

# EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 35232 Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.06.2024 ermittelt mit rd.

**175.000 €.**

## 1 Wertermittlungsergebnisse

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 2 Flurstücksnummer **59**

in **Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache 7**  
Wertermittlungsstichtag: **14.06.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	49,48	671,00	33.200,00
Summe:			49,48	671,00	33.200,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohngebäude		370,66	191,84	1955	70	22
Gesamtfläche	Garage 1		23,10		1955	60	8
Gesamtfläche	Garage 2		30,40		1955	60	8
Gesamtfläche	Carport		28,00		1970	50	7

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	12.577,20	3.688,34 € (29,33 %)	0,80	1,13	

Ergebnisse	
Ertragswert:	162.000,00 € (90 % vom Sachwert)
Sachwert:	180.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>175.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	14.06.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus
Objektadresse:	In der Lache 7 35232 Dautphetal – Friedensdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedensdorf, Blatt 986, lfd. Nr. 2;
Katasterangaben:	Gemarkung Friedensdorf, Flur 2, Flurstück 59 (671 m <sup>2</sup> );

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.05.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.06.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.05.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 07.05.2024</li></ul> Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen zur Erschließungssituation</li><li>• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten</li><li>• Informationen zur Bau- &amp; Instandhaltungshistorie</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einsichtnahme in die Bauakte der Gemeinde Dautphetal vom 22.05.2024</li></ul>

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal vom 22.05.2024
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.05.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den Unterlagen der Bauakte mit Ergänzungen (größere Gauben)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Friedensdorf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 19.06.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.05.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.05.2024
- Eigene Mietwerterhebungen

### **2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die Gauben im Dachgeschoss des Objektes wurden entgegen der Planunterlagen größer ausgeführt, sodass dies bei der Wohnflächenberechnung Berücksichtigung gefunden hat. Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderung gegenüber den vorliegenden Planunterlagen genehmigt ist. Diese Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Weiterhin lagen keine Planunterlagen für die hinter dem Objekt angeordneten Nebengebäude vor, sodass die Außenmaße aus dem Liegenschaftskataster gemessen wurden. Ebenso wird bei den Nebengebäuden davon ausgegangen, dass diese genehmigt sind.

Abschließend ist anzumerken, dass das Objekt aufgrund der baulichen Gegebenheiten (bspw. keine Trennung der Verbrauchsmessung, fehlende normgerechte Wohnungseingangstüren) als Einfamilienhaus, wenngleich es auch als Zweifamilienhaus nutzbar wäre, bewertet wird.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 12.150 Einwohner); Ortsteil Friedensdorf (ca. 1.430 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 21 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 485 (Gießener Nordkreuz) (ca. 35 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (Lahn) (ca. 400m entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 110 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 650 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein – zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahn)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Nordausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 38 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 671 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Hinweis: Grenzabstand geringer als 3m.

eingefriedet durch Hecken, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise  
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefere Untersuchung  
ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug  
vom 07.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 986 fol-  
gende Eintragungen:

für Flurstück 59:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß  
§ 1093 BGB) für eine dem Gericht bekannte männliche Person,  
geb. am 10.08.1938 und eine dem Gericht bekannte weibliche

Person, geb. am 14.01.1938, – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-NR. 374/08 Notar Dieter Spies, Biedenkopf) eingetragen am 17.03.2009.

für Flurstück 50/4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für eine dem Gericht bekannte männliche Person, geb. am 10.08.1938 und eine dem Gericht bekannte weibliche Person, geb. am 14.01.1938, – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; gemäß Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-NR. 374/08 Notar Dieter Spies, Biedenkopf) eingetragen am 17.03.2009.

Beide Eintragungen entfalten im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung keine wertbeeinflussende Wirkung, da sie rangschlechter als das Recht des betreibenden Gläubigers einzuordnen sind.

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.

Herrschermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschermerke vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.05.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  MD = Dorfgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Wohngebäude

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1955 (Annahme)  <u>Hinweis:</u> Informationen zum konkreten Baujahr liegen nicht vor, gemäß der Bauart und des Standards ist von einem Baujahr in den 1950er Jahren auszugehen.
Modernisierung:	- Bad EG in 2018 - Teilaustausch Fenster in den letzten 5 Jahren  ansonsten keine umfassende Modernisierung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen, straßenseitig gefliest

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Öllager & Heizraum, Treppenhaus, Waschküche, Flur 1 & 2, Kellerraum 1 – 4

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Windfang, Bad, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zwischenflur, Terrasse

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Bad, Zimmer 1, Schlafzimmer, Zimmer 2, Balkon, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Außenwände tragend: Hlbl. 25 Innenwände tragend: Hlbl. 25 Innenw. nicht trag.: MZ 150  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Hlbl. 25 (gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	<u>tragende Innenwände:</u> KG & EG: Hlbl. 25 DG: MZ 150  <u>nichttragende Innenwände:</u> KG & EG: MZ 150 DG: Schwemmst.  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Trägerdecke Wohnungstrenndecke: Holzbalken  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	repräsentativ, dem Baujahr entsprechend;  <u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Beton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel | Dachstein;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Ausstattung entspr. der Hauptverteilung vermutlich aus dem Baujahreszeitraum
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl),  vermutliches Baujahr 1990; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

##### 4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen, Kleinmosaik; Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, Putz mit Anstrich, einfache Mustertapeten, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung, Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Tapete mit Anstrich, Holzverkleidung
Fenster:	überwiegend Einfachfenster und -Türen aus Holz mit tlw. Einfachverglasung bzw. älterer Isolierverglasung;

	teils ausgetauschte Fenster zu Doppelverglasung (Kunststoff bzw. Alu in Holzoptik);
	Glasbausteine; Jalousien;
	Insgesamt überwiegend überalterte Fenster und Balkontüren
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt (überaltert)
	<u>Zimmertüren:</u> Überwiegend einfache Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen;
	überwiegend einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
	Tür im Bad EG ausgetauscht und erneuert
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad EG:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; erneuert in 2018
	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 WC ältere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, bedingt erweiterungsfähig

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse EG, Dachaufbau – Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, Heizkörper in Nischen, Unterhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.  Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.  Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle erfolgte bisher nicht, zum Teil sind noch einfachverglaste Fenster verbaut.

Im Innenbereich wurden leichte Renovierungen vorgenommen (bspw. Fliesenbelag im EG, neues Bad im EG, Bad-Erneuerung im DG vermutlich in den 1980 – 1990er Jahren.)

Darüber hinaus liegen jedoch einige unfertige Räume, Schäden oder nicht erfolgte Fertigstellungen (bspw. Fensterlaibung, komplette Räume im DG) vor.

#### **4.3 Nebengebäude**

zwei Garagen (Sektionaltor aus Stahl & Schwingtor aus Holz), Carport

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 5 Verzeichnis der Anlagen

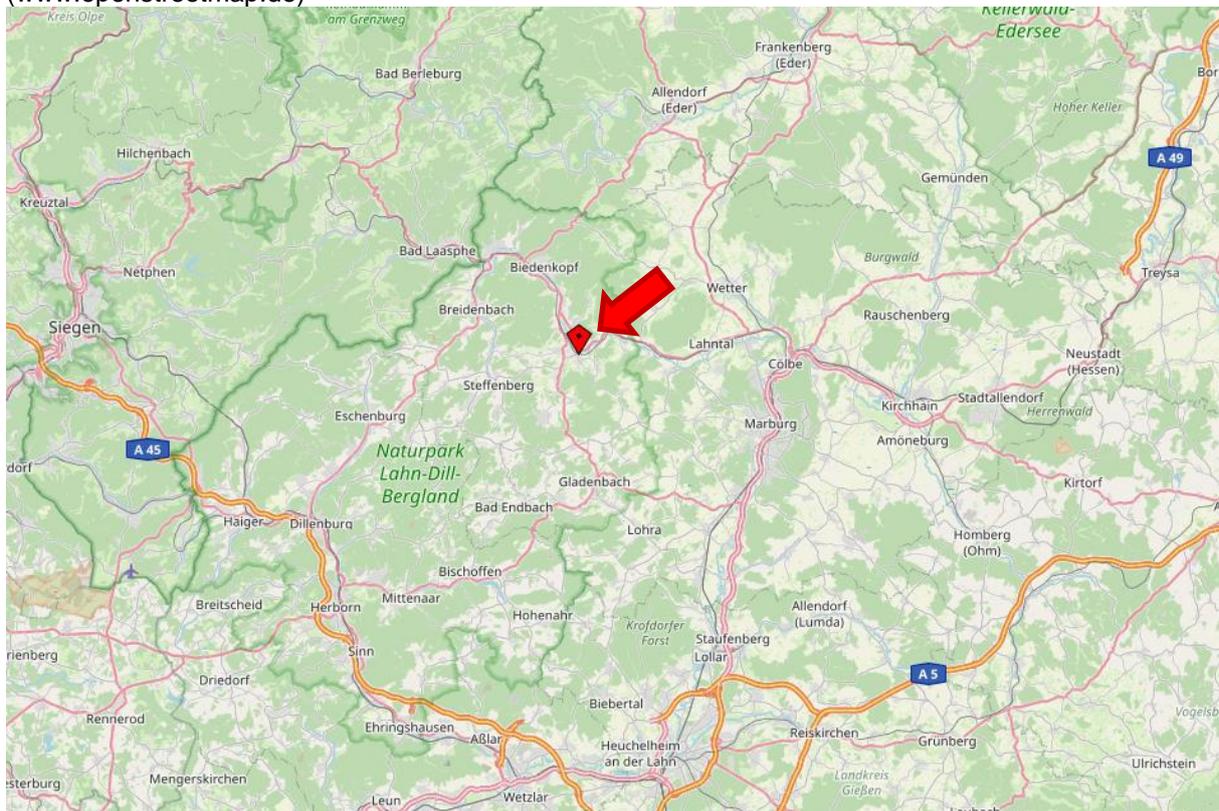
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der groß-  
räumigen Lage des Bewertungsobjekts**

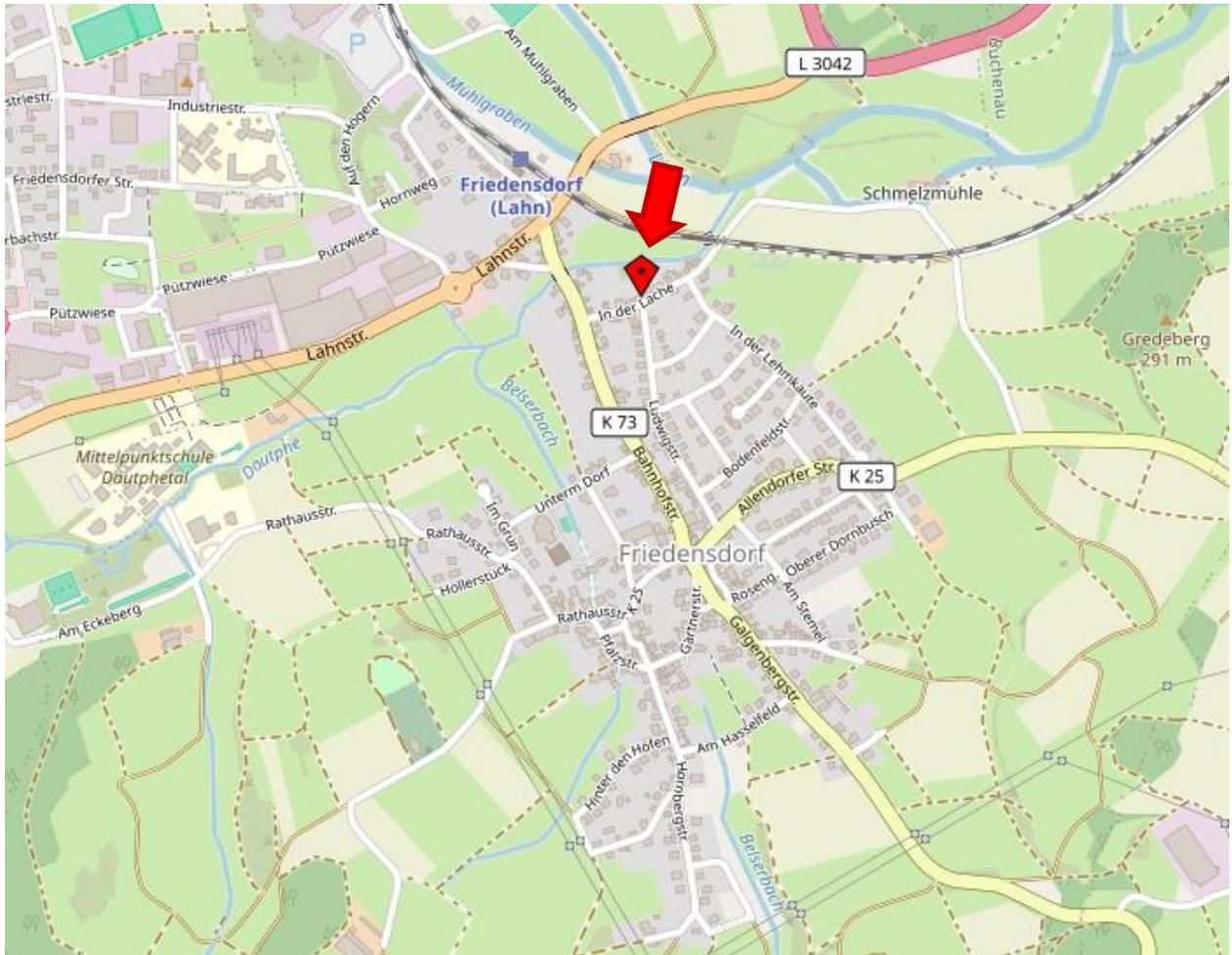
Seite 1 von 1

([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))



**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Friedensdorf mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

**Anlage 3:   Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-  
standorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

**Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3**



Bild 1

Beschreibung:01 Wohnhaus mit Eingangsbereich



Bild 2

Beschreibung:02 Wohnhaus mit Eingangsbereich



Beschreibung:03 Hoffläche mit Garagen und Carport



Beschreibung:04 Hoffläche mit Gartenbereich



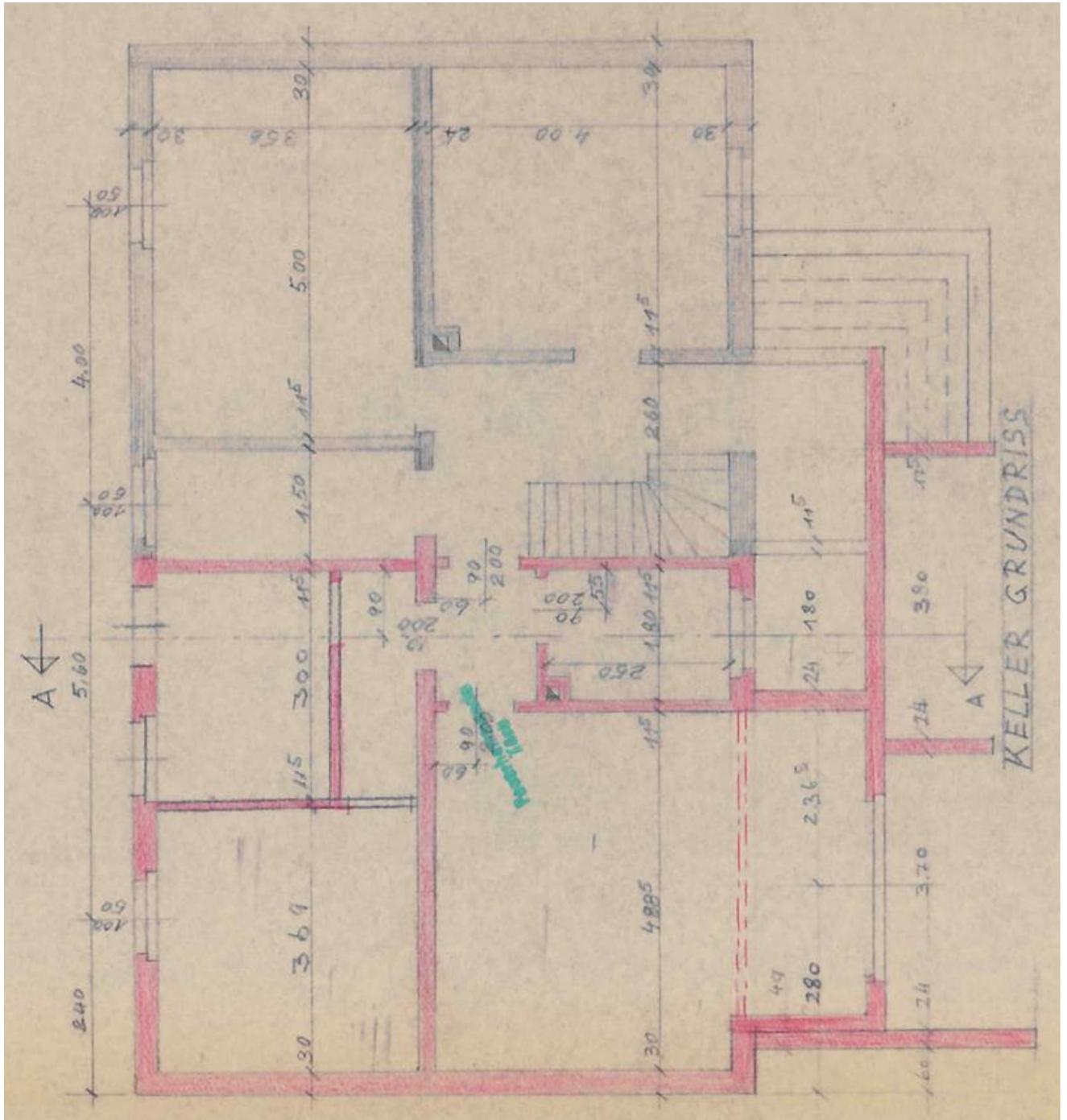
Beschreibung:05 Wohnhaus mit Carport und Garagen



Beschreibung:06 Gartenbereich

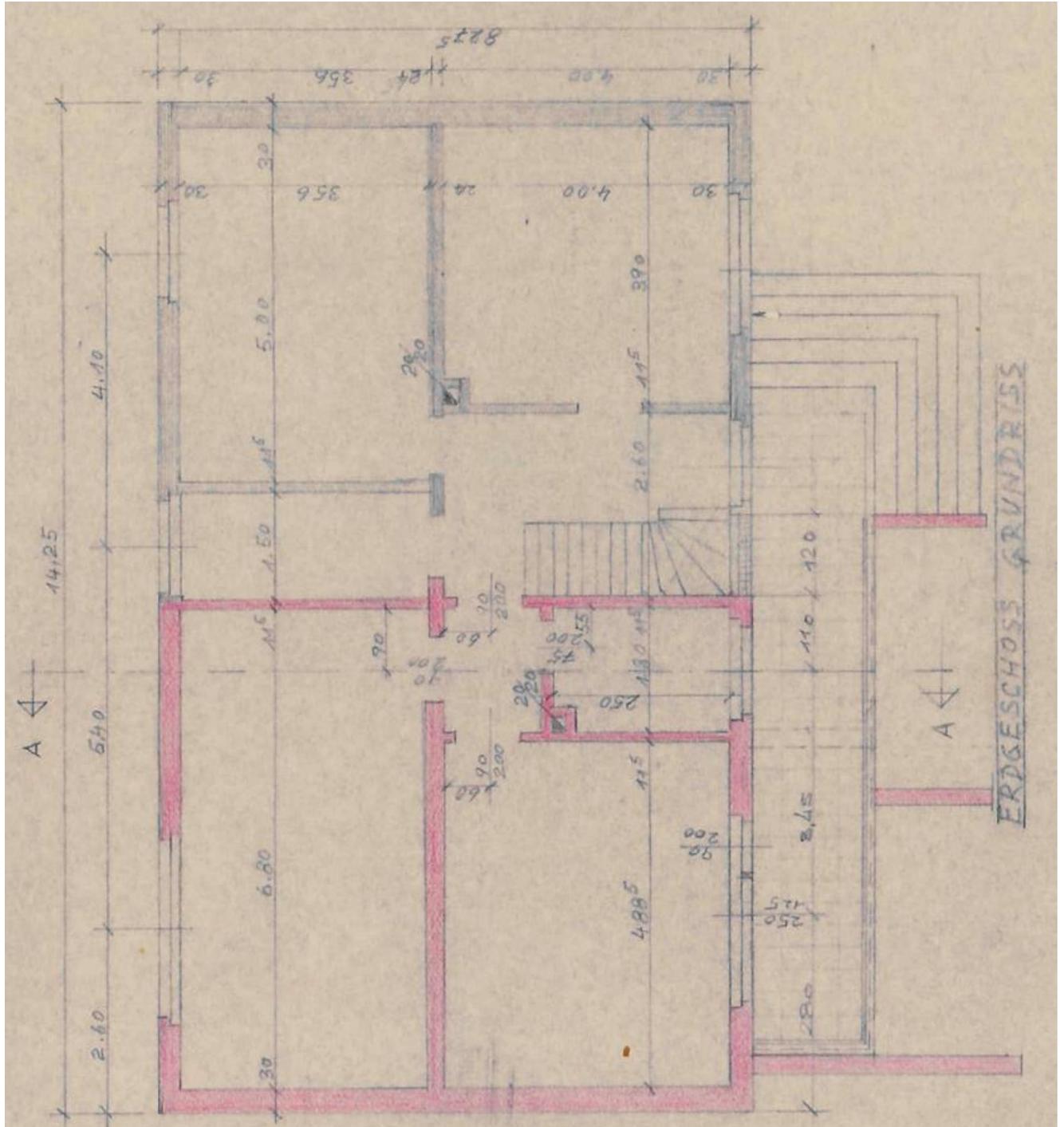
**Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss**

Seite 1 von 1



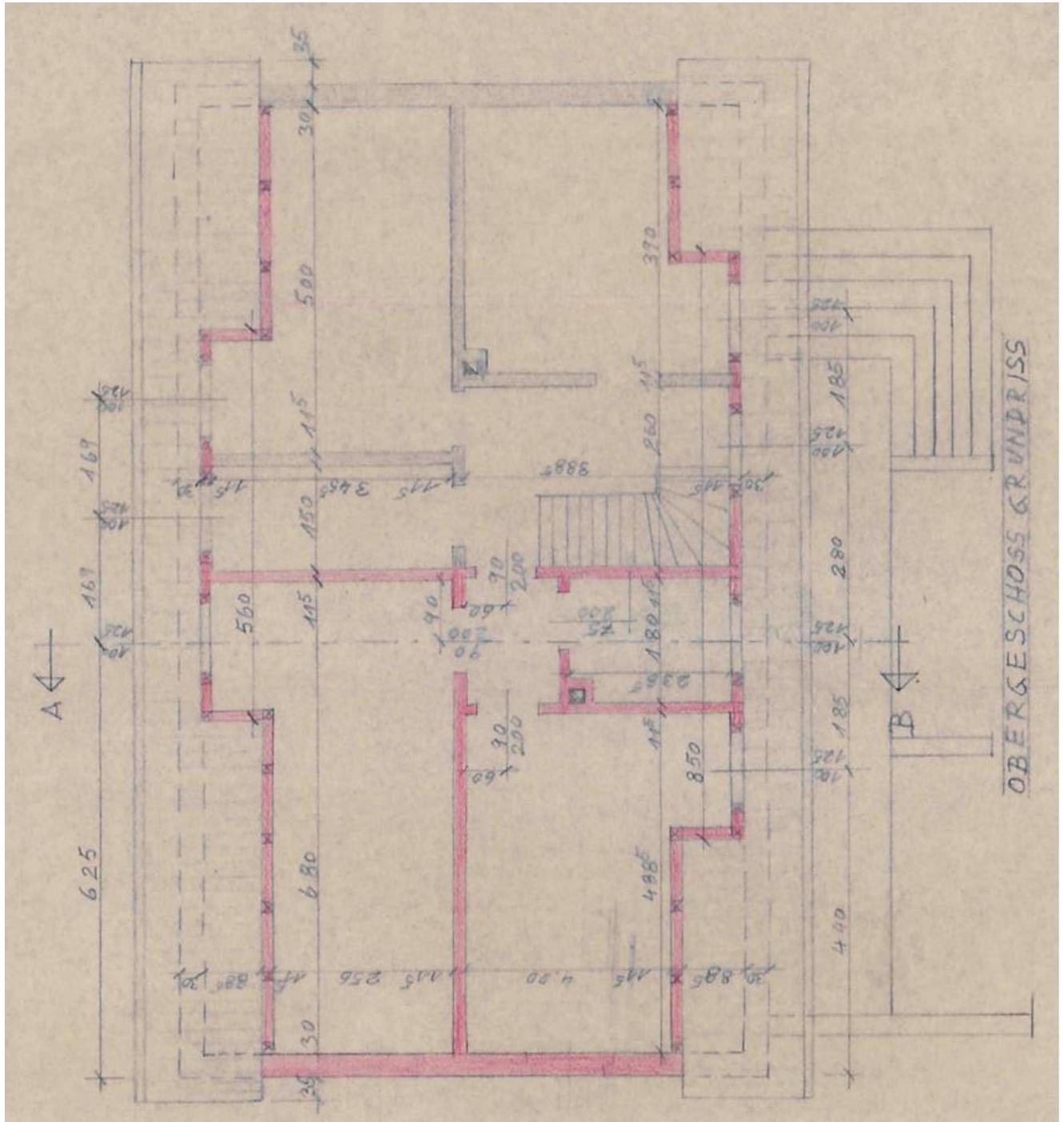
**Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss**

Seite 1 von 1



**Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss**

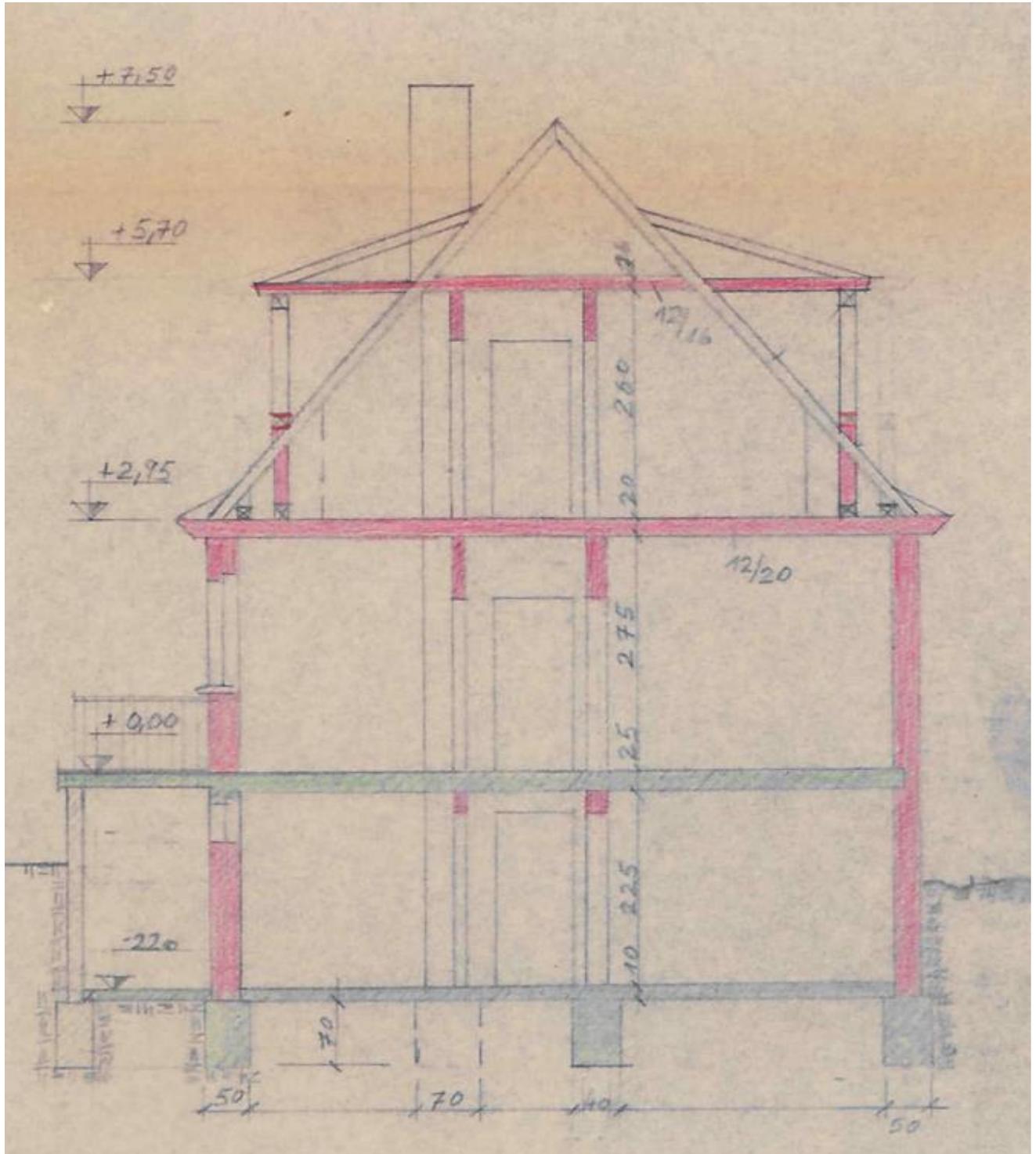
Seite 1 von 1



**Hinweis:** Die übergebenen Grundrisse stimmen nicht vollständig mit der umgesetzten Bebauung überein! Insbesondere die Gauben und der Balkon im DG wurden anders errichtet als im Plan angegeben.

## Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



**Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche**

Seite 1 von 4

**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFV  nach II. BY

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 9	1	+		1,00	4,385	0,020	3,885	0,020	16,87	1,00	16,87		
2	Raum 9	1	+		1,00	0,500	0,020	2,505	0,020	1,19	1,00	1,19		
3	Raum 9	1	+		1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
4	Raum 9	1	+		1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	18,27	
5	Raum 10	2	+		1,00	6,300	0,020	3,455	0,020	21,57	1,00	21,57		
6	Raum 10	2	+		1,00	0,500	0,020	2,075	0,020	0,99	1,00	0,99		
7	Raum 10	2	+		1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
8	Raum 10	2	+		1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	22,77	
9	Raum 11	3	+		1,00	4,500	0,020	3,455	0,020	15,39	1,00	15,39		
10	Raum 11	3	+		1,00	0,500	0,020	2,075	0,020	0,99	1,00	0,99		
11	Raum 11	3	+		1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
12	Raum 11	3	+		1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	16,59	
13	Raum 12	4	+		1,00	3,400	0,020	3,885	0,020	13,06	1,00	13,06		
14	Raum 12	4	+		1,00	0,500	0,020	2,505	0,020	1,19	1,00	1,19		
15	Raum 12	4	+		1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
16	Raum 12	4	+		1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00		
17	Raum 12	4	-	./ Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,365	0,000	0,13	1,00	-0,13	14,33	
18	Raum 13	5	+		1,00	1,500	0,020	3,455	0,020	5,08	1,00	5,08	5,08	
19	Raum 14	6	+		1,00	2,600	0,020	3,885	0,020	9,97	1,00	9,97		
20	Raum 14	6	-	./ Abzug Treppenlauf	1,00	1,030	0,000	2,785	0,000	2,87	1,00	-2,87	7,10	
21	Raum 15	7	+		1,00	1,800	0,020	1,320	0,020	2,31	1,00	2,31	2,31	
22	Raum 16	8	+		1,00	1,800	0,020	2,385	0,020	4,21	1,00	4,21		
23	Raum 16	8	-	./ Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,365	0,000	0,13	1,00	-0,13	4,08	
24	Balkon	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,700	0,000	1,200	0,000	4,44	0,25	1,11	1,11	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **91,64** m²  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **191,84** m²

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+		1,00	4,885	0,020	4,000	0,020	19,36	1,00	19,36	19,36	
2	Raum 2	2	+		1,00	6,800	0,020	3,560	0,020	24,00	1,00	24,00	24,00	
3	Raum 3	3	+		1,00	5,000	0,020	3,560	0,020	17,63	1,00	17,63	17,63	
4	Raum 4	4	+		1,00	3,900	0,020	4,000	0,020	15,44	1,00	15,44	15,44	
5	Raum 4	4	-	.J. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,365	0,000	0,13	1,00	-0,13	15,31	
6	Raum 5	5	+		1,00	1,500	0,020	3,560	0,020	5,24	1,00	5,24	5,24	
7	Raum 6	6	+		1,00	2,600	0,020	4,000	0,020	10,27	1,00	10,27	10,27	
8	Raum 6	6	-	.J. Abzug Treppenlauf	0,50	1,030	0,000	2,900	0,000	1,50	1,00	-1,50	8,77	
9	Raum 7	7	+		1,00	1,800	0,020	1,320	0,020	2,31	1,00	2,31	2,31	
10	Raum 8	8	+		1,00	1,800	0,020	2,500	0,020	4,41	1,00	4,41	4,41	
11	Raum 8	8	-	.J. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,300	0,000	0,11	1,00	-0,11	4,30	
12	Terrasse	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	7,715	0,000	1,700	0,000	13,12	0,25	3,28	3,28	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	100,20	m²
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	191,84	m²

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	OG	+	1,00	14,250	8,275	a	117,92			
2	EG	+	1,00	14,250	8,275	a	117,92			
3	KG	+	1,00	14,135	8,400	a	118,73			
4	KG	+	1,00	9,090	1,770	a	16,09			
<b>Summe</b>							<b>370,66</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>370,66</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage 1, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	1,000	4,800	b		4,80		
2	EG	+	1,00	1,000	18,300	a	18,30			
<b>Summe</b>							<b>18,30</b>	<b>4,80</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>18,30</b>	<b>4,80</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage 2, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	1,000	30,400	a	30,40			
Summe							30,40			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							30,40			m²

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

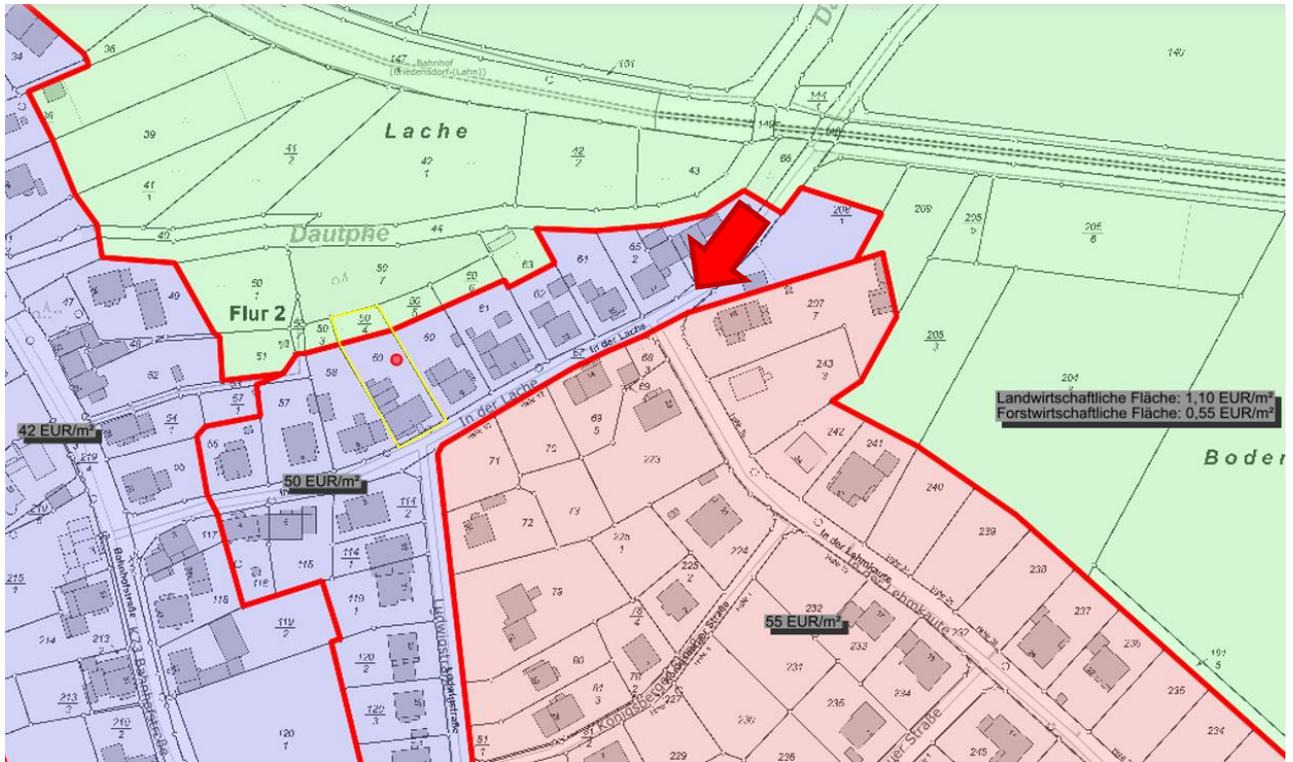
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Carport, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	1,000	28,000	a	28,00			
Summe							28,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							28,00			m²

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)