

ulrich schürmann

diplom – ingenieur - architekt

sachverständiger für wertermittlung und baukostenplanung (TÜV cert.)

35216 biedenkopf - wallau - birkenweg 12 - telefon 06461-98053/fax 98054

1. Ausfertigung	WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
1.00	gegenstand Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Land Hessen, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt Rosengasse 2, 35232 Dautphetal- Friedensdorf 2.00 beauftragung und zweck Vom Amtsgericht Biedenkopf wurde ich mit Schreiben vom 28.03.2024, eingegangen am 10.04.2024, beauftragt, ein Wertermittlungsgutachten für o. g. Grundeigentum zu erstellen, um den Verkehrswert als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aktenzeichen 70 K 3/24 Wertermittlungsstichtag: 17.Juni 2024

3.00 grundlagen

- 3.01 Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 28.03.2024 und der Beauftragung vom 28.03.2024, eingegangen am 10.04.2024
- 3.02 Ortsbesichtigung am 17.06.2024, einen ersten Besichtigungstermin hatte ich mit Schreiben vom 21.05.2024 für den 04.06.2024 vorgeschlagen, dieser Termin wurde am 04.06.2024 vormittags von Herrn Gilbert von der Oberfinanzdirektion Frankfurt abgesagt, am 11.06.2024 wurde mit Herrn Ringsdorf, ebenfalls Oberfinanzdirektion Frankfurt, telefonisch der Besichtigungstermin 17.06.2024 vereinbart, die Besichtigung fand gemeinsam mit dem derzeitigen Mieter, Herrn Bösser, statt.
- 3.03 Kopie eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster M. 1:1000 vom 13.03.2024, vom Amtsgericht Biedenkopf zur Verfügung gestellt, als Anlage 1 der Wertermittlung beigelegt.
Als Anlage 2 ist ein weiterer Kartenauszug M. 1:500 beigelegt, von mir aus dem Internet herunter geladen.
- 3.04 Bauschein-Unterlagen vom 24.01.1950 und 02.06.1950, von der Gemeinde Dautphetal zur Verfügung gestellt, von mir im Vorfeld schriftlich angefordert, betreffend einen Anbau an das Wirtschaftsgebäude, eine verkleinerte Kopie der Bauzeichnung ist als Anlage 3 beigelegt.
- 3.05 Katasterangaben

Gemarkung Friedensdorf, Flur 3, Flurstück 135, Grundstücksgröße 195 m², gemischte Baufläche.
- 3.06 Grundbuchangaben

Das Grundeigentum ist im Grundbuch von Friedensdorf, Blatt 1096, eingetragen, Wert beeinflussende Rechte oder Belastungen sind nach Mitteilung des Amtsgerichts Biedenkopf nicht eingetragen.

- 3.07 Bodenpreisübersicht boris Hessen mit Stichtag 01.01.2024, für das betreffende Grundstück ist ein Richtwert von 42,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei angegeben.
- 3.08 Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 24.05.2024 sind keine Baulasten eingetragen, die Auskunft wurde von mir mit Schreiben vom 21.05.2024 eingeholt, das Schreiben des Landkreises ist als Anlage 14 beigelegt.
- 3.09 Altlasten
- Altlasten sind in Bezug auf Grundstück und Bausubstanz nicht bekannt.
Die Feststellung von Altlasten erfordert spezielle Untersuchungen durch Fachleute, die Bewertung geht daher davon aus, dass keine Altlasten bestehen.
- 3.10 Lichtbilder
- Bei der vorgenannten Ortsbesichtigung wurden von mir insgesamt 32 Stück Farblichtbilder aufgenommen, 30 Bilder sind als Anlagen 4 – 13 beigelegt.
- 3.11 Mietvertrag
- Das Anwesen ist bereits seit einigen Jahren an Herrn Markus Böser vermietet, wird von ihm allein bewohnt bzw. genutzt.
- 3.12 Verschiedenes
- Mit Schreiben vom 31.05.2024, eingegangen am 12.06.2024, hat mir die Oberfinanzdirektion Frankfurt a. Main mitgeteilt, dass der Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen, Abraham-Lincoln-Str. 38 – 42, 65189 Wiesbaden, E-Mail info@bih.Hessen.de, Telefon 0611-890510, zukünftig für diese Nachlassangelegenheit zuständig sei.

4.00 allgemeine beschreibung

Diese Beschreibung und die nachfolgende Baubeschreibung erfolgen nur in Kurzfassung mit Angabe der für die Beurteilung wesentlichsten Baumerkmale.

Das Wohngrundstück befindet sich im Ortsteil Friedensdorf der Gemeinde Dautphetal mit ca. 1400 Einwohnern, die Großgemeinde Dautphetal mit ca. 11600 Einwohnern im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Das bebaute Grundstück liegt an zwei schmalen ausgebauten Erschließungsstraßen in der Ortsmitte, mit Grenzbebauung, Rosengasse 2, der Zugang aber von der parallel angrenzenden Galgenbergstraße, alle wesentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden,

das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt mit leichtem Gefälle zur Galgenbergstraße hin, mittlere Grundstücksbreite ca. 10 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 20 m.

Das Grundstück wurde wahrscheinlich um 1920 mit einem 2-geschossigen Einfamilien-Wohnhaus und einem anschließenden Stall- und Scheunengebäude mit Teilunterkellerung und nicht ausgebautem Dachraum bebaut, Gebäude-Außenmaße ca. 18,00/6,00 m, Geschosshöhen ca. 2,00 m, 2,70 m, 3,00 m, Firsthöhe des Satteldaches ca. 3,40 m, in 1950 wurde ein Anbau an den Wirtschaftsgebäudeteil ausgeführt, ebenfalls 2-geschossig mit offener Durchfahrt im EG, Außenmaße ca. 3,60/4,35 m, Geschosshöhen 2,70 m, 3,00 m, Firsthöhe des Satteldaches 2,40 m.

Im als Anlage 2 beigefügten Kartenauszug sind die verschiedenen Gebäudeteile mit A und B bezeichnet, bei A handelt es sich um das Wohngebäude, bei B um das ehemalige Wirtschaftsgebäude, die Bruttogrundflächen für A betragen ca. 240 m², für B 223,32 m². Das angebaute Vorhaus hat eine Bruttogrundfläche von ca. 1,80 m². Die Wohnflächen betragen überschlägig ermittelt ca. 90 m².

Im Erdgeschoss befinden sich das angebaute offene Vorhaus, Flur, Wohnraum und eine kleine Toilette, im Obergeschoss Flur, Wohnraum, Küche, Bad und ein Büro, im KG 2 Kellerräume. im Gebäudeteil B im EG Heizraum und Öllagerung, Waschküche und Abstellraum, im OG nicht ausgebauter ehemaliger Scheunenteil.

Die Gebäudeteile sind in Massivbauweise bzw. überwiegend Holzfachwerkbauweise ausgeführt, Satteldächer mit Eindeckung mit Biberschwanz-Dachziegeln bzw. Bitumen-Wellplatten.

Der Ausstattungsstandard des Gebäudeteils A entspricht der Standardklasse 1 – 2 nach NHK 2010, Gebäudeteil B der Standardklasse 3.

Auf den als Anlagen 4 – 13 beigelegten Farblichtbildern ist auf Bild 1 die Hof- und Eingangsseite aufgenommen, auf Bild 2 der hintere Teil der Hofseite, auf Bild 3 der später ausgeführte Anbau, auf den Bildern 4 und 5 Giebelansichten von der Galgenbergstraße aus, auf Bild 6 Fassadenschäden und die linke Gebäudeaußenwand zum Nachbarn hin, auf Bild 7 die fast aneinander treffenden Gebäude, wobei der Dachüberstand des Nachbargebäudes, Allendorferstr. 2, wahrscheinlich über die Grundstücksgrenze hinausragt, auf Bild 8 die Giebelansicht von der Rosenstraße aus aufgenommen, auf Bild 9 eine Detailaufnahme mit Putzschäden usw., auf Bild 10 Schaden am Schornsteinkopf, die Bilder 11 und 12 zeigen den ehemaligen Scheunenteil, Bild 13 den nicht ausgebauten Dachraum, auf Bild 14 Fußbodenrisse im Dachraum, auf Bild 15 die Giebelwand zur Galgenbergstraße hin, auf den Bildern 16 – 18 Feuchtigkeit bzw. Putzablösungen in den beiden Kellerräumen, auf Bild 19 Putzablösungen am Schornstein, auf Bild 20 Putzablösungen an der Nachbarlängswand, auf Bild 21 der Ölheizkessel, auf Bild 22 Typenschild des Heizkessels, auf Bild 23 die Öllagertanks, auf Bild 24 senkrechter Riss in der Gebäudeaußenwand im Wohnraum, auf Bild 25 weiterer senkrechter Riss links neben dem Fenster im Wohnraum, auf Bild 26 feuchte Raumecke im Wohnraum im Erdgeschoss, auf Bild 27 Durchfeuchtung in der Decke im OG, auf Bild 28 Risse und Putzschäden an der Eingangstreppe, auf Bild 29 offene Ver fugungen des Bruchsteinaußenmauerwerks, auf Bild 30 offene Fugen der kleinen Einfriedungsmauer aus Naturstein und Ziegeln.

5.00 baubeschreibung

Ausführung in durchschnittlicher konventioneller Massivbau- bzw. Holzfachwerkbauweise,
Kellerwände in Bruchstein- bzw. Ziegelmauerwerk, über dem KG T-Träger-Gewölbedecke, Wände im EG, OG und DG überwiegend in Holzfachwerkbauweise mit ausgemauerten Feldern mit Bimssteinen, außenseitig verputzt und beschichtet, teilweise auch Massivmauerwerk mit außenseitigem Putz,
über dem EG und OG Holzbalkendecken, wahrscheinlich mit Schlacke-Füllungen, oberseitig Holzdielen oder Spanplatten,
Satteldächer in Holzkonstruktionen mit Eindeckung mit Biberschwanz-Dachsteinen bzw. teilweise Bitumen-Wellplatten, Schornsteinkopf geschiefert, PVC- Vorhängerinnen und -Fallrohren, PVC- Fenster mit Isolierverglasungen, ca. 20 Jahre alt, überwiegend LM-Außenfensterbänke, Giebelwand zur Straße hin mit Naturschiefer verkleidet, an einem Fenster vorgehangener Rollladenkasten mit PVC- Rollladen, Hauseingangsanlage in Holz mit Glasausschnitten, sonstige Außentüren in Holz bzw. Stahl, offene Durchfahrt mit einem Rolltor verschlossen, im KG und den Nebenräumen einfach verglaste Holz- bzw. Stahlfenster.

Im Flur im EG Keramikbelag, im Wohnraum links Textilbelag, im Schlafzimmer Laminatbelag, Wände tapeziert bzw. Raufasertapeten und Anstriche, Deckenuntersichten mit weißen Holzpaneelen bzw. Holzprofilbrettern, Holztüren mit Futter und Bekleidungen, im WC Fußboden Keramikplatten, Wände mit Raufasertapeten und Anstrichen, Decke Holzpaneelen, das Fenster nach innen entlüftet, mit Stand-WC, kleinem farbigen Waschtisch und niedriger Holztür, halbgewendelte schmale Holztreppe zum OG, farbig beschichtet, geschlossenes Holzgeländer, die Wände im Treppenraum ebenfalls mit Holzpaneelen, im Flur Textilbelag, Wände und Deckenuntersichten ebenfalls Holzpaneelen, im Wohnraum Laminatbelag, Wände Raufasertapeten und Anstriche, Deckenuntersichten mit kunststoffbeschichteten Paneelen, in der Küche ebenfalls Laminatbelag, Deckenuntersichten mit weißen Paneelen, Wände Raufaser und Anstriche, im Bad Fußboden mit großformatigen Keramikplatten, Wände raumhoch gefliest, Wanne mit PVC- Duschabtrennung, Waschtisch und Stand-WC, insgesamt sehr beengt, Deckenuntersicht mit weißen Paneelen, im Büro Fußboden Textilbelag, Deckenuntersicht, Wände usw. Raufasertapeten und Anstriche, Holztüren mit Futter und Bekleidungen, daran angrenzend nicht ausgebauter ehemaliger Scheunenteil, die Fachwerkfelder von innen noch unverputzt, der Abstellraum im hinteren angebauten Teil mit Stahlbetondecke, Wände tapeziert, Deckenuntersichten mit Gipsfaserplatten, einfach verglastem Holzfenster usw..

im nicht ausgebauten Dachraum Zementestrich mit einigen Rissbildungen, die vordere Giebelwand nicht ausgemauert, teilweise Holzwurmbefall.

Zum KG hin steile Kellertreppe, $\frac{1}{4}$ gewandelt, aus Beton mit ungleichmäßigen Stufen, im Keller Zementestrich, unebener Fußboden, an einigen Außenwänden der Innenputz infolge Feuchtigkeit usw. komplett abgeplatzt, Deckenuntersichten Putz und Anstriche. Im ehemaligen Stallteil Heizraum mit Ölheizkessel mit Regelung und Warmwasserbereitung, Baujahr 1998, Öllagerung in doppelwandigen Stahltanks, 3 x 1000 l, einfaches Kellerfenster, Wände Putz und Anstriche, Deckenuntersichten sinngemäß, daneben noch Waschküche, Betonfußboden, Deckenuntersichten mit Holzprofilbrettern usw..

Die Sanitärinstallation wurde vor ca. 20 Jahren erneuert.
In allen Wohnräumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Die Elektroinstallationen sind nach Angabe des Mieters ebenfalls von ca. 20 Jahren modernisiert worden.

Außenanlagen

Einfriedung an der Straßenseite mit niedriger Mauer aus Bruch- und Ziegelsteinen, darauf Holz-Jägerzaun, dahinter kleine Rasenfläche, die Hoffläche komplett mit Kopfsteinpflaster befestigt. Vor dem Hauseingang einfaches offenes Vorhaus in einer Holzkonstruktion mit Pultdach, äußerer Verbretterung, Dacheindichtung mit Bitumenpappe, 3 Kunststeinstufen und Podest.

6.00 gesamtbeurteilung und mängel

Konstruktionen, Konzeptionen und Gestaltungen sind als ausreichend bis mangelhaft zu bezeichnen, es ist ein erheblicher Reparaturanstau aufgelaufen, wie Putz- und Anstrichschäden Holzfachwerk, Risse in den Außenwänden an dem Massivmauerwerk, unverputzte Wandflächen am hinteren Giebel, hier auch fehlende Dachrinne, erhebliche Schäden an den Dacheindeckungen und Dachrinnen, Schäden an den Holzgesimsen am Vorbau, offene Mauerwerksfugen im Kellermauerwerk, Risse neben der Eingangstreppe,

massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Kellergeschoss, Versottungserscheinungen Schornsteine, Schäden Schieferfassade am vorderen Giebel, Schäden Eindeckung Schornsteinkopf, Risse und Feuchtigkeit an den Innenwänden in den Wohnräumen, Feuchtigkeit unterhalb der Decke im Abstellraum, Risse im Zementestrich im DG, angerostete Stahltür zum Heizraum, offene Fugen und Schäden an der Einfriedungsmauer, unebenes Kopfsteinpflaster im Hofraum usw..

Insgesamt entspricht das Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen, ein Gebäudeenergiepass liegt nicht vor.

Am Nachbargebäude wurde das Dach neu eingedeckt, mit einem entsprechenden Dachüberstand, der wahrscheinlich über die Grundstücksgrenze hinausragt.

Durch die fast Grenzbebauungen und die beengten Verhältnisse werden Modernisierungsarbeiten erschwert.

7.00 ermittlung des sachwertes

7.01 Bodenwert

Grundstücksgröße 195 m², laut Bodenpreis-
übersicht boris Hessen ist ein Richtwert von
42,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei festgelegt.

195 m ² x 42,00 €/m ²	<u>8.190,00 €</u>
---	-------------------

7.02 Gebäudewerte

Wohnteil, mit A im Auszug aus der Liegenschafts-
karte bezeichnet, Baujahr ca. 1920, berechnete
Restnutzungsdauer nach Punkterastersystem
ca. 24 Jahre,
nach NHK 2010, Standardklasse 1 – 2, sind für
diesen Gebäudetyp 602,50 €/m² BGF einschl.
17 % Baunebenkosten angegeben,
für den Gebäudeteil B, Baujahre 1920 und 1950,
ebenfalls berechnete Restnutzungsdauer ca. 24 Jahre,
sind nach Standardklasse 3 300,00 €/m² BGF
einschl. 12 % Baunebenkosten als angemessen
und ausreichend anzusehen.
Letzter Bauindex vor dem Wertermittlungsstichtag
nach Angabe des statistischen Bundesamtes
181,3 %/2010.

240 m ² x 602,50 €/m ² x 181,3 %	262.160,00 €
--	--------------

223 m ² x 300,00 €/m ² x 181,3 %	121.290,00 €
--	--------------

Vorhaus 2 m ² x 300,00 €/m ² x 181,3 %	<u>1.088,00 €</u>
---	-------------------

384.538,00 €

abzgl. lineare Alterswertminderung 60 %	<u>- 230.723,00 €</u>
---	-----------------------

Wert Gebäude und Baunebenkosten	153.815,00 €
---------------------------------	--------------

+ Außenanlagen, ca. 4 %	<u>6.153,00 €</u>
-------------------------	-------------------

Wert Gebäude, Außenanlagen und Baunebenkosten	159.968,00 €
---	--------------

+ Bodenwert	<u>8.190,00 €</u>
-------------	-------------------

vorläufiger Sachwert	168.158,00 €
----------------------	--------------

Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilien- Wohngebäude nach Tabelle Sprengnetter und eigenen Erfahrungswerten 0,85

168.158,00 € x 0,85	142.934,00 €
---------------------	--------------

abzgl. Kosten für die Beseitigung von Baumängeln, unterlassene Instandhaltungen usw., überschlägig ermittelt ca.

<u>- 110.000,00 €</u>

Sachwert	<u>32.934,00 €</u>
----------	--------------------

8.00 ermittlung des verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten, da es sich hier um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude handelt, in erster Linie in Anlehnung an den Sachwert.

Nach der Immo-Wert V sind noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt und sonstige Wert beeinflussende Gegebenheiten durch evtl. Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Da dies bereits durch den Ansatz eines Marktanpassungsfaktors geschehen ist, wird kein weiterer Abschlag angesetzt und damit ein

verkehrswert von 33.000,00 €

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro

festgesetzt.

9.00 ausfertigungen

Diese Wertermittlung wurde in vier gleich lautenden Ausfertigungen erstellt,

jede Ausfertigung beinhaltet 12 Blatt Text und 14 Blatt Anlagen,

das Amtsgericht in Biedenkopf erhält 3 Ausfertigungen,

die vierte Ausfertigung verbleibt bei meinen Akten.

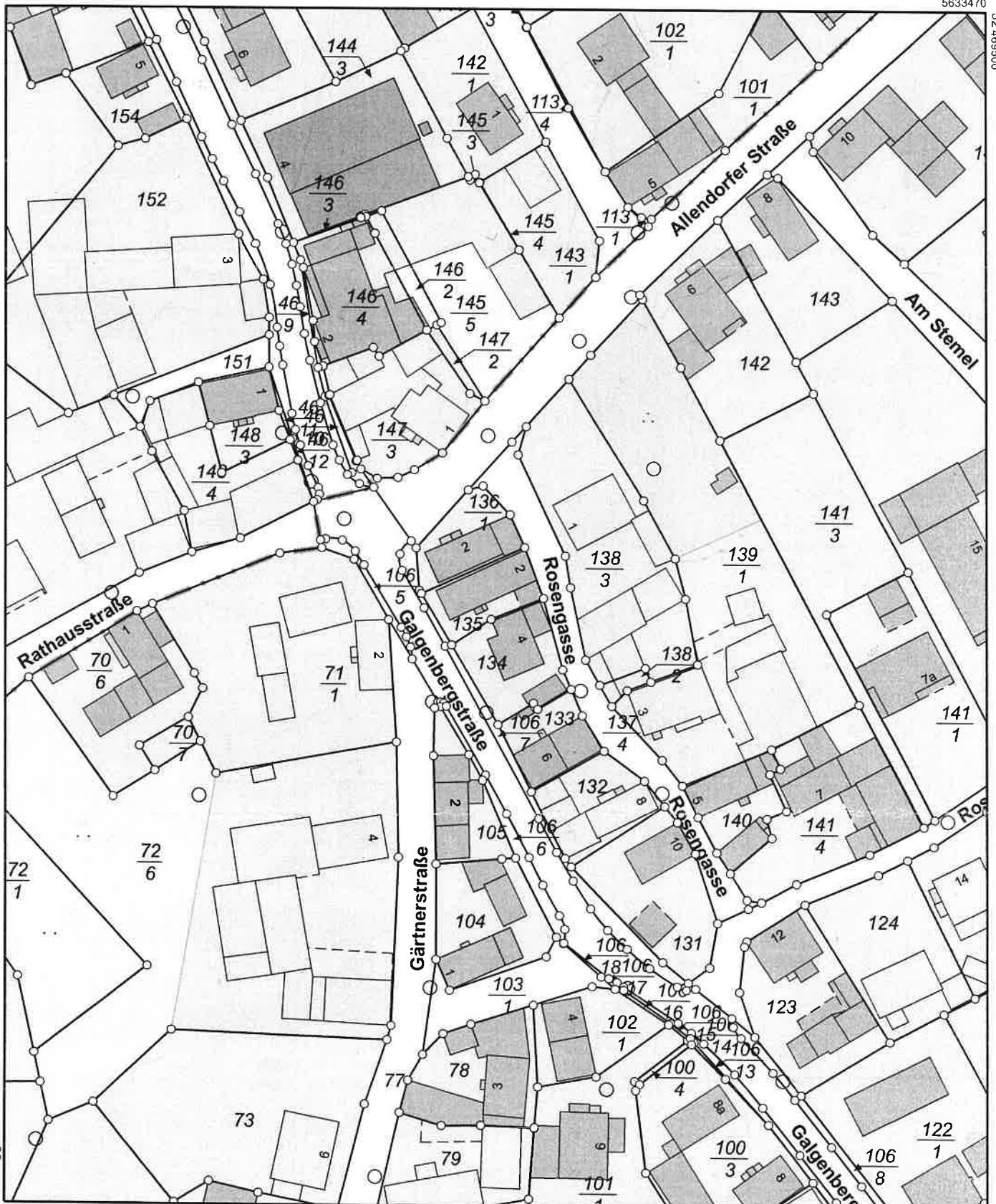
Der Sachverständige:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Müller', written in a cursive style.



Flurstück: 135
Flur: 3
Gemarkung: Friedensdorf

Gemeinde: Dautphetal
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

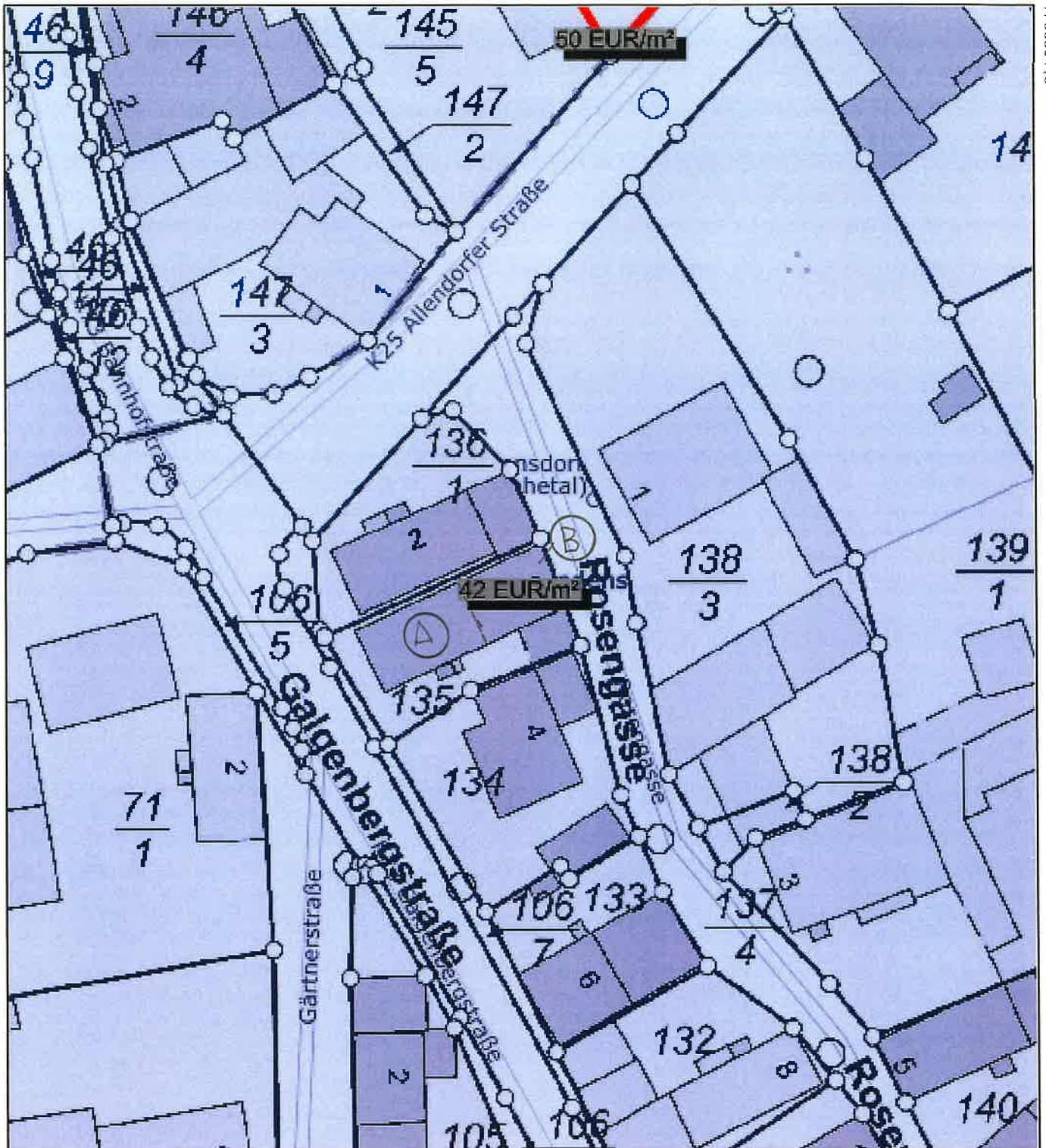


5633250

0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

ANLAGE 1



H 5633318

R 469368

Datum: 17.6.2024

Maßstab: 1 : 500

Notiz:

ANLAGE 2

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



1



2



ANLAGE 4

3



4



5



ANLAGE 5

6



7



8



ANLAGE 6

9



10



11



ANLAGE 7
12



13



14



ANLAGE 8

15



16



17



ANLAGE 9

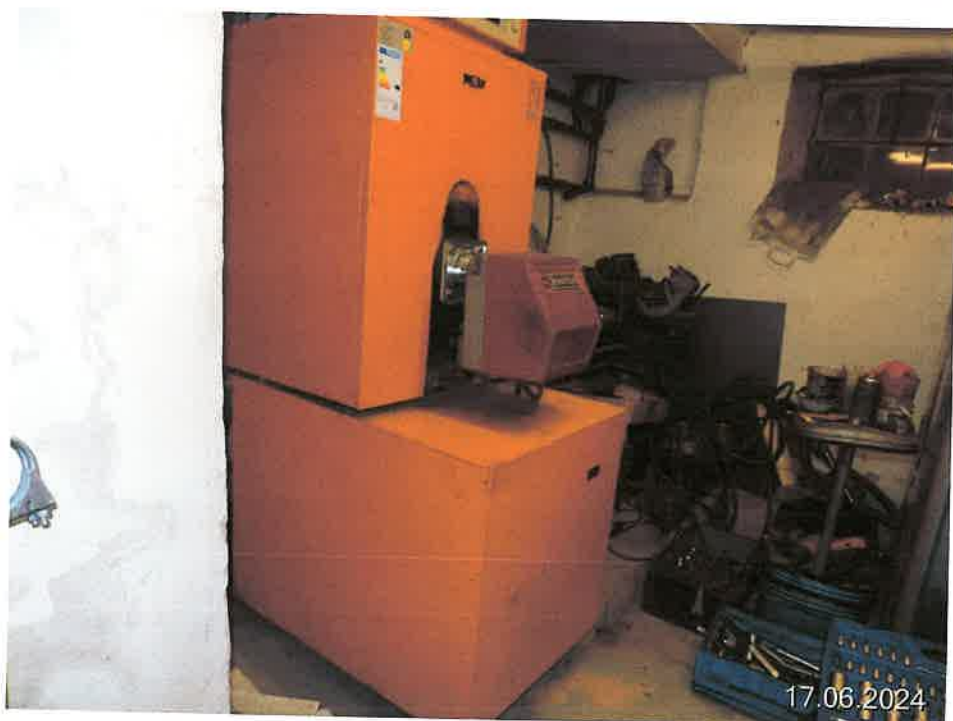
18



19

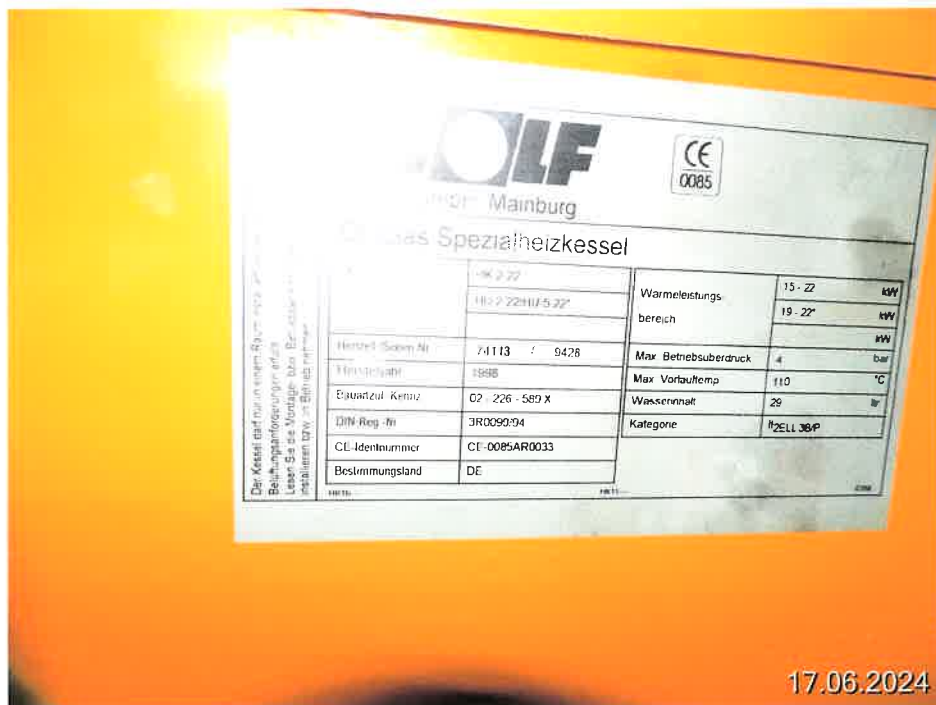


20



ANLAGE 10

21



22



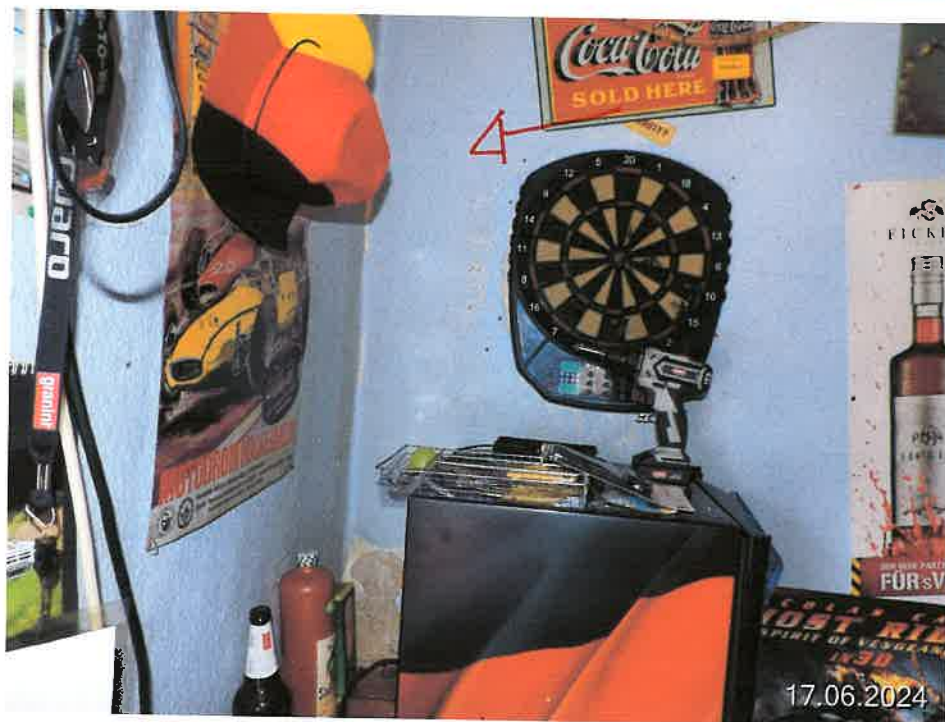
23



24



25



26



ANLAGE 12

27



28



29



ANLAGE 13

30



● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn
Dipl. Ing. Ulrich Schürmann
Birkenweg 12

35216 Biedenkopf

29. Mai 2024

Fachbereich:	Bauen, Wasser und Naturschutz
Fachdienst:	Verwaltung
Ansprechpartner/in:	Frau Malko
Zimmer:	301/335
Telefon:	06421 405-1011
Fax:	06421 405-1666
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	MalkoA@marburg-biedenkopf.de
	Bauen@marburg-biedenkopf.de

24.05.2024

Aktenzeichen: B/07.06/2024-0360
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Friedensdorf; Flur: 3; Flurstück(e): 135
 Rosengasse 2
Antragsteller/-in: Dipl. Ing. Ulrich Schürmann

Antrag auf Baulastenauskunft vom 22.05.2024, Ihr Zeichen: AZ 70 K 3/24

Sehr geehrter Herr Dipl. Ing. Schürmann,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Entsprechend Nr. 4.7.2 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **35,00 €** erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/07.06/2024-0360

ANLAGE 14

- | | | | |
|--|---|--|--|
| ● Servicezeiten:
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung | ○ Dienstgebäude:
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421.405-1500 | ○ Buslinien:
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus) | ○ Bankverbindungen:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf Konto-Nr.: 19 BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR |
|--|---|--|--|