

Dipl.-Ing. Adam W. Finger



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Kirchhain
- Versteigerungsgericht -
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Wilhelm-Tischbein-Str. 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0
Telefax: +49 6451 7238 30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 23.11.2024
Az.: 737-2024G

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in **35260 Stadtallendorf, Buchenweg 2**



Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Erksdorf Blatt 1144 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

41 K 11/23

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 8 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.5	Verkehrswert	23
5	Wertermittlungsergebnisse	24
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
7	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Buchenweg 2 35260 Stadtallendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erksdorf, Blatt 1144, Ifd. Nr. 1, Gemarkung Erksdorf, Flur 14, Flurstück 147, Gebäude- und Freifläche = 739 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kirchhain vom 25.04.2024 und 16.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	11.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am Freitag, 11.10.2024 ab 10:00 Uhr statt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auftrag vom 16.08.2024• Beschluss vom 16.08.2024 und 25.04.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 29.08.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2024• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung von Flächen und Rauminhalten• Bauakte des Stadtbauamtes der Stadt Stadtallendorf• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses• Bodenrichtwertauskunft• Baulastauskunft vom 02.09.2024• Altlastenauskunft vom 07.10.2024

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherren, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Gießen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Stadtallendorf (ca. 21600 Einwohner); Stadtteil Erksdorf (ca. 1000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 150 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B454 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A49 (ca. 15 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> (ca. 15 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)
demografische Struktur	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 10 Fußminuten; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Grundschule im Ort; weiterführende Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5 km entfernt; gute ruhige Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 33 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 739,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> nordöstlich an einen Regenrückhalteteich angrenzend (siehe Lageplan)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Multifunktionsstreifen einseitig vorhanden, befestigt mit Pflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Gießen vom 07.10.2024 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Erksdorf, Blatt 1144, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 82 "Hinter den Hirtenäckern" folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben nach §56 HBO.

Der tatsächliche Bestand weicht in folgenden Punkten von den eingereichten Bauunterlagen ab:

- Entfernen der Trennwand zwischen Küche und Wohnen/Essen
- Verbreiterung der Türöffnung von der Diele zum Wohnzimmer
- Einbau von Stahlträger und Stahlstützen im EG
- Einbau einer Trennwand im Treppenhaus DG
- Errichtung einer Freisitzüberdachung

Diese Änderungen müssten auch im Verfahren nach §56 HBO zumindest angezeigt werden. Des Weiteren ist für den Eingriff in das Tragwerk mit dem Einbau der Stahlträger im EG sowie für die Überdachung des Freisitzes eine statische Berechnung erforderlich. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Bauunterlagen nachgereicht werden, angenommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2004 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nachrüsten der Jalousien mit elektrischem Antrieb
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 185 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 35 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 302 m ² ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 677 m ³
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und farbig abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele, Bad, HWR, Garage, Heizungsraum, Zimmer 1, Wohnen/Essen/Kochen

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundament
Abdichtung und Dränage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung PV-Anlage auf dem Dach
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2004; Kunststofftank im Gebäude; Fußbodenheizung im Erdgeschoss; Flachheizkörper im Dachgeschoss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Luft-Wärmepumpe mit Stromversorgung über PV-Anlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Bodenplatten mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Laminat, Bodenfliesen im Dachgeschoss
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Gipskarton, Tapete Fliesen
Deckenbekleidungen:	flüssige Raufaser, Gipskarton unbehandelt, Anstrich, Feinputz auf GKB, Stahlbeton mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, teilw. mit elektrischem Antrieb nachgerüstet
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (mit Futter und Bekleidung), 2 Stahlblechtüren (Garage)
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; Bad EG: Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken; Bad DG: Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon DG Terrassenüberdachung
besondere Einrichtungen:	PV-Anlage
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht in Teilbereichen Unterhaltungsstau sowie und Fertigstellungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellung der Umbauarbeiten im EG im Bereich Küche/Wohnen/Diele• Gipskartonbauplatten Decke EG spachteln und streichen bzw. tapezieren• Fehlstellen in der Wand EG durch Elektroinstallation für elektr. Jalousien• Rücklaufgeländer (Absturzsicherung) im DG ergänzen• Risse im DG zwischen Wand und Dachschrägen bearbeiten• Innenwand Kinderzimmer DG tapezieren, Fußleiste ergänzen• Balkongeländer DG ergänzen• verwitterter Anstrich der Dachuntersichten, inkl. Gerüstarbeiten• Risse in der Fassade instand setzen• Instandsetzen Sockelausbildung an der rückseitigen Traufwand• Überholungsanstrich der verwitterten Freisitzüberdachung• Planungskosten und Baugebühren für den Umbau im Erdgeschoss und die Errichtung der Freisitzüberdachung.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Strom;
Schmutz- und Regenwasser

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
Betonrechteck-Pflaster,
im Garten noch fertigzustellen mit bauseits gelagertem Pflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasenflächen, Pflanzbeete, Sträucher, Bäume, Hecken

Einfriedungen:
Zaun, Hecken, Gabionen

Sonstiges:
Gartenhaus, Unterstand, Spielhaus

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Buchenweg 2 zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erksdorf	1144	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erksdorf	14	147	739 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	739 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	739	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 60,00 €/m²	
Fläche	× 739 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 44.340,00 € rd. <u>44.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 insgesamt **44.300,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.002,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	301,96 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	312.563,92 €
Baupreisindex (BPI) 11.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	575.117,61 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	575.117,61 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		28,57 %
• Faktor	x	0,7143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	410.806,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		410.806,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.432,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	427.238,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	471.538,77 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	400.807,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	29.000,00 €
Sachwert	=	371.807,95 €
	rd.	372.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir anhand der zur Verfügung stehenden Bauplänen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,6	0,3	0,1
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	89,7 %	9,4 %	0,9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	89,7	901,49
4	1.215,00	9,4	114,21
5	1.515,00	0,9	13,64
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.029,34 gewogener Standard = 3,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} &= 1.029,34 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 1.029,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	0,0	0,00
3	900,00	89,7	807,30
4	1.085,00	9,4	101,99
5	1.360,00	0,9	12,24
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			921,53
gewogener Standard =			3,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 921,53 €/m² BGF
 rd. 922,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.029,00	224,99	74,51	766,71
Gebäudeteil 2	922,00	76,97	25,49	235,02
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.002,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten für besondere Bauteile:	
Freisitzüberdachung	7.500,00 €
Balkon DG	2.500,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (410.806,51 €)	16.432,26 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird mit 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Das (gemäß Bauakte) ca. 2004 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 – 2004 = 20 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 20 Jahre =) 50 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit 0,85 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-29.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der Umbauarbeiten im EG im Bereich Küche/Wohnen/Diele -7.500,00 € • Gipskartonbauplatten Decke EG spachteln und streichen bzw. tapezieren -2.500,00 € • Fehlstellen in der Wand EG durch Elektroinstallation für elektr. Jalousien -1.500,00 € • Rücklaufgeländer (Absturzsicherung) im DG ergänzen -750,00 € • Risse im DG zwischen Wand und Dachschrägen bearbeiten -500,00 € • Innenwand Kinderzimmer DG tapezieren, Fußleiste ergänzen -500,00 € • Balkongeländer DG ergänzen -1.000,00 € • verwitterter Anstrich der Dachuntersichten, inkl. Gerüstarbeiten -3.500,00 € • Risse in der Fassade instand setzen -750,00 € • Instandsetzen Sockelausbildung an der rückseitigen Traufwand -3.500,00 € • Fertigstellen der Pflasterarbeiten mit bauseits gelagertem Pflaster -3.000,00 € • Überholungsanstrich der verwitterten Freisitzüberdachung -1.500,00 € • Planungskosten und Genehmigungsgebühren -2.500,00 € 	
Summe	-29.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **372.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Buchenweg 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erksdorf	1144	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erksdorf	14	147

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 mit rd.

372.000 €

in Worten: dreihundertzweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 23. November 2024

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

5 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohnhausgrundstück**
 Flur **14** Flurstücksnummer **147**

in **Stadtallendorf, Buchenweg 2**
 Wertermittlungstichtag: **11.10.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Restfläche	baureifes Land	frei	60,00	739,00	44.300,00	
Summe:			60,00	739,00	44.300,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Restfläche	Wohnhaus	856,49	301,96	185,34	2004	70	50	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Restfläche	---	---	---	0,85	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	239,02 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	156,47 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.007,12 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	---
Verkehrswert/Reinertrag:	---

Ergebnisse	
Ertragswert:	---
Sachwert:	372.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	372.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.10.2024

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)
- [5] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2024
- [6] GuG Sachverständigenkalender 2024, Neuwied, Luchterhandverlag 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Auszüge aus den Baueingabeplänen
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten
- Anlage 8: Fotoaufnahmen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden
- b) Verwalter nach WEG:
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:
keine sichtbaren Anzeichen auf Hausschwamm
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:
keine Verdachtsfläche laut RP Gießen
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

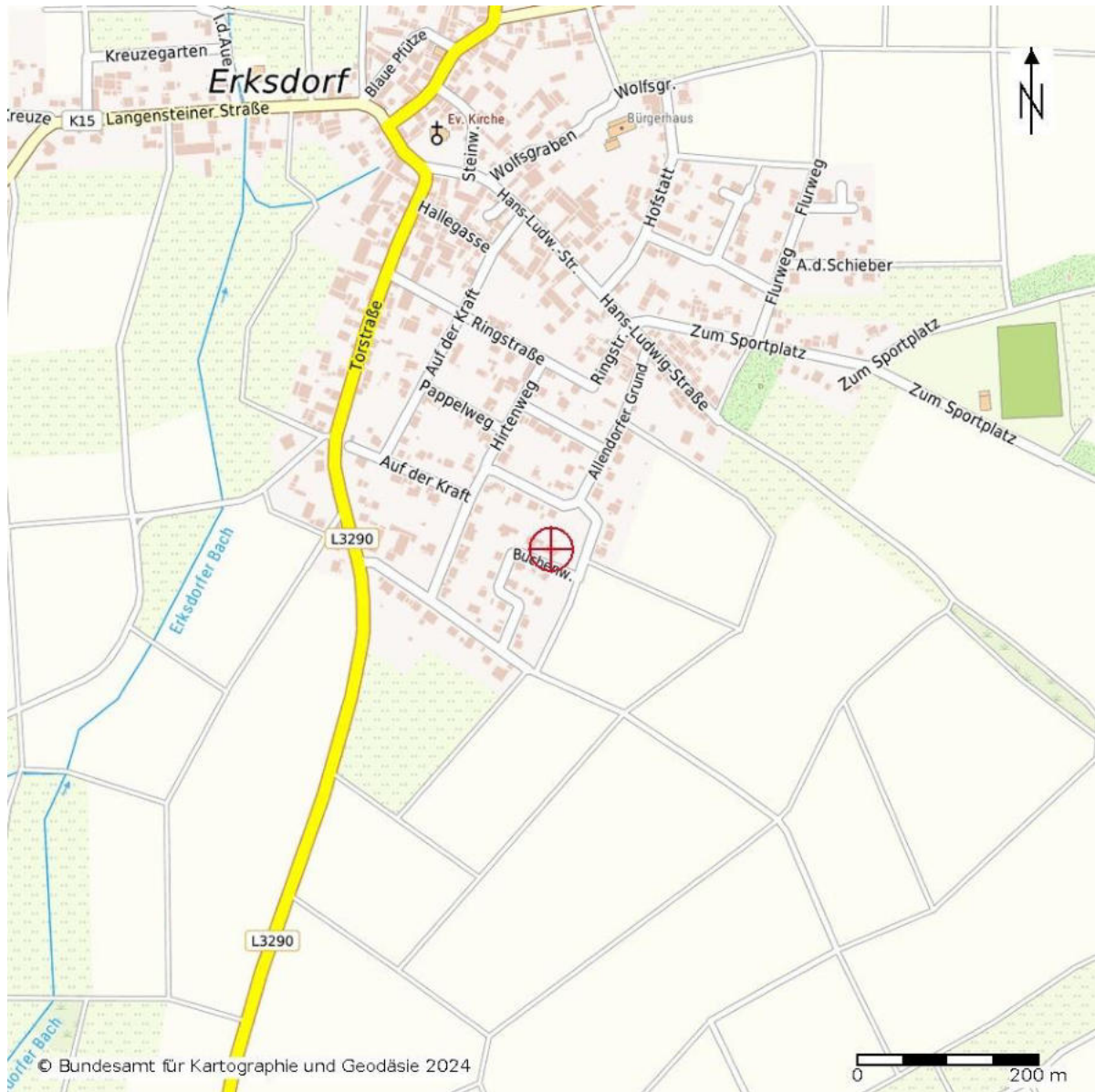
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2



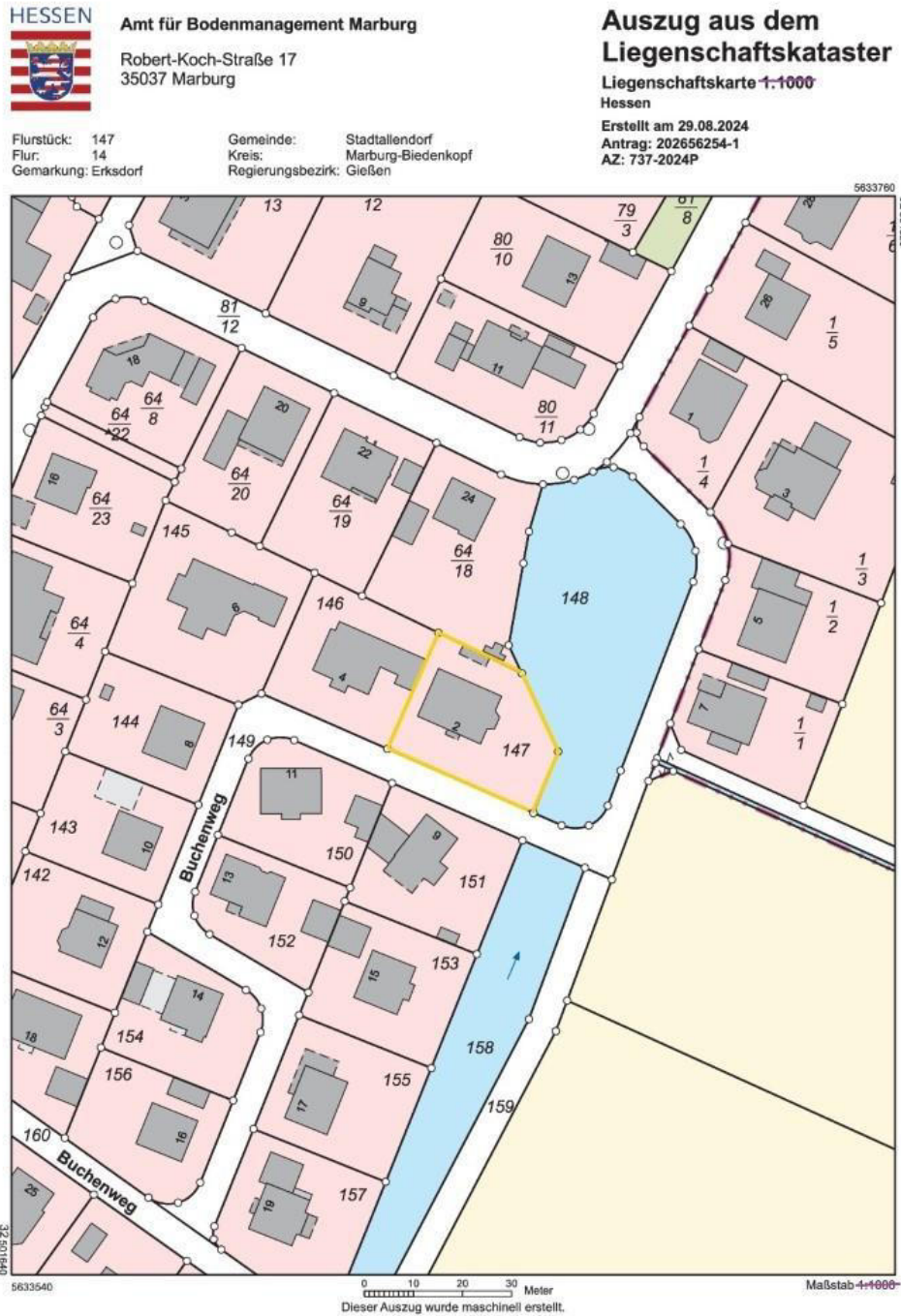
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 2 von 2



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

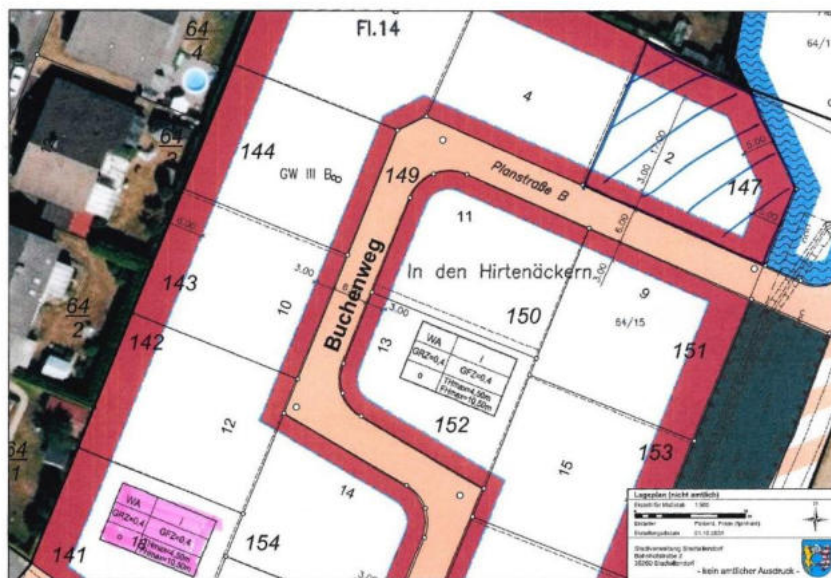


Anlage 4: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



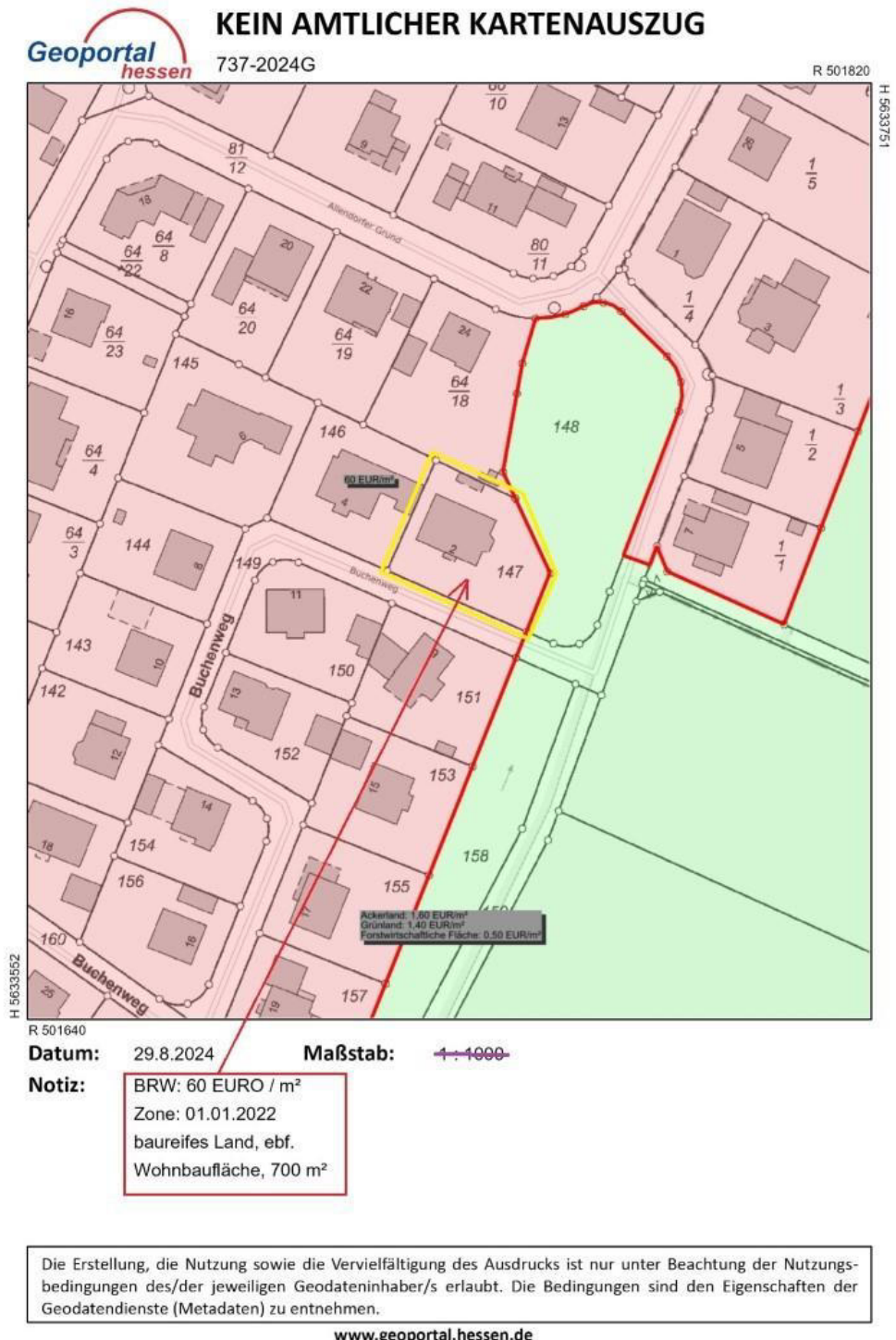
Auszug aus dem F-Plan



Auszug aus dem B-Plan

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten

Seite 1 von 3

architekt - günther mergel - an der hatzbach 4 - 35260 stadtlendorf - tel. 06425 - 1099

woru/zniese

Betr.: Wohnbau: Erksdorf**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche gem DIN 283**

Nutzfläche			abzgl.3%Putz
Erdgeschoss	Heizung	12,54 qm	12,16 qm
	Garage	18,78 qm	18,22 qm
	HWR	5,20 qm	5,04 qm
		<hr/> 36,52 qm	35,42 qm
Dachgeschoss	Abstellraum	10,33 qm	10,02 qm
	Trockenboden	16,58 qm	16,08 qm
		<hr/> 26,91 qm	26,10 qm
Nutzfläche gesamt		63,43 qm	61,53 qm
Wohnfläche			
Erdgeschoss	Schlafen	14,12 qm	13,70 qm
	Wohnen/Essen	35,81 qm	34,74 qm
	Küche	13,86 qm	13,44 qm
	Diele	15,00 qm	14,55 qm
	Bad	7,56 qm	7,33 qm
		<hr/> 86,35 qm	83,76 qm
Dachgeschoss	Schlafen	17,69 qm	17,16 qm
	Kind	17,14 qm	16,63 qm
	Balkon	2,00 qm	1,94 qm
	Küche	16,13 qm	15,65 qm
	Flur	15,62 qm	15,15 qm
Bad	9,23 qm	8,95 qm	
		<hr/> 77,81 qm	75,48 qm
Wohnfläche gesamt		164,16 qm	159,24 qm

Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten

Seite 2 von 3

architekt - günther.mergel - an der hatzbach 4 - 35260 stadtlendorf - tel. 06425 - 1099

www/finize

Betr.: Wohnhaus Erksdorf**Berechnung des Umbauten Raumes gem DIN 277****Wohnhaus**

$$\begin{array}{rcll}
 10,62 \times 10,37 \times 4,05 & = & 445,60 & \text{cbm} \\
 \left(\frac{10,62 + 6,01}{2,00} \right) \times 10,37 \times 1,79 & = & 154,22 & \text{cbm} \\
 \frac{6,01 \times 13,99 \times 2,35}{6,00} & = & 32,93 & \text{cbm} \\
 \left(\frac{4,12 + 2,53}{2,00} \right) \times 1,38 \times 3,10 & = & 14,16 & \text{cbm} \\
 & & \underline{\hspace{1cm}} & \\
 & & 646,91 & \text{cbm}
 \end{array}$$

Anbau, Garage und Nebenräume

$$\begin{array}{rcll}
 10,62 \times 3,62 \times 4,05 & = & 155,70 & \text{cbm} \\
 \left(\frac{10,62 + 6,01}{2,00} \right) \times 3,62 \times 1,79 & = & 53,88 & \text{cbm} \\
 & & \underline{\hspace{1cm}} & \\
 & & 209,58 & \text{cbm}
 \end{array}$$

Berechnung der Baukosten gem DIN 276**Wohnhaus**

$$646,91 \text{ cbm} \times 225,00 \text{ Euro/cbm} = 145.554,95 \text{ Euro}$$

Anbau, Garage und Nebenräume

$$209,58 \text{ cbm} \times 100,00 \text{ Euro/cbm} = 20.957,94 \text{ Euro}$$

günther.mergel architekt
 an der hatzbach 4 - tel. 06425 - 1099
 35260 stadtlendorf - wolfsort

Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten

Seite 3 von 3

architekt - günther mergel - an der hatzbach 4 - 35260 stadtlendorf - tel. 06425 - 1099Betr.: Wohnhausneubau Erksdorf grz/wniese**Berechnung der Grundflächenzahl gem BauNVO § 19**

zulässige GRZ			0,40	
Fläche Wohnhaus			114,59	qm
Fläche Garage	38,48 =		19,24	qm
	2,00			
Fläche Pflaster	72,74 =		36,37	qm
	2,00			
			170,20	qm
Fläche Grundstück			733,45	qm
zulässige GRZ	293,38 =		0,40	
vorhandene GRZ	170,20 =		0,23	

Berechnung der Geschossflächenzahl gem. BauNVO § 20

zulässige GFZ			0,40	
vorhandene GFZ				
Fläche der Geschosse	EG		114,59	qm
	Garage		38,48	qm
			153,07	qm
zulässige GFZ			0,40	
vorhandene GFZ			0,21	

Art der baulichen Nutzung gemäß §9(1) Nr.1 BauGB

zulässig:	Allgemeines Wohngebiet -	Wohnhaus
geplant:	Wohnhaus	

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO § 20

max.zulässig:	1 Vollgeschoss	
geplant:	Erdgeschoss ist ein Vollgeschoss	1,00
	Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss	--
		1,00

Bauweise

zulässig:	offene Bauweise
-----------	-----------------

Anlage 8: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 4



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Ansicht des Hauseingangsbereich

Anlage 8: Fotoaufnahmen

Seite 2 von 4



Foto 3: Ansicht der nordwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung Straße



Foto 4: Ansicht der nordöstlichen Traufwand

Anlage 8: Fotoaufnahmen

Seite 3 von 4



Foto 5: Zustand des Sockelbereichs der nordöstlichen Traufwand



Foto 6: Gartenansicht aus nordöstlicher Richtung

Anlage 8: Fotoaufnahmen

Seite 4 von 4



Foto 7: Ansicht aus südöstlicher Richtung



Foto 8: Ansicht aus südlicher Richtung