

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Borngasse 12**

**35282 Rauschenberg**

**Amtsgericht Kirchhain  
Aktenzeichen: 41 K 13/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 13.12.2023 wie folgt ermittelt:

# 9.000,00 €

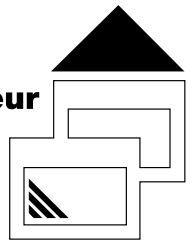
in Worten: neuntausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

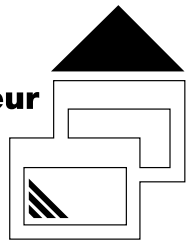
Grundbuch von Rauschenberg, Blatt 2817  
des Amtsgerichtes Kirchhain

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Rauschenberg,  
Flur 23, Flurstück 244/158,  
Gebäude- und Freifläche, Borngasse 12,  
Flächengehalt 226 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>13</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>13</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A15
Grundrisskizzen	A16-A18
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Kirchhain  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 41 K 13/23

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 03.11.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Dabei konnte schlussendlich ein Ortstermin für Mittwoch, den 13.12.2023 um 10.00 Uhr vereinbart werden. Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu fast allen Räumlichkeiten des Eigentums.

Teilnehmer:                                 - Vertreter Schuldner  
  - Herr Jens Maurer

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen für das Objekt vor. Durch den Sachverständigen erfolgte eine Ermittlung der wertrelevanten Maße vor Ort. Die ebenfalls durch den Sachverständigen erstellten Grundrisskizzen in der Anlage dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

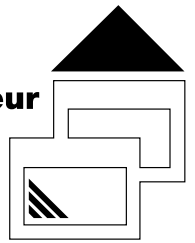
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt im zentralen alten Ortskern von Rauschenberg, einer Stadt im Norden des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Rauschenberg liegt am Südostrand des Burgwalds, nordöstlich von Marburg und nördlich von Kirchhain. Einige Ortsteile der Gemeinde werden von der Wohra durchflossen.

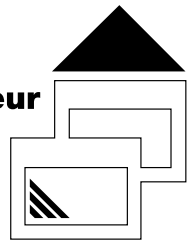
Die Stadt grenzt im Norden an die Stadt Rosenthal (Landkreis Waldeck-Frankenberg) sowie die Gemeinden Wohratal (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und Gilserberg (Schwalm-Eder-Kreis), im Osten an die Stadt Stadtallendorf, im Süden an die Stadt Kirchhain, im Südwesten an die Gemeinde Cölbe, sowie im Westen an die Stadt Wetter (alle im Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Rauschenberg besteht aus den Stadtteilen Albhausen, Bracht, Ernsthausen, Josbach, Rauschenberg, Schwabendorf und Wolfskaute und hat ca. 4.500 Einwohner.

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen wurde 1971 der Zusammenschluss der Stadt Rauschenberg und der Gemeinden Albhausen, Bracht, Ernsthausen, Josbach, Schwabendorf und Wolfskaute im damaligen Landkreis Marburg zu einer Stadt mit dem Namen Rauschenberg genehmigt.



Geschichtlich wurde schon um das Jahr 1000 im heutigen Gebiet von Rauschenberg die Burg Rauschenberg erbaut, in deren Schutz sich dann die Siedlung entwickelte. Durch einen Brand 1266 wurde die Siedlung Rauschenberg nahezu vollständig zerstört. Zum Wiederaufbau wurden Rauschenberg anschließend die Stadtrechte verliehen.



Zahlreiche Sehenswürdigkeiten spiegeln die große historische Vergangenheit noch heute wieder. In der Rauschenberger Altstadt befinden sich, insbesondere im Zentrum rund um das Rathaus und somit in der Nähe des zu bewertenden Objektes, viele mehrere hundert Jahre alte Fachwerkhäuser in recht gutem Zustand, zu denen auch das zu bewertende Objekt gehört. Von der Burg sind nur noch geringe Reste vorhanden. Weiterhin besonders erwähnenswert ist noch die Stadtkirche, die sich ebenfalls in der Nähe des zu bewertenden Objektes befindet. Der älteste Teil stammt aus der Mitte des 13. Jahrhunderts.

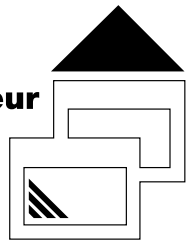
Verkehrstechnisch ist Rauschenberg über die Bundesstraße 3 Frankfurt/Kassel und die Landesstraßen L3073 und L3077 an das Straßennetz angebunden.

Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mehrmals täglich Busverbindungen von und nach Kirchhain und Marburg. Eine Bahnverbindung besteht nicht mehr.



Die Infrastruktur kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Einfache Dinge des täglichen Lebens können in Rauschenberg erledigt werden. Es bestehen u.a. Einkaufsmöglichkeiten, die sogar fußläufig vom zu bewertenden Objekt aus zu erreichen sind. Alle weiteren Dinge des täglichen Lebens können u.a. in Marburg erledigt werden.

Unmittelbar östlich unterhalb der Kernstadt Rauschenbergs befindet sich, direkt an die Wohra angrenzend, ein Gewerbegebiet, in dem verschiedene mittelständische und Kleinbetriebe angesiedelt sind.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Objekt im Zentrum des alten Ortskerns von Rauschenberg. Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem fußläufig erreichen. Die Lage des Objektes kann als sehr zentral bezeichnet werden. Die Borngasse mit dem zu bewertenden Fachwerkhaus ist eine Seitenstraße der Hauptortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich Albshäuserstraße nennt. Entsprechend ist das Grundstück gut erreichbar, auch wenn die Borngasse als eher eng zu bezeichnen ist. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Fachwerkhäusern, teilweise mit Nebengebäuden. Die Bebauung ist größtenteils als sehr eng zu bezeichnen. Es liegen zahlreiche Grenzbebauungen vor. Es sind nur wenige öffentliche Parkplätze in der Nähe des zu bewertenden Objektes vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst wären im hinteren Grundstücksbereich Parkmöglichkeiten denkbar.

Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Bereich.

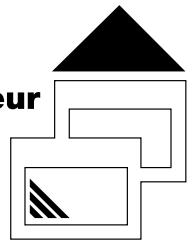
Das überwiegend bebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und ist eben gelegen. Es kann insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Es besteht lediglich eine kleine unbebaute Fläche im hinteren Bereich, sowie seitlich und vor dem Haus.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Rauschenberg, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich von Rauschenberg keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Das zu bewertende Objekt ist ein Einzeldenkmal und liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage. Dazu liegt das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet. Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, sowie der Altflächendatei vor.





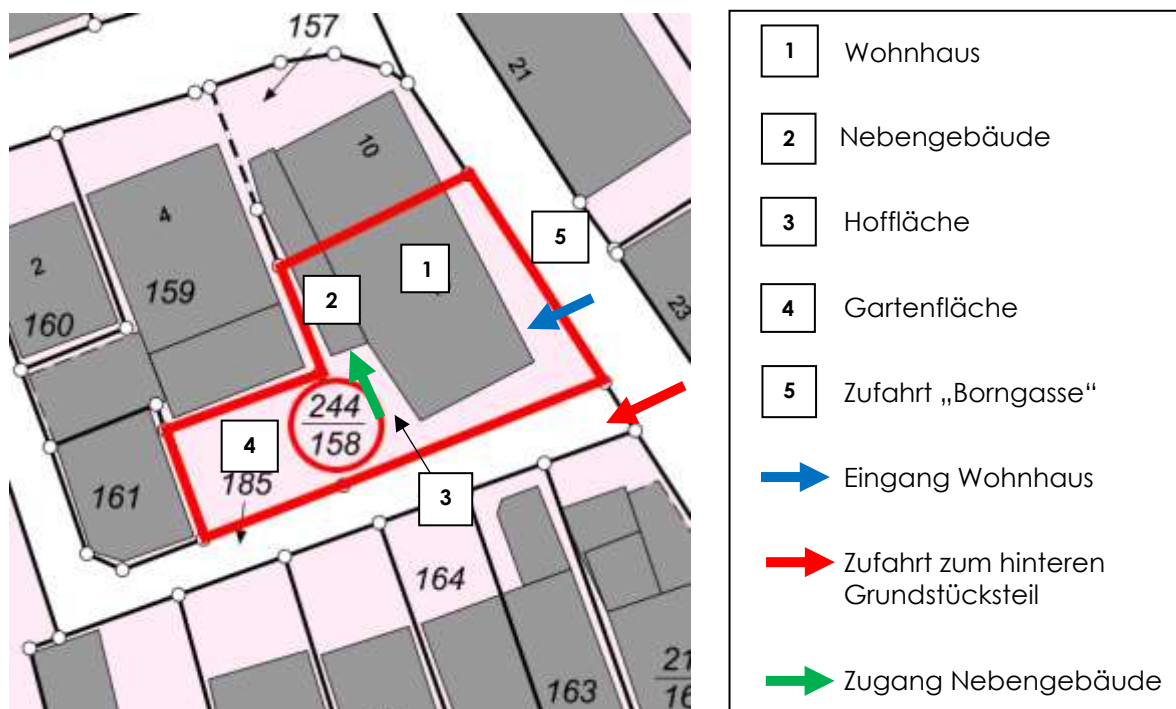
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Fachwerkwohnhaus als Einfamilienhaus mit kleinem Anbau auf der Gebäuderückseite. Das historische Gebäude grenzt unmittelbar an ein weiteres Fachwerkhaus an und ist längere Zeit schon leerstehend.

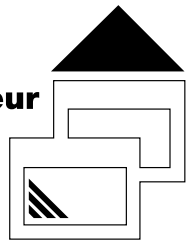
Die Beschreibungen des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor. Die in Anlage durch den Sachverständigen erstellten Planunterlagen dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Fachwerkhaus hat einen Gewölbekeller, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt im Erdgeschoss ca. 46 m<sup>2</sup>, im 1. Obergeschoss ca. 66 m<sup>2</sup> und im 2. Obergeschoss ca. 68 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt somit ca. 180 m<sup>2</sup>. Der hinter dem Wohnhaus befindliche, 1-geschossige Anbau war für den Sachverständigen nicht zugänglich, wie auch nicht ein dahinterliegendes Zimmer. Die Nutzfläche des Anbaues wird auf ca. 11 m<sup>2</sup> geschätzt.





Das Gebäude ist nicht vollständig unterkellert. Eine entsprechende Berücksichtigung wird in der Wertermittlung vorgenommen.



Der Eingangsbereich im Erdgeschoss befindet sich zur Borngasse hin und ist nicht barrierefrei und auch nicht behindertengerecht. Es liegen zwei Stufen vor. Über den Flur mit Treppenhaus hat man Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss. Der Zugang zum Anbau, sowie dem Abstellraum im Wohnhaus erfolgt augenscheinlich separat (siehe blaue Pfeile in der nachfolgenden Grundrisskizze des Sachverständigen).

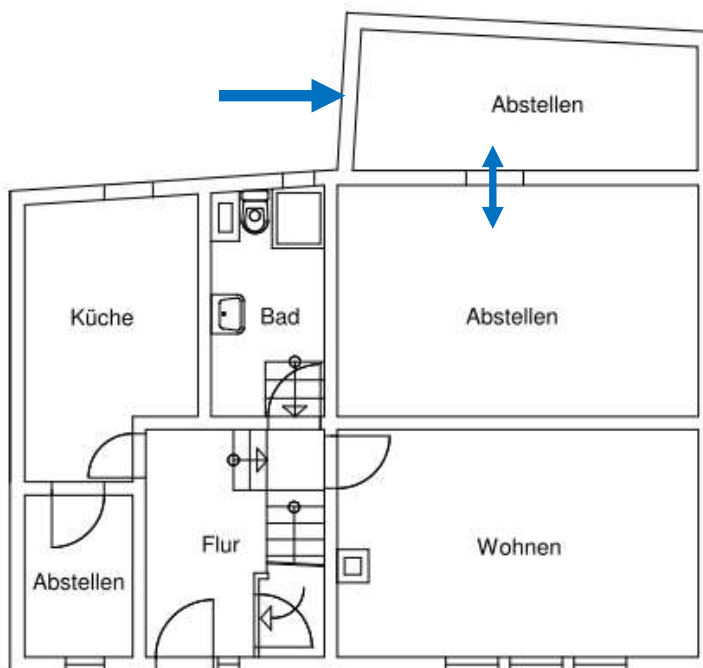


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Im Erdgeschoss gibt es neben dem großen Wohnraum mit niedriger Deckenhöhe (ca. 1,70 m) noch ein Bad, eine Küche, sowie einen Abstellraum. Vom Flur besteht, wie bereits erwähnt, über die Geschosstreppe ein Zugang zum 1. Obergeschoss, sowie über eine separate Treppe der Zugang zum Gewölbekeller.





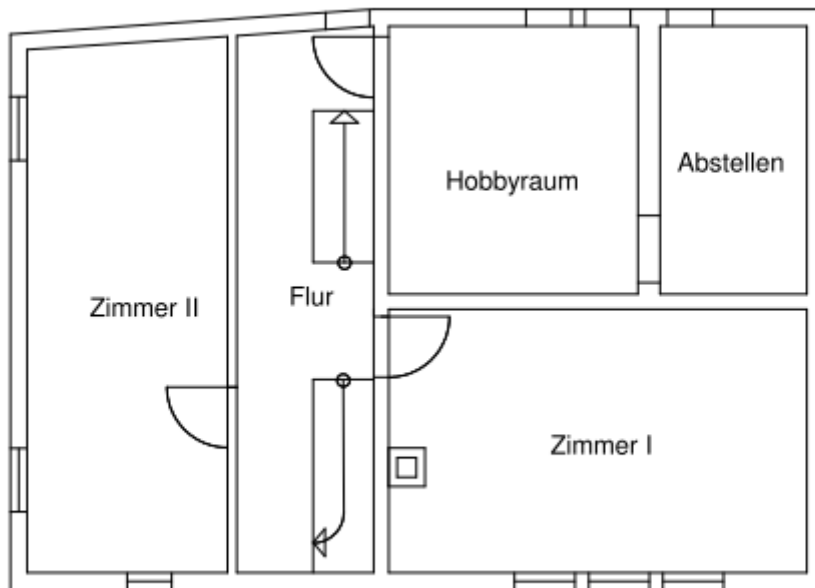
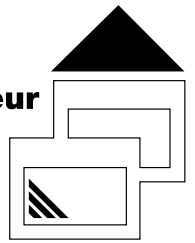


Abb.: Grundriss 1. Obergeschoss Wohnhaus

Auch im 1. Obergeschoss hat man über den zentralen Flur des Treppenhauses Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind zwei Zimmer und ein Hobbyraum mit dahinterliegendem Abstellraum.

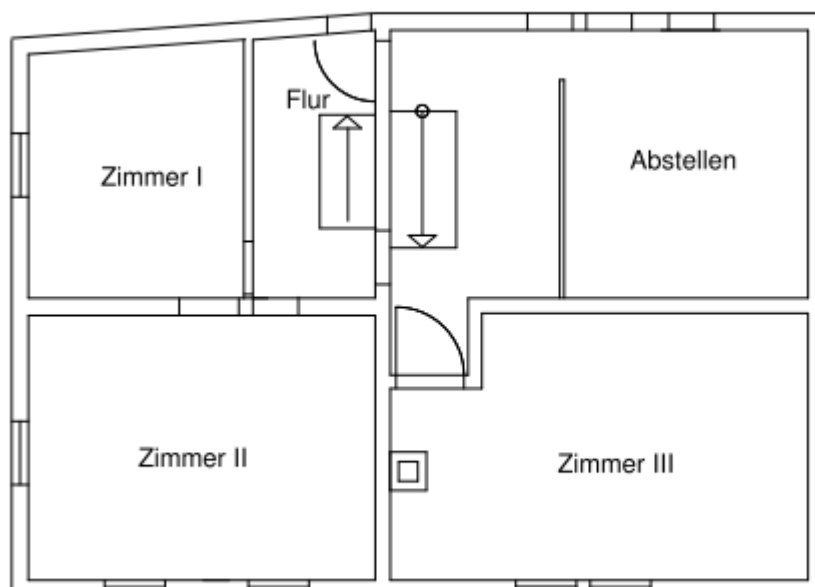
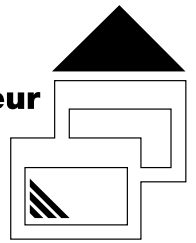


Abb.: Grundriss 2. Obergeschoss Wohnhaus



Auch im 2. Obergeschoss erfolgt über den Flur der Zugang zu allen weiteren Räumen. Es gibt hier drei Zimmer, sowie einen großen Abstellraum mit einfacher Unterteilung.

Die Grundrisse und Raumaufteilungen sind nur durchschnittlich zweckmäßig. Neben den niedrigen Geschosshöhen, sind Decken, Wände und Böden zum Teil deutlich „schief“.

Angaben zur Nutzbarkeit des hinteren Anbaues und dessen Aufteilung/Nutzbarkeit können nicht erfolgen, wie auch nicht über den großen Abstellraum im hinteren Bereich des Erdgeschosses.

Der Gewölbekeller ist als nicht zweckmäßig zu bezeichnen aufgrund des schwierigen Zuganges und der niedrigen Höhe.

Die Nutzungsmöglichkeiten, Raumaufteilungen des Objektes sind nur etwas für „Liebhaber“ historischer Fachwerkhäuser.

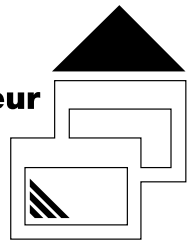
Die Außenanlage besteht lediglich aus den schmalen Grundstücksstreifen vor dem Objekt zur Borgasse hin (befestigt), dem kleinen Grünstreifen seitlich am Objekt, sowie der kleinen Grundstücksfläche hinter dem Objekt (als Zugang zum Anbau), sowie einem Grünstreifen, der u.U. auch als Parkfläche genutzt werden könnte.



### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Wohnhaus und dem Anbau keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

**Aufgrund des Baujahres bzw. des geschätzten Baujahres, wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Prüfung der Funktionalität der vorhandenen Ausstattung konnte nicht geprüft werden. Es wird dazu darauf hingewiesen, dass das Objekt in einem grenzwertigen Gesamtzustand ist. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht mehr gegeben. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist eine Liquidierung des Objektes aus baurechtlicher Sicht als sehr schwierig anzusehen. Für das Objekt sind weitergehende Untersuchungen der Bausubstanz der Gesamtkonstruktion erforderlich bzw. werden dringend empfohlen. Dazu zählt auch die Prüfung auf Schimmel und Schwamm. Das Objekt befindet sich in einem derzeit nicht nutzbaren Zustand.**



Das genaue Baujahr/Alter des Objektes ist nicht bekannt, dürfte aber deutlich über 100 Jahre sein. Das Wohnhaus wurde als klassisches Fachwerkhaus auf einem massivem Gewölbekeller erbaut. Das Objekt wurde augenscheinlich über die Jahre bereits modernisiert. Dazu wurde auf der Gebäuderückseite nachträglich der kleine Anbau ausgeführt.

Das Fachwerk des Objektes ist größtenteils sichtbar. Nur der Giebel wurde verkleidet. Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion, in einem augenscheinlich schlechten Zustand. Die Beton-/bzw. Tonziegeleindeckung wurde über die Jahre zwar erneuert, ist aber bereits wieder in die Jahre gekommen. Es sind Undichtigkeiten deutlich sichtbar.

Die Geschosdecken sind ebenfalls Holzkonstruktionen. Die Gesamtkonstruktion/Substanz des Objektes ist, wie bereits erwähnt, in einem grenzwertigen Zustand. Es liegen dazu keine energetischen Maßnahmen vor.

Die Fenster sind alte Holzkonstruktionen mit einer Einfachverglasung. Teilweise sind Rollläden vorhanden. Die Geschosstreppen sind einfache Holzkonstruktionen. Der Zugang zum Gewölbekeller eine Steintreppe.

Die Innenausstattung und technische Ausstattung des Wohnhauses befindet sich derzeit in einem nicht nutzbaren Zustand und ist deutlich ins die Jahre gekommen. Es wurden zwar auch hier über die Jahre Renovierungen durchgeführt (insbesondere Bad EG), aber auch diese sind deutlich in die Jahre gekommen und augenscheinlich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Es gibt keine Zentralheizung. Das Objekt wurden augenscheinlich mit Einzelöfen beheizt. Das Wasser wird über Durchlauferhitzer erwärmt. Die vorhandenen Kamine sind stark versottet und ebenfalls auf ihren Erhalt zu prüfen. Die Elektrik ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Größtenteils sind die Leitungen auf dem Putz verlegt.

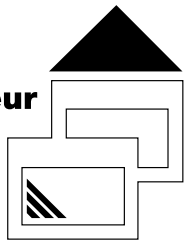
Wie bereits erwähnt, besteht die Außenanlage nur aus der einfach befestigten Hoffläche hinter dem Haus, sowie der gepflasterten Fläche zur Borggasse hin. Die weiteren nicht befestigten bzw. bebauten Flächen sind einfache Grünflächen. Das Gesamtobjekt und die Gesamtanlage befinden sich in einem ungepflegten Gesamtzustand.

### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erd- und den beiden Obergeschossen, sowie dem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der sehr einfachen Ausstattung.

#### **-Erdgeschoss-**





**-1. Obergeschoss-**

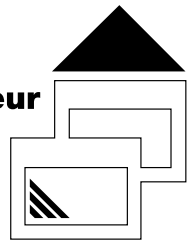


**-2. Obergeschoss-**



**-Dachgeschoss-**





## 2. Allgemeine Verfahrenswahl

### **Besonderer Hinweis:**

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der Immo-WertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21. Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Objektes kann nur nach dem Sachwertverfahren erfolgen, da sich das Objekt derzeit in einem nicht nutzbaren und nicht vermietbaren Zustand befindet. Der Gesamtzustand ist als grenzwertig einzustufen. Entsprechend lässt sich kein Mietertrag ermitteln, der einen aussagekräftigen, adäquaten Ertragswert ergibt.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

## 3. Bodenwertermittlung

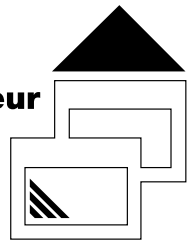
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 244/158: = 55,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 300 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

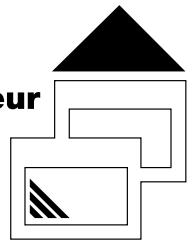
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

55,00 €/m<sup>2</sup> x 226,00 m<sup>2</sup> = 12.430,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt sachverständig keine weitere Anpassung. Gewählt Faktor: 1,00  
0,95:

12.430,00 € x 1,00 = 12.430,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 244/158, gerundet = 12.400,00 €**



#### 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

**Das Ertragswertverfahren kann aber im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, dass sich das Objekt derzeit in einem grenzwertigen, nicht nutzbaren und nicht vermietbaren Zustand befindet. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens muss entsprechend verzichtet werden.**

#### 5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für das Objekt erfolgt eine Bewertung als Fachwerkhäuser (Einfamilienhaus). Durch die einseitige Bebauung an das Nachbarobjekt erfolgt ein Ansatz als Reihenendhaus.

##### **-Wohnhaus-**

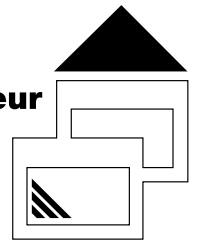
**Gewählt nach NHK 2010:**

**ähnlich Typ 2.12**

**Wohnhaus, Reihenendhaus**

**Keller-, Erd-, 2 x Obergeschoss,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss,**





Fachwerkhaus (als Reihendhaus)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5*				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden	0,5	0,5				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
* ungedämmt						
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12:</b>	508 €/m <sup>2</sup>	565 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	783 €/m <sup>2</sup>	983 €/m <sup>2</sup>	
<b>KG**, EG, 2 x OG, nicht ausgebautes DG</b>	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Gewölbekeller, sachverständige Minderung von 5 %						
Außenwände	1 x 23 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					116,84 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 508 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 15 % x 565 €/m <sup>2</sup> BGF =					80,48 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					55,88 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					55,88 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					55,88 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 508 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 5 % x 565 €/m <sup>2</sup> BGF =					26,83 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 565 €/m <sup>2</sup> BGF =					50,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					45,72 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 508 €/m <sup>2</sup> BGF =					30,48 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>518,84 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Anpassung Bauweise Fachwerkhaus*:</b>					<b>Faktor 0,90</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>466,96 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
* aufgrund der Bauweise Fachwerkhaus (Eiche)						

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 466,96 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,11\*

\* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$466,96 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 831,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

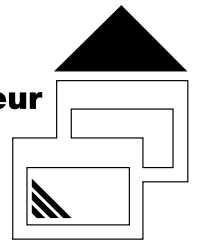
Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$322,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 831,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 267.873,94 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.





**Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur sehr wenige Renovierungen und Sanierungen vor. Diese sind größtenteils bereits wieder veraltet oder nicht mehr zeitgemäß), führen daher insgesamt zu einem nur leicht modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer.**

**Beim Punkteansatz erfolgt teilweise aufgrund des Alters ein Teilansatz der Punkte.**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)

Baujahr: Wohnhaus im Ursprung deutlich vor 1900

Alter: >> 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 1,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein nur einfacher Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.

**Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.**

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Bad	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Dacherneuerung	0,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
<b>Summe:</b>	<b>1,0 Pkt. = kleine Modernisierungen Im Rahmen der Instandhaltung</b>

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von >> 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 1,0 Punkten eine modifizierte durch den Sachverständig fiktiv angepasste (wegen Gesamtzustand) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

→ Mod./fiktive Restnutzungsdauer Wohnhaus: 10 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 85,7 \%$$

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 229.567,97 €

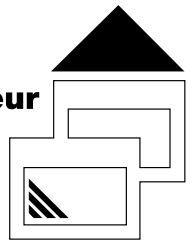
→ 267.873,94 € - 229.567,97 € = 38.305,97 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 38.305,97 €

Besondere Bauteile **(Zeitwert inkl. BNK):**

- Nebengebäude = + 1.000,00 €

**Gebäudesachwert insgesamt: 39.305,97 €**

**Übertrag:****Gebäudesachwert insgesamt: 39.305,97 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- keine vorhanden

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 39.305,97 €**

Bodenwert Flurstück 244/158 = + 12.400,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 51.705,97 €**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Markt Anpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Bauweise, dem derzeit grenzwertigen Gesamtzustand, sowie der daraus resultierenden, aufwendigen Sanierung, in Verbindung mit dem bestehenden Denkmalschutz, liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Markt Anpassungsfaktor bei 1,25:

$$51.705,97 \text{ €} \quad \times \quad 1,25 \quad = \quad 64.632,46 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 64.632,46 €**

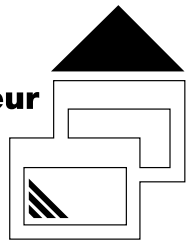
**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.**

**Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.**

**Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da**

- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

**Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.**



§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Ansatz wie folgt:

- **allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer einfachsten Nutzbarkeit auf Basis des derzeitigen Zustandes, angesetzten Standards und lediglich für die angesetzte Restnutzungsdauer. (keine Vollsanierung/nur Herstellung einfache Nutzbarkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Wertermittlung vorausgesetzt wird, dass kein schwerwiegender Schimmelbefall für die Gesamtkonstruktion vorliegt!)**

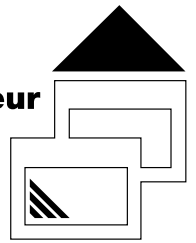
- Wohnhaus/Gesamtkonstruktion, wie einfache Reparaturen an Dach, Holzkonstruktion, Fassade	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Innenausstattung	-pauschal-	=	20.000,00 €
- technische Ausstattung, wie Heizung (Einzelöfen), Gebäudeelektrik, Sanitärbereich	-pauschal-	=	20.000,00 €
		=	55.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	64.632,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 55.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>9.632,46 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>9.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 9.000,00 €.**

**Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Kosten einer einfachen Herstellung der Nutzbarkeit auf Basis der Ansätze in der Wertermittlung deutlich abweichen können, sofern die Gesamtkonstruktion stärker in der Substanz angegriffen ist, als für den Sachverständigen einsehbar und feststellbar war.**



## 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nicht vermietbaren und nutzbaren Zustand befindet. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren dient daher auch nicht als nur sehr einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

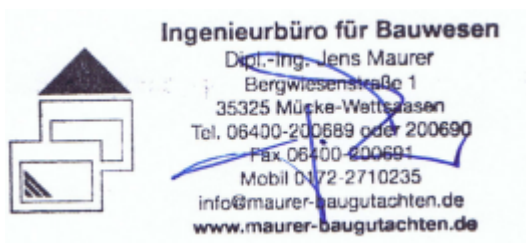
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Borngasse 12, 35282 Rauschenberg, lfd.Nr. 2, Flur 23, Flurstück 244/158, zum Bewertungstichtag 13.12.2023, auf**

**9.000,00 €**

**in Worten: neuntausend Euro**

Der Sachverständige versichert, dass er mit dem Eigentümer nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 01.02.2024



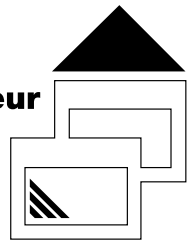
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Kirchhain

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**

Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

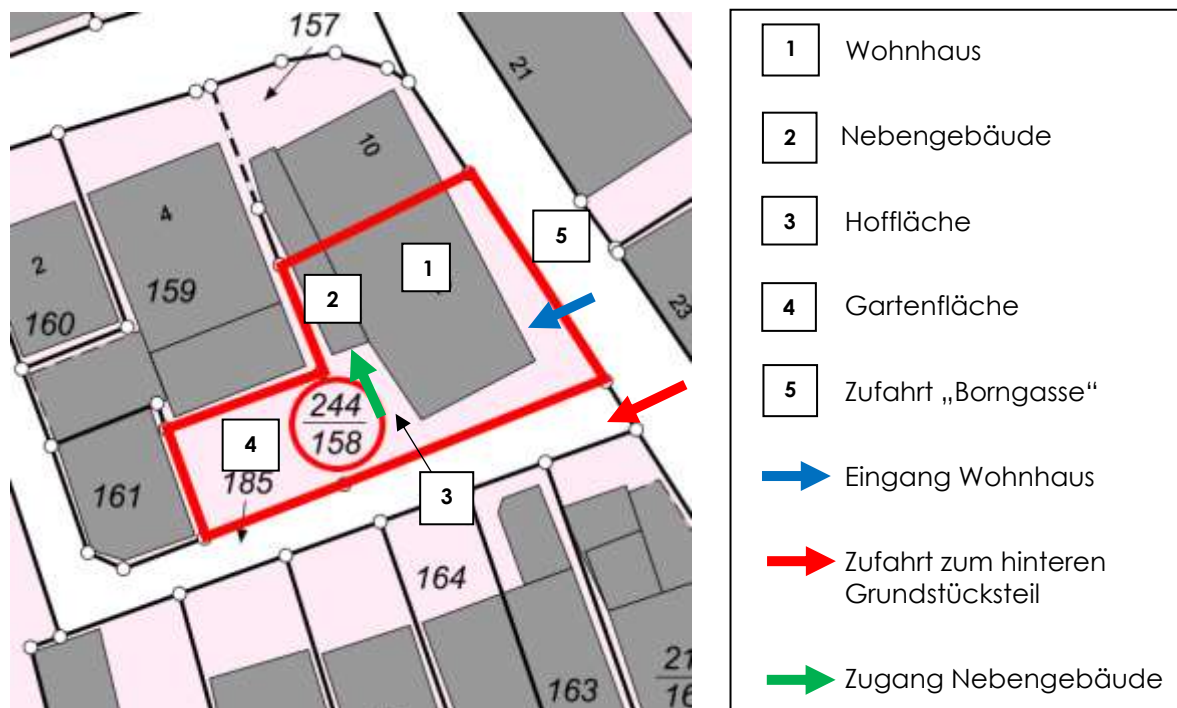
Die vom Sachverständigen erstellten Grundrisskizzen dienen lediglich der Übersicht und sind nicht maßstäblich.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls vom Sachverständigen vor Ort ermittelt, Hilfsmittel war eine Spezialekamera BLK-3D und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen und teilweise daraus gemessen.

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

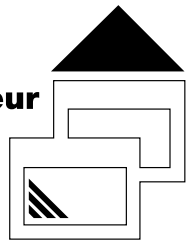
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



**Wohnflächenberechnung:**

**-Erdgeschoss-**

Küche:	$(3,11 \times 2,90) + (1,81 \times 1,65)$	=	12,01 m <sup>2</sup>
Abstellen:	$2,48 \times 1,57$	=	3,89 m <sup>2</sup>
Flur:	$3,62 \times 1,66 + (1,01 \times 1,17)$	=	7,19 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$(5,52 \times 3,48) - (0,51 \times 0,48)$	=	18,96 m <sup>2</sup>
	Übertrag	=	42,05 m <sup>2</sup>



-A2-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**

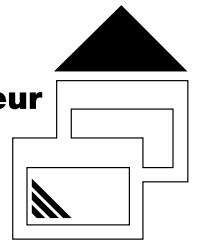
		Übertrag	=	42,05 m <sup>2</sup>
Bad:	(2,99 x 1,73) – (0,73 x 0,43)		=	4,86 m <sup>2</sup>
				<hr/>
		<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b>	=	<b>46,91 m<sup>2</sup></b>
				=====

**-1. Obergeschoss-**

Flur:	(1,00 x 2,87) + (1,89 x 4,28) – (0,70 x 2,00)	=	9,55 m <sup>2</sup>	
Hobbyraum:	3,29 x 3,42	=	11,25 m <sup>2</sup>	
Abstellen:	1,94 x 3,54	=	6,87 m <sup>2</sup>	
Zimmer I:	(5,42 x 3,46) – (0,51 x 0,50)	=	18,50 m <sup>2</sup>	
Zimmer II:	2,89 x 7,04	=	20,35 m <sup>2</sup>	
			<hr/>	
		<b>Wohnfläche 1. Obergeschoss, gesamt</b>	=	<b>66,52 m<sup>2</sup></b>
				=====

**-2. Obergeschoss-**

Flur:	(3,39 x 1,22) + (0,71 x 0,63) + (0,70 x 0,79)	=	5,14 m <sup>2</sup>	
Zimmer I:	3,03 x (3,43 + 3,22)/2	=	10,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer II:	3,74 x 4,58	=	17,13 m <sup>2</sup>	
Zimmer III:	(4,32 x 3,47) + (1,21 x 2,53) – (0,54 x 0,44)	=	17,81 m <sup>2</sup>	
Flur:	(3,75 x 1,15) + (2,26 x 1,06)	=	6,71 m <sup>2</sup>	
Abstellen:	3,22 x 3,70	=	11,91 m <sup>2</sup>	
			<hr/>	
		<b>Wohnfläche 2. Obergeschoss, gesamt</b>	=	<b>68,77 m<sup>2</sup></b>
				=====



-A3-

**A Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**

**Zusammenstellung Wohnfläche:**

$$\text{EG} + 1. \text{OG} + 2. \text{OG} = 46,91 \text{ m}^2 + 66,52 \text{ m}^2 + 68,77 \text{ m}^2 = \underline{\underline{182,20 \text{ m}^2}}$$

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche):**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus- 1**

$$\text{Erdgeschoss: } (7,50 \times 5,75) + [(7,50 + 7,34)/2 \times (5,08 + 5,00)/2] = 80,52 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$1. \text{ Obergeschoss: } (7,50 \times 5,75) + [(7,50 + 7,34)/2 \times (5,08 + 5,00)/2] = 80,52 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$2. \text{ Obergeschoss: } (7,50 \times 5,75) + [(7,50 + 7,34)/2 \times (5,08 + 5,00)/2] = 80,52 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss: } (7,50 \times 5,75) + [(7,50 + 7,34)/2 \times (5,08 + 5,00)/2] = 80,52 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt} = \underline{\underline{322,08 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

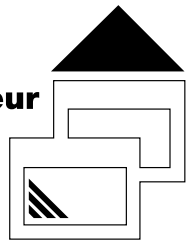
\* die Teilunterkellerung wird pauschal berücksichtigt

**-Nebengebäude- 2**

$$\text{Erdgeschoss: } [(5,75 + 5,60)/2 \times (2,42 + 2,12)/2] = 12,88 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Nebengebäude, gesamt} = \underline{\underline{12,88 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain

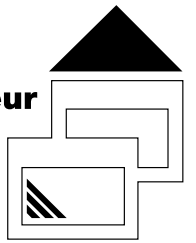
3D-Foto: 3D\_IMG 2023-12-13 103359



3D-Foto: 3D\_IMG 2023-12-13 103425







**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



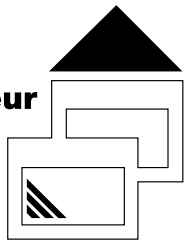
Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Objektansicht



Bild 3: Zufahrt Hofffläche



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain



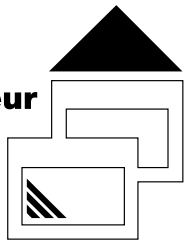
Bild 4: Zufahrt „Borngasse“



Bild 5: Straßensicht



Bild 6: Rückansicht



-A7-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



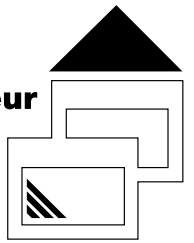
Bild 7: Nebengebäude/Hoffläche



Bild 8: Zugang Wohnhaus



Bild 9: Eingangsbereich



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



**Innenansichten**  
-Erdgeschoss-

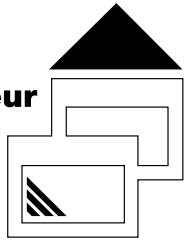
Bild 10: Flur



Bild 11: Küche



Bild 12: Abstellen



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



Bild 13: Zugang Wohnen/Bad



Bild 14: Wohnen

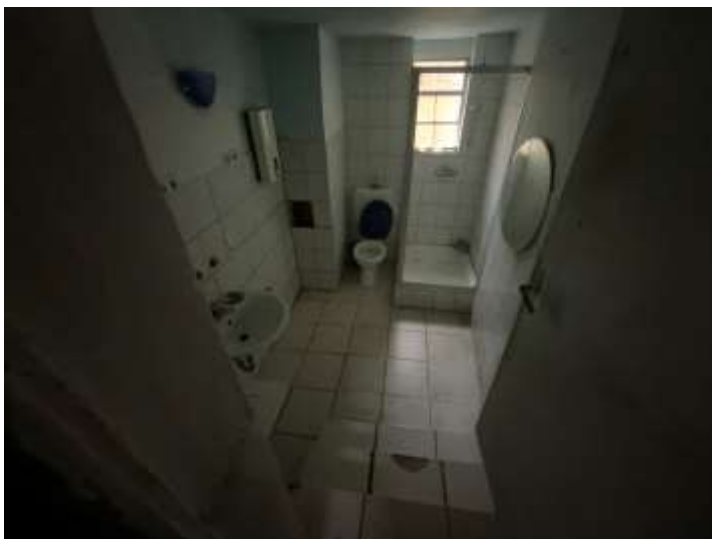
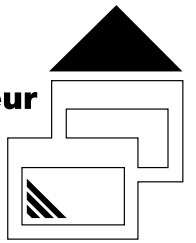


Bild 15: Bad



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



Bild 16: Treppe EG - KG

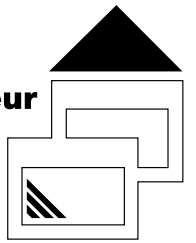


**Innenansichten**  
-1. Obergeschoss-

Bild 17: Flur



Bild 18: Hobbyraum



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain



Bild 19: Abstellen

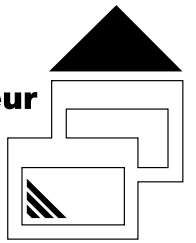


Bild 20: Zimmer I



Bild 21: Zimmer II





-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain



Bild 22: Treppe 1. OG - 2. OG



Innenansichten  
-2. Obergeschoss-

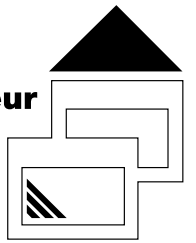
Bild 23: Flur



Bild 24: Zimmer I







-A13-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



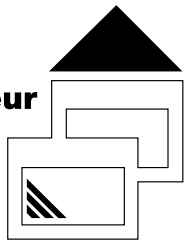
Bild 25: Zimmer II



Bild 26: Zimmer III



Bild 27: Abstellen



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain



Bild 28: Abstellen

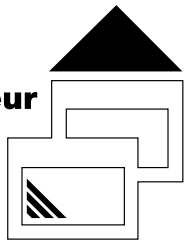


**Innenansichten**  
-Dachgeschoss-

Bild 29: Treppe 2. OG - DG



Bild 30: Dachboden



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**



Bild 31: Dachboden

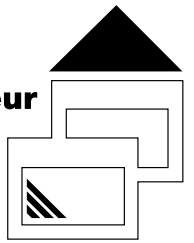


**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Kellergeschoss-**

Bild 32: Treppe EG - KG

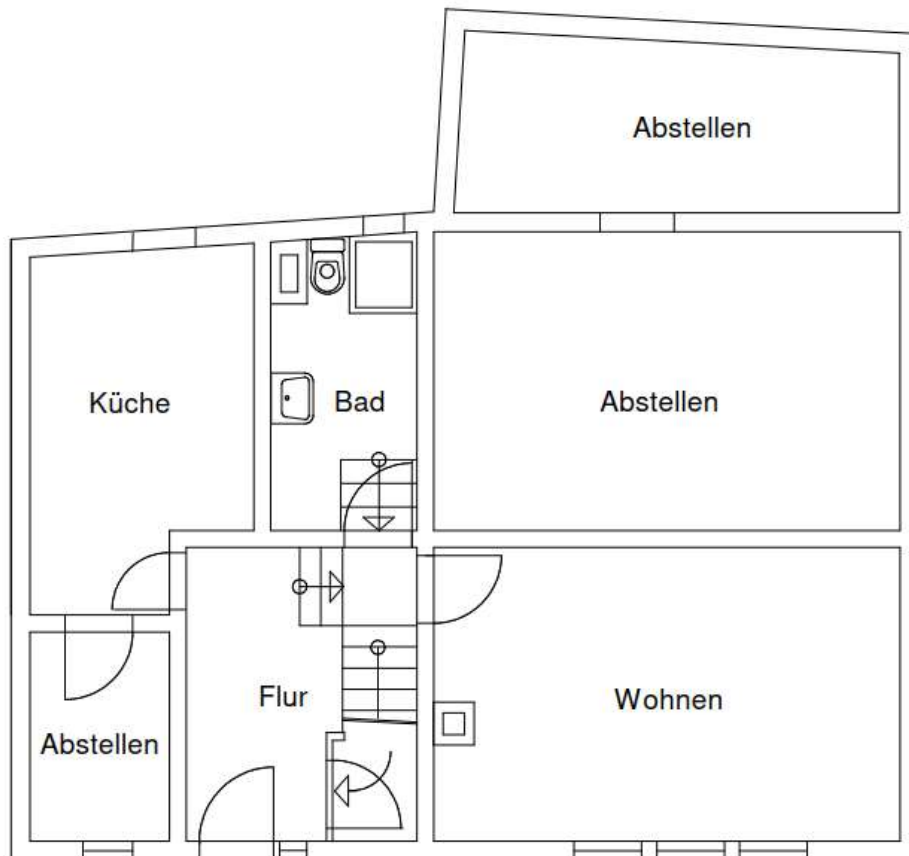


Bild 33: Gewölbekeller



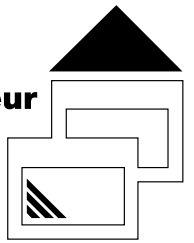
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain**

**Die nachfolgend dargestellten Grundrisskizzen wurden vom Sachverständigen erstellt, dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich!  
Alle Angaben ohne Gewähr!**



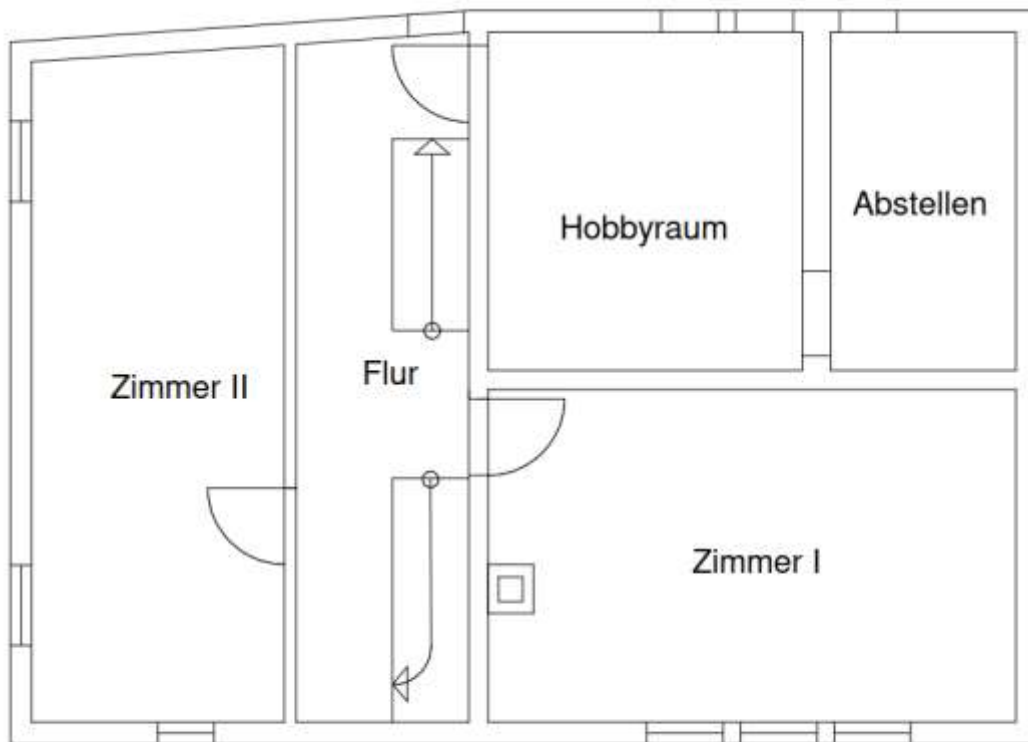
**Grundriss Erdgeschoss**

-ohne Maßstab-

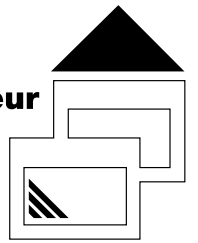


-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain

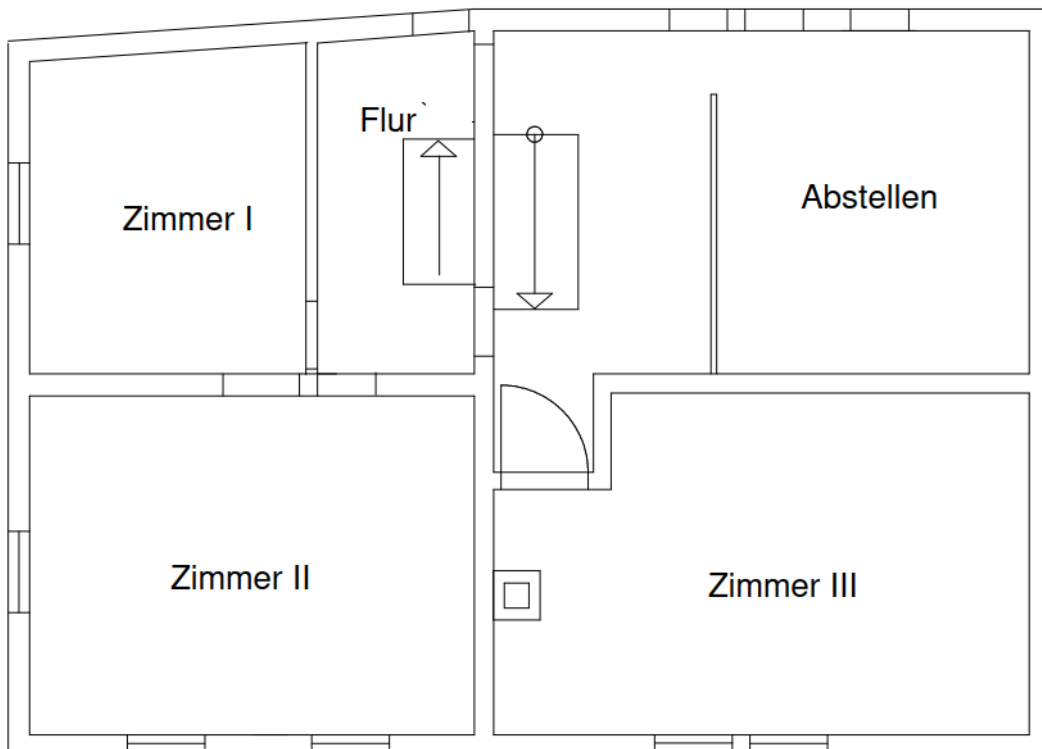


**Grundriss 1. Obergeschoss**  
-ohne Maßstab-



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 13/23 AG Kirchhain



Grundriss 2. Obergeschoss  
-ohne Maßstab-

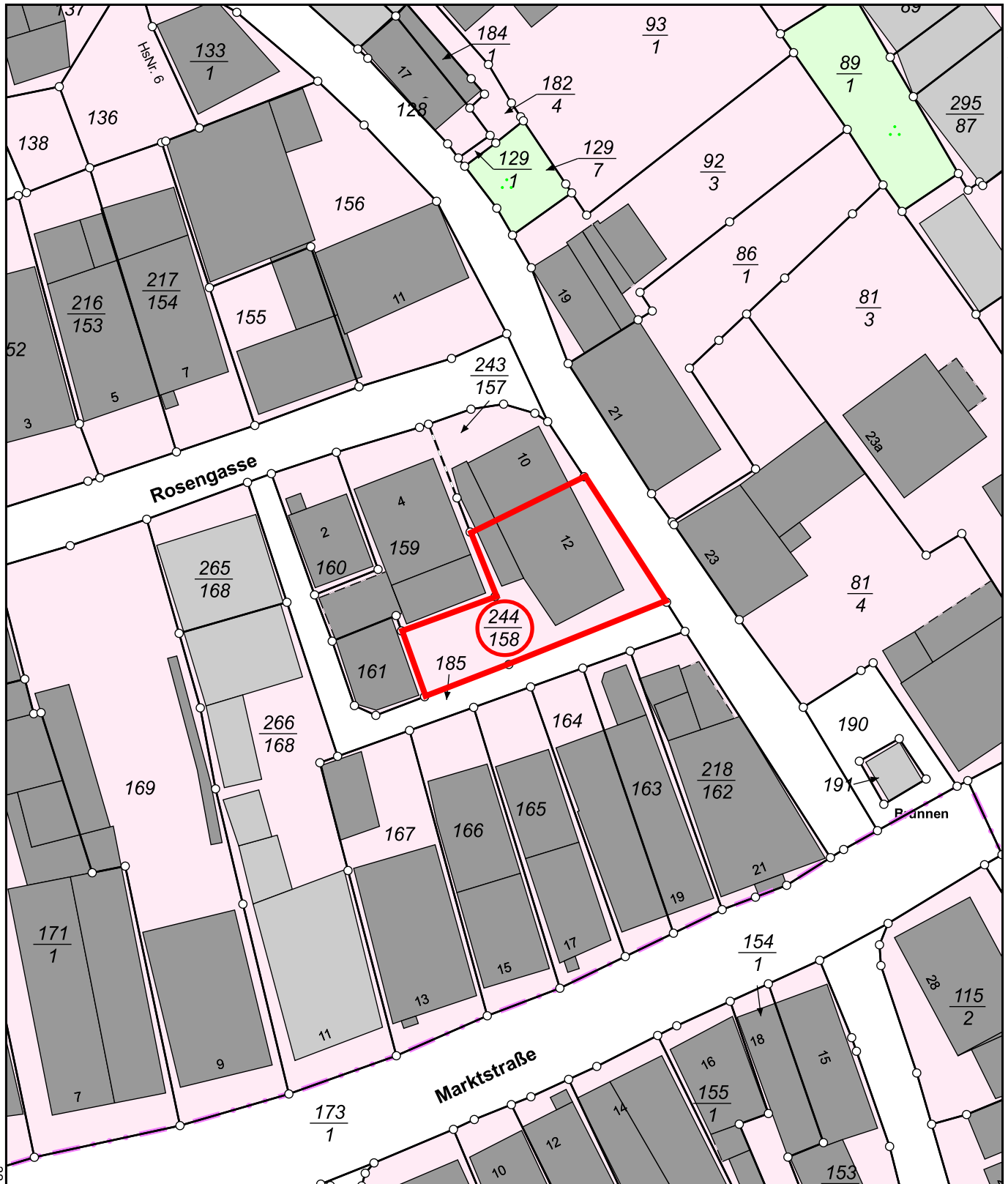


Flurstück: 244/158  
Flur: 23  
Gemarkung: Rauschenberg

Gemeinde: Rauschenberg  
Kreis: Marburg-Biedenkopf  
Regierungsbezirk: Gießen

5636995

32.494115



32.494025

5636885

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 41 K 13/23, AG Kirchhain,  
Gebäude- und Freifläche, Borngasse  
12, 35282 Rauschenberg, ldf. Nr. 2,  
Flur 23, Flurstück 244/158, Größe 226 m².

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer





● DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn  
Dipl. -Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Fachbereich: Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst: Verwaltung

Ansprechpartner/in: Frau Malko

Zimmer: 301/335

Telefon: 06421 405-1011

Fax: 06421 405-1666

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: [MalkoA@marburg-biedenkopf.de](mailto:MalkoA@marburg-biedenkopf.de)

[Bauen@marburg-biedenkopf.de](mailto:Bauen@marburg-biedenkopf.de)

03.11.2023

**Aktenzeichen:** B/17.05/2023-0839  
**Maßnahme:** Baulastenauskunft  
**Grundstück:** Rauschenberg; Flur: 23; Flurstück(e): 244/158  
 Borngasse 12  
**Antragsteller/-in:** Dipl. -Ing. Jens Maurer

**Antrag auf Baulastenauskunft vom 03.11.2023, Ihr Zeichen: 41 K 13/23**

Sehr geehrter Herr Dipl. -Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Entsprechend Nr. 4.7.2 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **35,00 €** erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

**Kontoinhaber:** Kreiskasse Marburg-Biedenkopf  
**Bank:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf  
**IBAN:** DE 08 5335 0000 0000 0000 19  
**BIC:** HELADEF1MAR  
**Verwendungszweck:** B/17.05/2023-0839

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen  
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9  
Dokument Nr.: 2023/1529362

Bearbeiter/in: Ronja Schneider  
Telefon: +49 641 303-4272  
Telefax: +49 641 303-4103  
E-Mail: ronja.schneider@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 03.11.2023

Datum 06. November 2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Borngasse 12, 35282 Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg, Flur 23, Flurstück 244/158**

Sehr geehrte Damen und Herren,

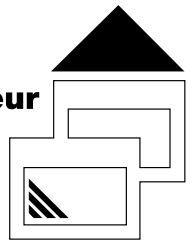
die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Rauschenberg einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
AktENZEICHEN 41 K 13/23, Amtsgericht Kirchhain**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
  - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
- 
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
  - Ertragswertrichtlinie
  - ImmoWertV 2010
  - Wert V: Wertermittlungsverordnung
  - BauGB: Baugesetzbuch)
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
  - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
  - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
  - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
  - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
  - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
  - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
  - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
  - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
  - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
  - [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Landkreis Marburg-Biedenkopf, Stichtag 01.01.2022
  - Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
  - Stadtplan Hessen
  - Stadt Rauschenberg, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
  - Bauaufsicht Landkreis Marburg-Biedenkopf
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen