3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Hessen

Regierungsbezirk: Gießen

Landkreis: Marburg-Biedenkopf

Ort: Dautphetal ist eine mittelhessische Großgemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Sie liegt im geschichtsträchtigen Hessischen Hinterland, besteht aus zwölf Ortsteilen und hat ihren Verwaltungssitz im namensgebenden Ortsteil Dautphe. Die Region verbindet eine waldreiche Mittelgebirgslandschaft.

Dautphetal ist auch innovativer Standort mit weltweit agierenden Unternehmen der Kunststofftechnik, des Metallbaues, des Modell- und Formenbaues und der Automobilzulieferung. Eine gesunde Mischung unterschiedlich großer Betriebe hat eine Struktur mit hoher Innovationsbereitschaft und großer Flexibilität geschaffen. Zur Standortsicher-ung trägt nicht zuletzt auch flächendeckendes schnelles Internet mit bis zu 50 Mbit/s bei.

Demografische Struktur: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2025 (sofern nichts anderes angegeben). Die Gemeinde Dautphetal weist 11.350 Ei nwohner auf. Bezüglich der Gesamtfläche von 72,02 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 158 Einwohnern pro km²**. Damit ist Dautphetal ein Ort mit mittlerer Besiedlungsdichte[4]. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Dautphetal betrug im Jahre 2022 44,5 Jahre und liegt damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 44,6 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Dautphetal wie folgt einteilen (Stand: 2023):

- Anteil 0–17-Jährige: 17,5 %
- Anteil 18–64-Jährige: 60,0 %
- Anteil 65–79-Jährige 15,8 %
- Anteil ab 80-Jährige 6,7 %[5]

Arbeitssituation: Dautphetal hat insgesamt 4.888 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen

[4] Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades, der z. B. vom Eurostat oder Statistischen Bundesamt verwendet wird. Siehe auch: Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Applying_the_degree_of_urbanisation_manual_-_Extensions_to_level_1_of_the_classification. Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Methoden/Erlauterungen/verstaedterung.html.

[5] Aus Datenschutzgründen hat das Statistische Bundesamt die Zensusergebnisse 2022 um kleine Beträge verzerrt. Um Inkonsistenzen und negative Werte zu vermeiden, werden hier weitere Anpassungen vorgenommen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

(Stand: 30.06.2025) vorzuweisen. In Dautphetal sind insgesamt 207 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 69 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind (Stand: 2025). Es gibt in Dautphetal 81 junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 207 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Kreis Marburg-Biedenkopf eine Leerstandsquote von kleiner gleich 4 % auf. In Hessen wies die Leerstandsquote im selben Jahr ein Höhe von 3,9 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.[6]

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
Biedenkopf: ca. 10 km nördlich (Luftlinie entfernt).
Gladenbach: ca. 7 km südöstlich (Luftlinie entfernt).
Marburg: ca. 18 km östlich (Luftlinie entfernt).
Frankenberg (Eder): ca. 33 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).
Gießen: südöstlich ca. 28 km (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 453 ca. 2,6 km Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:
Über die Autobahn A 45 (ca. 20 km Luftlinie entfernt) im Südwesten ist Dautphetal an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Frankfurt, ca. 87 km südlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Nordosten von Dautphetal in einer überwiegend heterogenen Wohnbebauung, in der Nähe des Flusses Speiche. Das Bewertungsobjekt liegt von der Art und der Nutzung her in einem reinen Wohngebiet. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist überwiegend offen.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt „Dautphetal-Holzhausen Talstraße" und befindet sich in Dautphetal und ist ca. 1,2 km (Luftlinie entfernt). An dieser Bushaltestelle halten die Linien **MR-40**, **MR-41 und MR-53**. Die **Buslinie MR-53** fährt folgende Orte an: Biedenkopf,

[6] Quelle: Deutschlandatlas herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Referat S III 1 - Grundsatzangelegenheiten Raumordnung, Raumentwicklung Krausenstraße 17 – 18, 10117 Berlin, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

	Eckelshausen, Kombach, Wolfgruben, Friedensdorf, Dautphe, Mornshausen, Hommertshausen, Silberg, Mornshausen, Holzhausen, Herzhausen, Runzhausen auf der Bleiche und Gladenbach. Folgende Orte verbindet die **Buslinie MR-40**: Biedenkopf, Biedenkopf-Eckelshausen, Dautphe-tal-Wolfgruben, Dautphetal-Dautphe, Dautphetal-Mornshausen, Dautphetal-Mornshausen, Dautphetal-Holzhausen, Dautphetal-Herzhausen, Gladenbach-Runzhausen, Gladenbach und Gladenbach-Erdhausen. Die **Buslinie MR-41** hält an folgenden Orten: Dautphetal-Dautphe, Dautphetal-Wolfgruben und Dautphetal-Wolfgruben.
Bahnhof:	Friedensdorf, Bahnhof ca. 5,6 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), verkehrt der Linienzug: RB94.
Parkmöglichkeiten Im Fallwasser:	Das Objekt befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite. Es existieren weder Parkbuchten für die Anwohner auf der Straße noch sind kostenlose Parkplätze oder eine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.
Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):	Als Wohnlage und nicht störendes Gewerbe gut geeignet.
Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:	Das Bewertungsobjekt ist überwiegend von Ferien- und Wochenendhäusern umgeben.
Infrastruktur Zustand:	**Schulen:** Grundschule Holzhausen (Hünstein) ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen. Hinterlandschule Steffenberg (Real-, Haupt-, Grund- und Förderschule) in Steffenberg-Niedereisenhausen ca. 3,4 km (Luftlinie entfernt). Städtisches Gymnasium in Steinackerstraße 10, Bad Laasphe ca. 14,5 km (Luftlinie entfernt). **Kindergarten:** Evangelischer Kindergarten Arche Noah ca. 0,8 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen. **Ärzte:** Arzt ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen. Zahnarzt ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen. **Krankenhaus:** Hessische Berglandklinik Koller GmbH in Bad Endbach ca. 7,0 km (Luftlinie entfernt). **Alten- und Pflegeheim:** Alten- und Pflegeheim Assmanns Mühle in Angelburg-Gönnern ca. 4,5 km (Luftlinie entfernt). **Apotheke:** Apotheke am Hünstein ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen. **Lebensmittelgeschäfte:** EDEKA Kuhl in Dautphetal-Holzhausen ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt). Dorfladen Herzhausen ca. 3,2 km (Luftlinie entfernt) in

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Herzhausen. REWE Hendrik Müller ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Steffenberg-Niedereisenhausen. Lidl ca. 4,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Dautphe. ALDI Nord ca. 4,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Dautphe.
Drogerie: ROSSMANN Drogeriemarkt ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Steffenberg.
Friseur: „STEFAN´S HOUSE OF HAIR" ca. 1,0 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen.
Restaurant: „Lisa's" 0,7 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen.
Freizeiteinrichtungen: Waldschwimmbad Holzhausen am Hünstein in Dautphetal-Holzhausen. ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr Holzhausen in Dautphetal-Holzhausen ca. 0,8 km (Luftlinie entfernt). Sportplatz ca. 1,40 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen.
Banken: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – Frank Sommer ca. 0,8 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen.
Post: Deutsche Post Filiale 524 ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Steffenberg-Niedereisenhausen.
Bäckerei: „Café & Bäckerei Leinweber" ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt) in Dautphetal-Holzhausen.

Infrastruktur – Perspektiven:

Wirtschaft und Infrastruktur von Dautphetal
Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht durchläuft Dautphetal eine Phase intensiver Modernisierung, die jedoch auch von finanziellen Herausforderungen begleitet wird. Die wichtigsten aktuellen Entwicklungen umfassen die folgenden Kernbereiche:

Digitale Infrastruktur & Glasfaserausbau
Fertigstellungsphase im Frühjahr 2026: Der großflächige, eigenwirtschaftliche Breitbandausbau durch die GlasfaserPlus (unter anderem in Mornshausen, Holzhausen, Friedensdorf, Buchenau und Dautphe) biegt auf die Zielgerade ein. Nachdem es 2025 zu erheblichen Beschwerden über provisorisch verschlossene Straßen kam, liefen umfangreiche Arbeiten zur verkehrssicheren Wiederherstellung der Gehwege und Fahrbahnen. Die finalen Hausanschlüsse stehen kurz vor dem Abschluss.

Verkehrsinfrastruktur & Barrierefreiheit
Neue Bushaltestelle in Dautphe: Zwischen der Raiffeisentankstelle und dem ansässigen Großbetrieb Heck + Becker wurde ein neuer, komplett barrierefreier Bushalt realisiert. Das Projekt erforderte temporäre Einbahnstraßenregelungen auf der Marburger Straße/

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Lahnstraße.

B62-Anbindung & Flurbereinigung: Im Zuge des Großprojekts der Bundesstraße B 62 (Ortsumgehung Biedenkopf-Eckelshausen) wurden formelle Grenzanpassungen im Gemeindegebiet vorgenommen, um die überregionale Verkehrsanbindung zu optimieren.

Wirtschaft & Gewerbeentwicklung

Erweiterungsflächen für die Industrie: Über den neuen Regionalplan Mittelhessen wurden gezielte Weichen für die lokale Wirtschaft gestellt. Im Ortsteil Buchenau wurden landwirtschaftliche Vorrangflächen zurückge-nommen, um Erweiterungen im Baugebiet „Hinter dem Stöffel II" zu ermöglichen. Zudem wurde die südliche Gewerbefläche rund um das Traditionsunternehmen Roth Industries offiziell als bestehendes Gewerbegebiet gefestigt.

Fokus auf Spezialindustrien: Die Wirtschaftsförderung Marburg-Biedenkopf (WFG) vermarktet Dautphetal weiterhin intensiv als starken Clusterstandort für Kunststofftechnik, Metallbau und Formenbau. Um den drängenden Fachkräftemangel anzugehen, agiert die Gemeinde verstärkt im Netzwerk mit einer neu aufgestellten Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises.

Energiewende & kommunale Wärmeplanung

Wärmeversorgungsstrategie: Anfang 2025 startete Dautphetal offiziell mit der gesetzlich vorgeschriebenen Kommunalen Wärmeplanung (KWP), die durch Bundesfördermittel in Höhe von rund 78.000 Euro unterstützt wird. Ziel ist es, verlässliche, kosteneffiziente Pfade für eine klimaneutrale Wärmeversorgung von Haushalten und Unternehmen aufzuzeigen.

Windenergie-Projekte: Im Fokus steht die geplante Errichtung von drei neuen Windenergieanlagen auf Dautphetaler Gebiet (in Kooperation mit Gladenbach und der PNE AG).

Haushaltssituation & Steuerhebesätze

Rücklagen-Verbrauch: Die Investitionen belasten die Gemeindekasse spürbar. Für den aktuellen Haushaltsplan musste die

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Gemeinde aufgrund eines anhaltenden Defizits im ordentlichen Ergebnis erneut auf ihre finanziellen Rücklagen zurückgreifen.
Mittelhessen angepasste Hebesätze: Um die Infrastruktur aufrechtzuerhalten, gelten neue Hebesätze bei den Gemeindesteuern. Die Grundsteuer B liegt bei 320 % und die Grundsteuer A bei 245 %.

Wohnlage: Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Ferien- und Wochenendhausgebiet.

3.1.3 Umwelteinflüsse

Immissionen: kein

Beeinträchtigungen: keine

Straßenverkehrslärm: kein

Fluglärm: kein

Gefahren aus dem Untergrund: Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, sind neben den Lagemerkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich.

Baugrundverhältnisse: Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund.

Starkregen- Hochwasservorsorge: Das zu bewertende Objekt direkt, das Grundstück, ist bei Starkregen, von Starkregenzuflusswegen ausgeschlossen[7].

Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks: Ferien-, und Wochenendhausanlage

3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

3.2.1 Gestalt und Form

Straßenfront: Straßenfront: ca. 38,40 m breit

mittlere Tiefe: mittlere Tiefe: ca. 15,00 m tief

Flurstücks Größe: 576,00 m²

Bemerkungen: Unregelmäßige rechteckige unförmige Grundstücksform: Das Grundstück weist eine – von dem Straße aus betrachtet – leichte abfallende Hanglage auf, von Richtung Nordwest nach Richtung Südost.

[7] https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

Entwicklungszustand:	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
Erschließung gesichert über:	Das zu bewertende Objekt ist über die Straße „Im Fallwasser 9", erschlossen. Die **Erschließung** ist **nicht gesichert**. Es handelt sich um **keinen Endausbau** der Straße.
Straßenart:	Nicht komplett ausgebaute Straße.
Straßenausbau:	Straße bestehend ausschließlich aus Kiesbelag ohne beidseitige Bürgersteige.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gemäß Erschließungsauskunft ist die Erschließung dieser Liegenschaft nur zum Teil gesichert. Es handelt sich um eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche. Die Zufahrt ist öffentlich-rechtlich gesichert mit Wasser und Abwasser. Ausstehende erstmalige Beiträge oder Abgaben bzgl. Straßenausbau bestehen nicht und sind für eine erstmalige Herstellung der Straße nicht erfolgt.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2026 vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.01.2026 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:	**Grundbuch (nur auszugsweise)** Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Holzhausen am Hünstein **Blatt 1838**

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1: gelöscht;
lfd. Nr. 2 zu 1: Gemarkung Holzhausen am Hünstein, Flur 25, Flurstück 118/1, Gebäude- und Freifläche, Am Hirschköppel, Größe: 576 m²;

Abteilung I:
lfd. Nr. 1a, 1b, 2, 3.1, 3.2: gelöscht,
lfd. Nr. 4.1: Anonymisiert;
lfd. Nr. 4.2: Anonymisiert;
lfd. Nr. 5: Anonymisiert;

Abteilung II:
Keine Eintragungen

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.

3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlasten: Bzgl. des Regierungspräsidium Gießen ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

Denkmalschutz: kein

3.4.2 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 Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind wie folgt

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

festgelegt: WR (reines Wohngebiet), ein Vollgeschoss, GRZ = 1,00 (bezogen auf 85,00 m²), GFZ = 1,00 (bezogen auf 85,00 m²), Traufhöhe: maximal 3,00 m.

3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen tlw. unterstellt. Bauunterlagen lagen vor.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar wa-ren oder sonst bekannt geworden sind.

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

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 zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. 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.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Der-artige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **25.06.2026.**

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4.2 Ferien- und Wochenendhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen

Art des Gebäudes, Nutzungseinheiten Raumaufteilung:	**Ferien und Wochenendhaus** mit Erdgeschoss, und nicht ausgebautem Dachgeschoss. **Anbau** Erdgeschoss
Baujahr:	**Ferien und Wochenendhaus**: Ursprungsbaujahr: 1975, Anbau: 1976, fiktives Baujahr 1975,
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nur mit Rücksprache des Bauamtes.
Wohnhaus Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Massivbauweise, weiß gestrichener Außenputz, Fenster- und Einfassungen Marantiholz, z. T. mit Kunststoffjalousien. Sockel mit Riemchen (okkerfarben). Haustür massiv mit Glastürausschnitt. Seitliche Haustür in massivem Holz. Eingangsüberdachung, Markise, Treppenaufgang mit vier Stufen und beidseitigem Treppengeländer. Insgesamt ist das Grundstück seit vier Jahren nicht mehr gepflegt worden im Außenbereich. Es besteht seit vier Jahren ein Leerstand.
Modernisierungen:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann weder der Endenergiebedarf noch der Primärenergiebedarf ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie nicht zu erwarten. Es kann hier keine Wertung vorgenommen werden.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2: 2011-09 bestand nicht. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Raumaufteilung[8]:	Es wurde ein Eintritt gewährt in das Erdgeschoss.

[8] Der genehmigten Bauunterlagen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4.2.2 Gebäudekonstruktion des Ferien- und Wochenendhaus (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv[9]
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Außenwände in Holblocksteine aus Leichtbeton mit der Steindruckfestigkeit von 25 kp/cm², entspricht der heutigen Festigkeitsklasse 2. Steinbreite 25 cm. (Brandschutz: Leichtbetonhohlblocksteine sind nicht brennbar und entsprechen der Brandschutzklasse A1).
Innenwände:	keine baubehördlichen Angaben,
Isolierung:	unbekannt
Decken:	Holzbalkendecke nach DIN 4108 und 4109
Dach:	Satteldach, geringe Neigung, ca. 20 ° Neigung, Anbau: ca. 8 ° Dachneigung Dachhaut: Well-Asbestzementfaserplatten, braun, ohne Schneefanggitter, mit seitlichen Nut-, und Federholz braun gestrichen.
Fenster:	Einfassungen in altem Fichteholz baujahresüblich 1975, z. T. mit Kunststoffjalousien, hellbraun. Außen- und Innenfensterbänke: Kunststein.
Innentüren:	Holztüren, Fichteholz, baujahresüblich 1975
Fußböden:	Laminatböden, Feinestrich sichtbar (alter Teppichbelag wurde entfernt), z.T. verschmutzt. Badezimmerbereich: mittelgroße graue Kacheln.
Innenräume:	z.T. Innenputz, weiße und bunte Tapeten, bunte Kacheln, z.T. verschmutzt.
Treppen:	Hauseingangsbereich: vier Stufen

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Elektrische Ausstattung, Klingel, Telefonanschluss, Sattelitenschüssel
Heizung:	Heizungsart: Gasheizung die befüllt wird im

[9] Es wird als Quelle die Baubeschreibung aus den Bauakten verwendet, sofern nichts anderes erwähnt wird.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

	Außenbereich. Flüssiggas-Heizungsanlage Verteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Innenbereich.
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
Sanitär-Einrichtung:	Erdgeschoss: Dusche neuwertig, weißes Duschbecken mit runder acrylfarbener zweiflügeliger Duschabtrennung. Waschbecken türkis mi Mischbatterie, Toilette mit Hänge-WC in weiß.
Lüftungsanlage:	keine
Küchenausstattung:	Keine Küchennausstattung vorhanden ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung
Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Ohne Teppichboden, Feinsestrich, graue Kacheln
Wandbekleidungen:	Tapeten, Holz, z.T. Kacheln
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federnholz braun, Holzpanellen weiß

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Treppenstufen, Eingangsvordach und Satellitenschüssel, Markise
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Verschmutzung ist im Leerstand enthalten bei den besondern objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden. Der bauliche Zustand ist dem fiktiven Baujahr 1975 ent-

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

schmutzig. Das Gartengrundstück befindet sich in einem verwahrlostem Zustand. Es besteht ein Leerstand seit vier Jahren.

4.2.6 Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung keine. Alter Grillkamin in ca. 15 m in südöstlicher Richtung entfernt. Insgesamt befindet sich das Gartengrundstück in einem verwahrlosten ungepflegtem Zustand, mit verwuchertem Unkraut in ca. 1,00 bis 2,00 m Höhe, mehrere alte Bäume befinden sich in ca. 20 m Höhe auf dem Grundstück.

4.2.7 Nebengebäude

Nebengebäude:

keine

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche der Gesamtgebäudes: 59,81 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,10

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen des Gesamtgebäudes/ Grundstücksfläche: 0,10

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,10

5.6 Baumassenzahl (BMZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,26

5.7 Bruttogrundflächen (BGF) der zu bewertenden Gebäudeteile

Bruttogrundfläche des Ferien- und Wochenendhauses: 59,81 m² BGF

5.8 Wohnflächenberechnung des Ferien- und Wochenendhauses

Summe der genehmigten Wohnflächen des Ferien- und Wochenendhauses: 61,78 m² Wfl.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de