



VERKEHRSWERT GUTACHTEN



76/1



75

in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche,
Verkehrsfläche
Männerstatt 4a

35288 Wohratal-Wohra

Amtsgericht Kirchhain
Aktenzeichen: 41 K 28/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 10.12.2024 wie folgt ermittelt:

Flurstück 76/1: **64.000,00 €**

in Worten: viernundsechzigtausend Euro

Flurstück 75: **1,00 €**

in Worten: ein Euro

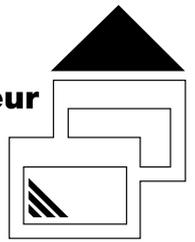
1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Wohra Blatt 817 des Amtsgerichtes Kirchhain

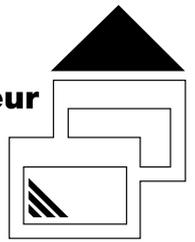
lfd. Nr. 1, Gemarkung Wohra, Flur 1, Flurstück 76/1,
Hof- und Gebäudefläche, Männerstatt 4a, Größe 246 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Wohra, Flur 1, Flurstück 75,
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Männerstatt, Größe 219 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Flurstück 76/1	7
1.6.3 Flurstück 75	10
1.6.4 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.5 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
3.1 Bodenwert Flurstück 76/1	15
3.2 Bodenwert Flurstück 75	16
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	18
6. Verkehrswerte	23
6.1 Verkehrswert Flurstück 76/1	23
6.2 Verkehrswert Flurstück 75	23
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A14
Planunterlagen	A15-A16
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskünfte aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kirchhain
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 41 K 28/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 22.11.2024, sowie wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahmen durch den Antragssteller. Es konnte ein Ortstermin für Dienstag, den 10.12.2024 um 15.30 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zum gesamten Objekt/Eigentum.

Teilnehmer: - Antragssteller/Eigentümer
 - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden lediglich einfache Planskizzen zur Verfügung gestellt.
Die Richtigkeit der Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Es wurden durch den Sachverständigen die für die Wertermittlung erforderlichen Maße vor Ort gemessen. Alle Angaben ohne Gewähr.

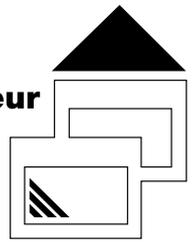
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegt eine Eintragung zum Flurstück 76/1 im Grundbuch Abt. II vor, die den Zugang zum angrenzenden Flurstück 76/2 regelt. Dieses Wegerecht wird in der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Es liegen für die beiden Grundstücke (75 + 76/1) keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zu den beiden Grundstücken auch keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.



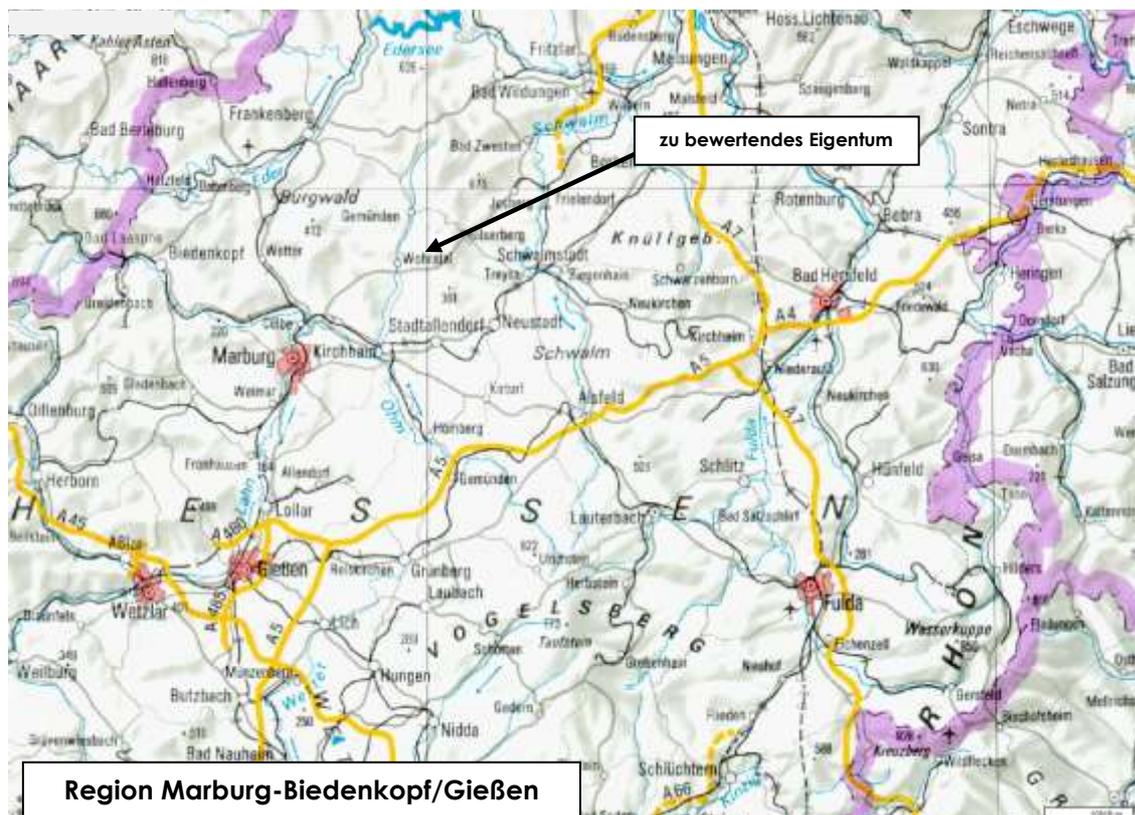
1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Eigentum liegt im Ortszentrum von Wohra, einem Ortsteil der Gemeinde Wohratal im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

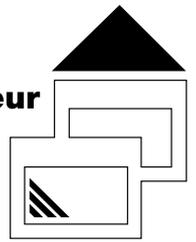
Die Gemeinde Wohratal mit ca. 2.170 Einwohner liegt zwischen dem Kellerwald im Osten und dem Burgwald im Westen an der Wohra. Größere Nachbarstädte sind Kirchhain im Süden und Frankenberg im Nordwesten.

Wohratal grenzt im Norden an die Städte Rosenthal und Gemünden (beide Landkreis Waldeck-Frankenberg), im Osten an die Gemeinde Gilserberg (Schwalm-Eder-Kreis), sowie im Süden und Westen an die Gemeinde Rauschenberg (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Die Gemeinde besteht aus den vier Ortsteilen Halsdorf, Hertingshausen, Langendorf, sowie **Wohra** (Sitz der Gemeindeverwaltung).



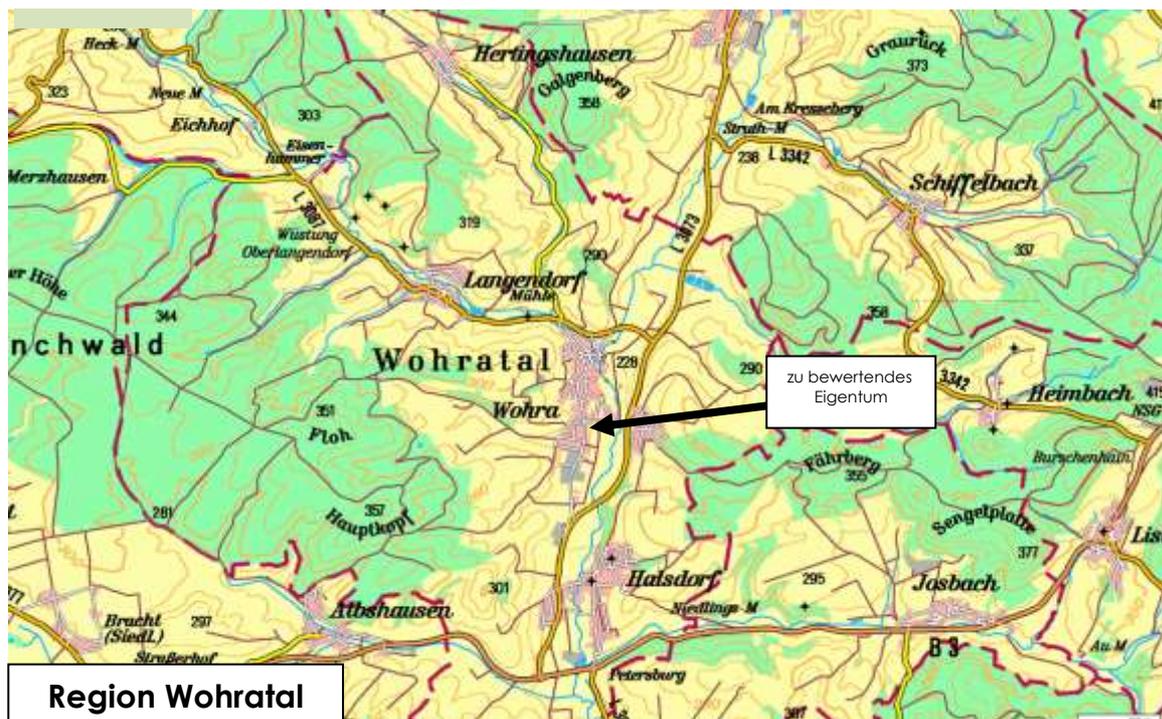
Zum 1. Juli 1970 wurde die Gemeinde Wohratal im Zuge der Gebietsreform in Hessen durch den Zusammenschluss der bisherigen selbständigen Gemeinden Halsdorf und Wohra neu gebildet. Zum 1. Februar 1971 fusionierten die Gemeinden Wohratal, Hertingshausen und Langendorf freiwillig zur heutigen Großgemeinde Wohratal.



Wohra ist mit etwa 1.100 Einwohnern der nach Einwohnerzahl größte Ortsteil der Gemeinde Wohratal und ist gleichzeitig Verwaltungszentrum der Gemeinde.

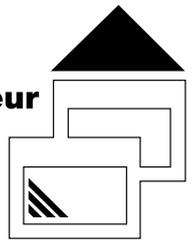
Der Ort liegt etwa 18 km nordöstlich von Marburg und etwa 4 km südlich von Gemünden (Wohra) am gleichnamigen Fluss Wohra. Neben der Gemeindeverwaltung befinden sich im Ort eine Grundschule sowie ein Kindergarten in Trägerschaft der evangelischen Kirchengemeinde.

Die erste bekannte Erwähnung Wohras erfolgte vor 775 unter dem Namen „Waraha“ im Urkundenbuch der Reichsabtei Hersfeld. Das Dorf kann damit eine über 1230-jährige Geschichte vorweisen und gehört zu den ältesten (nachgewiesen) Orten der Region. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten zählt u.a. die Michaeliskirche in Wohra, die sich in unmittelbarer Nähe des zu bewertenden Eigentums befindet (Luftlinie ca. 200 m), die in ihrer heutigen Gestalt im Jahre 1782 erbaut wurde. Die Vorgängerbauten lassen sich aber bis ins 8. Jahrhundert nachweisen.



Verkehrsmäßig angeschlossen wird Wohra über die Landesstraße 3073 und 3087. Der Ort war Haltepunkt an der Wohratalbahn, auf der der Personenverkehr 1972 eingestellt wurde.

Die Infrastruktur in Wohra muss insgesamt als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Viele Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orte/Städten erledigt werden. Entsprechende Verkehrsmittel sind erforderlich.



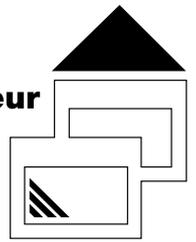
Wie bereits erwähnt liegen die beiden zu bewertenden Grundstücke in zentraler Lage im alten Ortskern von Wohra. Die Zufahrt erfolgt über die Ortsdurchfahrtsstraße. Die Zufahrtsstraße Männerstatt ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt. Beide Grundstücke (Flurstück 76/1 und 75) liegen unmittelbar nebeneinander und sind gut zu erreichen. Die Zufahrtsstraße ist allerdings eng und schmal geschnitten. Es bestehen keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vor den Grundstücken.

Beide Grundstücke sind eher klein, unregelmäßig geschnitten und haben Hanglage. Die Nutzungsmöglichkeiten sind daher eingeschränkt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Grundstücken mit kleineren Wohnobjekten und ist als nicht eng zu bezeichnen.

Beide Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Wohra, Bauamt, gelten beide Grundstücke als voll erschlossen, wenn auch auf dem Flurstück 75 direkt keine Anschlüsse liegen. Ein Anschluss ist aber möglich. Es gibt für diese Bereiche keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Es liegen zu den Grundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, sowie der Altflächendatei vor. Das Objekt des Flurstückes 76/1 wird als Einzeldenkmal geführt und liegt dazu im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage im Ensembleschutz.





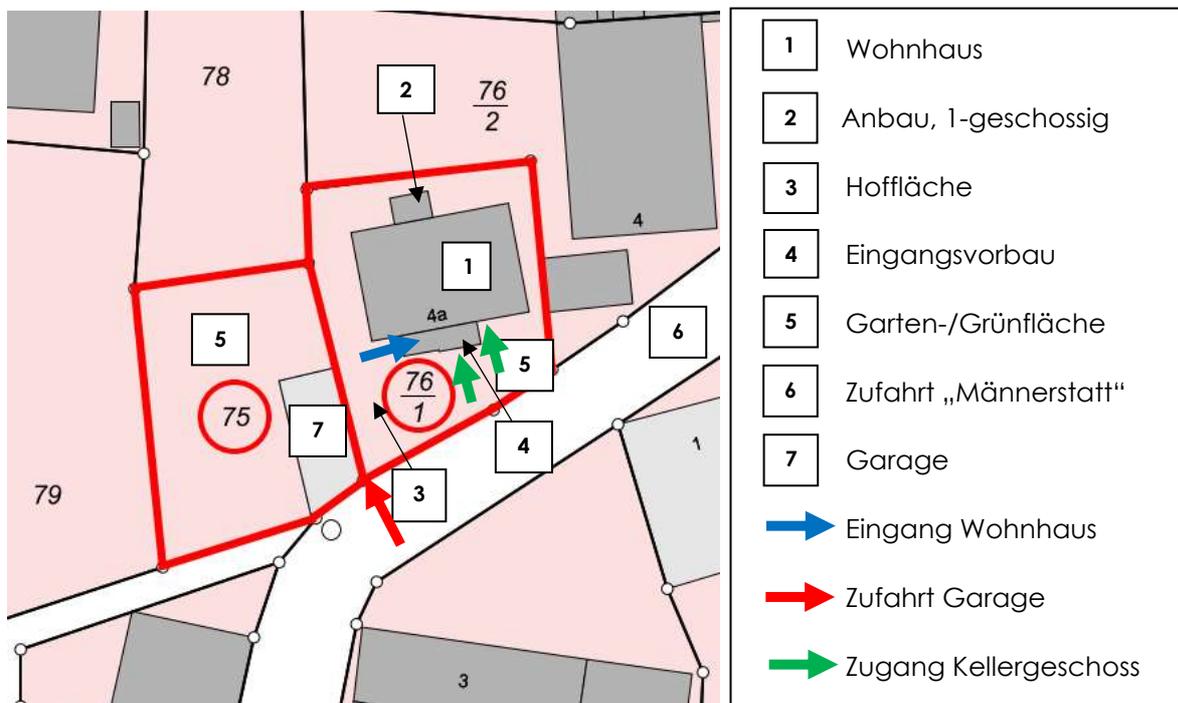
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 76/1), sowie einem angrenzenden, mit einer Garage bebauten Grundstück (Flurstück 75). Das mit dem Wohnhaus bebauten Grundstück steht derzeit leer. Die Garage des Flurstückes 75 ist derzeit aufgrund des schlechten Gesamtzustandes nur bedingt nutzbar.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen, einfachen Planskizzen sowie Angaben des Eigentümers.

Zur besseren Übersicht über die beiden zu bewertenden Flurstücke/Objekte nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

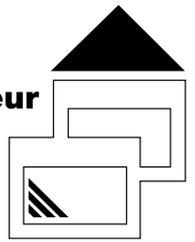


1.6.2 Flurstück 76/1

Das freistehende, rechteckig geschnittene Wohnhaus als Einfamilienhaus hat ein Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Das Grundstück selbst ist nur einfach angelegt.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 61 m² und im Obergeschoss nochmals ca. 62 m². Die Nutzfläche des Kellergeschosses wird auf ca. 50 m² geschätzt.





Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe mit Vorbau und ist entsprechend weder behindertengerecht noch barrierefrei.



Abb.: Eingangstreppe zum Erdgeschoss



Abb.: Zugang Kellergeschoss

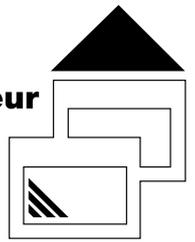
Die Zugänge zum Kellergeschoss erfolgen über jeweils einen separaten, ebenerdigen Zugang vor dem Gebäude/Vorbau.



Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Aufteilung weicht ab)

Vom Eingangsbereich im Vorbau gelangt man in einen zentralen Flur mit Geschosstreppe und Zugang zum Wohnbereich des Obergeschosses. Das Objekt und die Räume sind derzeit nicht bzw. nur bedingt nutzbar. Im hinteren Bereich befindet sich erkennbar die Küche. Alle weiteren Räume sind vielseitig nutzbar.

Gleiches gilt für die Raumaufteilung im Obergeschoss (hier liegen keine Unterlagen vor). Auch hier erfolgt der Zugang zu allen weiteren Räumen über den zentralen Flur. Derzeit ist kein Bad im Objekt vorhanden. In jedem Geschoss sind drei Zimmer vorhanden. Die Raumaufteilung kann grundsätzlich als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.



Auch der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt über eine Geschosstreppe, die aber zum Flur des Obergeschosses hin abgetrennt ist. Das Dachgeschoss eignet sich derzeit eher nicht zum Ausbau.



Abb.: Treppe OG-DG



Abb.: Dachgeschoss

Das Kellergeschoss ist nur seitlich und im hinteren Grundstücksbereich erdberührt. Der vordere Kellerbereich liegt komplett frei und ist ebenerdig über zwei Türen zugänglich.

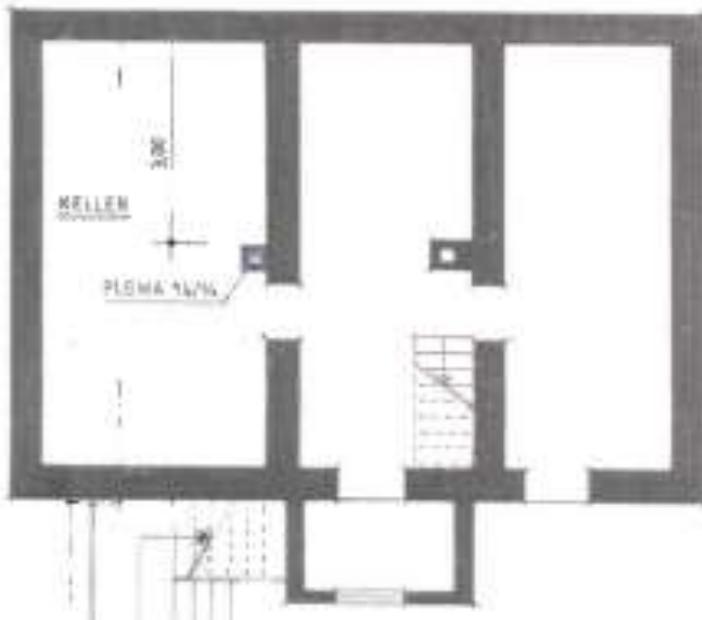


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

Es gibt insgesamt drei niedrige Kellerräume (Höhe ca. 1,80 m). In einem befindet sich die Heizungsanlage, sowie ein Öllager. Die weiteren Räume dienen zu einfachen Lagerzwecken. Die Ausführung des Kellers ist insgesamt bedingt zweckmäßig und nur eingeschränkt nutzbar, aufgrund der niedrigen Geschosshöhe, sowie dem Zugang ausschließlich von außen.

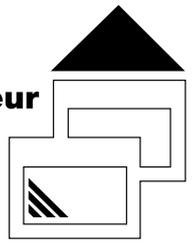


Abb.: Ölzentralheizung



Abb.: Öllager

Die Außenanlage ist nur sehr einfach angelegt. Es gibt einfach befestigte Flächen zur Straße hin, sowie einen befestigten Zugangsweg, sowie ein Weg seitlich um das Haus herum. Hinter dem Haus ist ein kleiner 1-geschossiger Anbau mit Pultdach vorhanden. Dieser dient zu einfachen Abstellzwecken.



Abb.: befestigte Flächen vor dem Haus

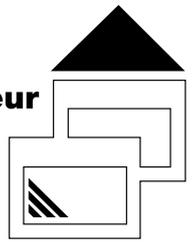


Abb.: 1-geschossiger Anbau

1.6.3 Flurstück 75

Das kleine Grundstück, Flurstück 75 ist mit einem in den Hang gebauten Garagengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich liegt als einfaches Grünland brach und ist in einem sehr ungepflegten Zustand. Seitlich am Grundstück entlang verläuft ein öffentlicher Weg. Das Grundstück hat zum Weg hin eine Mauer zur Geländeabfangung. Die Mauer ist in einem sehr schlechten Zustand.





Hier ist eine zeitnahe Sanierung erforderlich, die als kostenintensiv eingestuft werden muss und entsprechend in der Wertermittlung berücksichtigt wurde.



Abb.: Seitenansicht Grundstück



Abb.: Innenansicht Garage

Die Garage mit Flachdach wurde, wie bereits erwähnt, in den Hang gebaut. Es liegen augenscheinlich erhebliche Abdichtungsprobleme vor, die die Gesamtsubstanz erheblich angegriffen haben. Ein Erhalt ist zu prüfen.

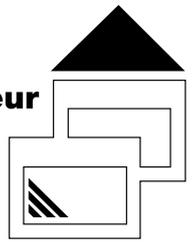
1.6.4 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion des Wohnhauses und der Garage erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben des Eigentümers. Es liegen keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen zu den Objekten vor.

Das Objekt wurde im Ursprung ca. um 1889 als Fachwerkhaus auf einem mit Natursteinen massiv gemauertem Kellergeschoss erbaut.

Aufgrund der Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten sichtbar.

Das Wohnhaus wurde als klassisches Fachwerkhaus gebaut und hat sichtbare, verputzte Gefache. Die Fachwerkkonstruktion steht auf einem mit Bruchsteinen gemauerten Kellergeschoss. Die Decke über dem Keller wurde in einem Teilbereich durch eine massive Decke ersetzt. Die Decke über dem Erd- und Obergeschoss ist, wie auch der ungedämmte Dachstuhl ebenfalls eine Holzkonstruktion. Das Satteldach hat eine einfache Ziegeleindeckung. Die Gesamtkonstruktion ist insgesamt sehr deutlich in die Jahre gekommen. Es besteht ein entsprechend hoher Unterhaltungsbedarf, in Verbindung mit einem hohen Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Es liegen keine energetischen Maßnahmen an der Gesamtkonstruktion vor.



-12-

Die Fenster sind überwiegend aus Holz und wurden über die Jahre zwar erneuert, haben eine entsprechende Isolierverglasung, sind aber bereits wieder in die Jahre gekommen.

Die Innenausstattung/der Innenbereich ist in Teilbereichen nicht fertiggestellt bzw. nicht nutzbar. Der vorhandene, sichtbare Standard ist eher einfach. Wand- und Bodenbeläge wurden teilweise über die Jahre erneuert.

Derzeit ist kein Badezimmer vorhanden. Als Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung aus Mitte/Anfang der 90 er Jahre. Es ist ein 2.000 Liter grosser Öltank vorhanden. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Es ist zusätzlich ein Holzofen vorhanden, der aber keine Zulassung mehr hat. Die weitere technische Ausstattung ist als eher einfach zu bezeichnen und größtenteils in die Jahre gekommen.

Insgesamt besteht auch im Innenbereich entsprechend hoher Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Im derzeitigen Zustand ist das Objekt nicht nutzbar. In der Wertermittlung werden nur Kosten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit der vorhandenen Ausstattung angesetzt.

Die befestigten Flächen der Außenanlage sind mit Beton- bzw. Betonwerksteinen einfach hergestellt. Die Grünflächen sind in einem ungepflegten Zustand.

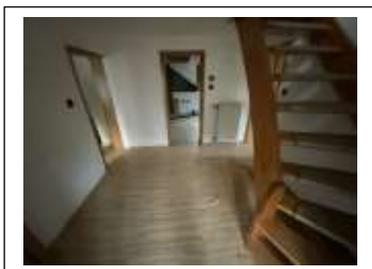
Das Garagenobjekt des Flurstückes 75 ist mit Mauerwerk hergestellt. Die Decke aus Beton. Es sind erhebliche Feuchtigkeitsprobleme sichtbar. Es ist ein einfaches Blechschwenktor vorhanden, welches derzeit kaum noch schließt. Die Garage befindet sich, wie auch die Mauer zum öffentlichen Weg seitlich in einem grenzwertigen Zustand. Die Mauer muss aus Sicht des Sachverständigen komplett erneuert werden. Ein entsprechender Kostenaufwand wurde berücksichtigt. Der Aufwand kann je nach Ausführung deutlich abweichen. Die weitere, nicht bebaute Grundstücksfläche befindet sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand.

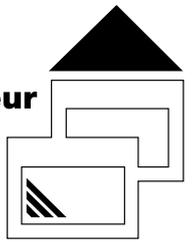
1.6.5 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Obergeschoss,

Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

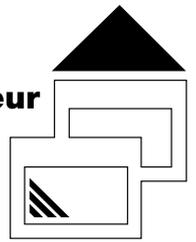
-Wohnbereich Erdgeschoss-





-Wohnbereich Obergeschoss-





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. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 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 Einfamilienhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet. Dazu befindet sich das Objekt derzeit in einem nicht vermietbaren Zustand.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

Die Bewertung des Grundstückes, Flurstück 75 erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß den Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

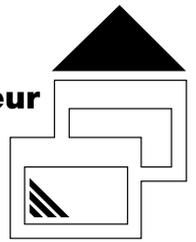
3. Bodenwertermittlung

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.

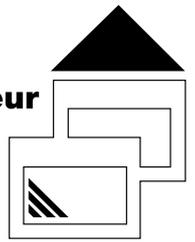
3.1 Bodenwert Flurstück 76/1

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 76/1:	=	44,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	1.000 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	0,60



Für das vorhandene Wegerecht (3 m Breite) an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 76/1 (Länge 14,9 m) wird eine Wertminderung wie folgt vorgesehen:

$$14,9 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} = 44,7 \text{ m}^2$$

Üblicherweise wird bei der Bewertung eines Grundstücks von einer Wertminderung durch ein Wegerecht zwischen **5 % und 15 %** ausgegangen. In extremen Fällen, bei erheblichen Einschränkungen, kann die Minderung auch bis zu **20 %** betragen. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation wird die die Einschränkung im hinteren Grundstücksbereich als eher gering eingestuft. Es erfolgt eine Sachverständige Minderung mit 5 %.

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$\begin{aligned} 44,00 \text{ €/m}^2 & \quad \times (246,00 \text{ m}^2 - 44,7 \text{ m}^2) & = & \quad 8.857,20 \text{ €} \\ (44,00 \text{ €/m}^2 - 5 \%) & \quad \times 44,7 \text{ m}^2 & = & \quad 1.868,46 \text{ €} \\ \rightarrow \text{Bodenwert gesamt} & & = & \quad 10.725,66 \text{ €} \end{aligned}$$

Aufgrund der Ausnutzung/Zuschnitt des Grundstückes, sowie der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,25.

$$\begin{aligned} 10.725,66 \text{ €} & \quad \times \quad 1,25 & = & \quad 13.407,08 \text{ €} \\ \rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 76/1, gerundet} & & = & \quad \mathbf{13.400,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2 Bodenwert Flurstück 75

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

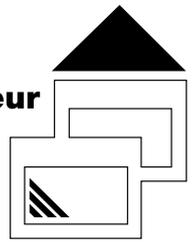
(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

$$\begin{aligned} \text{Flurstück 75:} & & = & \quad 44,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{Fläche des Richtwertgrundstückes:} & & = & \quad 1.000 \text{ m}^2 \\ \text{Maß der baulichen Nutzung:} & & = & \quad 0,60 \end{aligned}$$

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$44,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 219,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 9.636,00 \text{ €}$$



Aufgrund der Ausnutzung/Zuschnitt des Grundstückes, sowie der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,25.

$$9.636,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,25 \quad = \quad 12.045,00 \text{ €}$$

Für das vorhandene Garagengebäude erfolgt aufgrund des schlechten Zustandes, in Verbindung mit einem hohen Sanierungsbedarf lediglich ein pauschaler Wertansatz von 1.000,00 €.

Allerdings grenzt eine zum Grundstück gehörende Mauer an den öffentlichen Bereich, die augenscheinlich stark sanierungsbedürftig ist. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Wohratal besteht hier zeitnaher Sanierungsbedarf. Der öffentliche Weg ist derzeit bereits gesperrt.

Sachverständig betrachtet wäre ein Abriss der Mauer die naheliegendste Lösung mit anschließend neuer Geländeabfangung. Die Kosten hierfür übersteigen den Wert des Grundstückes mit Garage (12.045,00 € + 1.000,00 € = 13.045,00 €), so dass der Wert des Grundstückes sachverständig mit 1,00 € festgesetzt wird.

→ der angepasste Bodenwert Flurstück 75 beträgt = 1,00 €

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.

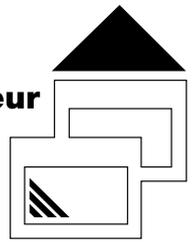
§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.



Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art normalerweise lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da solche Objekte in ihrem Ursprung nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden, und somit ein möglicher Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert. Im vorliegenden Fall befindet sich das Objekt dazu derzeit in einem nicht vermietbaren bzw. nutzbaren Zustand, so dass das Ertragswertverfahren auch nicht als einfacher Abgleich herangezogen werden kann.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

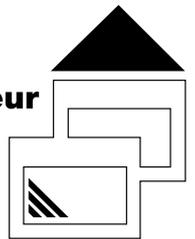
(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)



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

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung für das Wohnhaus als Einfamilienhaus. Vorbau und der hintere Anbau werden aufgrund des Zustandes pauschal erfasst.

- Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

Wohnhaus als Einfamilienhaus

-freistehend-

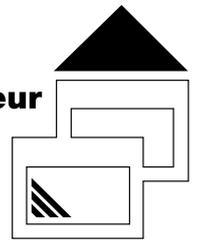
Ansatz Typ: 1.12

**Keller- und Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss**

-Fachwerkbauweise



Wohnhaus als Einfamilienhaus	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	kein Ansatz/nicht vorhanden					9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12:	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF =					131,10 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m ² + 0,5 x 15 % x 635 €/m ² BGF =					90,38 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =					69,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =					62,70 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =					62,70 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 570 €/m ² + 0,5 x 5 % x 635 €/m ² BGF =					30,13 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF =					57,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 570 €/m ² + 0,5 x 6 % x 635 €/m ² BGF =					36,15 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					540,16 €/m² BGF
	Ausführung Fachwerkbauweise:					Faktor x 0,90
	Kostenwert-NEU (Summe):					486,14 €/m² BGF



Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 486,14 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$486,14 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 896,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$305,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 896,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 273.720,06 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 273.720,06 €

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 wenige Renovierungen und Sanierungen vor.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

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

Baujahr: ca. 1890, somit deutlich > 70 Jahre

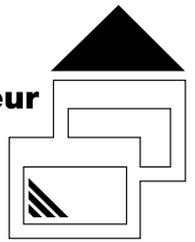
Alter: > 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 2,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergeben sich nur kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung für das Objekt (es erfolgt teilweise auch nur ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen bereits wieder in die Jahre gekommen sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Fenster	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	2,0 Pkt. = kleine Modernisierung Im Rahmen der Instandhaltung

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:



Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert ist deutlich höher als in der Tabelle}$$

3 angegebene Wert bei 2,0 Punkten (55 %)

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 1,0767 \times \frac{70^2}{70} - 2,2757 \times 70 + 1,3878 \times 70 = 13,22$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 2 Modernisierungspunkten gemittelt)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 13 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 81,4 \%$$

Wertminderung 81,4 % v.H. des Herstellungswertes = 222.808,13 €

→ 273.720,06 € - 222.808,13 € = 50.911,93 €

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 50.911,93 €**

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

- hinterer Anbau (1-geschossig – einfach)	= +	1.000,00 €
- Eingangsvorbau	= +	2.000,00 €
- Kaminofenanschluss	= +	500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 54.411,93 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Wege, Garten, Einfriedung	= +	3.000,00 €
--	-----	------------

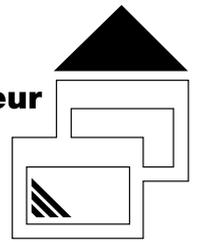
Sachwert Gebäude und Außenanlage: 57.411,93 €

Bodenwert Flurstück 76/1	= +	13.400,00 €
--------------------------	-----	-------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 70.811,93 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.



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. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,20:

$$70.811,93 \text{ €} \times 1,20 = 84.974,32 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 84.974,32 €

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 Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	10.000,00 €
			= 20.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

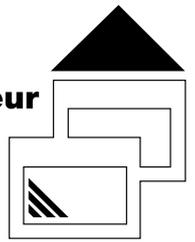
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 84.974,32 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 20.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 64.974,32 €

gerundet = 64.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 64.000,00 €.



6. Verkehrswerte

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

6.1 Verkehrswert Flurstück 76/1

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht und dazu sich das Objekt in einem derzeit nicht vermietbaren Zustand befindet.

Das Ertragswertverfahren wird daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

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 Hof- und Gebäudefläche, Männerstatt 4a, 35288 Wohratal-Wohra, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 76/1, zum Bewertungsstichtag 10.12.2024, auf

64.000,00 €

in Worten: vierundsechzigtausend Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 75

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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

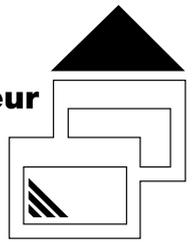
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Männerstatt, 35288 Wohratal-Wohra, lfd.Nr. 2, Flur 1, Flurstück 75, zum Bewertungsstichtag 10.12.2024, auf

1,00 €

in Worten: ein Euro

Dipl.-Bauingenieur

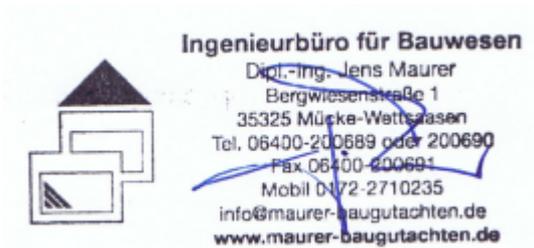
Jens Maurer



-24-

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

Mücke, den 15.02.2024



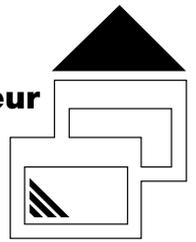
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain

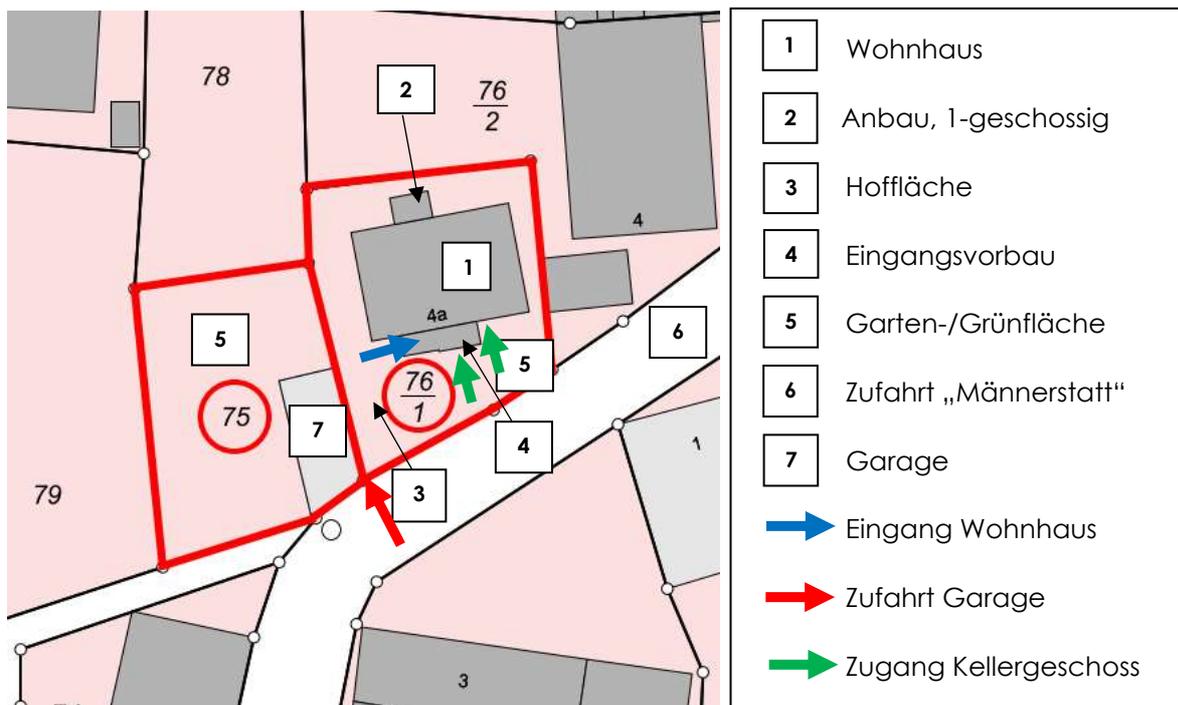
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

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

Es liegen zum Objekt nur unzureichende Bau- und Planunterlagen vor. Diese weichen vom Bestand ab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken.

Alle Angaben ohne Gewähr.

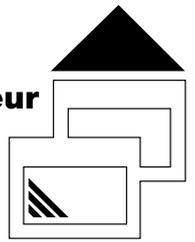
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	1,32 x 2,29	=	3,02 m ²
Diele:	(3,05 x 2,83) – (1,77 x 0,97)	=	6,91 m ²
Zimmer I:	(3,48 x 6,52) – (0,60 x 0,40)	=	22,45 m ²
Zimmer II:	(2,10 x 3,26) + (0,77 x 2,50) + (3,30 x 2,21)	=	16,06 m ²
	Übertrag	=	48,44 m ²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain

		Übertrag	=	48,44 m ²
Zimmer III:	4,35 x 3,10		=	13,49 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt			=	61,93 m²
				=====

-Obergeschoss-

Flur:	(3,36 x 2,04) + (0,79 x 1,09) – (1,00 x 2,38)	=	5,34 m ²	
Zimmer I:	3,21 x 6,92	=	22,21 m ²	
Zimmer II:	(3,34 x 2,83) – (0,74 x 0,88)	=	8,80 m ²	
Zimmer III:	(3,80 x 6,96) – (0,71 x 0,60)	=	26,02 m ²	
				<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss, gesamt			=	62,37 m²
				=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

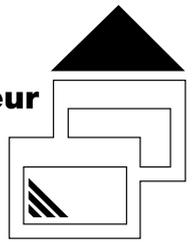
Erdgeschoss + Obergeschoss	=	61,96 m ² + 62,37 m ²	=	124,33 m²
				=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	10,515 x 7,262	=	76,36 m ² BGF	
Erdgeschoss:	10,515 x 7,262	=	76,36 m ² BGF	
Obergeschoss:	10,515 x 7,262	=	76,36 m ² BGF	
Dachgeschoss:	10,515 x 7,262	=	76,36 m ² BGF	
				<hr/>
Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt			=	305,44 m² BGF
				=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain

-Anbau- 2

Erdgeschoss: 1,75 x 2,50 = 4,38 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Anbau, gesamt = 4,38 m² BGF
=====

-Eingangsvorbau- 3

Kellergeschoss: 2,76 x 1,484 = 4,10 m² BGF

Erdgeschoss: 2,76 x 1,484 = 4,10 m² BGF

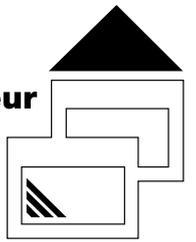
Gesamt Brutto-Grundfläche Eingangsvorbau, gesamt = 8,20 m² BGF
=====



Aufgestellt, Mücke, den 02.02.2025

3D-Foto: 3D_IMG 2024-12-10 155849





-A4-

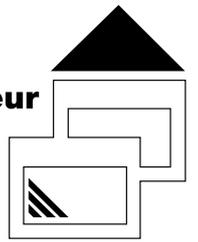
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2024-12-10 155935



3D-Foto: 3D_IMG 2024-12-10 160023





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



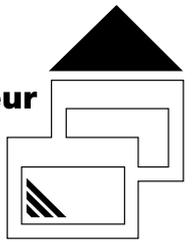
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht Garage



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



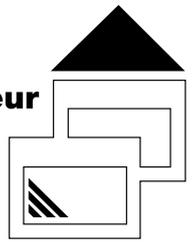
Bild 4: Zufahrt „Männerstatt“



Bild 5: Seiten-/Straßenansicht



Bild 6: Rückansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



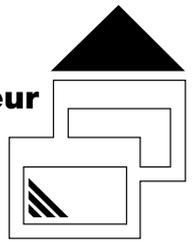
Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rückansicht Flurstück 75



Bild 9: Rück-/Seitenansicht



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



Bild 10: Hoffläche

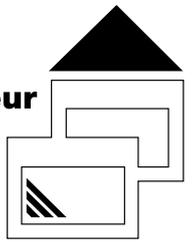


Flurstück 75

Bild 11: Straßenansicht Garage



Bild 12: Seitenansicht Flurstück 75



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



Bild 13: Zugang Erdgeschoss

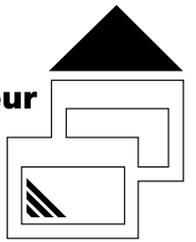


Innenansichten
-Erdgeschoss-

Bild 14: Windfang



Bild 15: Diele



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



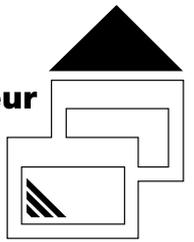
Bild 16: Zimmer I



Bild 17: Zimmer II



Bild 18: Zimmer III



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



Innenansichten
-Obergeschoss-

Bild 19: Treppe EG - OG



Bild 20: Flur

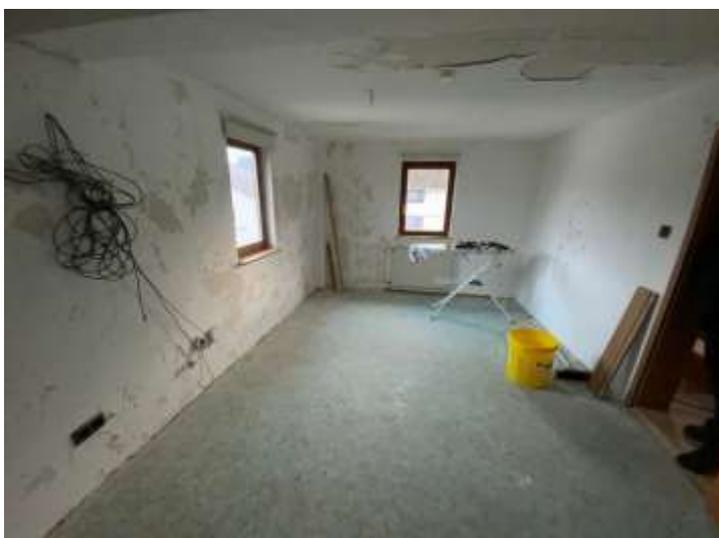
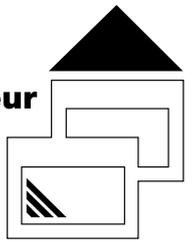


Bild 21: Zimmer I



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28//24 AG Kirchhain



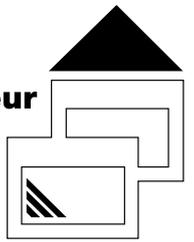
Bild 22: Zimmer II



Bild 23: Zimmer III



Bild 24: Treppe OG – DG



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



Innenansichten
-Dachgeschoss-



Bild 25: Dachboden

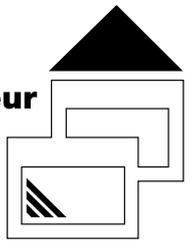


Innenansichten
-Kellergeschoss-

Bild 26: Abstellen



Bild 27: Keller



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



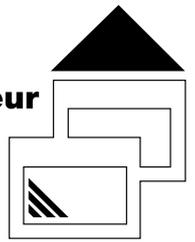
Bild 28: Heizung



Bild 29: Öllager



Bild 30: Keller



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain

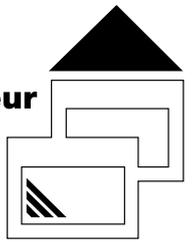
Die nachfolgend dargestellten Planausschnitte dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Sie weichen von den tatsächlichen Gegebenheiten ab und sind nicht maßstäblich! Alle Angaben ohne Gewähr!



Grundriss Erdgeschoss
-ohne Maßstab/weicht ab-

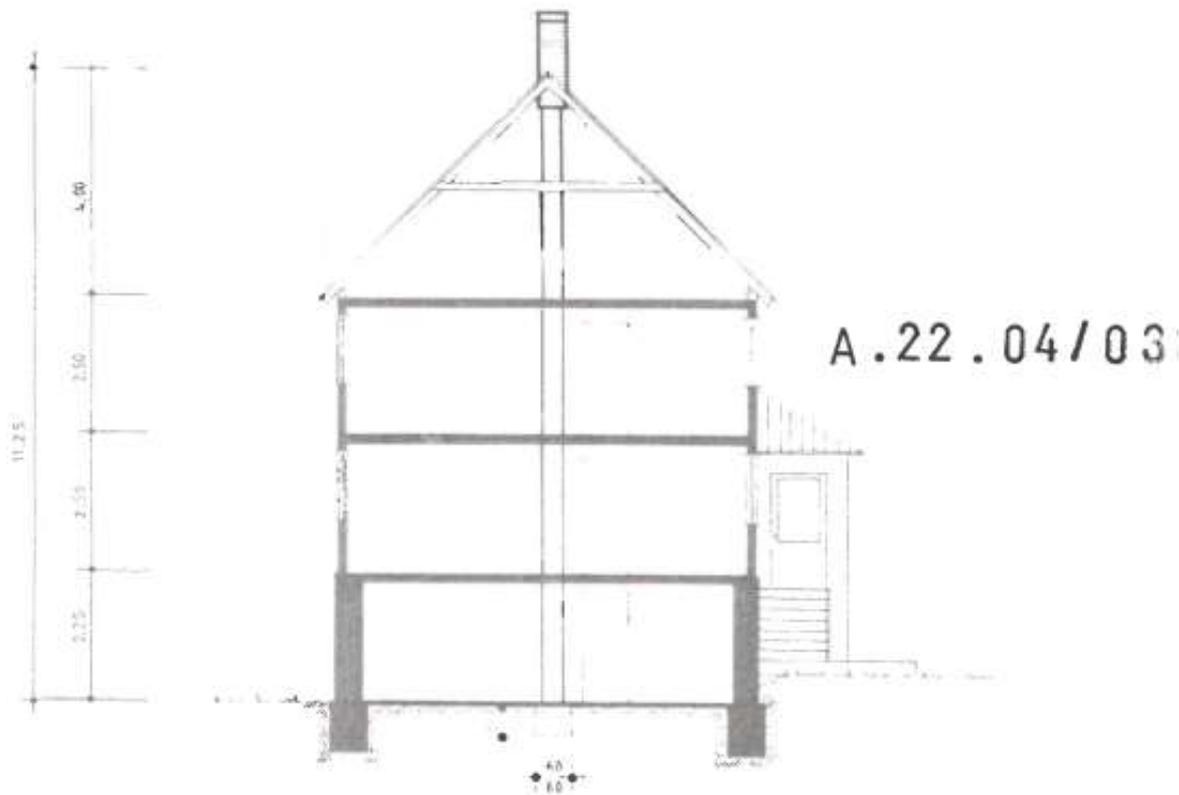


Grundriss Kellergeschoss
-ohne Maßstab/weicht ab-



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 41 K 28/24 AG Kirchhain



Schnitt

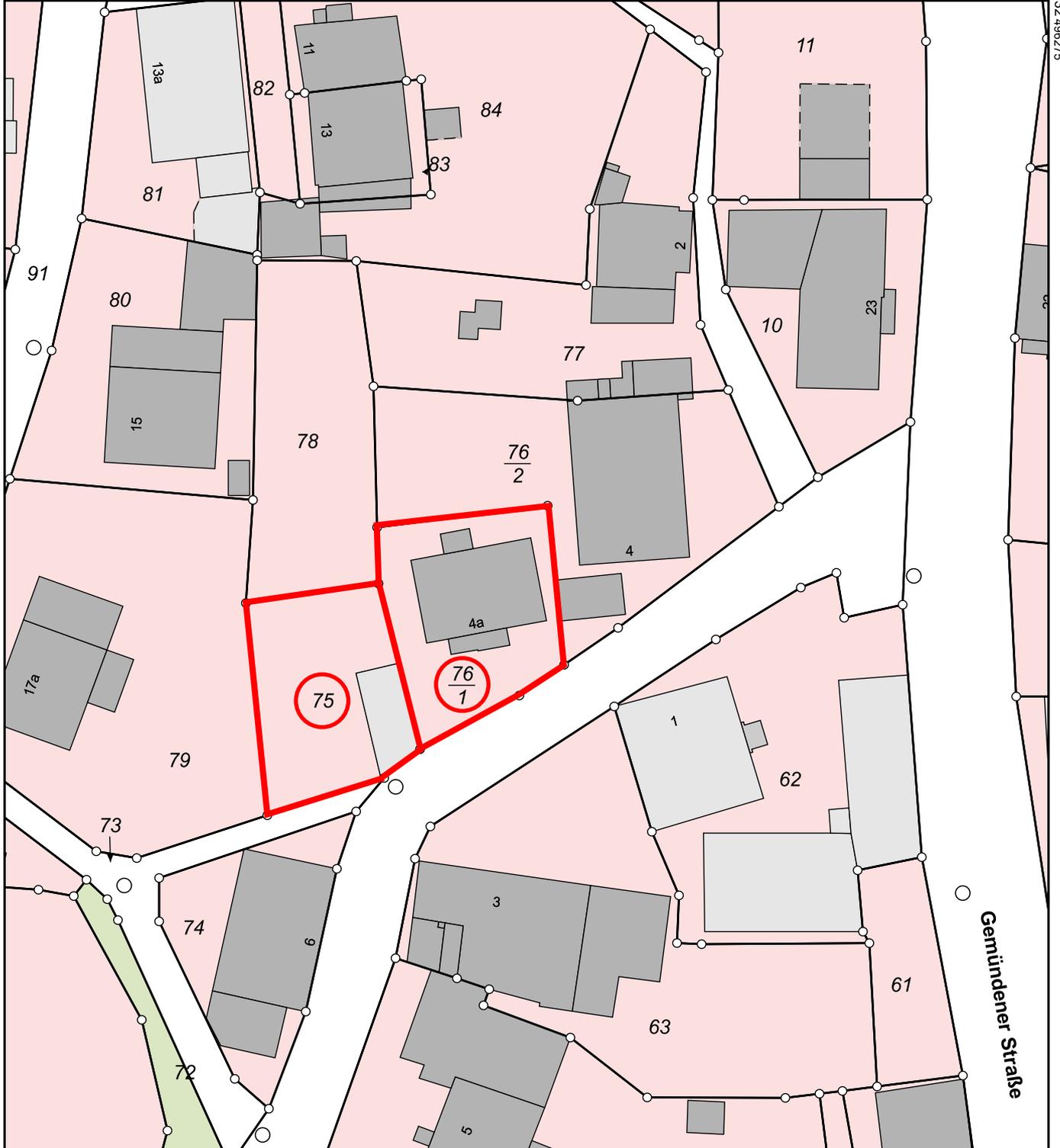
-ohne Maßstab/weicht ab-

Flurstück: 76/1
Flur: 1
Gemarkung: Wohra

Gemeinde: Wohratal
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

5642615

32.496275



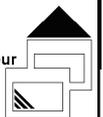
32.496185

5642505

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 41 K 28/24, AG Kirchhain,
Hof- und Gebäudefläche, Männerstatt 4,
ldf. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 76/1, Größe
246 m²; Gebäude- und Freifläche, Ver-
kehrsfläche, Männerstatt, lfd. Nr. 2, Flur
1, Flurstück 75, Größe 219 m², 35288
Wohratal-Wohra

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:	335
Telefon:	06421 405-1011
Fax:	06421 405-1666
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	MalkoA@marburg-biedenkopf.de Bauen@marburg-biedenkopf.de

25.11.2024

Aktenzeichen: B/22.04/2024-1027
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Wohra; Flur: 1; Flurstück(e): 75
Männerstatt
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 22.11.2024, Ihr Zeichen: AZ 41 K 28/24

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/22.04/2024-1027

- **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



● **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:	335
Telefon:	06421 405-1011
Fax:	06421 405-1666
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	MalkoA@marburg-biedenkopf.de
	Bauen@marburg-biedenkopf.de

25.11.2024

Aktenzeichen: B/22.04/2024-1028
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Wohra; Flur: 1; Flurstück(e): 76/1
 Männerstatt 4 a
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 22.11.2024, Ihr Zeichen: AZ 41 K 28/24

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/22.04/2024-1028

- **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

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 0
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 22.11.2024

Datum: 27.01.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Männerstatt, 35288 Wohra, Gemarkung Wohra, Flur 1, Flurstücke 76/1 und 75

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, Altablagerungen, 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.

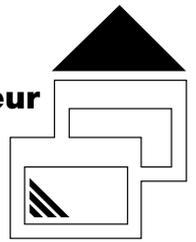
Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Wohratal einzuholen.

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 41 K 28/24, Amtsgericht Kirchhain**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils 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
 - Bodenrichtwerte Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2024
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Wohratal, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Marburg-Biedenkopf
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen