

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Alsfeld – AZ 36 K 12/24 u. 13/24**

Aktenzeichen:

R.11195.24 vom 24.09.2024

Anwesen:

**Wohnanwesen mit landwirtschaftlich genutztem
Nebengebäude und PKW-Garage
Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
Gem. Seibelsdorf , Fl. 1, Flst. 88 und 89/1**



Wohnhaus (Flurstück 88)



landw. gen. Nebengebäude (Flurstück 89/1)

**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
02.09.2024**

(als wirtschaftl. Einheit) = 95.000 €

**(nach dem äußeren Anschein ohne die
Möglichkeit einer Innenbesichtigung)**

Ausfertigung:

**1 von 4
mit 35 Text- und 9 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt **Karsten Roth (REV)**
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft: 20

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo

ING#BW IngKH

76470 Öttingheim
Industriestr. 33
Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater

VDA

IMV

36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB

bvs
DIAZert
rev

35381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str 24
Fon 0 61 81 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beizitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnergasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 2

R.11195.24 vom 24.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag		4
2. Ergebnisübersicht		7
3. Merkmale des Bewertungsobjektes		8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten		8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage		11
3.2.1 Beschreibung Grundstück (als wirtschaftliche Einheit)		11
3.2.2 Beschreibung Gebäude		13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen		19
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung		20
4. Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit		21
4.1 Bodenwert		21
4.2 Ertragswert		22
4.2.1 Ertragsverhältnisse		22
4.2.2 Ertragswertermittlung		23
4.3 Sachwert		25
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten		25
4.3.2 Sachwertermittlung		27
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		29
4.5 Verkehrswert		30
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert		32
5. Wertminderung bei getrennter Verwertung		33
6. Beantwortung der Fragen im Auftrag		34
7. Literaturangaben		36
8. ANLAGEN		
1	überschlägige Berechnung der Wohnflächen	
2	überschlägige Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277	
3	Fotos	
4	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5	Stadtplan	
6	Übersichtskarte	

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) obuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antrifftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 3

R.11195.24 vom 24.09.2024

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Alsfeld

Auftrag vom: 13.08.2024 gemäß Beschluss vom 05.08.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
 im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Anmerkung: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger des Amtsgerichts Alsfeld erfolgt die Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus den im Gutachten näher dargelegten Gründen.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorgenannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandard, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) obuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antrifttal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 4

R.11195.24 vom 24.09.2024

Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

02.09.2024

Ortsbesichtigung:

02.09.2024, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen. Nach vernehmbarem Klingeln und Klopfen wurde auch nach angemessener Wartezeit nicht geöffnet. Somit ist lediglich die Beurteilung und Bewertung nach dem äußeren Anschein möglich.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 05.08.2024, übermittelt durch das zuständige Amtsgericht
- Auskünfte durch die Gemeindeverwaltung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Vogelsbergkreises vom 13.09.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem
BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Eigentümerseitig wurden trotz schriftlicher Anforderung keine Unterlagen / Angaben zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 6

R.11195.24 vom 24.09.2024

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage auf zwei Flurstücken (als wirtschaftliche Einheit) ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 139.244 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 140.267 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -45.000 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung
 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 95.000 €**

*(nach dem äußeren Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung
 für die angenommene wirtschaftliche Einheit)*

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beizitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 7

R.11195.24 vom 24.09.2024

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Wohnhaus, angenommen als Einfamilien-Wohnhaus, mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage (als wirtschaftliche Einheit)

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Fulda

Lagebezeichnung: Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf

	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
(Wohnhaus – Blatt 406)	Seibelsdorf	1	88	171 m ²	1
(landw. gen. Geb. - Blatt 406)	Seibelsdorf	1	89/1	725 m ²	2
	als wirtschaftliche Einheit:			896 m ²	

Grundbuch:

Amtsgericht: Alsfeld

Grundbuch von: Seibelsdorf

Blatt: 406

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk für das jeweilige Grundstück verzeichnet, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens keiner Berücksichtigung bedarf.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 8

R 11195.24 vom 24.09.2024

- Eintragungen in Abt. III:** Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
- Anmerkung:** Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Baulastenverzeichnis:** Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Vogelsbergkreises nicht vorhanden.
- Denkmalschutz:** Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeinde kein Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal, allerdings ist es Bestandteil der Gesamtanlage.

 Landesamt für Denkmalpflege
 Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 27.08.2020 14:38



Kreis: Vogelsbergkreis
Ort: Antriftal
Ortsteil: Seibelsdorf

Straße/HNr.: Gesamtanlage Seibelsdorf

Flur:
Flurstück:

Denkmaltyp: Gesamtanlage
Denkmalwert: g



Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antrifftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 9

R.11195.24 vom 24.09.2024

- Baugebiet:** Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen.
- Zulässige Nutzung:** Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Tatsächliche Nutzung:** Das Wohnhaus ist soweit erkennbar in einer zweigeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, ein Anbau ist zweigeschossig mit Pultdach ausgeführt. Das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude ist erkennbar in einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise mit Sattel- / Walmdächern errichtet, die PKW-Garage ist eingeschossig mit flach geneigtem Pultdach ausgeführt. Baugenehmigungsunterlagen wurden eigentümerseitig nicht zur Verfügung gestellt und konnten auch durch die Gemeinde nicht übermittelt werden. Unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude und der umliegenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.
- Mietverhältnisse: Nicht bekannt geworden.
- Abgeschlossenheit: Nicht bekannt geworden, es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung von der Nutzung als Einfamilien-Wohnhaus ausgegangen.
- Sonstiges: Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) sbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnenegasse 3, 36326 Antrittal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 10

R. 11195.24 vom 24.09.2024

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück (als wirtschaftliche Einheit)

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsberg
Gemeinde - Ortsteil:	Antrittal - Seibelsdorf (ca. 1.800 Einwohner)
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - innerörtlich etwa gut - überregional gut bis befriedigend - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 10 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 8 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 115 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - für Grundversorgung im Stadtgebiet der Stadt Alsfeld - größere Geschäfte im ca. 55 km entfernten Oberzentrum Gießen

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1. Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 11

R. 11195.24 vom 24.09.2024

- Bildungseinrichtungen:**
- Kindergarten im Gemeindegebiet
 - Grundschule in Alsfeld
 - weiterführende Schulen in Alsfeld
- Ortslage:** etwa zentrale Ortslage
- Wohn- / Geschäftslage:** überwiegend Wohnanwesen und gemischt genutzte Anwesen der Landwirtschaft in der näheren Nachbarschaft
- Beeinträchtigungen:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- benachb. störende Betriebe:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung:** etwa gut
- Andienung:** von Süd-Osten über die Brunnengasse sowie von Nord-Westen über den Müllersweg, wobei gemäß Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung der Zugang über das Flurstück 228/1 als öffentliche Fläche grundsätzlich möglich sei
- Art der Straße:** Anliegerstraßen mit üblichem Ausbau
- Versorgungsleitungen:** soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtung:** soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
- Grundstücksgestalt:**
- etwa dreieckiger Zuschnitt
 - Ausdehnung in N-O-/S-W-Richtung von i. M. ca. 40 m
 - Ausdehnung in N-W-/S-O-Richtung von i. M. ca. 25 m
- Grundstücksoberfläche:**
- etwa eben, im Ursprung nach Nord-Osten abfallend
 - etwa gleiche Höhenlage zur Brunnengasse, unterhalb des Müllerswegs gelegen
- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Grundwassereinwirkungen bestehen. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 12

R.11195 24 vom 24.09.2024

Alllasten: Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind keine wertrelevanten Umstände bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtenantrag erforderlich.

Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend Grenzbebauung, teilweise unterschritten.

Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion: Massiv-Gebäude, gegebenenfalls mit Holzfachwerk-Konstruktion im Innenbereich

Zweckbestimmung: Wohnhaus, angenommen mit einer Wohneinheit

Baujahr: im Ursprung nicht bekannt, es wird von einem fiktiven Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung von fiktiv etwa rd. 1970 ausgegangen

Alter: fiktiv angenommen etwa rd. 55 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv angenommen etwa rd. 15 Jahre

Gründung: nicht bekannt, vermutlich übliche Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände: KG mit Bruchstein-Mauerwerk, sonst Ziegelmauerwerk, gegebenenfalls im Innenbereich teilweise Holzfachwerk-Konstruktion

Ansichten: Sichtmauerwerk

Decken: nicht bekannt

Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Wärmedämmung nicht bekannt
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	nicht bekannt (Anmerkung: Gegebenenfalls erfolgt der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die Grundleitungen auf dem Grundstück Flurstück 89/1, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls die Notwendigkeit einer neuen Verlegung von Hausanschlussleitungen unmittelbar an die Brunnengasse bestehen, woraus entsprechende bauliche Maßnahmen und Kosten resultieren würden.)
Heizung:	gemäß Angabe durch den zuständigen Schornsteinfeger Wärmepumpe aus dem Jahr 2023, sonst keine weitere Heizung, so dass auch der Einbau einer Ölheizung, etc. nicht möglich sein dürfe, gegebenenfalls jedoch der Einbau einer Pellet-Heizung mit entsprechendem Aufwand und Kosten (Anmerkung: Die Wärmepumpe ist vor der Nord-Fassade, links der Haustür, aufgestellt und befindet sich auf dem Flurstück 89/1, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls ein Rückbau der Wärmepumpe gefordert werden, woraus sich die Notwendigkeit des Einbaus einer anderweitigen Beheizungsmöglichkeit ergeben könnte.)
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres
Elektroinstallation:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres
Fußböden:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres
Wandbehandlung:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF) beizetzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 14

R.11195.24 vom 24.09.2024

- Treppen:** nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres
- Türen:** Zugangstüren und Tor in Holz; Innentüren nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung des angesetzten fiktiven Baujahres
(Anmerkung: Der Zugang zum Wohnhaus im KG und EG erfolgt über die Nord-Fassade, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls der Zugang somit nicht länger möglich sein. Daraus würde gegebenenfalls die Notwendigkeit der Herstellung einer neuen Zugangsmöglichkeit von der Brunnengasse aus mit entsprechenden baulichen Maßnahmen am / im Gebäude und Kosten resultieren.)
- Fenster:** Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas sowie Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas, teilweise Kunststoff-Rollläden
- Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:** kleine Zugangstreppe und Überdachung der Haustür (auf dem Nachbargrundstück Flurstück 89/1); Anbau an das Wohnhaus in massiver Bauweise und Holz-Sichtfachwerk-Konstruktion
- Baulicher Zustand:** Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
 - Holzrahmen-Fenster teilweise mit mangelhafter Substanz
- Anmerkung: Da eine Innenbesichtigung nicht möglich gewesen ist, wird in Abschnitt 4.4 ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag für Unwägbarkeiten hinsichtlich des baulichen Zustandes im Innenbereich vorgenommen.**

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 15

R.11195.24 vom 24.09.2024

Stall- / Scheunengebäude

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Konstruktion

Zweckbestimmung: Stall- / Scheunengebäude

Baujahr: nicht bekannt

Alter: fiktiv 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten sowie der Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie ist im Zuge dieser Gutach-
 tenerstattung für landwirtschaftliche Betriebsgebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 5 Jahre unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, insbesondere der Dacheindeckung

Gründung: nicht bekannt, vermutlich übliche Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls in Beton

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände: Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk-Konstruktion

Ansichten: Sichtmauerwerk, Holz-Sichtfachwerk, Putz und Anstrich

Decken: nicht bekannt

Dächer: Satteldächer in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

**Wasser-, Abwasser-,
 Elektro-, Telefonleitungen:** nicht bekannt

(Anmerkung: Gegebenenfalls erfolgt der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die Leitungen auf dem Grundstück Flurstück 88, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls die Notwendigkeit einer neuen Verlegung von Hausanschlussleitungen unmittelbar an die angrenzenden öffentlichen Straßen bestehen, woraus entsprechende bauliche Maßnahmen und Kosten resultieren würden.)

Heizung: nicht bekannt

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 16

R.11196.24 vom 24.09.2024

Sanitärinstallation:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung für den Nutzungszweck
Elektroinstallation:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung für den Nutzungszweck
Fußböden:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung für den Nutzungszweck
Wandbehandlung:	nicht bekannt, angenommen wird eine übliche Ausstattung für den Nutzungszweck
Treppen:	nicht bekannt
Türen:	Zugangstüren und Tore in Holz; Innentüren nicht bekannt
Fenster:	übliche Stallfenster
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - Dacheindeckung erkennbar kurz- bis mittelfristig zu erneuern (bei der Bemessung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt) <p>Anmerkung: Da eine Innenbesichtigung nicht möglich gewesen ist, wird in Abschnitt 4.4 ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag für Unwägbarkeiten hinsichtlich des baulichen Zustandes im Innenbereich vorgenommen.</p>

PKW-Garage

Bauweise / Konstruktion:	Massiv-Konstruktion
Zweckbestimmung:	PKW-Garage
Baujahr:	nicht bekannt
Alter:	fiktiv 50 Jahre

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 17

R.11195 24 vom 24.09.2024

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten sowie der Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie ist im Zuge dieser Gutach- tenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 10 Jahre unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, insbesondere der Dacheindeckung
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich übliche Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk
Ansichten:	Putz und Anstrich
Decken:	nicht bekannt
Dächer:	Pultdach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten- Eindeckung (gegebenenfalls asbestfaserhaltig)
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	nicht bekannt (Anmerkung: Gegebenenfalls erfolgt der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen an die Leitungen auf dem Grund- stück Flurstück 88, wobei keine Regelung als Grunddienstbar- keit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls die Notwendigkeit einer neuen Verlegung von Hausanschlusslei- tungen unmittelbar an die angrenzenden öffentlichen Straßen bestehen, woraus entsprechende bauliche Maßnahmen und Kosten resultieren würden.)
Heizung:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Wandbehandlung:	nicht bekannt
Türen:	älteres Holztor, neueres Sektionaltor mit erkennbar Elektroantrieb

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 18

R.11195.24 vom 24.09.2024

- Fenster: einfache Fenster
- Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
 - Dacheindeckung soweit erkennbar partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
- Anmerkung: Da eine Innenbesichtigung nicht möglich gewesen ist, wird in Abschnitt 4.4 ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag für Unwägbarkeiten hinsichtlich des baulichen Zustandes im Innenbereich vorgenommen.**
- 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen
- Versorgungseinrichtungen: Gemäß Angabe durch die Gemeindeverwaltung Wohnhaus mit Wasseranschluss, sonst angenommen Strom und Telefon.
(Anmerkung: Gegebenenfalls erfolgt der Anschluss von Versorgungsleitungen an die Leitungen auf dem jeweiligen Nachbargrundstück, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gegebenenfalls die Notwendigkeit einer neuen Verlegung von Hausanschlussleitungen unmittelbar an die angrenzenden /öffentlichen Straßen bestehen, woraus entsprechende bauliche Maßnahmen und Kosten resultieren würden.)
- Entwässerungseinrichtungen: Gemäß Angabe durch die Gemeindeverwaltung Wohnhaus mit Abwasseranschluss.
(Anmerkung: Gegebenenfalls erfolgt der Anschluss von Entsorgungsleitungen an die Leitungen auf dem jeweiligen Nachbargrundstück, wobei keine Regelung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch besteht. Sofern eine getrennte Verwertung der Grundstücke erfolgen würde, könnte gege-

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) obuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 19

R 11195 24 vom 24.09.2024

benenfalls die Notwendigkeit einer neuen Verlegung von Hausanschlussleitungen unmittelbar an die angrenzenden öffentlichen Straßen bestehen, woraus entsprechende bauliche Maßnahmen und Kosten resultieren würden.)

Einfriedungen: teilweise übliche Zaunanlagen, Sockelmauern
 Flächenbefestigungen: Asphalt, Beton
 Gartengestaltung: nicht vorhanden
 Sonstige Außenanlagen: gegebenenfalls Gruben der landwirtschaftlichen Nutzung

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage in etwa zentraler Ortslage des Ortsteils Seibelsdorf der Gemeinde Antriftal.

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich gewesen ist, kann diesbezüglich keine Beschreibung / Beurteilung erfolgen. Auch ist hinsichtlich der baulichen Ausführung und des baulichen Zustandes im Innenbereich keine Erkenntnis vorhanden. Es wird betreffend die Ausstattung ein üblicher Umfang angenommen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nach Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger des Amtsgerichts die Bewertung als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Flurstück 88 und 89/1 erfolgt, da der Zugang zum Wohnhaus (auf Flurstück 88 errichtet) und die zum Wohnhaus zugehörige Wärmepumpe auf dem Flurstück 89/1 errichtet ist. Ebenso könnten die Ver- / Entsorgungsleitungen der jeweiligen Gebäude auf dem benachbarten Grundstück hergestellt sein. Somit wäre bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke gegebenenfalls die Notwendigkeit einer entsprechenden baulichen Überarbeitung mit daraus resultierenden Kosten erforderlich.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes als wirtschaftliche Einheit kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

Bei einer getrennten Verwertung dürften sich stark eingeschränkt bis kaum Mieter und Käufer finden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) abv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zerf (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude und PKW-Garage
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 20

R. 71195.24 vom 24.09.2024

4. WERTERMITTLUNG ALS WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichsverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 27870001 als gemischte Baufläche 26 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024. Ein lagetypisches Richtwertgrundstück ist nicht definiert. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind in Summe keine signifikant wertrelevant abweichenden Eigenschaften und Merkmale festzustellen, welche zu einer notwendigen Anpassung des Bodenrichtwertes führen würden. Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 26 €/m².

Flst. 88 u. 89/1 (als wirtschaftliche Einheit)	896 m ² x	26 €/m ² =	23.296 €
Bodenwert (als wirtschaftliche Einheit)		=	23.296 €