

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, 36325 Anriffstal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 21

R.11:95.24 vom 24.09.2024

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 1 beigefügt. Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines Mietspiegels abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen. Betreffend die Miete für das Wohnhaus ist dies der Mietwertkalkulator, herausgegeben durch den zuständigen Gutachterausschuss. Demgemäß ergibt sich die Netto-Kaltmiete bei der angenommenen Ausstattung, etc. zu etwa 4,50 €/m². Für das Scheunen- / Stallgebäude kann gemäß einschlägigen Veröffentlichungen und eigenen sachverständigen Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der angenommenen Nutzungsmöglichkeit von einer Netto-Kaltmiete in Höhe von etwa 1,50 €/m² Fläche im EG ausgegangen werden. Für die Fläche im OG / DG wird üblicherweise keine Miete erzielt. Für die PKW-Garage kann von einer monatlichen Miete je Stellplatz von 45 € ausgegangen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

220 m ² Wohnfläche Wohnhaus (angen.)	x	4,50 €/m ² =	990 €
265 m ² Nutzfläche Scheune / Stall EG (angenommen)	x	1,50 €/m ² =	398 €
2 St. PKW-Stellplätze in Garage	x	45,00 €/St. =	90 €
monatlicher Rohertrag		=	1.478 €
jährlicher Rohertrag		=	17.736 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		4,00 %	
Verwaltungskosten:		3,00 %	
Instandhaltungskosten:		24,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		33,00 %	-5.853 €
jährlicher Reinertrag		=	11.883 €

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

Objekt: Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutztem Neoengebäude und PKW-Garage
 Brunhengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 22

R.11 195.24 vom 24.09.2024

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	11.883 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,50 % Liegenschaftszinssatz x 23.296 €	=	-582 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.301 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 12 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,50 %	=	x 10,26

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 23

R.11195.24 vom 24.09.2024

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als nach dem Ertragsanteil gewichtetes Mittel der einzelnen Gebäude berechnet.

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz basiert auf eigenen, durchgeführten Untersuchungen und empirischen Erfahrungswerten. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung gefunden.

Hinreichend bestätigt wird der Ausgangswert des angesetzten Liegenschaftszinssatzes durch veröffentlichte Liegenschaftszinssätze in Vorträgen bzw. Fachliteratur. Demgemäß kann für Hofstellen im Außenbereich mit erhöhtem Vermarktungsrisiko der Liegenschaftszinssatz angesetzt werden zu etwa 4,0 % bis 6,0 %. Auf Grund der Innerortslage sowie der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist eine Abminderung des Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$10,26 \times 11.301 \text{ €} = 115.948 \text{ €}$$

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)

$$= 23.296 \text{ €}$$

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

$$\underline{\underline{139.244 \text{ €}}}$$

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, 35326 Antriftal - Seibelsdorf
Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 24

R.11195.24 vom 24.09.2024

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Mai 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 127,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 182,7. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

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 25

R.11195.24 vom 24.09.2024

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.12 angenommen überwiegend Standardstufe 2, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	635 €
Index		x	1,827
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.160 €
Brutto-Grundfläche	520 m ²	x gerundet	1.160 €
		=	603.200 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	16.800 €
Herstellungskosten		=	620.000 €
bei einem Alter von	55 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	78,6 %	=	-487.320 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	132.680 €

Stall- und Scheunengebäude

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	300 €
Index		x	1,827
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	548 €
Brutto-Grundfläche im EG (ansetzbar)	315 m ²	x gerundet	550 €
		=	173.250 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	6.750 €
Herstellungskosten		=	180.000 €
bei einem Alter von	25 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	30 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	83,3 %	=	-149.940 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	30.060 €

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 Antrifftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 26

R.11195.24 vom 24.09.2024

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objektbe- zogen angepasst und bemessen (Doppel- garage), sachverständig gewählt, etwa	=	460 €
Index		x	1,827
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	840 €
Brutto-Grundfläche	41 m ²	x gerundet	840 €
		=	34.440 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	560 €
Herstellungskosten		=	35.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	83,3 %	=	-29.155 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	5.845 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca. 5 %		=	8.429 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	8.500 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	177.085 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)		=	23.296 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berück- sichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		=	200.381 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		x	0,70

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert
 an die Marktverhältnisse anzupassen.

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 27

R. 11195.24 vom 24.09.2024

Im vorliegenden Bewertungsfall können zur Ableitung des Sachwertfaktors nicht durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Marktdaten herangezogen werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen. Durch den Gutachterausschuss für die nördlich angrenzenden Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis ist im aktuellen Immobilienmarktbericht eine regionale Auswertung von Sachwertfaktoren für Hofreiten ausgewiesen aus dem Untersuchungszeitraum April 2020 bis März 2022. Demgemäß würde sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwert von 25 €/m² ein Sachwertfaktor von etwa 0,75 ergeben. Allerdings ist dieser Sachwertfaktor abzumindern unter Berücksichtigung der negativen Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum bis zum aktuellen Wertermittlungsstichtag. Somit ist der Sachwertfaktor nach sachverständiger Ableitung und Einschätzung mit 0,70 anzusetzen.

In Untersuchungen und Angaben von Seminarunterlagen zur Bewertung von Hofstellen wird der Sachwertfaktor bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwert bis 30 €/m² angegeben zu etwa 0,60, so dass der objekt-, lage- und zum Stichtag marktbezogene Ansatz von 0,70 hinreichend bestätigt wird.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

140.267 €

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender 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 Anriffal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 28

R.11195.24 vom 24.09.2024

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Wohnhauses in Höhe von etwa 10 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, somit zu rd.	=	-20.000 €
- Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und der PKW-Garage in Höhe von etwa 10 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, somit zu rd.	=	-5.000 €
- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-20.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-45.000 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalles und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

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.

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 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 30

R.11195.24 vom 24.09.2024

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne		
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		140.267 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>-45.000 €</u>
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter		
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		95.267 €
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>95.000 €</u>

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

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 290 €/m² Wohn- / Nutzfläche und dem rd. 8-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

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 Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (RE-V) 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
 Brunnengasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gam. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 31

R.11195.24 vom 24.09.2024

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. 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.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1975
- Wohnfläche: 150 m² bis 275 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 14 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 18 €/m² bis 38 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 24 €/m²)
- Wohn- / Nutzfläche 150 m² bis 620 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 270 m²)
- Baujahre (fiktiv) 1951 bis 1973 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1968)
- Grundstücksgröße 373 m² bis 2.966 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.880 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

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 32

R.11 195.24 vom 24.09.2024

Aus der Stichprobe waren 5 Ausreißer vorab auszusondern. Aus den verbleibenden 9 Kauffällen ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 508 €/m², der Median liegt bei etwa 408 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 354 €/m², der Median zu etwa 297 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 35 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	329 €/m ²	297 €/m ²	16 % - brauchbar (5 KF)
25 %	329 €/m ²	297 €/m ²	16 % - brauchbar (5 KF)
20 %	329 €/m ²	297 €/m ²	16 % - brauchbar (5 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 330 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 300 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohn- / Nutzfläche ein Wert ergeben zu etwa 150.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. WERTMINDERUNGEN BEI GETRENNTER VERWERTUNG

Im Fall einer getrennten Verwertung der Einzel-Grundstücke Flurstück 88 und 89/1 sind – wie in Abschnitt 3 ausgeführt – soweit erkennbar und nachvollziehbar sowie bekannt geworden diverse bauliche Überarbeitungen vorzunehmen. An dieser Stelle wird auf eine Wiederholung des Inhalts Abschnitt 3 verzichtet und auf diesen verwiesen.

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 Antrifftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 33

R. 11195.24 vom 24.09.2024

Für das Wohnanwesen Flurstück 88 würde sich die Minderung daraus ableiten, dass die bestehende Heizungsanlage als Wärmepumpe versetzt bzw. gar eine gänzlich neue Heizungsanlage (z. B. Pellet) hergestellt werden müsste. Auch dürfte gegebenenfalls zumindest teilweise eine Neuverlegung von Ver- / Entsorgungsleitungen erforderlich und der Hauszugang zu verlegen sein unmittelbar an die Brunnengasse. Daraus würde sich nach einer überschlägigen sachverständigen Schätzung eine Minderung ableiten zu etwa – 75.000 €.

Diese Minderung von dem rechnerisch anteiligen Verkehrswert von gerundet 75.000 € in Abzug gebracht, ergäbe sich ein Verkehrswert von 0 €.

Betreffend das Flurstück 89/1, bebaut mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit PKW-Garage würde sich die Minderung auf Grund der gegebenenfalls zumindest teilweise erforderlichen Neuverlegung von Ver- / Entsorgungsleitungen eine Minderung ergeben nach einer überschlägigen sachverständigen Schätzung zu etwa – 20.000 €.

Diese Minderung von dem rechnerisch anteiligen Verkehrswert von gerundet 20.000 € in Abzug gebracht, ergäbe sich ein Verkehrswert von 0 €.

6. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein, soweit erkennbar.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Unter Hinweis auf die nicht durchführbare Innenbesichtigung nicht bekannt geworden.

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
 Brunnergasse 3, 36326 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 34

R 11195.24 vom 24.09.2024

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen?

Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Nicht bekannt, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung.



Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) obuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender 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 35

R.11195.24 vom 24.09.2024

7. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

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 Antriftal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 36

R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Brutto-Grundfläche der Wohngeschosse (EG und OG) mit pauschalem Abzug von Wänden, Treppen, etc. als Faktor von 0,85 und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raumbezeichnung	BGF m ²	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Wohnhaus, angenommen mit einer Wohneinheit</u>						
EG		überschlägig aus BGF	130,00	0,85		rd. 110,00
OG		überschlägig aus BGF	130,00	0,85		rd. 110,00
						220,00
<u>Scheunen- / Stallgebäude</u>						
EG		überschlägig aus BGF	315,00	0,85		rd. 265,00
						265,00

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 37

R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.hessen.de und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Wohnhaus</u>					
KG	(soweit erkennbar)	grafisch abgeleitet			130,00
EG		grafisch abgeleitet			130,00
OG		grafisch abgeleitet			130,00
DG	(angen. nicht ausgeb.)	grafisch abgeleitet			130,00
					520,00
<u>Nebengebäude</u>					
EG		grafisch abgeleitet			25,00
OG		grafisch abgeleitet			25,00
					50,00
<u>Scheunen- / Stallgebäude</u>					
EG		grafisch abgeleitet			315,00
					315,00
<u>PKW-Garage</u>					
EG		grafisch abgeleitet			41,00
					41,00

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zer: (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 38

R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 3**FOTOS - WOHNHAUS**

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 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. 89 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 39

R. 11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 3

FOTOS - WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDE



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

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 40

R.11195 24 vom 24.09.2024

ANLAGE 3

FOTOS - STALL- / SCHEUNENGEBÄUDE



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

obv 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 41

R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 3

FOTOS - STALL- / SCHEUNENGEBÄUDE, GARAGE



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

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 Antrifttal - Seibelsdorf
 Gem. Seibelsdorf, Fl. 1, Flst. 88 und 89/1 (als wirtschaftliche Einheit) Seite 43

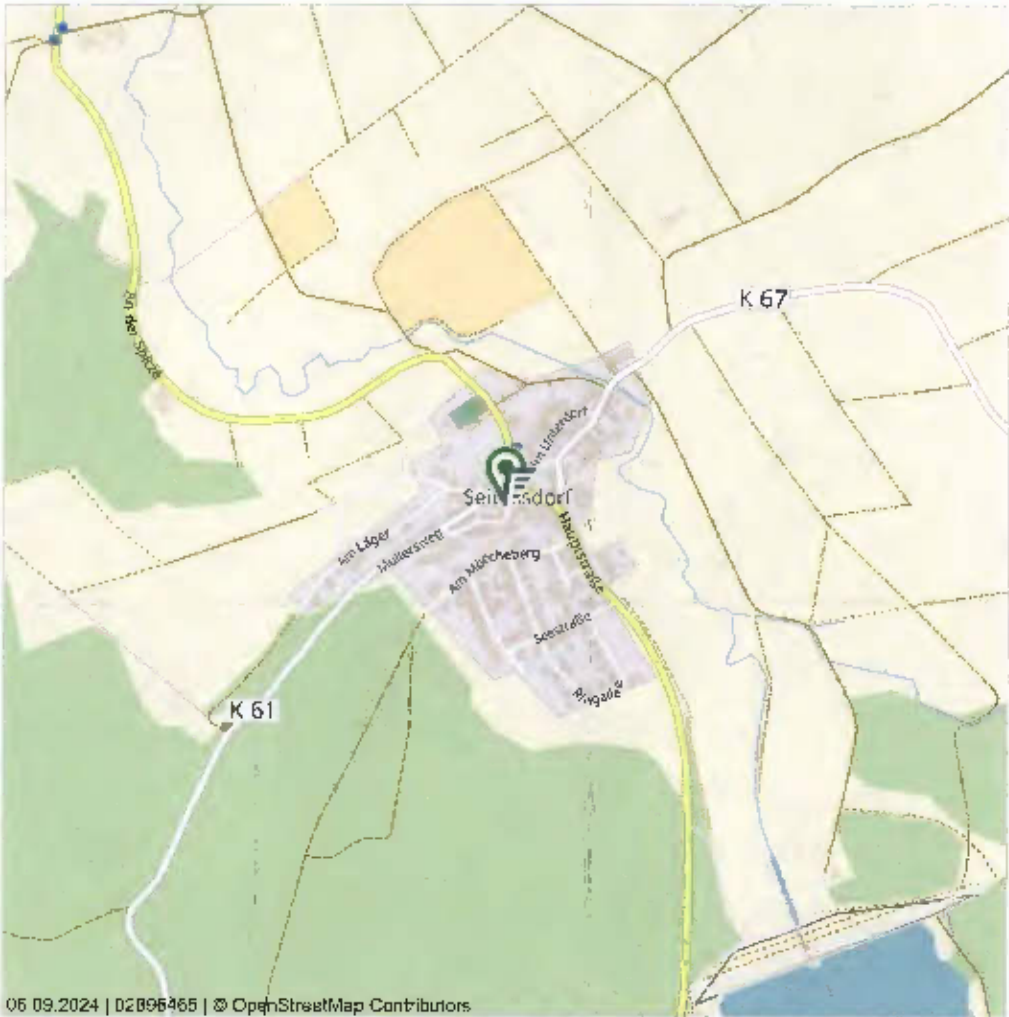
R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 5 STADTPLAN


Stadtplan on-geo
 36326 Antrifttal, Brunnengasse 3



geoport



06.09.2024 | 02896465 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Benutzung der Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt Fachmeyer für Dautm und w. u. v. l. wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartennetzwerk basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenschnittstelle ist abgesprochen der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) zugeordnet und darf auch für kommerzielle Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Quellenangabe
 OpenStreetMap-Markende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beinhaltet auf der Bestellung 02896465 vom 06.09.2024 auf www.geoport.de. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

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 44

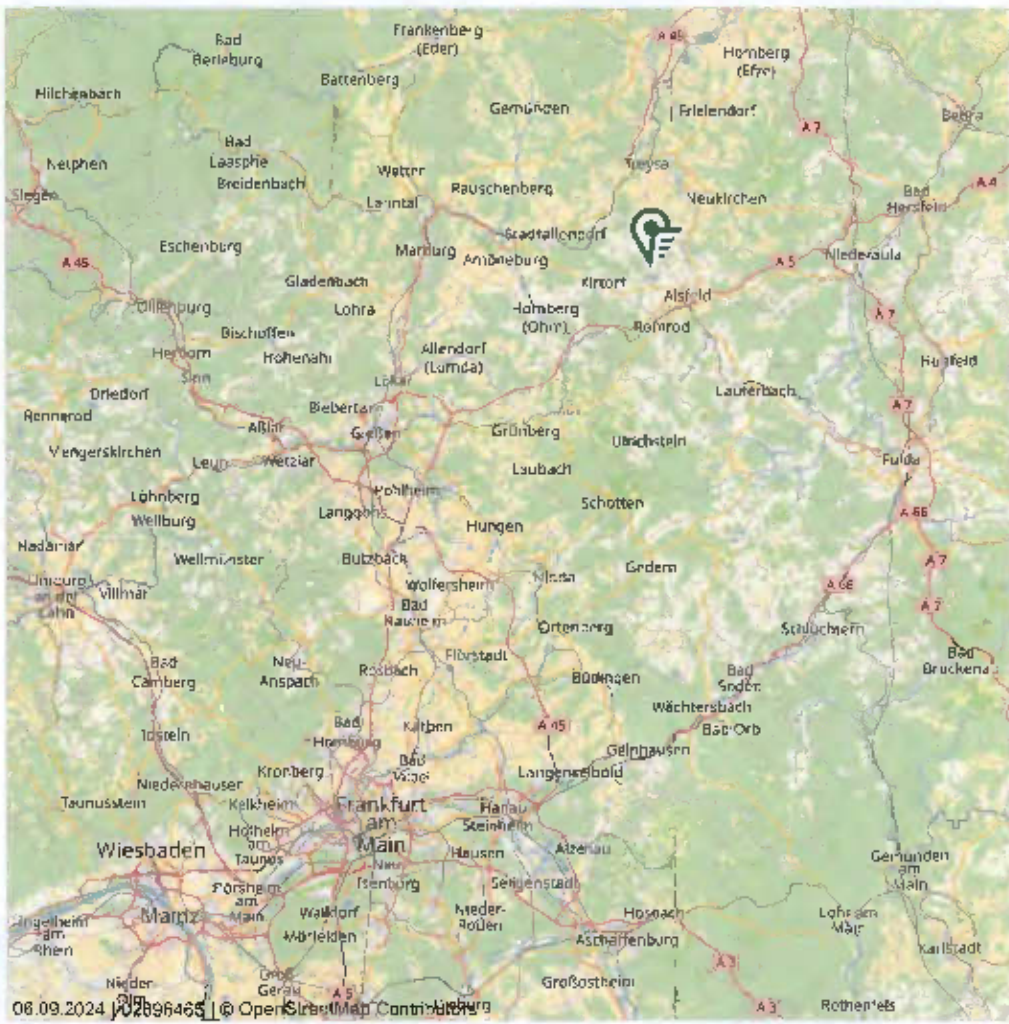
R.11195.24 vom 24.09.2024

ANLAGE 6 ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo
36326 Antriftal, Brunnengasse 3



geoport



08.09.2024 | 02896465 | © OpenStreetMap contributors

Maßstab (für Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Internet und wird im Maßstabbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Dieses Kartenmaterial basiert auf den Daten von OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Karteneintrag ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) freigelegt und darf auch für private Zwecke genutzt werden.

Bei der weltweiten Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Quellenguelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende; Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02896465 vom 06.09.2024 auf www.geoport.de; es ist zweifach der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024 Seite 1

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.