

EXPOSÉ

für den

im Wohnungsgrundbuch von Oberdieten, Blatt 998 eingetragenen **582/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 35236 Breidenbach, Raiffeisenstraße 5, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss und dem Dachboden, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet.**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
25.04.2025 ermittelt mit rd.

66.600 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**
Flur **2** Flurstücksnummer **175**

in **Breidenbach, Raiffeisenstraße 5**
Wertermittlungsstichtag: **25.04.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	35,69	650,00	13.500,00	
Summe:			35,69	650,00	13.500,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		377,04	109,32	1970	70	16	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	6.926,52	2.093,53 € (30,22 %)	1,20	1,19	

Ergebnisse	
Ertragswert:	71.600,00 € (111 % vom Sachwert)
Sachwert:	64.600,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	66.600,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.04.2025

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Raiffeisenstraße 5 35236 Breidenbach-Oberdieten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberdieten, Blatt 998, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberdieten, Flur 2, Flurstück 175 (650 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 13.03.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 20.03.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Gebäudes von der Grundstücksgrenze aus durchgeführt.

Der Schuldner und Eigentümer machte am 10.04.2025 telefonisch darauf aufmerksam, dass er keine Besichtigung des Objektes wünscht, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertschätzung nach äußerem Eindruck durchgeführt werden muss.

Dies wurde dem Schuldner am 14.04.2025 schriftlich bestätigt.

Teilnehmer am Ortstermin:	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:
---	---

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Teilungserklärung nebst Teilungsplänen vom 12.12.1983 durch Einsicht in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 25.04.2025
- Informationen zum Datenbestand der Bauakte bei der Gemeinde Breidenbach mit E-Mail vom 16.04.2025
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 19.03.2025
- Berechnung Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen aus der Teilungserklärung
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 20.04.2025
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter Sachwertfaktor, Abruf 25.04.2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 25.04.2025
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auf folgende Sachverhalte ist explizit hinzuweisen:

- Es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen, der Eigentümer war am Ortstermin nicht zugegen
- Bei der Gemeinde Breidenbach lag keine Bauakte mit aktuellen Plänen vor
- Es war nicht Auftragsbestandteil zu prüfen, ob Schadstoffe im Objekt vorlagen. Aufgrund des Baujahres und der Eigenschaft des Fertighauses (gem. Teilungsplan) ist dies nicht auszuschließen.
- Es ist nicht bekannt, ob die Ausführung im Inneren entsprechend Teilungsplan vorgenommen wurde
- Es ist nicht bekannt, wie sich der Zustand darstellt und ob Schäden im Innenbereich vorhanden sind
- Es ist nicht bekannt, ob ein Gebäudeverwalter existiert, es ist anzunehmen, dass dies nicht der Fall ist
- Es ist nicht bekannt, ob eine Instandhaltungsrücklage besteht, es ist anzunehmen, dass dies nicht der Fall ist

Es ist zusammenfassend darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Verkehrswertermittlungen in vielen Bereichen anhand von Annahmen und Indizien aus Unterlagen der Grundakte erstellt wurde, da ein Betreten des Grundstückes nicht ermöglicht wurde und bei der Gemeinde Breidenbach keinerlei Bauunterlagen vorlagen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsteil Oberdieten (ca. 800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Dillenburg:</u> (ca. 17 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 253 (ca. 0,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Dillenburg (ca. 17 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Laasphe (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> (ca. 130 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Industrie, Gewerbe, Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße (Raiffeisenstraße) ansteigend;

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 97 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:
ca. 16 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 650 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Einseitig an einer Anliegerstraße angeschlossen;
Straßenausbau:	Raiffeisenstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Glasfaseranschluss in Planung für 2028 (gem. Angaben der Gemeinde Breidenbach)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken bzw. Baumbestand
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 07.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberdieten, Blatt 998 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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.
Herrschervermerke:	Es liegen keine Informationen über Herrschervermerke 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 24.03.2025 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Oberdieten vom 23.07.1969 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist mit Ausnahme der Stellplatz – und der Wasser- und Abwassersatzungen gem. Rückmeldung der Gemeinde Breidenbach 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 (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde Breidenbach 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).
Durch wen das Gebäudegenutzt wird, ist nicht bekannt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert, Souterrain – gem. Teilungsplan zu Wohnung ausgebaut; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Das Baujahr ist aufgrund fehlender Bauunterlagen nicht bekannt. 1970 (Annahme)
Modernisierung:	Es liegen keine Informationen über Modernisierungen vor. Nach dem äußeren Eindruck ist nicht davon auszugehen.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 109,32 m ² und wurde wohnwertabhängig aus den vorgelegten Plänen der Teilungserklärung durchgeführt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.

Außenansicht:

Kellergeschoss teils verputzt, teils verklinkert
Erdgeschoss mit Fertigbauplatten beplankt (Material nicht bekannt)

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. II (nicht Teil der vorliegenden Verkehrswertermittlung)

Erdgeschoss:

Wohnungseigentum Nr. I – zu bewertendes Wohnungseigentum

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

Konstruktionsart:

Keller in massiver Ausführung mit offensichtlich aufgesetztem Fertighaus
Fertighaushersteller: Fingerhut Haus (gem. Teilungsplan);
Fertighaustyp: L 110 (gem. Teilungsplan)

Fundamente:

keine Angaben vorhanden

Keller:

Keine Angaben vorhanden
Annahme: Massiv nach angetroffener Bauart

Umfassungswände:

KG: Massiv (Annahme)
EG: Holzrahmenbau (Annahme)

Innenwände:

KG: Massiv (Annahme)
EG: Holzrahmenbau (Annahme)

Geschossdecken:

KG: Stahlbeton (Annahme)
EG: Holzbalken (Annahme)

Treppen:

keine Angaben vorhanden
Annahme: Einfache Treppe in Holzbauweise

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten und Seitenteil

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Annahme: Dachflächen bzw. oberste Geschossdecke entspr. Baujahr gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Rückmeldung der Gemeinde Breidenbach aus den 1980er Jahren)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (gem. Rückmeldung der Gemeinde Breidenbach aus den 1980er Jahren)
Elektroinstallation:	keine Angaben vorhanden Annahme: Einfache Ausstattung
Heizung:	keine Angaben vorhanden; Annahme aufgrund der vorhandenen Tankentlüftung und Kamin: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) aus dem Baujahr ohne Modernisierung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Annahme: zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerlichem Eindruck sieht das Objekt instandgehalten, jedoch nicht modernisiert aus. Die Außenanlage befindet sich in einem weitgehend gepflegten Zustand. Da keine Innenbesichtigung möglich war, muss angenommen werden, dass unterlassene Instandhaltungen vorliegen.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Doppel-Garage

Hinweis: Jene ist nicht von der Teilungserklärung umfasst, sodass davon auszugehen, dass diese nach gemeinschaftlichem Beschluss errichtet und im Sondereigentum des nicht zu bewertenden Wohneigentums liegt.

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

gemäß vorliegenden Teilungserklärung keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Hecken)

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

4.5 Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss und dem Dachboden

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Räumen im Erdgeschoss und dem Dachboden im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 109 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 32,93 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 15,25 m² straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 13,54 m² straßenseitig gelegen
- 2. Kinderzimmer rd. 12,22 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 10,85 m² gartenseitig gelegen
- Diele rd. 6,36 m² innenliegend
- Bad rd. 5,12 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 1,81 m² straßenseitig gelegen
- Balkon rd. 2,25 m² straßenseitig gelegen
- Lagerraum rd. 1,34 m² gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: normal

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.5.2.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: Einfache Ausstattung
Wandbekleidungen:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: Einfache Ausstattung
Deckenbekleidungen:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: Einfache Ausstattung
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung nach Ansicht von außerhalb des Grundstückes
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, älteren Datums nach Erkenntnissen von vor Ort <u>Zimmertüren:</u> Keine Angaben vorhanden. Annahme: Einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: Einfache Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig gem. vorliegender Planunterlagen

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: keine vorhanden
besondere Bauteile:	Keine Angaben vorhanden. Annahme: keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung gem. angenommenem Baujahres und Erkenntnissen vor Ort
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Angaben vorhanden Annahme: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Da das Objekt nicht betreten werden konnte, wird angenommen, dass ein Sanierungsstau in Höhe von 5.000€ besteht, der in der Realität deutlich höher, jedoch auch niedriger ausfallen kann.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Keine Angaben vorhanden. Annahme: Es liegt keine Instandhaltungsrücklage vor, wie es bei diesen in der Regel aus familiären Gründen WEG-geteilten Objekten üblich ist.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Nach äußerlichem Eindruck ist das Objekt instandgehalten, jedoch nicht modernisiert aus.

Die Außenanlage befindet sich in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Da keine Innenbesichtigung möglich war, muss angenommen werden, dass unterlassene Instandhaltungen vorliegen.

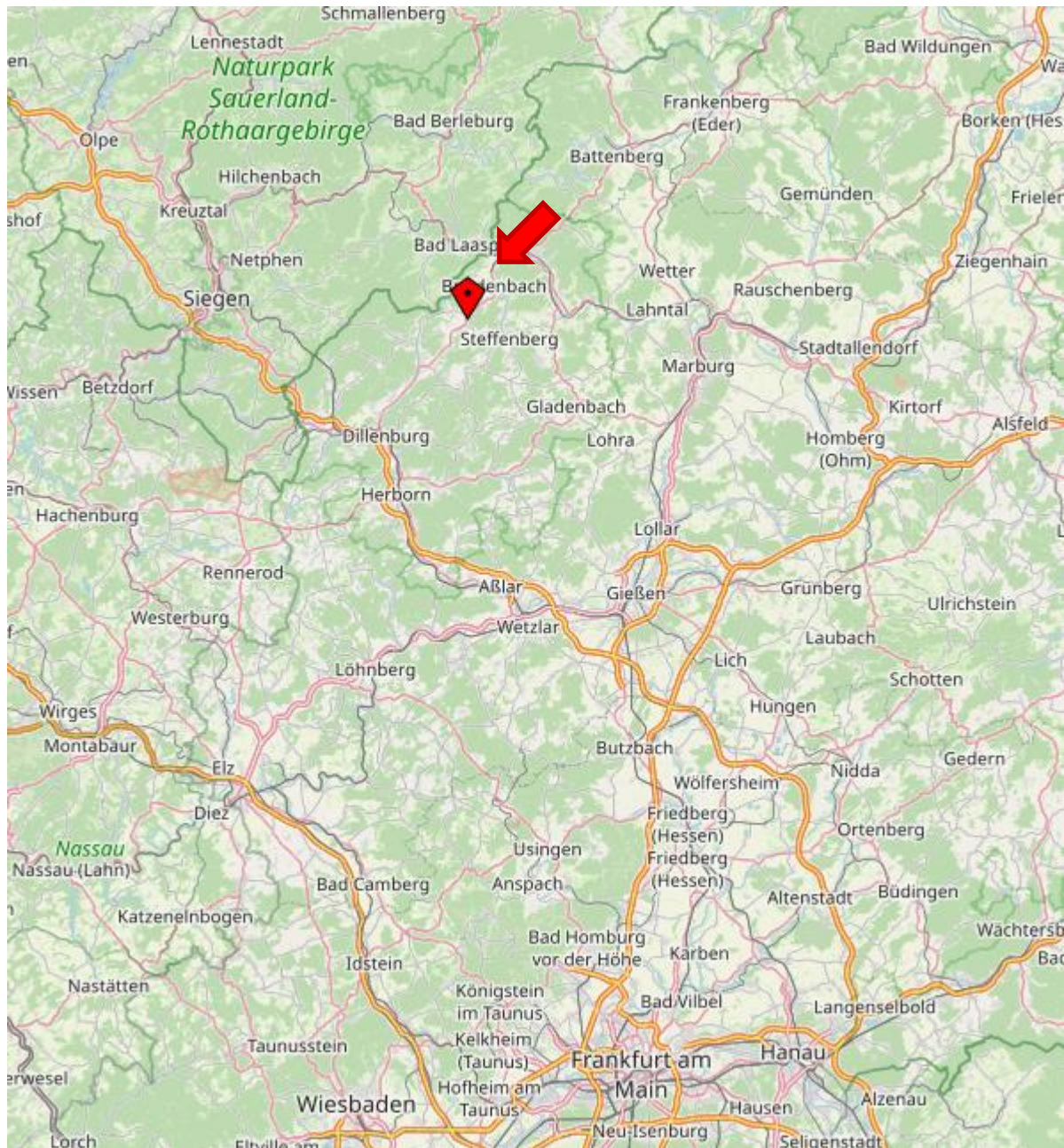
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Nutzflächen
- 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)

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

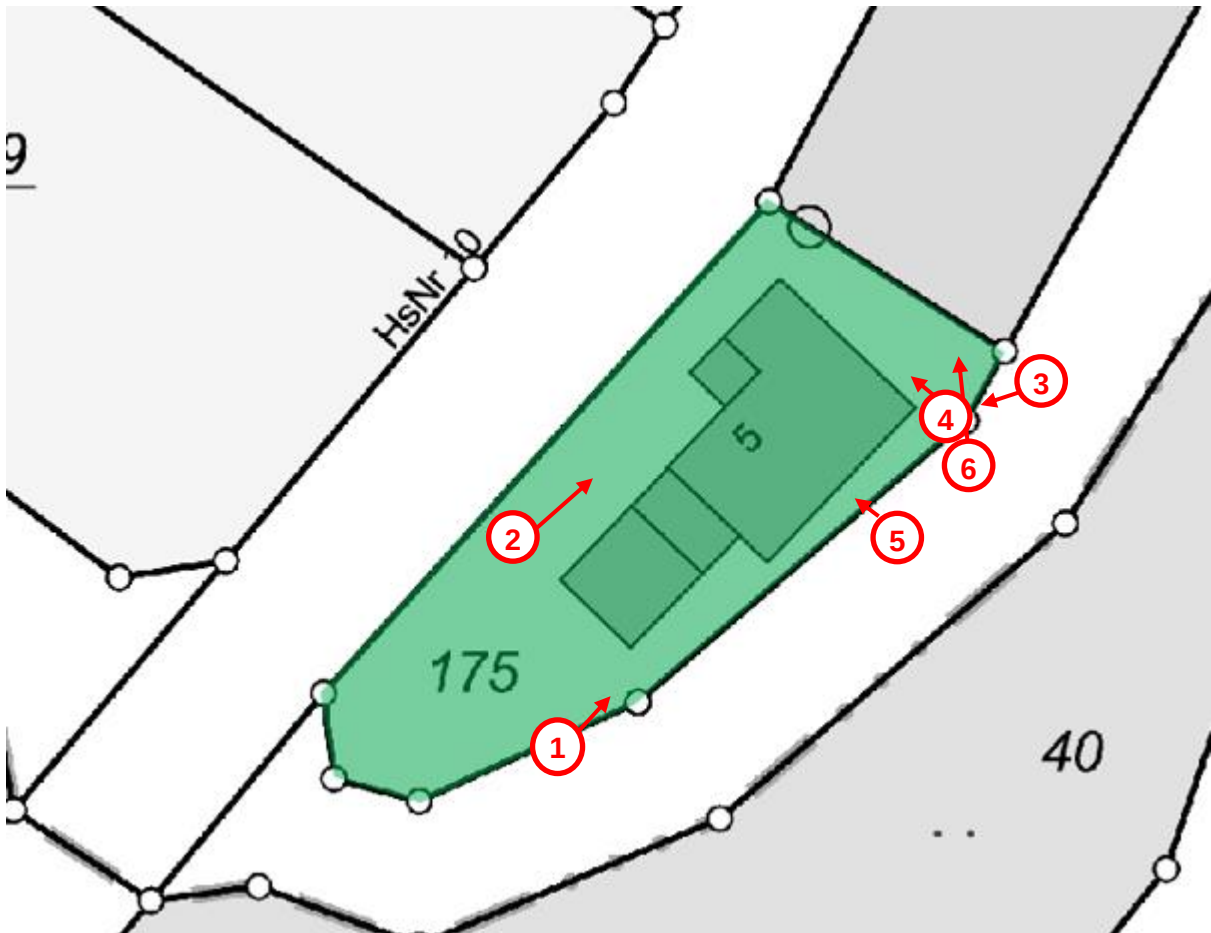
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand-
orten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung: 01 Wohngebäude mit Garage

Bild 2



Beschreibung: 02 Wohngebäude Straßenseite mit Garage



Beschreibung:03 Wohngebäudeeingang Straßenseite



Beschreibung:04 Wohngebäude Gartenseite



Beschreibung:05 Wohngebäudeeingang

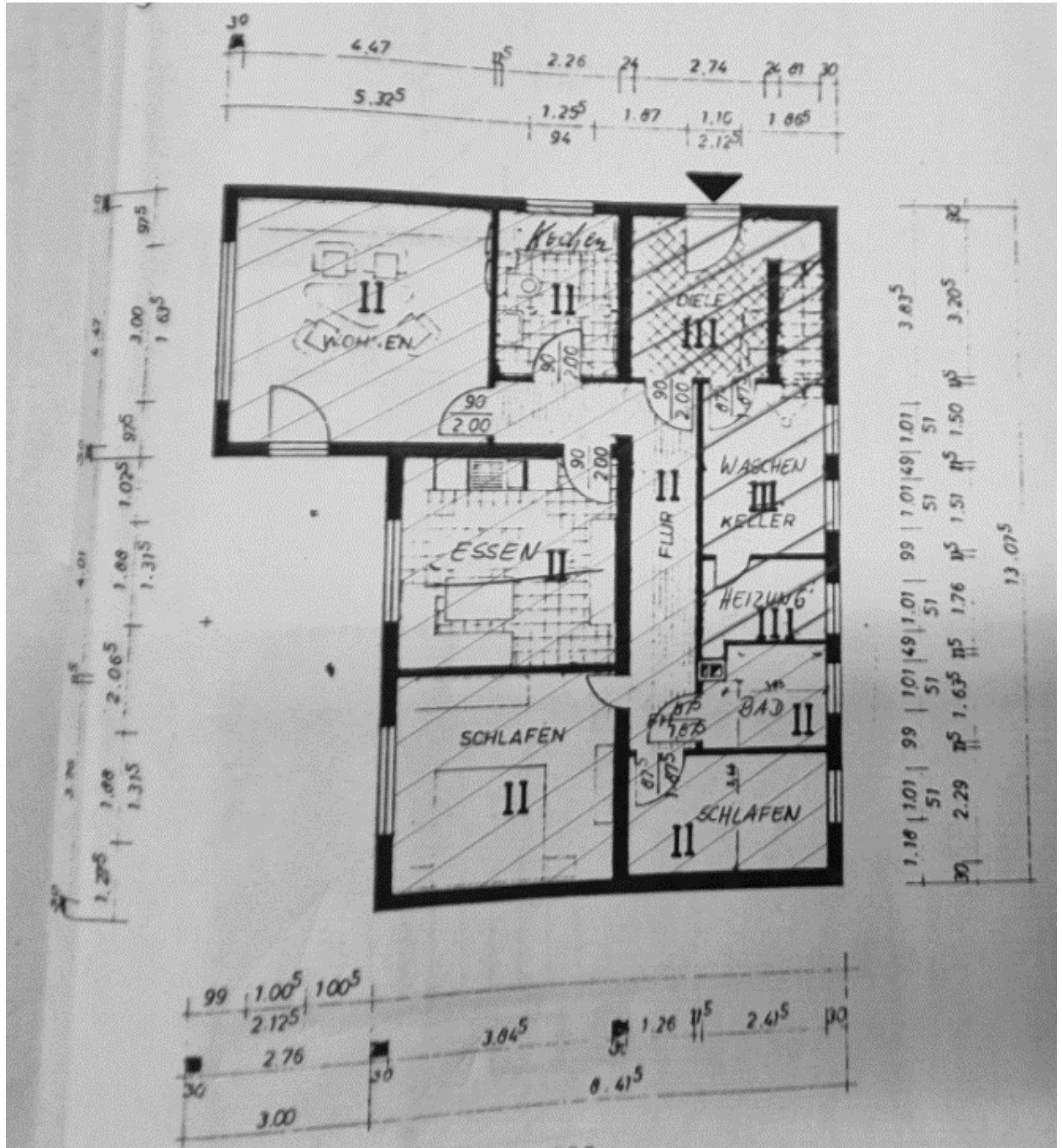


Bild 6

Beschreibung:06 Gartenfläche

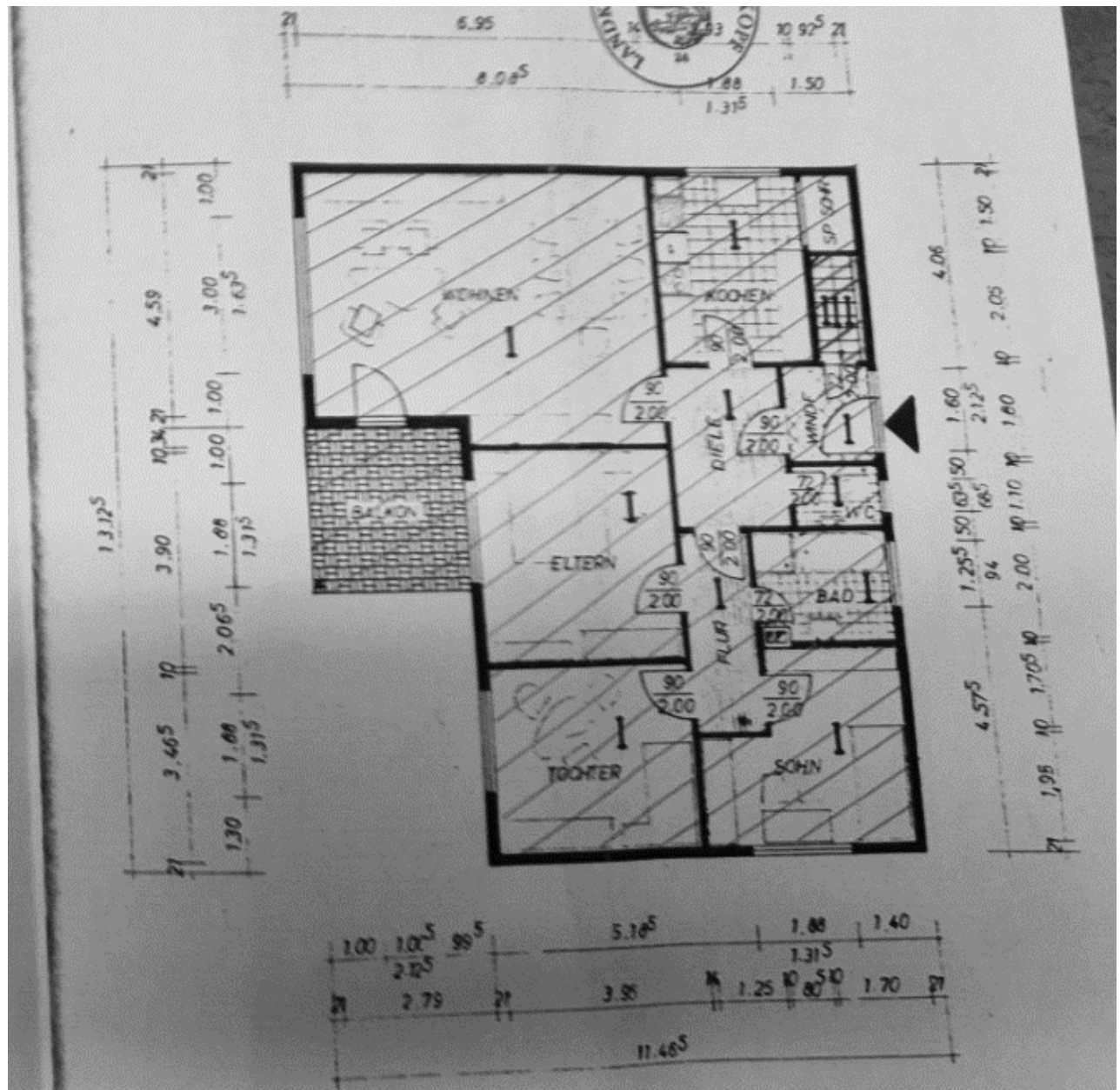
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss (nicht zu bewerten)

Seite 1 von 1



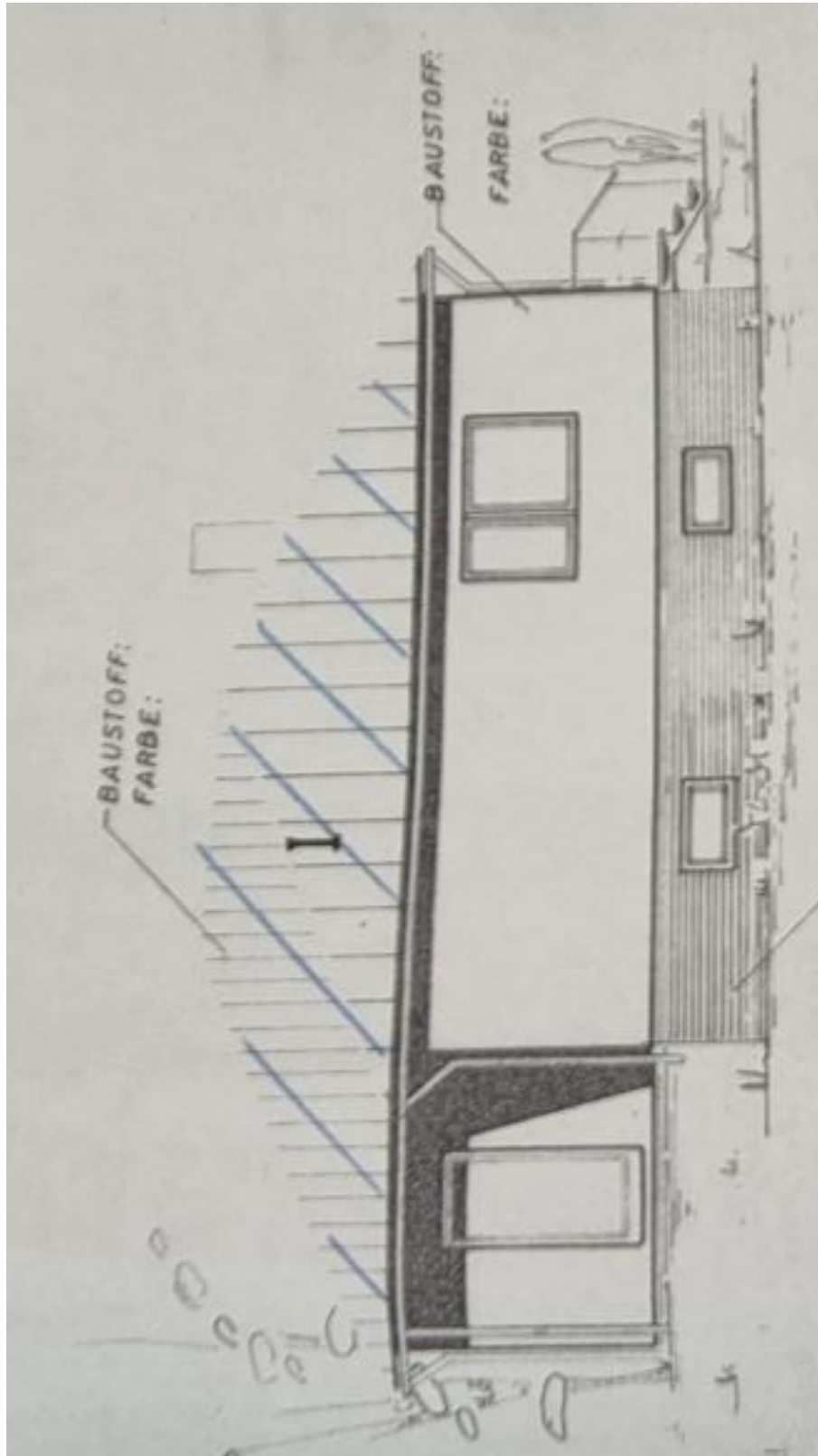
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss (zu bewerten)

Seite 1 von 1



Anlage 5.3: Ansicht Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Raiffeisenstraße 5, 35236 Breidenbach-Oberdieten

Mietereinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ auf der Grundlage von ☐ 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)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,000	0,000	3,000	0,000	9,00	0,25	2,25	2,25	
2	Windfang	2	+		1,00	1,700	0,020	1,800	0,020	2,99	1,00	2,99	2,99	
3	Flur	3	+		1,00	1,250	0,020	3,805	0,020	4,66	1,00	4,66	4,66	
4	Eltern	4	+		1,00	3,950	0,020	3,900	0,020	15,25	1,00	15,25	15,25	
5	Tochter	5	+		1,00	3,950	0,020	3,465	0,020	13,54	1,00	13,54	13,54	
6	Sohn	6	+		1,00	1,350	0,020	1,950	0,020	2,57	1,00	2,57		
7	Sohn	6	+		1,00	2,605	0,020	3,755	0,020	9,65	1,00	9,65	12,22	
8	Bad	7	+		1,00	2,605	0,020	2,000	0,020	5,12	1,00	5,12	5,12	
9	WC	8	+		1,00	1,700	0,020	1,100	0,020	1,81	1,00	1,81	1,81	
10	Diele	9	+		1,00	2,155	0,020	3,000	0,020	6,36	1,00	6,36	6,36	
11	Speisekammer	10	+		1,00	0,925	0,020	1,500	0,020	1,34	1,00	1,34	1,34	
12	Kochen	11	+		1,00	2,930	0,020	3,750	0,020	10,85	1,00	10,85	10,85	
13	Wohnen	12	+		1,00	3,950	0,020	0,340	0,020	1,26	1,00	1,26		
14	Wohnen	12	+		1,00	6,950	0,020	4,590	0,020	31,67	1,00	31,67	32,93	
												Summe Wohnfläche Mietereinheit		109,32 m²
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		109,32 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Raiffeisenstraße 5, 35236 Breidenbach

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ 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	8,410	13,070	a		110,03		
2	EG	+	1,00	3,000	4,950	a		14,85		
3	OG	+	1,00	8,460	13,120	a		111,10		
4	OG	+	1,00	3,000	5,010	a		15,03		
5	DG	+	1,00	8,460	13,120	a		111,00		
6	DG	+	1,00	3,000	5,010	a		15,03		
Summe							377,04			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								377,04		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)