

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekte:	für das mit einem unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus (Fachwerkhaus) (Gebäude A), mit seitlich angrenzendem Torhaus (Gebäude B), einem ehem. Metzgereigebäude, Kellerabgang und einer ehem. Räucherei (Gebäude C), einer ehemaligen Schlachtereier (Gebäude D), einer ehemaligen Scheune zerfallen (Gebäude E), einem ehemaligen Geflügel-, und Hasenstall zerfallen (Gebäude F) und einem ehemaligen Kuhstall zerfallen (Gebäude G) bebaute Grundstück in 35510 Butzbach (Pohl-Göns), Am Alten Pfarrhaus 8
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Friedberg (Hessen), Grundbuch von Pohl-Göns, Blatt 1848, lfd. Nr. 7: Gemarkung Pohl-Göns, Flur 1, Flurstück 210/1
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche, Am Alten Pfarrhaus 8, Größe 854 m ²
Derzeitige Eigentümer Auftraggeber:	Anonymisiert
Aktenzeichen:	Amtsgericht Friedberg
Wertermittlungsstichtag:	63 K 18/22
	10.08.2022



Der denkmalgeprägte Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus (Fachwerkhaus) (Gebäude A), mit seitlich angrenzendem Torhaus (Gebäude B), einem ehem. Metzgereigebäude, Kellerabgang und einer ehem. Räucherei (Gebäude C), einer ehemaligen Schlachtereier (Gebäude D), einer ehemaligen Scheune zerfallen (Gebäude E), einem ehemaligen Geflügel-, und Hasenstall zerfallen (Gebäude F) und einem ehemaligen Kuhstall zerfallen (Gebäude G) bebaute Grundstück in 35510 Butzbach (Pohl-Göns), Am Alten Pfarrhaus 8, Größe 854 m². wird zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 in Höhe von

173.000,00 € ermittelt.

Raunheim am Main, den 14.11.2022

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 1 Deckblatt mit 20 Anlagen mit insgesamt 49 Seiten. Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
3	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	6
3.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
3.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	6
3.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven.....	7
3.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
3.4.1	Grundstückszustand.....	9
3.4.2	Gestalt und Form.....	9
3.5	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.6	Öffentlich Rechtliche Vorschriften	10
3.7	Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.8	Bauordnungsrechtliche Situation.....	10
3.9	Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Beschreibung des Fachwerkwohngebäudes Gebäude Nr. A	11
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Ausstattung	13
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	13
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Beschreibung des Torhauses, Gebäude Nr. B	15
4.3.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	15
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	15
4.3.4	Allgemeine technische Ausstattung	16
4.3.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	16
4.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
4.4	Beschreibung, (der ehem. Metzgerei, Kellerabgang und ehem. Räucherei), des Gebäudes Nr. C	16
4.4.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	16
4.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.4.4	Allgemeine technische Ausstattung	17
4.4.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	18
4.4.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.5	Beschreibung, (der Schlachtereie), des Gebäudes Nr. D.....	19
4.5.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	19
4.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
4.5.4	Allgemeine technische Ausstattung	20

4.5.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	20
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
4.6	Nebengebäude E, F, G.....	21
4.7	Außenanlagen	21
5	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertmittlung zum Stichtag 10.08.2022.....	22
5.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022	22
5.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022	23
5.4	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land).....	23
5.5	Bodenwertermittlung für dieses denkmalgeprägte Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	23
6	Ertragswertermittlung von Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden.....	24
6.1	Ertragswerte für das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022.....	22
6.2	Wohn- bzw. Nutzflächen	24
6.3	Mietverhältnisse	24
6.4	Marktübliche Nettokaltmiete	24
6.5	Bewirtschaftungskosten	24
6.6	Reinertrag	25
6.7	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	25
6.8	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	25
6.9	Liegenschaftszinssatz	25
6.10	Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7	Denkmalgeprägte Ertragswertberechnung	26
8	Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	27
9.1	Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	27
9	Denkmalgeprägter Verkehrswert	28
9.1	Denkmalgeprägte Verkehrswert der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022	28
10	Karten	29
11	Planunterlagen.....	33
12	Photos	38
13	Flächenberechnung (Wohn- und Nutzflächen)	48

Anmerkungen:

Die Sachverständigen haben an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	Unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus (Fachwerkhaus) (Gebäude A), mit seitlich angrenzendem Torhaus (Gebäude B), einem ehem. Metzgereigebäude, Kellerabgang und einer ehem. Räumerei (Gebäude C), einer ehemaligen Schlachtereier (Gebäude D), einer ehemaligen Scheune zerfallen (Gebäude E), einem ehemaligen Geflügel-, und Hasenstall zerfallen (Gebäude F) und einem ehemaligen Kuhstall zerfallen (Gebäude G) bebaute Grundstück
Wertermittlungstichtag und Ortstermin:	10.08.2022
Qualitätstichtag:	10.08.2022
Baujahr des Gebäudes und Besonderheit:	Zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkwohngebäude aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts, das durch einen Knick in der Bauflucht der Pfarrgasse eine markante Lage im Ortsbild erhält. Das seitlich angrenzende Torhaus wurde 1923 ergänzt und ersetzte ein überdachtes Hoftor vom Anfang des 19. Jahrhunderts. Vom Fachwerkgefüge des Wohnhauses sind die Schmuckformen in den Brüstungsgefachen des 1. Obergeschosses bemerkenswert.
Nutzung:	Wohnnutzung, eigen genutzt, unvermietet
Rohrertrag:	11.752,80 €/Jahr 12.000,00 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten:	4.778,26 €/Jahr 5.000,00 €/Jahr
Reinertrag:	6.974,54 €/Jahr 10.000,00 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz:	2,0 %
Restnutzungsdauer:	unendlich, aufgrund des Denkmalschutzes
Barwert des Reinertrages:	rd. 348.727,00 € rd. 349.000,00 €
Instandhaltungsrückstand:	rd. 165.624,38 € rd. 166.000,00 €
Fehlende Gebäude E, F, G:	rd. 71.000,00 €
Ertragswert:	rd. 173.102,62 €
Verkehrswert:	rd. 173.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist ein zum Teil zweiseitig angebautes unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus (Fachwerkhaus) (Gebäude A), mit seitlich angrenzendem Torhaus (Gebäude B), einem ehem. Metzgereigebäude, Kellerabgang und einer ehem. Räucherei (Gebäude C), einer ehemaligen Schlachtereie (Gebäude D), einer ehemaligen Scheune zerfallen (Gebäude E), einem ehemaligen Geflügel-, und Hasenstall zerfallen (Gebäude F) und einem ehemaligen Kuhstall zerfallen (Gebäude G) bebaute Grundstück
Adresse des Bewertungsobjekts:	Am Alten Pfarrhaus 8 in 35510 Butzbach (Pohl-Göns)

2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Auftraggeber:	Amtsgericht Friedberg
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Derzeitiger Eigentümer:	Anonymisiert

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	10.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	10.08.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	10.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 10.08.2022 in der Zeit von 9.00 Uhr – 11.30 Uhr die Sachverständige selbst, Frau Anonymisiert
Ende der Recherche:	14.11.2022

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:	- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), Inkrafttreten der letzten Änderung 13.10.2022 (Art. 12 G vom 8.10.2022) - Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), Inkrafttreten der letzten Änderung 23.06.2021 (Art. 4 G vom 14.06.2021). - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.
---	--

3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am 01.01.2022

- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
- Betriebskos
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
- Hessische Bauordnung 2018, Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG), Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (AVO-BauGB),
- Wohnflächenverordnung (WoFIV),
- Fluglärmschutzverordnung (FlugLSV).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Korbach vom 04.07.2022
- Beschluss des Amtsgerichts Korbach vom 04.07.2022 und 27.05.2022
- Auszug der Liegenschaftskarte Kopie, vom 08.06.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2022
- Grundbuchauszug vom 30.05.2022

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Bodenrichtwertauskunft vom 29.10.2022
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 23.09.2022
- Altlastenauskunft vom 23.09.2022
- Bestellung der Karten von on-geo am 27.10.2022
- Recherchen zum Baupreisindex Bund
- Recherchen zum Mietspiegel
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter oder Pächter:

keine

3 Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Wetteraukreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Ort und Einwohnerzahl:
(Stand 31.12.16)

Pohl-Göns ist ein Stadtteil von Butzbach im hessischen Wetteraukreis.
Einwohner: 1377

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Gießen: ca. 14 km nordöstlich (Luftlinie entfernt)
Wetzlar: ca. 16 km nordwestlich (Luftlinie entfernt), Bad Nauheim: ca. 12 km südöstlich (Luftlinie entfernt), Frankfurt am Main 39 km.

Verwaltungssitz, Regierungsbezirksstadt:

Darmstadt: ca. 65 km südlich (Luftlinie entfernt)

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 485 nördlich ca. 3 km (Luftlinie entfernt)

Autobahnausfahrt: Es besteht Anschluss über die Bundesautobahn 45 (6,96 km Luftlinie entfernt), in Richtung Gießen, Dortmund, Hanau und über die Bundesautobahn 5 (7,13 km Luftlinie entfernt), in Richtung Frankfurt, Kassel, Dortmund. Die Bundesstraße 3, in Richtung Gießen, Friedberg, Bad Nauheim (1,73 km Luftlinie entfernt) und die Bundesstraße 277 (16,31 km Luftlinie entfernt), in Richtung Wetzlar, verbinden ebenfalls Pohl-Göns.

Flughafen: Frankfurt am Main, ca. 48 km (Luftlinie entfernt), Flugplatz Butzbach in Butzbach ca. 4 km (Luftlinie entfernt)

3.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ort:

Pohl-Göns ist ein Stadtteil von Butzbach im hessischen Wetteraukreis.

Bushaltestelle:

Es besteht Anschluss mit der Buslinie FB-51 an der Haltestelle Pohl-Göns Rathaus in Butzbach ca. 0,13 km. Diese Linie weist folgende Fahrtziele auf Ebersgöns, Bahnhof Butzbach, Kirch-Göns Magna Park, Cleeburg Espaar Straße und Niederkleen Burgstraße.

Bahnhof:

i

Bahnhof Butzbach in ca. 4 km Entfernung (Luftlinie entfernt) Folgende Regionalbahnen halten an dem vorliegenden Bahnhof: RB40 fährt von Frankfurt

am Main Hauptbahnhof nach Herborn Bahnhof hin und zurück, RB41 fährt von Frankfurt am Main Hauptbahnhof nach Dillenburg Bahnhof hin und zurück, RB49 fährt von Hanau Hauptbahnhof nach Gießen Bahnhof.

3.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Der Ort verfügt über folgende wichtige Einrichtungen:

Einkaufsmöglichkeiten: Hoflädchen Eulers Ernte 0,13 km (Luftlinie entfernt).

Gönser Sprösslinge 0,51 km (Luftlinie entfernt). GL

Tierfutter & Tierzubehör 0,44km (Luftlinie entfernt).

Bücherladen „Bücherfloh Walter Strasheim- Weitz & Petra Weitz GbR“, 0,10 km (Luftlinie entfernt). Baustoffhandel: Meier GmbH, 1,32 km (Luftlinie entfernt).

Bäckerei: Bäckerei Moos 0,2 km (Luftlinie entfernt).

Freizeiteinrichtungen:

Spielplatz Dorfpark 0,28km (Luftlinie entfernt), Sport halle 0,57km (Luftlinie entfernt).

Mehrzweckhalle Kirch-/ Pohl Göns 0,58 km (Luftlinie entfernt)

Medizinische Versorgung:

Medizinisches Versorgungszentrum 0,15 km (Luftlinie entfernt)

Zahnarzt 0,3 km (Luftlinie entfernt)

Augenoptiker 0,48 km Reuhl (Luftlinie entfernt).

Schulen

Gönser-Grund-Schule 0,73 km (Luftlinie entfernt)

Kindergärten

Kindergarten Kirch-Göns 1,16 km (Luftlinie entfernt)

Restaurant: Altes Pfarrhaus 0,05 km (Luftlinie entfernt).

Lounge am Windhof 1 km (Luftlinie entfernt)

Straußwirtschaft 1,13 km (Luftlinie entfernt)

Gaststätte Maiwald 1,34 km (Luftlinie entfernt)

Seniorenheim Rosengarten 0,80 km (Luftlinie entfernt)

Kfz-Reparaturstätte: 0,95 km (Luftlinie entfernt)

Banken: Volksbank Butzbach eG - Geschäftsstelle 0,68 km (Luftlinie entfernt)

Kirche: ev. Kirche Kirch-Göns 1,14 km (Luftlinie entfernt)

Infrastruktur - Perspektiven:

Die Hessische Landesbahn (HLB) plant ein neues Werkstattgebäude im Butzbacher Industriegebiet Nord II in Betrieb zu nehmen, damit die Züge am Oberwerk in Butzbach instandgehalten werden können.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt: Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurden keine Daten abgeleitet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Die Gebäude A, C, B und E sind einseitig zur Nachbargrenze bebaut. Das Gebäude F ist zum Nachbargrenze hin tlw. verfallen mit dem Außenmauerwerk.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;

Anmerkungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

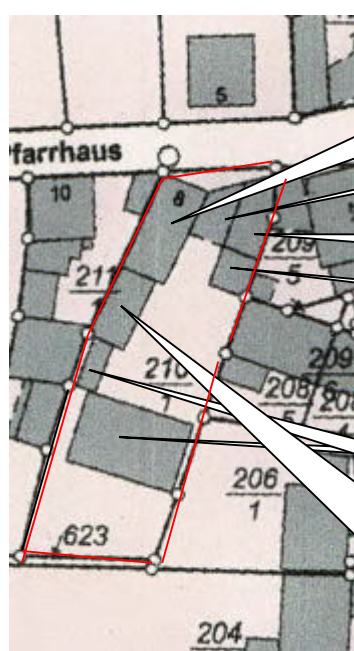
3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.4.1 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

3.4.2 Gestalt und Form: Flur 1, Flurstück 210/1

Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt (topographische Form):



Flur 1, Flurstück 210/1

A. Fachwerkwohngebäude

B. Torhaus

C.- Ehemalige Metzgerei (Nordseite)
- Kellerabgang
- Ehemalige Räucherei

D.- Schlachtereie

E. Ehem. Scheune, zerfallen

F. Ehem. Geflügel- und Hasenstall,
zerfallen

G. Ehem. Kuhstall, zerfallen

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Das zu bewertende Grundstück unterliegt keiner Reallast, keinem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Es besteht kein Mietvertrag. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zu dem Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.05.2022 vor.

Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Friedberg (Hessen)

Grundbuch von Pohl-Göns

Blatt 1848

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 7 zu 6: Gemarkung Pohl-Göns, Flur 1, Flurstück 210/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Am Alten Pfarrhaus 8

Größe: 854 m²

Abteilung I:

lfd. Nr. 3a) Anonymisiert – zu 1/2 -

lfd. Nr. 3b) Anonymisiert – zu 1/4 -

lfd. Nr. 3c) Anonymisiert – zu 1/4 -

Abteilung II:

lfd. Nr. 5 zu 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Anonymisiert

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Altlasten, Altstandort, Kampfmittel:

Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß vorliegender Denkmalliste unterliegen die Gebäude auf dem Grundstück dem Denkmalschutz. Das Wohnhaus ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal – das betrifft das Äußere und das Innere des Gebäudes. Die restlichen Gebäude auf dem Grundstück sind gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz Bestandteil der Gesamtanlage – das betrifft das Äußere der Gebäude.

Zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkwohngebäude aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts, dass durch einen Knick in der Bauflucht der Pfarrgasse eine markante Lage im Ortsbild erhält. Das seitlich angrenzende Torhaus wurde 1923 ergänzt und ersetzte ein überdachtes Hoftor vom Anfang des 19. Jahrhunderts. Vom Fachwerkgefüge des Wohnhauses sind die Schmuckformen in den Brüstungsgefachen des 1. Obergeschosses bemerkenswert. Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.

3.7 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält § 1 (2) BauGB. Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan:

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

3.8 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlagelage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.9 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten des Kreisbauamtes waren nicht vorhanden.

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

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **10.08.2022**.

4.2 Beschreibung des Fachwerkwohngebäudes Gebäude Nr. A

4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	dreiseitiges angebautes Fachwerkwohngebäude mit Teilunterkellerung (Kriechkeller) und Anbau, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es wird zu Wohnzwecken genutzt.
--------------------------	---

Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1820
-----------------	---------------------------

Modernisierung:	z.T. Umbauten im Jahr 1970, bzgl. Mauerwerk, Bäder und Küche
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung Kratzputz um ca. 1970, Anbau tlw. unverputzt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenabgang mit Teilunterkellerung.

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Gäste WC, Küche, Vorraum, Badezimmer und Wohnzimmer.

1.Obergeschoss:

Flur, Abstellraum, Kammer, Schlafzimmer, Zimmer Nr. 1, Zimmer Nr. 2, Zimmer Nr. 3.

Dachgeschoss: Dachboden, (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:	Holzfachwerkhaus in Firstständerbauweise
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Bruchsteinmauerwerk unregelmäßig verputzt, 1 unterkellerung, Gewölbedecke aus Bruchstein.
Umfassungswände:	Holzfachwerkhaus in traditioneller Fachwerkbauweise des 18.-19. Jahrhunderts, mit Ausfachung, tlw. Einbau von Ziegelsteinen mit und ohne Verputz.
Innenwände:	Ausstaffiertes Fachwerk mit altem Lehm und Zement (neu).
Geschossdecken:	In Holzbalkenbauweise
Treppen:	Anbau (im Süden), zwei Außenstufen mit Steinplatten an der Hauseingangstür, Treppe im Innbereich, einfacher Holztreppe mit Holzgeländer.
Hauseingang(sbereich):	Aluminiumtür, braun mit Glästürausschnitt (in gelb)
Dach:	Dachkonstruktion: Hauptgebäude Holzkonstruktion neu ca. 1970, Dachform: Satteldach Pfettendach, nicht gedämmt, Dacheindeckung mit Wellplatten, grau. Tlw. Zwerchfelldach mit Krüppelwald, (Nordseite) und kleinem Giebeldach Eindeckung mit Schiefer, (an der Westseite).
Kamin:	Ziegelsteine

4.2.4 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung; Telefonanschluss
Heizung:	Heizungsanlage (Gasheizung über Gebäude D), Heizungskörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung über Heizungsanlage.

4.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Keller:	Bodenbeläge: aufgelegter Estrich, alt Wandbeläge: unförmig verputzt, alt, tlw. freies Ziegelmauerwerk Deckenbeläge: Rundgewölbe
Erdgeschoss:	
Flur:	Bodenbeläge: PVC, Mosaikfliesen Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Dekordecke
Gäste WC:	Bodenbeläge: Fliesen weiß Wandbeläge: Fliesen weiß, Tapete Deckenbeläge: Dekorpaneele
Vorraum:	Bodenbeläge: PVC, Teppich, Fliesen Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Dekorpaneele
Küche:	Bodenbeläge: PVC Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: weiß gestrichen
Badezimmer:	Bodenbeläge: Holzboden Wandbeläge: PVC mit Mosaikbelag Deckenbeläge: Dekorpaneele
Flur (zum Wohnzimmer):	Bodenbeläge: Steinfliesen Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Nut-, und Federnholz
Wohnzimmer:	Bodenbeläge: Fliesen Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Dekorpaneele

1.Obergeschoss

Flur:	Bodenbeläge: Holzboden Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Dekorpaneele
Abstellraum:	Bodenbeläge: PVC Vinyl alt Wandbeläge: alter Putz Deckenbeläge: verputzt und gestrichen
Kammer:	Bodenbeläge: Holzfussboden Wandbeläge: verputzt und gestrichen Deckenbeläge: verputzt und gestrichen mit Holzbalken
Schlafzimmer:	Bodenbeläge: PVC Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Dekorpaneele
Zimmer Nr. 1 mit Flur:	Bodenbeläge: Holzfußboden Wandbeläge: Nut- u. Federnholz, Tapete Deckenbeläge: Nut- u. Federnholz
Zimmer Nr. 3:	Bodenbeläge: PVC Wandbeläge: Tapete Deckenbeläge: Raufaser, weiß
Sanitäre Installation:	EG: Gäste WC: Toilette weiß stehend mit Spülkasten weiß, Waschbecken weiß, Bad: Waschbecken weiß mit Durchlauferhitzer.
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Nicht Bestandteil der Wertermittlung.
Grundrissgestaltung:	nicht zeitgemäß, da Durchgangszimmer und gefangener Raum. Baujahresüblicher Zustand.
Fenster:	Holzfenster weiß gestrichen und einfach verglast, Baujahr ca. 1950, z. T. Drehflügelfenster einseitig und doppelt beidseitig.
Zimmertüren:	Holztüren weiß gestrichen baujahresüblich. Einfache Türen und Beschläge.

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	zwei Eingangsstufen im Außenbereich
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	mässig
Bauschäden und Baumängel:	Siehe unter Punkt 8 auf Seite 27.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresüblich.

4.3 Beschreibung des Torhauses, Gebäude Nr. B

4.3.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	zweiseitiges angebautes Fachwerkwohngebäude mit einem hohen (Hüttenberger) Hoftor im Erdgeschoss und einem Fachwerk im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt, (Wohnverbindung mit dem Fachwerkwohngebäude A im 1. OG und dem Gebäude C im 1. OG der ehem. Metzgerei).
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr ca. 1820
Modernisierung:	z.T. Umbauten im Jahr 1970, bzgl. Mauerwerk.
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung Kratzputz um ca. 1970, im Außenbereich, Decken z. T. Binsengeflecht, tlw. verputzt und unverputzt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Tordurchfahrt, offen

1.Obergeschoss:

Zimmer Nr. 1 und Flur, (Wohnungsverbindung zum Fachwerkwohngebäude A)

Dachgeschoss: Dachboden, (nicht ausgebaut)

4.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Holzfachwerkhaus in Firstständerbauweise
Fundamente:	unbekannt
Keller:	kein
Umfassungswände:	Holzfachwerkhaus in traditioneller Fachwerkbauweise des 18.-19. Jahrhunderts, mit Ausfachung, tlw. Einbau von Ziegelsteinen mit und ohne Verputz.
Innenwände:	Ausstaffiertes Fachwerk mit altem Lehm und Zement (neu).
Geschossdecken:	In Holzbalkenbauweise mit Binsen, Lehm und Beton.
Hauseingang(sbereich):	Hohes (Hüttenberger) Hoftor.
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Dachform: spitzen Satteldach, nicht gedämmt, Dacheindek-

4.3.4 Allgemeine technische Ausstattung

Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung über Gebäude A.
Heizung:	Heizungskörper mit Thermostatventile, Versorgung erfolgt über Gebäude C.

4.3.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

1.Obergeschoss, Zimmer Nr. 1:	Fachwerk im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt, (Wohnverbindung mit dem Fachwerkwohngebäude A ,im 1. OG rechts und dem Gebäude C, im 1. OG der ehem. Metzgerei, zu Zimmer 3. Bodenbeläge: Holzfußboden Wandbeläge: Nut- u. Federnholz, Tapete Deckenbeläge: Nut- u. Federnholz
--------------------------------------	---

Erdgeschoss:	Grundstückseinfahrt
---------------------	---------------------

4.3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Siehe unter Punkt 8 auf Seite 27.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresüblich.

4.4.Beschreibung, (der ehem. Metzgerei, Kellerabgang und ehem. Räucherei), des Gebäudes Nr. C

4.4.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	zweiseitiges angebautes Fachwerkwohngebäude mit Unterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1820, Umbauten ca. 1950
Modernisierung:	ca. 1950
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung Kratzputz, z.T. Backsteinmauerwerk
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

4.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenabgang mit Unterkellerung.

Erdgeschoss:

(Nordrichtung zur Straßenseite): ehem. Metzgerei, Kellerabgangstreppe mit separatem Mauerwerk umfasst und Eingangstor zum Kellergeschoss, (Südrichtung): ehem. Räumerei.

1.Obergeschoss:

Zimmer Nr. 2 und 3, (Wohnnutzung über das Fachwerkwohngebäude A.)

Dachgeschoss: Dachboden, (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:	Holzfachwerkhaus ausstaffiert mit Backstein, Backsteinmauerwerk, z.T. mit und ohne Putz.
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Backsteinmauerwerk verputzt und gestrichen, Decke verputzt mit Eisenträgern.
Umfassungswände:	Holzfachwerkhaus in traditioneller Fachwerkbauweise des 18.-19. Jahrhunderts, mit Ausfachung, tlw. Einbau von Ziegelsteinen verputzt und gestrichen, (in Ost- und Südrichtung).
Innenwände:	Ausstaffiertes Fachwerk mit altem Lehm und Zement (neu), Backsteine verputzt mit alten weißen Kacheln, z.T. dreiviertel hoch gekachelt und Riemchenbordüre mit schwarz-weißen Mosaiksteinen.
Geschossdecken:	Eisenträger, Zwischenräume, verputzt und gestrichen.
Treppen:	zwei Außenstufen an der Hauseingangstür,
Hauseingang(sbereich):	Tür, weiß mit Glastürausschnitt, baujahresüblich
Dach:	Dachform: Satteldach Pfettendach, nicht gedämmt Dacheindeckung mit Wellplatten, grau mit seitl. Giebel und Kunstschiefer.
Kamin:	Ziegelsteine

4.4.4 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (ehem. Räumerei, als Heizungsraum und Waschküche genutzt im Erdgeschoss)
------------------------------	--

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallationen: einfache Ausstattung

Heizung: Gasheizungsanlage

Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung über Heizungsanlage.

4.4.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Keller: Bodenbeläge: aufgelegter Estrich, alt. Wandbeläge: unförmig alt, tlw. freies Ziegelmauerwerk überwiegend verputzt. Deckenbeläge: verputzt mit Eisenbalken.

Erdgeschoss:

Nordbereich, (ehem. Metzgerei): Bodenbeläge: Steinbelag, alt
Wandbeläge: verputzt und gestrichen, baujahresüblich, Fliesen alt, weiß mit Mosaikbordüre, schwarz weiß
Deckenbeläge: verputzt und gestrichen, baujahresüblich, alt

Ostbereich, (Kellerabgang): Bodenbeläge: Beton, alt
Wandbeläge: verputzt und gestrichen
Deckenbeläge: verputzt und gestrichen

Südbereich, (ehem. Räucherei): Bodenbeläge: verputzt und gestrichen
Wandbeläge: verputzt und gestrichen, Fliesen dreiviertel hoch gekachelt mit blauer Bordüre
Deckenbeläge: verputzt und gestrichen

1.Obergeschoss: Zimmer 2 und 3: (Zugang über Fachwerkwohnhaus und 1. Obergeschoss Torhaus)
Bodenbeläge: Holzfussboden
Wandbeläge: Nut- und Federnholz, verputzt und gestrichen, Tapete
Deckenbeläge: Nut- und Federnholz, verputzt und gestrichen, Tapete

Dachgeschoss: Satteldach nicht ausgebaut mit Wellplatten.

Sanitäre Installation: kein

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: kein

Grundrissgestaltung: Baujahresüblicher Zustand.

Fenster: Holzfenster weiß gestrichen und einfach verglast, Baujahr ca. 1950, z. T. Drehflügel Fenster einsei-

tig und doppelt beidseitig.

Zimmertüren: Holztüren weiß gestrichen baujahresüblich. Einfache Türen und Beschläge.

4.4.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: Ehem. Räucherofen und ehem. Kochkessel in der ehem. Räucherei. Nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Besonnung und Belichtung: mässig

Bauschäden und Baumängel: Siehe unter Punkt 8 auf Seite 27.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist baujahresüblich.

4.5. Beschreibung, (der Schlachtere), des Gebäudes Nr. D

4.5.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: einseitiges angebautes Backsteingebäude ohne Unterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1820, Umbauten ca. 1950

Modernisierung: ca. 1950

Außenansicht: Backsteinmauerwerk

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

4.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

(Süd-, und Westrichtung): ehem. Schlachtere.

Dachgeschoss: Dachboden, (nicht ausgebaut), mit

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

Konstruktionsart: Holzfachwerkhaus ausgestattet mit Backstein, Backsteinmauerwerk, Außenbereich.

Fundamente: unbekannt

Keller: Backsteinmauerwerk verputzt und gestrichen, Decke verputzt mit Eisenträgern.

Umfassungswände: Ziegelsteinmauerwerk ohne Verputz.

Innenwände:	Backsteine verputzt und gestrichen.
Geschossdecken:	Eisentträger Ausfachung unbekannt, verputzt und gestrichen
Treppen:	keine
Hauseingang(sbereich):	Faltklapptür alt aus Holz, baujahresüblich, einfache Tür mit Beschlag, alt.
Dach:	Dachform: Pultdach, nicht gedämmt, Dacheindeckung mit losen Dachziegeln rot, mit Efeu überwuchert, fehlende Regenrinne und fehlendes Rohr.

4.5.4 Allgemeine technische Ausstattung

Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung
Heizung:	kein

4.5.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Erdgeschoss:	
Südbereich, (ehem. Schlachtere):	Bodenbeläge: einfacher Estrich, alt Wandbeläge: verputzt und gestrichen, Kacheln, alt, dreiviertelhoch gekachelt mit blauen Kachelbordüre. Deckenbeläge: verputzt und gestrichen mit Eisenträger, alt.
Dachgeschoss:	Pultdach nicht ausgebaut mit Ziegeln, rot (Dachgeschoss nicht ausgebaut).
Sanitäre Installation:	kein
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	Baujahresüblicher Zustand.
Fenster:	Holzfenster weiß gestrichen und einfach verglast, Baujahr ca. 1950, z. T. Drehflügelfenster einseitig und doppelt beidseitig. Zum Teil fehlendes Glas mit Efeu überwuchert.
Eingangstür:	Holztüren weiß gestrichen baujahresüblich. Einfache Türen und Beschläge.

4.5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	mäßig
Bauschäden und Baumängel:	Siehe unter Punkt 8 auf Seite 27.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresüblich.

4.6 Nebengebäude E, F, G

Nebengebäude:	Gebäude E Scheune, nicht mehr existent, eingefallen. Gebäude F Geflügel und Hasenstall, nicht mehr existent, eingefallen, Gebäude G ehem. Kuhstall, nicht mehr existent, eingefallen.
----------------------	---

4.7 Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung tlw. mit Pflastersteinen, Maschendrahtzaun, vorne Nordseite Mauerwerk der Gebäude mit Holzeingangstor.
----------------------	---

5 Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 10.08.2022

5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nach § 8 (1) 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **10.08.2022** festzustellen.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Nach § 6 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand auch zu dem Qualitätsstichtag **10.08.2022** festzustellen.

In dem vorliegenden Fall ist aufgrund des Denkmalschutzes von einer unendlichen Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt eines Objekts ausgelegt in Verbindung mit den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten), sowie den geminderten oder aufgrund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen. Aufgrund der unendlichen Restnutzungsdauer entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, im Ertragswertverfahren. Es wird bei Wertermittlungen für unter Denkmalschutz stehenden Objekte die Restnutzungsdauer mit mindestens 100 Jahren

angenommen, denn grundsätzlich ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig“ zu erhalten. Weitere Korrekturen erfolgen objektbezogen durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert ermittelt.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022

Übersicht

Entgegen der Überschrift des § 16 ImmoWertV und der Begründung enthält die ImmoWertV „keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung“, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV nicht zur Anwendung kommen kann (deduktive Verfahren, insbesondere Extraktionsverfahren, usw.)

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 16 ImmoWertV geregelt (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).
2. § 15 ImmoWertV enthält lediglich besondere Vorgaben für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke.
3. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs 1). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

5.4 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹

5.5 Bodenwertermittlung für dieses denkmalgeprägte Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Entsprechend den Zielsetzungen des Denkmalschutzes, die wirtschaftliche Nutzung von Denkmälern zu erhalten und museale Nutzungen zu vermeiden, muss bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Denkmälern im Wege des Ertragswertverfahrens eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen. Im Falle der *Ermittlung des Verkehrswerts im Wege des Ertragswertverfahrens* kann also nach den vorstehenden Ausführungen vom Grundsatz her dahinstehen, welcher Bodenwert sich für das Grundstück ergibt. Denn grundsätzlich ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig“ zu erhalten, so dass sich der Ertragswert – vorbehaltlich – **unter Vernachlässigung des Bodenwertanteils** – berechnet wird.

¹ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

6 Ertragswertermittlung von Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden

6.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWert-V zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022

Der Bewertung für das unter Denkmalschutz stehende Grundstück mit den mehreren Gebäuden wird das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 zugrunde gelegt.

6.2 Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt aufgrund der vorliegenden genehmigten Abmaßen im Ortstermin. Es lagen keine Bauunterlagen des Bauamtes und Kreisbauamtes vor.

6.3 Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Das zu bewertende Gebäude wurde eigen genutzt.

6.4 Marktübliche Nettokaltmiete

Die erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 für den Landkreis Wetteraukreis für Ein-, bis Zweifamilienwohnhäuser wurde in der Spanne zwischen 3,97 €/m² bis 10,00 €/m² abgeleitet. Es wurde ein Mietzins in Höhe von 5,50 €/m² Wohnfläche für das Fachwerkwohnhausgebäude mit dem Torhaus abgeleitet. Für die bestehenden Nebengebäude wird ein Mietzins in Höhe von 0,50 €/m² abgeleitet.

Es ergibt sich ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in Höhe von 979,40 €/Monat der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche Umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					monatlich	jährlich
	lf d. N r.	Nutzung/Baujahr	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
A. Fachwerkwohnhausgebäude mit B. Torhaus		Wohnnutzung	171,39	5,50	942,65	11.311,80 €
C. ehem. Metzgerei, Kellerabgang, ehem. Räucherei		Abstellräume	62,02	0,50		31,01 €
D. Schlachtereie		Abstellräume, (Waschküche) etc.	11,49	0,50		5,74 €
Summe					979,40	11.752,80

6.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 2), Instandhaltungskosten (Absatz 3), das Mietausfallwagnis (Absatz 4), durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung

in den Vervielfältiger nach § 34 Abs. 3 berücksichtigt. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4.778,26 €/Jahr. Sie liegen damit bei 40,65 % des Rohertrages, was erfahrungsgemäß für denkmalgeschützte Objekte angemessen ist.

6.6 Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten § 32 Abs. 1 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 6.974,54 €/Jahr.

6.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertenden Gebäude wird von einem unendlichen Erhalt des Gebäudes ausgegangen. Der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt des Objektes ausgelegt.

6.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist einen Denkmalschutz auf. Bei diesem Denkmalschutz ist von einer „unendlichen“ Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt des Objekts ausgelegt.

6.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wurde ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2 % ermittelt aufgrund des Bodenrichtwerts in Höhe von 100,00 €/m². Er wird als durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass aufgrund des Alters und der teilweise vernachlässigten Instandhaltungszustandes des Objekts in Kürze noch weitere Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten anfallen werden, die über die bereits angesetzte Wertminderung in Höhe von 166.624,38 € hinaus gehen. Der Ertragswertberechnung wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % der Wertermittlung zugrunde gelegt.

6.10 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen: (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Es werden objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von, siehe unter Punkt 8 ermittelt.

7 Denkmalgeprägte Ertragswertberechnung

Zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat rd. 979,40 €/Monat

(Summe der rd. 11.752,80 €/Jahr

Marktüblich erzielbare jährlichen Nettokaltmieten

2. abzgl. Bewirtschaftungskost: – 4.778,26 €/Jahr

en der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

3. Jährlicher Reinertrag: = 6.974,54 €/Jahr

4. divid. Liegenschaftszinssatz: ./.
(. / : Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) 0,020

5. Barwert des Reinertrages = 348.727,00 €

6. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale, siehe unter Punkt 8 – 175.624,38 €

7.vorläufiger Ertragswert = 173.102,62 €

des Grundstücks

rd. 173.000,00 €

8 Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Ertragswertermittlung.

Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV, nach dem diese „in“ den Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

8.1 Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen handelt es sich um eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Pauschal werden folgende Werte angesetzt:

Gebäude:			Baukosten in €/m ²	Anpassg BPI	Baukosten an WES €/m ²	Wfl. in m ²	Bauschäden
A. 1. Obergeschoss							
Abstellraum	schlechter Zustand	Putzarbeiten/Trockenbau	275,00	1,373976	377,84	19,10	7216,81 €
Kammer	schlechter Zustand	Putzarbeiten/Trockenbau	275,00	1,373976	377,84	10,57	3993,81 €
Abstellraum	schlechter Zustand	Heizung	100,00	1,373976	137,40	19,10	2624,29 €
Kammer	schlechter Zustand	Heizung	100,00	1,373976	137,40	10,57	1452,29 €
Abstellraum	schlechter Zustand	Sanitärinstallation	100,00	1,373976	137,40	19,10	2624,29 €
Kammer	schlechter Zustand	Sanitärinstallation	100,00	1,373976	137,40	10,57	1452,29 €
Abstellraum	schlechter Zustand	Elektro	100,00	1,373976	137,40	19,10	2624,29 €
Kammer	schlechter Zustand	Elektro	100,00	1,373976	137,40	10,57	1452,29 €
A. Außenfassade							
	schlecht	Malerarbeiten	100,00	1,373976	137,40	171,39	23548,58 €
B. d. bd. Gebäude							
C. EG							
ehem. Metzgerei	schlecht	Putzarbeiten/Trockenbau	275,00	1,373976	377,84	15,13	5716,77 €
ehem. Räucherei	schlecht	Putzarbeiten/Trockenbau	275,00	1,373976	377,84	14,85	5610,98 €
D. EG							
ehem. Schlachtere	schlecht	Putzarbeiten/Trockenbau	275,00	1,373976	377,84	11,49	4341,42 €
	schlecht	Dachdeckerarbeiten allg.	95,00	1,373976	130,53	244,90	31966,25 €
							94.624,38 €
E. Ehem. Scheune							Wiederherstellung 49000,00 €
F. Geflügelstall							Wiederherstellung 5000,00 €
G. Ehem. Kuhstall							Wiederherstellung 17000,00 €
							71.000,00 €
Grundstück, Garten, Beseitigung von Unkraut, Efeu etc.							10.000,00 €
Summe insgesamt:							175.624,38 €

In der Summe ergeben sich hier Kosten bzgl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in Höhe von **rd. 175.624,38 €**.

9 Denkmalgeprägter Verkehrswert

9.1 Denkmalgeprägte Verkehrswert der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022

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

Der unbelastete denkmalgeprägte **Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem** unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus (Fachwerkhaus) (Gebäude A), mit einem seitlich angrenzendem Torhaus (Gebäude B), einem ehem. Metzgereigebäude, Kellerabgang und einer ehem. Räucherei (Gebäude C), einer ehemaligen Schlachtereie (Gebäude D), einer ehemaligen Scheune (zerfallen) (Gebäude E), einem ehemaligen Geflügel-, und Hasenstall (zerfallen) (Gebäude F) und einem ehemaligen Kuhstall (zerfallen) (Gebäude G), auf dem bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Pohl-Göns Blatt 1848, der lfd. Nr. 7, der Gemarkung Pohl-Göns, der Flur 1, dem Flurstück 210/1, der Gebäude- und Freifläche, in der Größe von 854,00 m², Am Alten Pfarrhaus 8 in 35510 Butzbach (Pohl-Göns), wird zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf

173.000,00 €²

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim am Main, den 14.11.2022

Marianne Steinacker

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

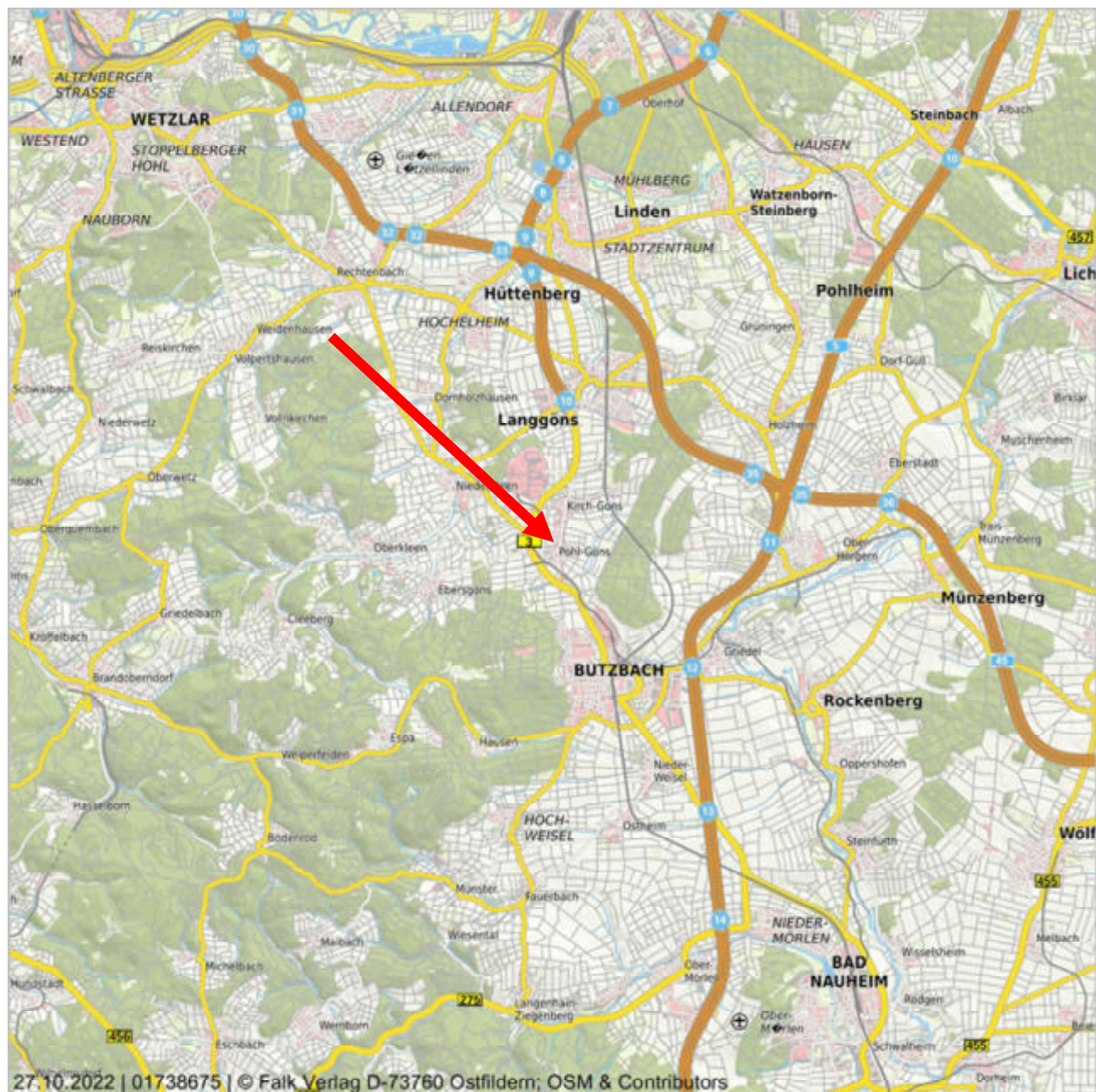
2

348.727,00 € - 175.624,38 € = 173.102,62 € rd. 173.000,00 €.

.

10 Karten

10.1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

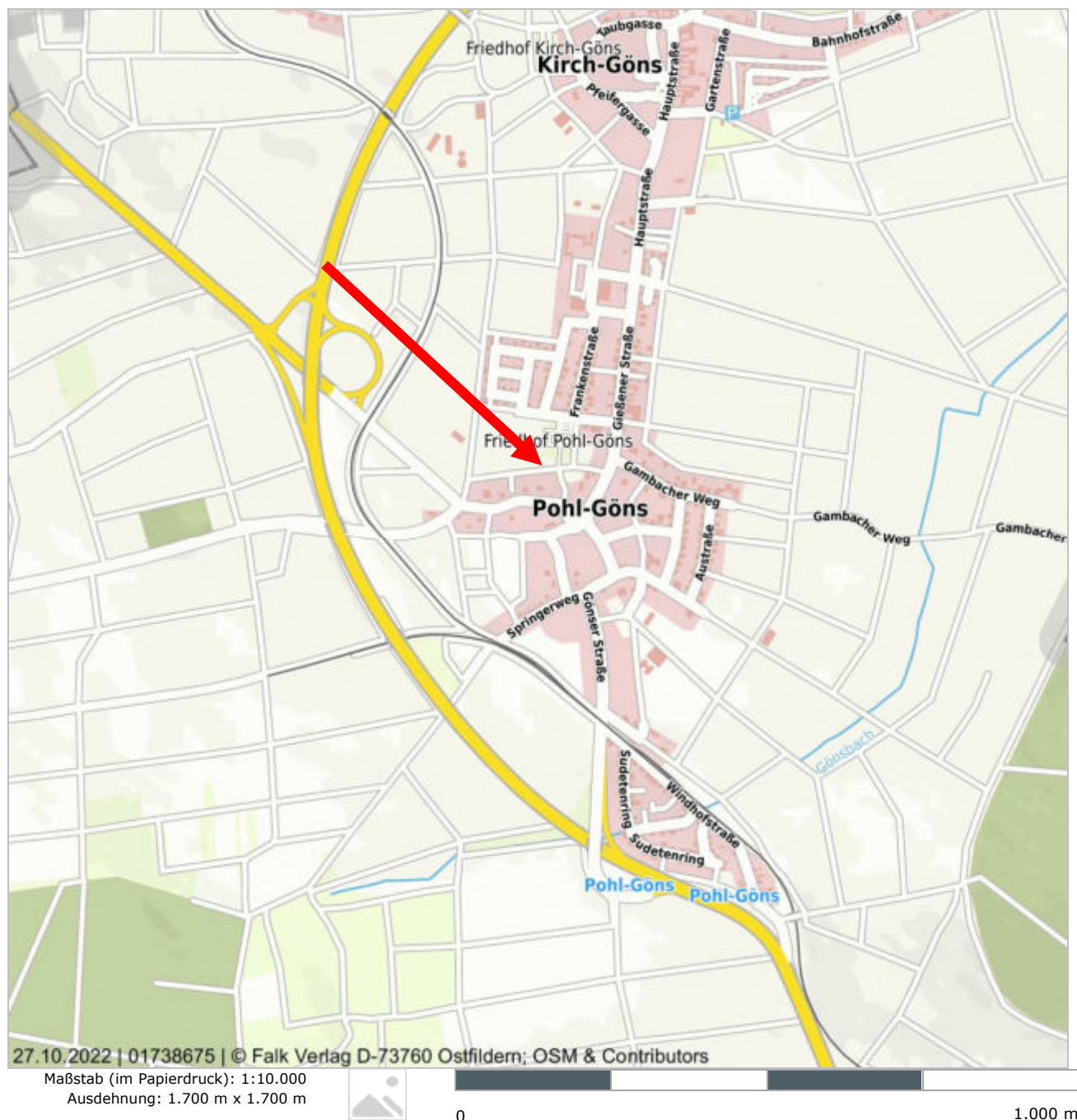
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

10.2 Regionalkarte

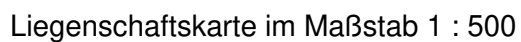


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



10.4 Orthophoto / Luftbild



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

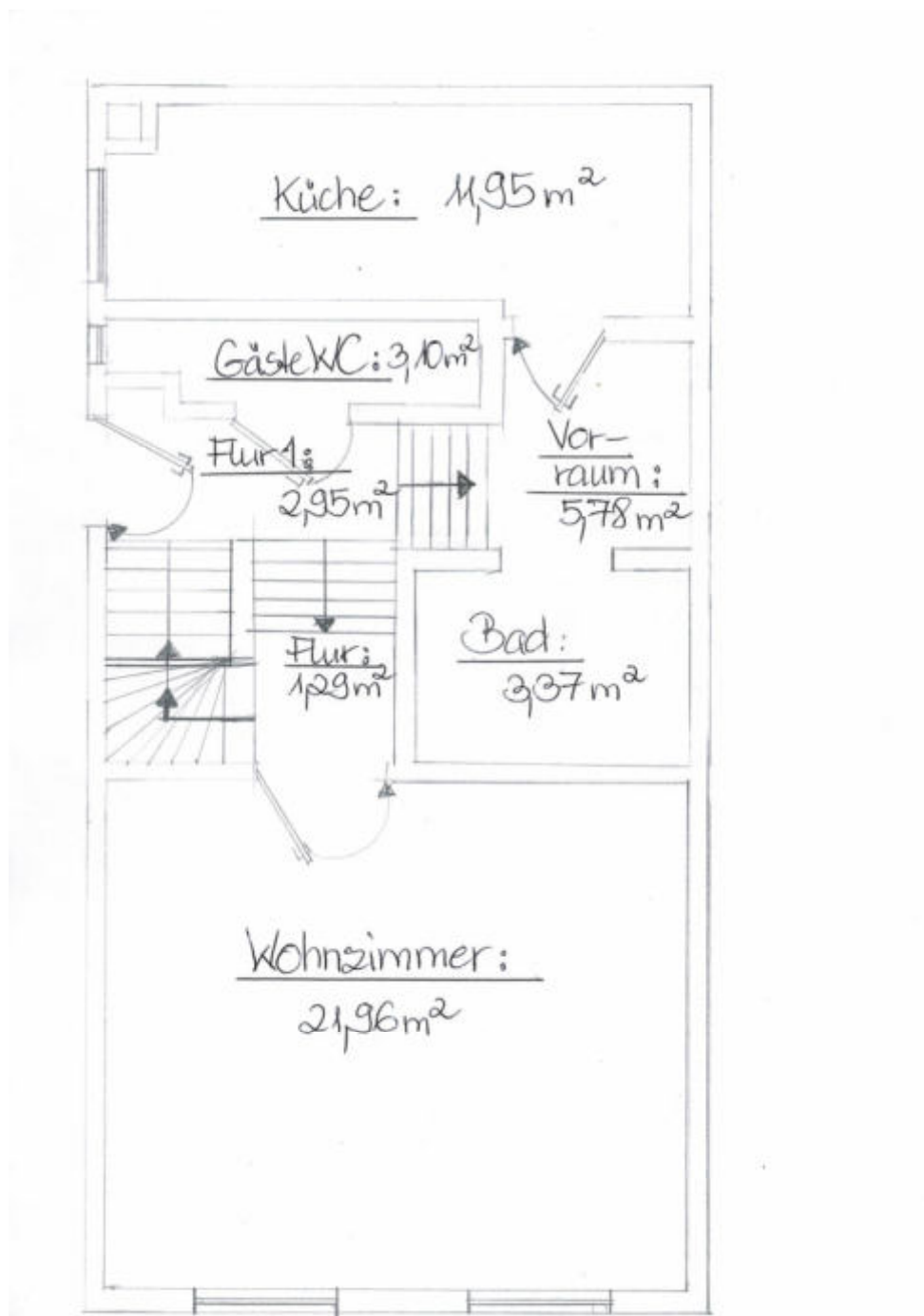
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

11 Planunterlagen

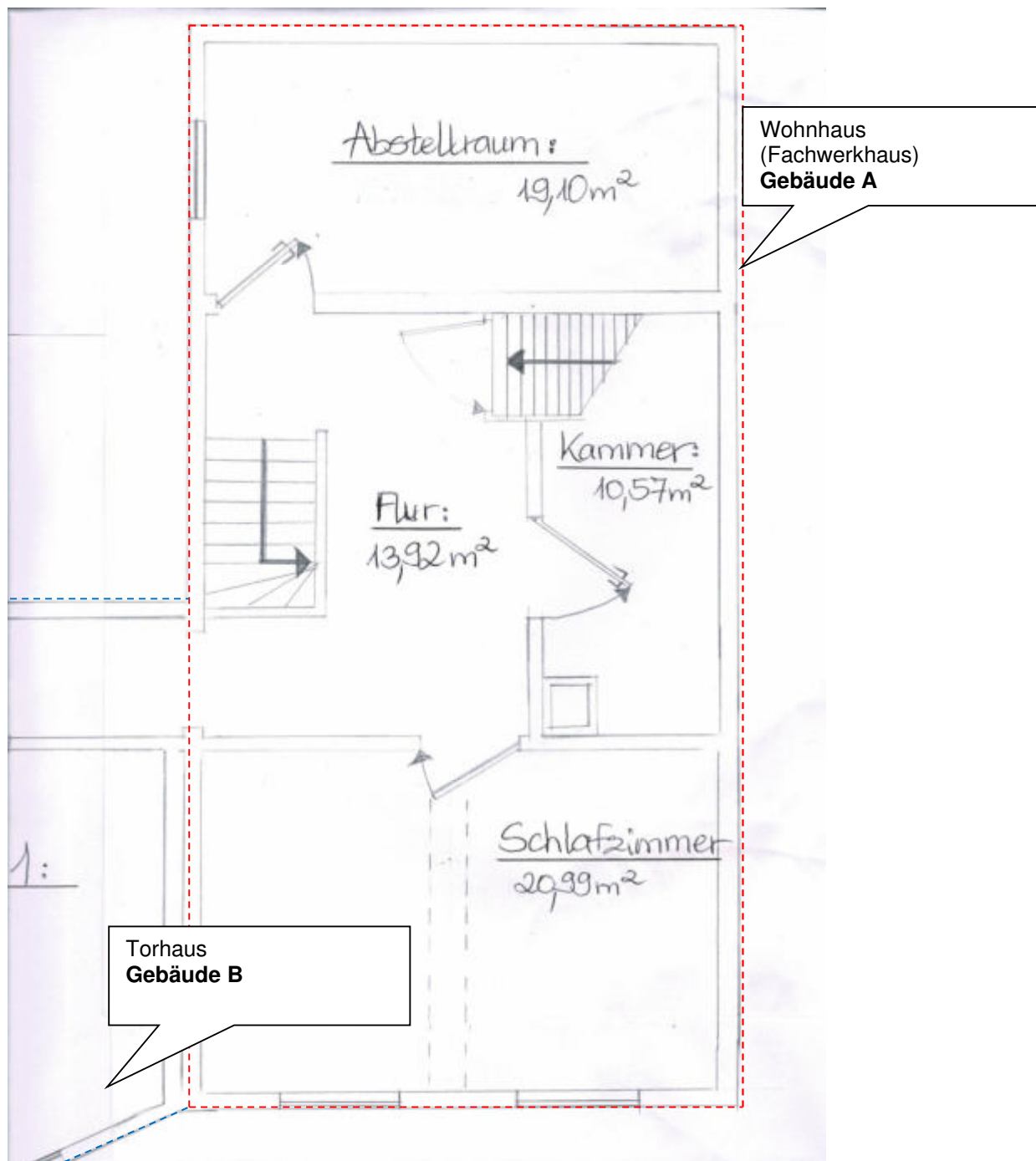
11.1 A. Fachwerkwohngebäude Planunterlagen Erdgeschoss



A. Fachwerkwohngebäude Planunterlagen Erdgeschoss

unmaßstäblich vergrößert

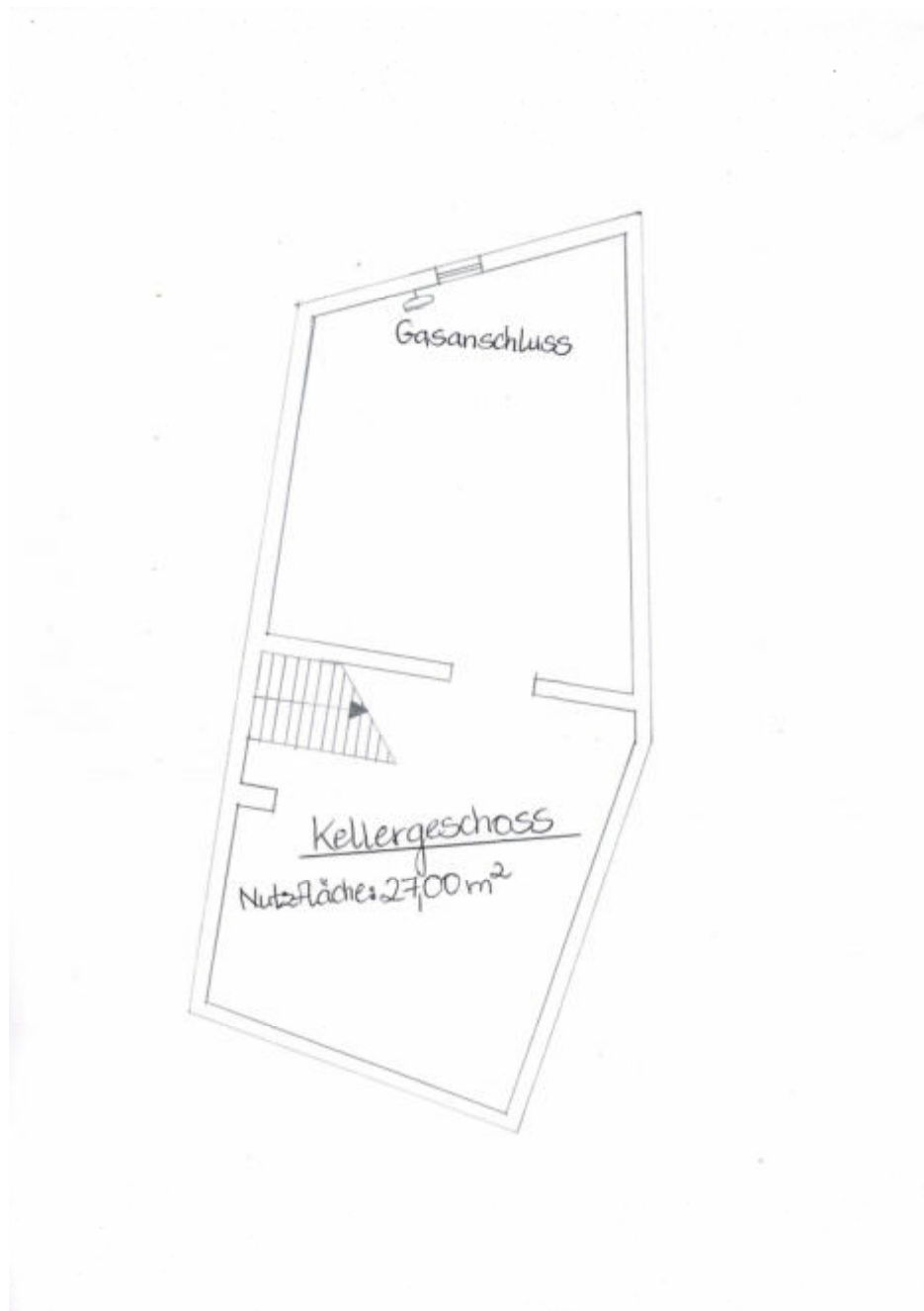
11.2 A. Fachwerkwohngebäude A und Torhaus Gebäude B, Planunterlagen 1. Obergeschoss



Fachwerkwohngebäude Planunterlagen 1. Obergeschoss

unmaßstäblich vergrößert

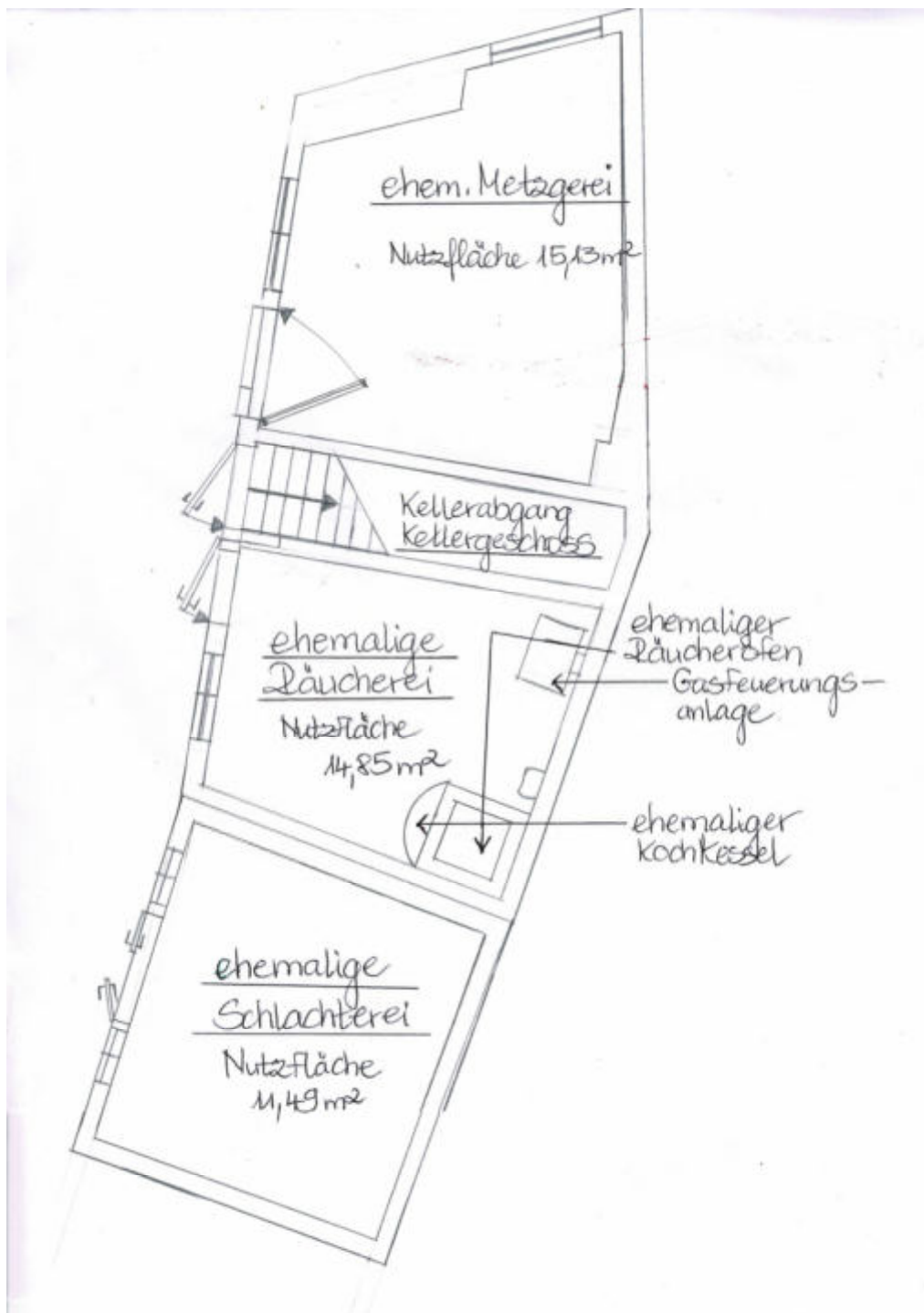
11.3 C. Gebäude (ehem. Metzgerei, Kellerabgang) Planunterlagen Kellergeschoss)



Gebäude (ehem. Metzgerei, Kellerabgang), Planunterlagen Kellergeschoss

unmaßstäblich vergrößert

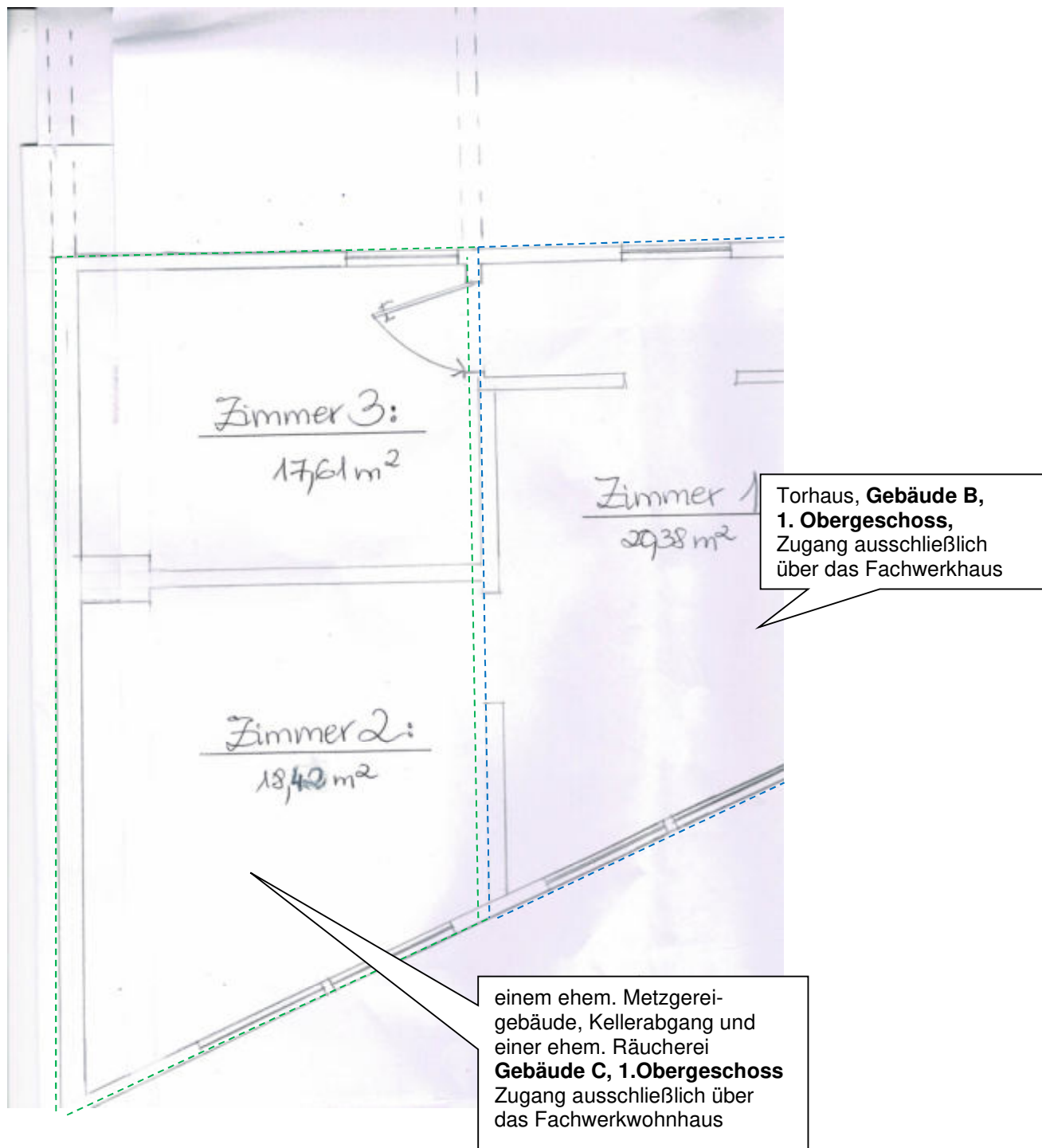
11.4 C. Gebäude (ehem. Metzgerei, Kellerabgang, ehem. Räucherei) Planunterlagen Erdgeschoss



C. Gebäude (ehem. Metzgerei, Kellerabgang, ehem. Räucherei) Planunterlagen Erdgeschoss

unmaßstäblich vergrößert

11.5 C. Gebäude B Torhaus, Zimmer 1 und Flur, Gebäude C Zimmer 2 und 3 Planunterlagen 1. Obergeschoss (Zugang über Gebäude A)



C. Gebäude Planunterlagen 1. Obergeschoss Zugang über Gebäude A, rechts
unmaßstäblich vergrößert

12 Photos

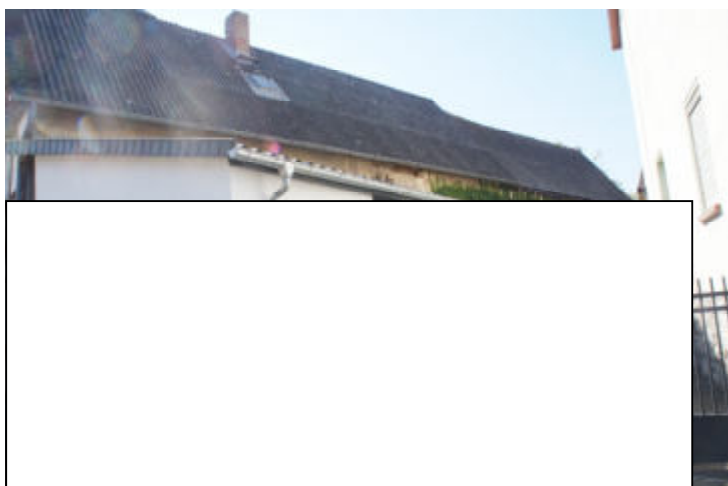
12.1 Außenansicht des Grundstücks, der Straße „Am Alten Pfarrhaus 8“



Ansicht Nord-Ost



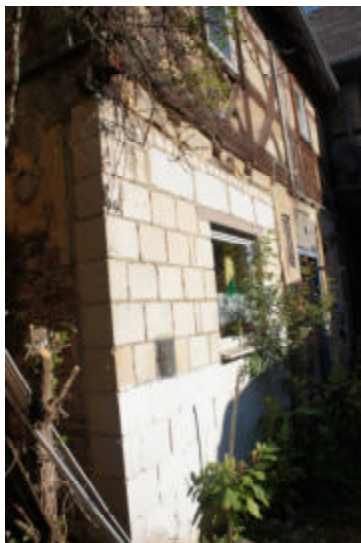
Ansicht Nord-West



Ansicht West

12.2 Innenansicht des Grundstücks, auf die einzelnen Gebäude

12.2.1 Gebäude



Gebäude A Außenansicht Nordwest **Fachwerkwohngebäude**



Gebäude A Außenansicht Nordwest, links, davon 1.OG über dem **Torhaus** dem **Gebäude B** und ganz rechts über **Gebäude C**



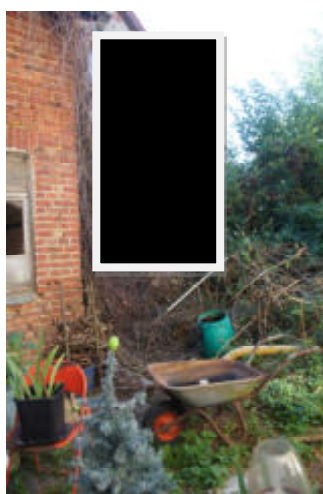
Gebäude B Torhaus links, **Gebäude C** rechts



Gebäude C (ehem. Metzgerei, Kellerabgangstreppe, ehem. Räucherei) und **Gebäude D** (ehem. Schlachtereie)



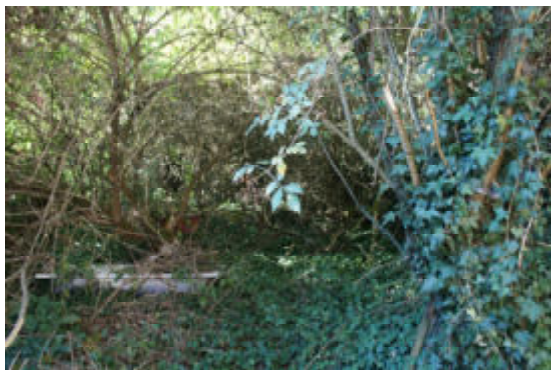
Gebäude D (ehem. Schlachtereie) Ansicht Nordost



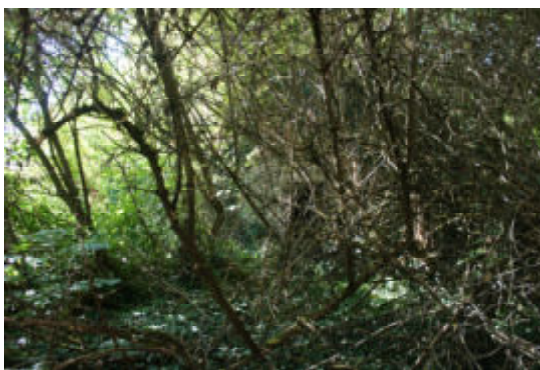
Gebäude D Ansicht Ost



Ansicht Ost



Gebäude E ehem. Scheune, nicht mehr vorhanden

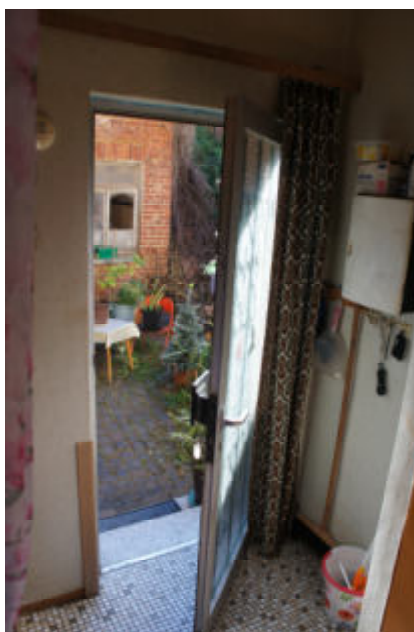


Gebäude F ehem. Geflügel und Hasenstall links, und **Gebäude G** ehem. Kuhstall nicht mehr vorhanden

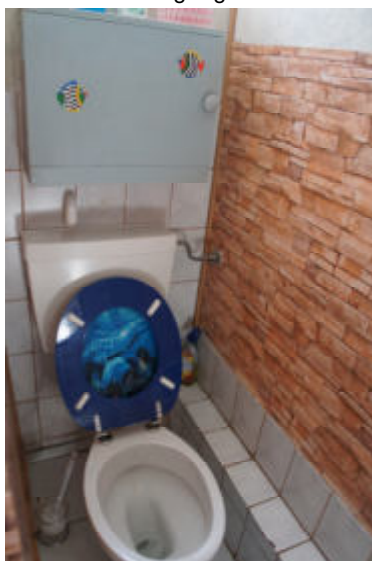
12.3 Fachwerkwohngebäude A und mit Gebäude Torhaus B und C (jeweils 1. Obergeschoss



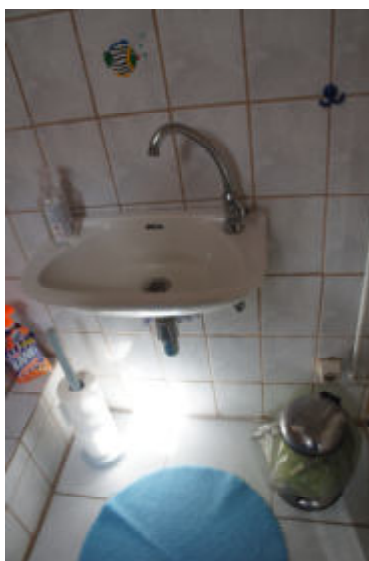
Gebäude A Eingangsbereich



mit Flur 1 mit Gäste WC Eingang rechts



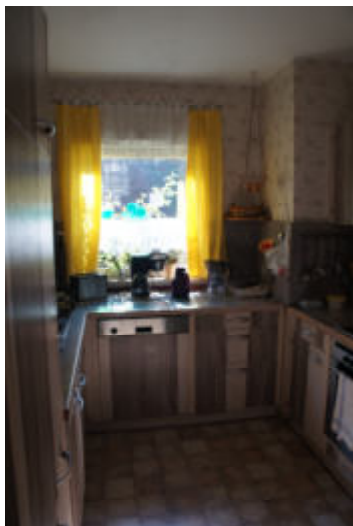
Gäste WC



Gäste WC



Gäste WC



Küche



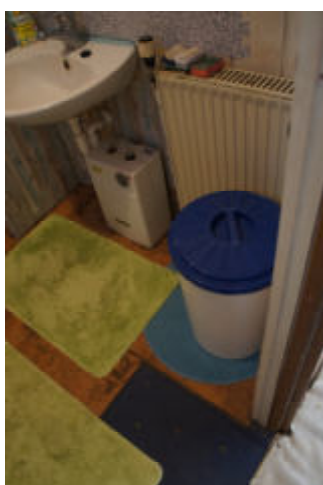
nicht in der Wertermittlung enthalten



Vorraum



Bad ausschließlich ein Waschbecken



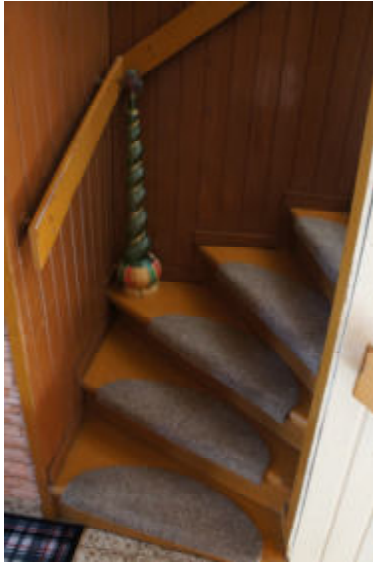
Bad ausschließlich ein Waschbecken



Flur mit Stufen zum Wohnzimmer



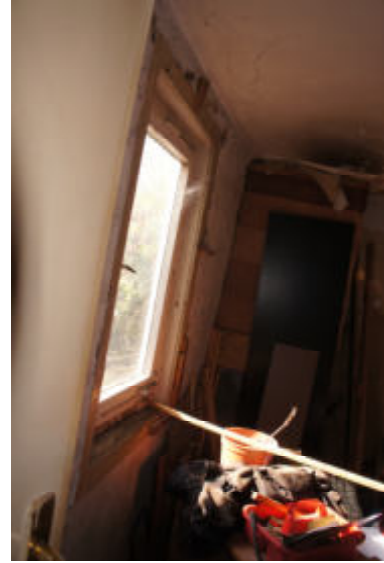
Wohnzimmer



Aufgang zum 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss, mit Abstellraum hinten links



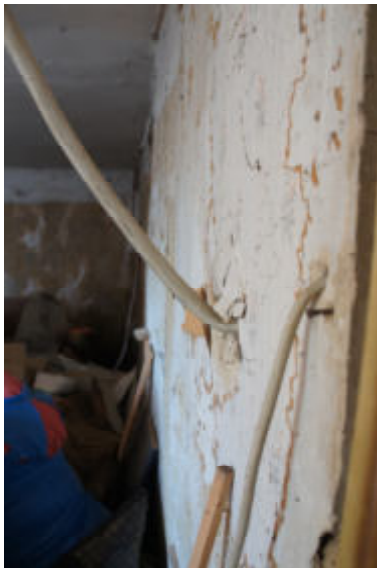
Abstellraum



Abstellraum



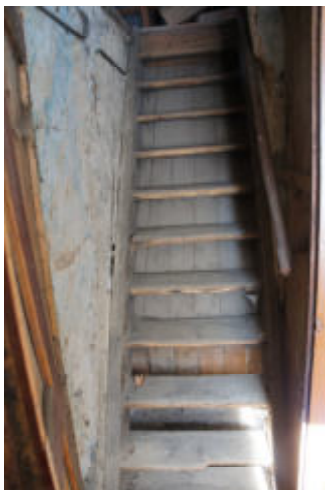
Abstellraum



Abstellraum



Flur mit Aufgang zum Dachgeschoss



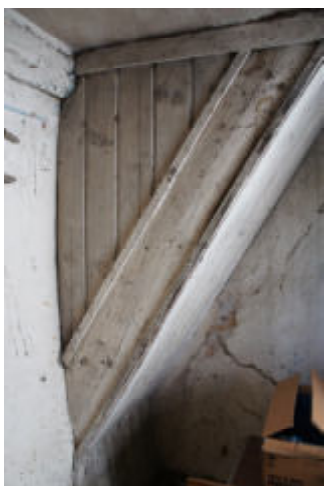
Aufgang zum Dachgeschoss



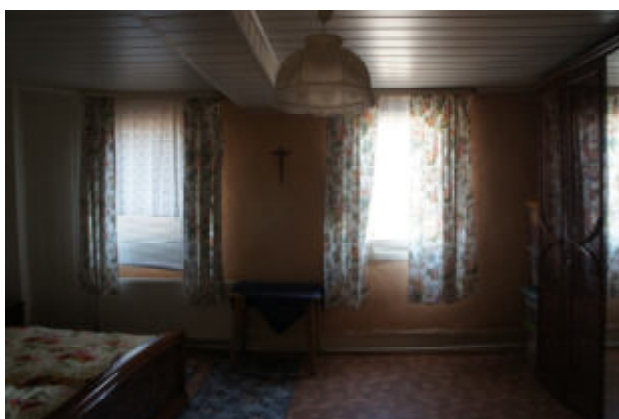
Dachgeschoss



Flur, Kammer



Kammer

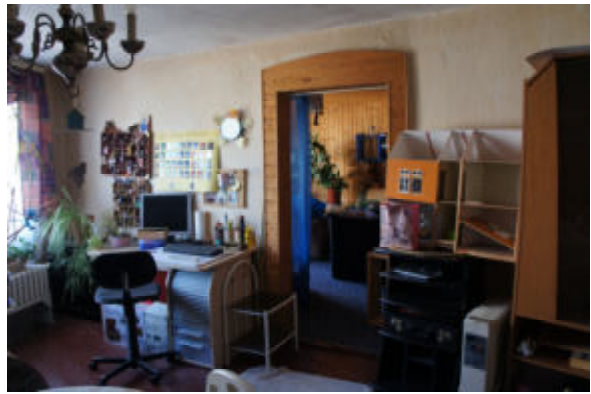


Schlafzimmer





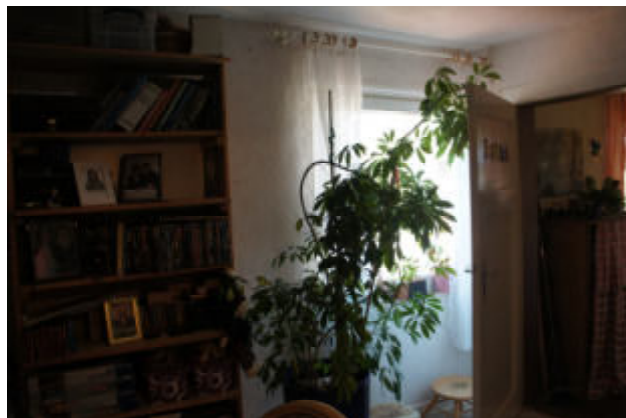
Zimmer Nr. 1



Zimmer Nr. 2



Zimmer Nr. 3



12.4 Gebäude C (ehem. Metzgerei, Kellerabgang mit Kellergeschoss und ehem. Räucherei)



ehem. Metzgerei



ehem. Metzgerei

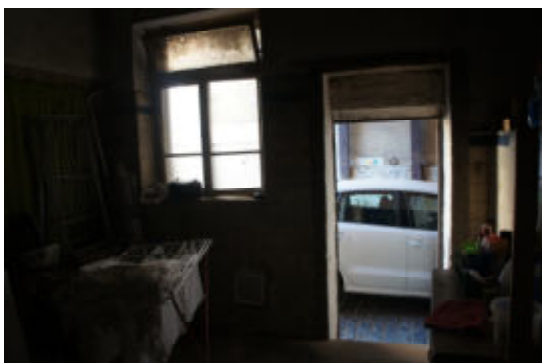


Kellerabgang





Kellergeschoss



ehem. Räucherei

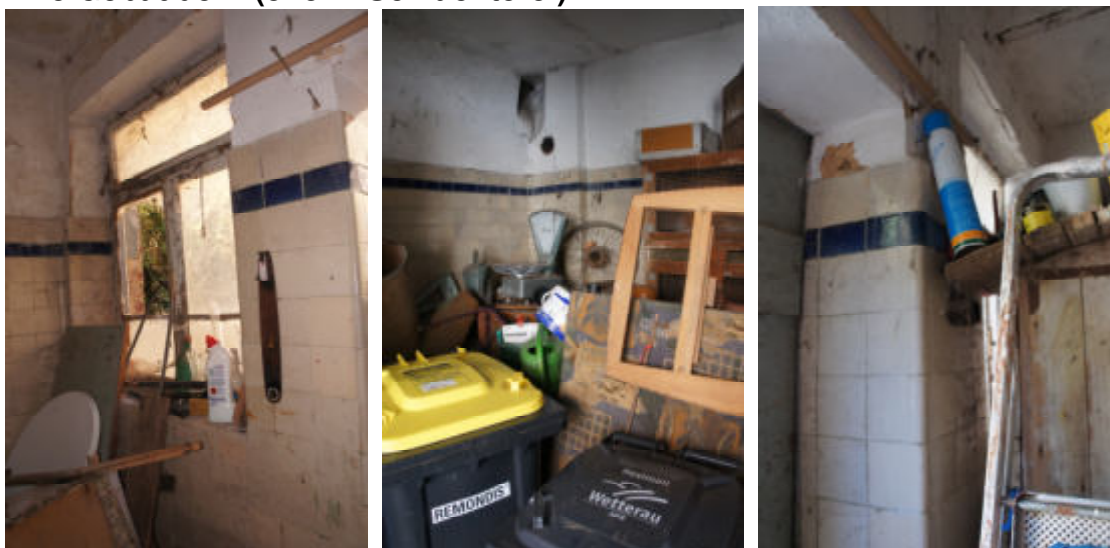


ehem. Räucherei, mit ehem. Kochbereich



und Räucherofen

12.5 Gebäude D (ehem. Schlachterei)



ehem. Schlachterei

12.6 Gebäude E (ehem. Scheune)



12.7 Gebäude F (ehem. Geflügel- und Hühnerstall)



12.8 Gebäude G (ehem. Kuhstall)



13 Flächenberechnung (Wohn- und Nutzflächen)

A. Fachwerkwohngebäude, B. Torhaus (1. OG) und C. tlw. ehem. Metzgerei (1.OG)

Kellergeschoss:

Keine Anrechnung (da keine entsprechende Höhe)

0,00 m²

Erdgeschoss:

Gäste WC:	3,10 m ²
Flur mit Vorraum:	10,02 m ²
Küche:	11,95 m ²
Badezimmer:	3,37 m ²
Wohnzimmer:	21,96 m ²

1. Obergeschoss:

Abstellraum:	19,10 m ²
Flur:	13,92 m ²
Kammer:	10,57 m ²
Schlafzimmer:	20,99 m ²
Zimmer Nr.: 1 (über Torhaus)	20,38 m ²
Zimmer Nr.: 2 (über ehem. Metzgerei)	18,42 m ²
Zimmer Nr.: 3 (über ehem. Metzgerei)	17,61 m ²

Summe: A. Fachwerkwohngebäude, B. Torhaus (1. OG) und C. tlw. ehem. Metzgerei (1.OG):

171,39 m²

0,00 m²

C. Ehem. Metzgerei, Kellerabgang und ehem. Räucherei

Kellergeschoss:

Kellergeschoss:

27,00 m²

Erdgeschoss:

Ehem. Metzgerei:	15,13 m ²
Keller(abgang):	5,04 m ²
Ehem. Räucherei:	14,85 m ²

Summe: C. Ehem. Metzgerei, Kellerabgang, Kellergeschoss und ehem. Räucherei

62,02 m²

D. Ehemalige Schlachtereie

Erdgeschoss:

Ehem. Schlachtereie:

11,49 m²

Summe: D. Ehem. Schlachtereie:

11,49 m²