

EXPOSÉ

für das Erbbaurecht

an dem mit einem
Einfamilienhaus bebauten Grundstück
in 35232 Dautphetal, Hilsberg 1



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
14.08.2025 ermittelt mit rd.

82.800 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Dautphetal, Hilsberg 1**

Flur **18** Flurstücksnummer **24/1**

Wertermittlungstichtag: **14.08.2025**

| Bodenwert | | | | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 30,82 | 610,00 | 18.800,00 | |
| Summe: | | | 30,82 | 610,00 | 18.800,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Einfamilienhaus | | 320,10 | 0,00 | 1960 | 70 | 17 | |
| Gesamtfläche | Garage | | 18,00 | | 1970 | 50 | 7 | |
| Gesamtfläche | Carport | | 20,00 | | 1980 | 40 | 6 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|-------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | ---- | ---- | ---- | 1,20 | |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|--------------------|
| Ertragswert: | ---- |
| Sachwert: | 82.800,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 82.800,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 14.08.2025 |

| |
|---|
| Bemerkungen |
| Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Erbbaurecht , bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Hilsberg 1 35232 Dautphetal |
| Grundbuchangaben: | Erbbaugrundbuch von Holzhausen am Hünstein, Blatt 2000, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Holzhausen am Hünstein, Flur 18, Flurstück 24/1 (610 m ²) |

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 10.07.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden. |
| Wertermittlungsstichtag: | 14.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 14.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 14.08.2025 wurden die Parteien mit Schriftstück vom 23.07.2025 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt. <u>Hinweis:</u> Das Kellergeschoss des Objektes konnte nicht in Augenschein genommen werden. Ebenso war das Objekt mit Bewuchse versehen, sodass das Objekt nicht rundherum begangen werden konnte. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Schuldner, 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">• unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdrucksdatum 22.04.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: |

- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundakte des Amtsgericht Biedenkopf, Einsichtnahme vom 05.11.2025
- Baulastenauskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.07.2025
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und Maßstäben aus dem Geoportal Hessen
- Straßenkarte von Holzhausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei der Gemeinde Dautphetal keine Bauakte vorlag, sodass auf die übergebenen Pläne abgestellt wurde. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine leicht differierende Raumaufteilung vorgenommen wurde.

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des vorliegenden Gutachtens für alle Gebäudeteile davon ausgegangen wird, dass eine Baugenehmigung vorliegt, die mit einer Privilegierung im Außenbereich einhergeht, sodass eine Wohnnutzung weiterhin rechtlich uneingeschränkt möglich ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Dautphetal Erbbaurechtsgeber ist und das Gebäude ehemals offensichtlich auf dem Gemeindeeigenen Grundstück errichtet hat.

Es ist zusammenfassend darauf hinzuweisen, dass bei der Gemeinde Dautphetal keinerlei Bauunterlagen vorlagen.

2.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

2.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 09.05.1979 (UR Nr.580)
der Urkundenrolle für das Jahr 1979

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 04.05.1979;
(Datum des Grundbucheintrags: 04.05.1979);

Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 04.05.2078

2.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

2.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen:

Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des gemeinen Werts des Bauwerks

2.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 124,76 € / Jahr

derzeit gezahlter Erbbauzins: 124,76 € / Jahr

Es liegen keine Informationen über die Erhöhung des Erbbauzinses durch die Gemeinde Dautphetal vor.

Sicherung:

Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsrealast

2.4.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um 10 %;
grundlegende Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse

auf Verlangen des Eigentümers

vereinbarer Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:

identisch mit "Auslöser"

vereinbarer Umfang der Anpassung:

100 % des Bezugsmaßstabes

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:

frühestens alle 5 Jahre vereinbart

2.4.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:

keine

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Marburg-Biedenkopf |
| Ort und Einwohnerzahl: | Holzhausen (ca. 1900 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 28 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 3,5 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 40 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 8 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt) |

3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | im Außenbereich, mitten im Waldgebiet gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2,5 km entfernt; Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 7 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Das Grundstück liegt in einem Waldgebiet ca. 700m vom Ortsrand entfernt. |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | von der Straße ansteigend, liegt im Wald |

3.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 33,5 m; |
| | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 18,5 m; |

Grundstücksgröße:
insgesamt 610 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Waldstraße |
| Straßenausbau: | provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Schotterung; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (gemäß den Angaben des Eigentümers i Ortstermin) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses |
| 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. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

3.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | keine das Erbbaurecht belastenden Eintragungen im Erbbaugrundbuch in Abteilung II des Grundbuchs von Holzhausen Blatt 1879 unter lfd. Nr. 158: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1 Erbbauzins von jährlich 244,00 DM für den jeweiligen Eigentümer Grundstücks Flur 18, Flurstück 24/1.• lfd. Nr. 2 Verkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Gemeinde Dautphetal. |
| 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 22.07.2025 vor. |
| | Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. |

3.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Waldgebiet dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen. |
| Innenbereichssatzung: | nicht bekannt |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | nicht bekannt |
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | nicht bekannt |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angabe des Auftraggebers in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

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): "reine" forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Außenbereich

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude – Forsthaus - 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 übergesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau |
| Baujahr: | ca. 1960 |
| Modernisierung: (letzte 10-15 Jahre) | keine zuletzt in den 1970er Jahren teilweise renoviert |
| Flächen und Rauminhalte | sind den Anlagenseiten zu entnehmen |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Naturstein |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Küche, Bad, Essen, Wohnen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | nicht bekannt |
| Keller: | Bruchsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk (soweit erkennbar) |
| Innenwände: | Mauerwerk (soweit erkennbar) |
| Geschossdecken: | keine Angaben vorhanden |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer keine Geschosstreppe gem. Hessischer Bauordnung |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial) |

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, tlw. auf Putz verlegt; |
| Heizung: | Zentralheizung Gasheizung |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung (soweit erkennbar) |

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Einfamilienhaus

| | |
|----------------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | rau verputzt, einfachen Tapeten, Holzverkleidungen, Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | Holzverkleidungen (Nut- und Federbretter) |
| Fenster: | Einfachfenster aus Holz |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus dem Baujahr |
| sanitäre Installation: | <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | geringfügige Rissbildungen. Fassaden sind durch den Bewuchs nicht voll einsehbar. |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, jedoch eng |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz |

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Windfang, Holzlager, Carport |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | durchschnittlich |
| Bauschäden und Baumängel: | geringfügige Rissbildungen in der Fassade, welche durch die starke Bewachsung nicht voll einsehbar ist. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung |

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner
Renovierungsbedarf.

4.3 Außenanlagen

Einfriedung (Mauer), das Grundstück ist in keinem gepflegten Zustand

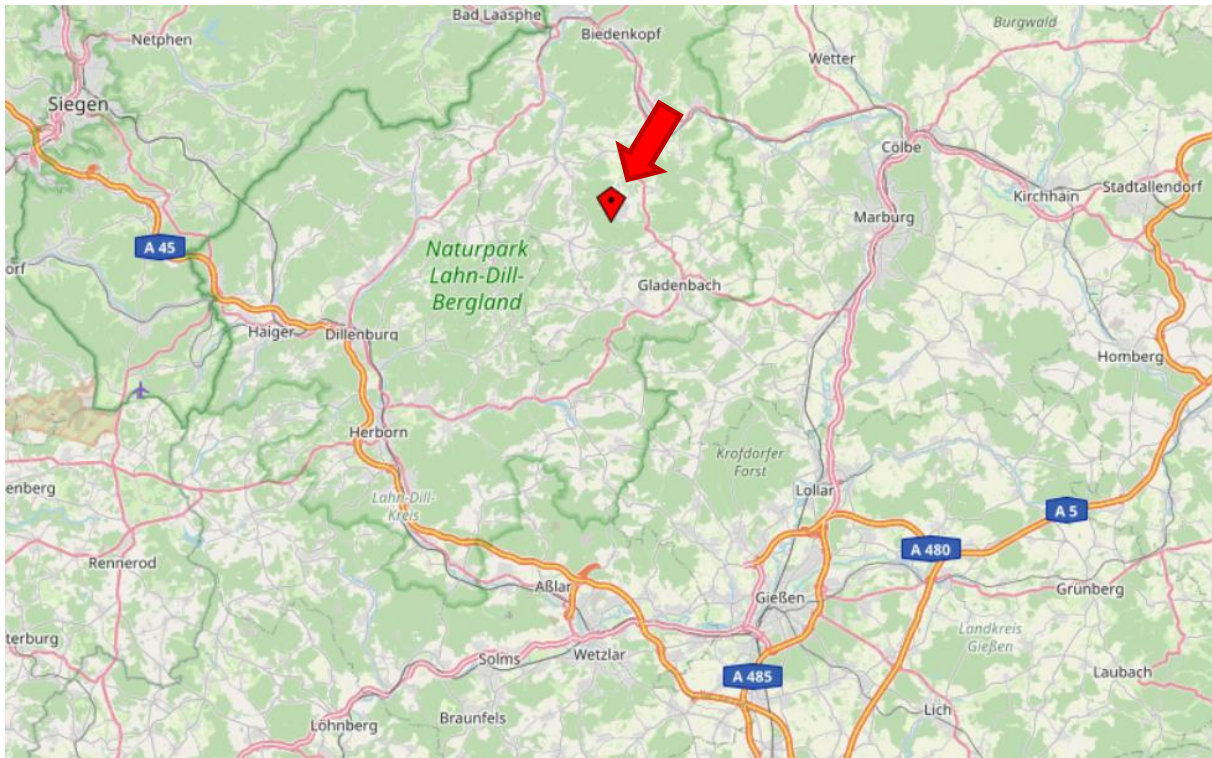
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohn- und Bruttogrundflächen
- 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**

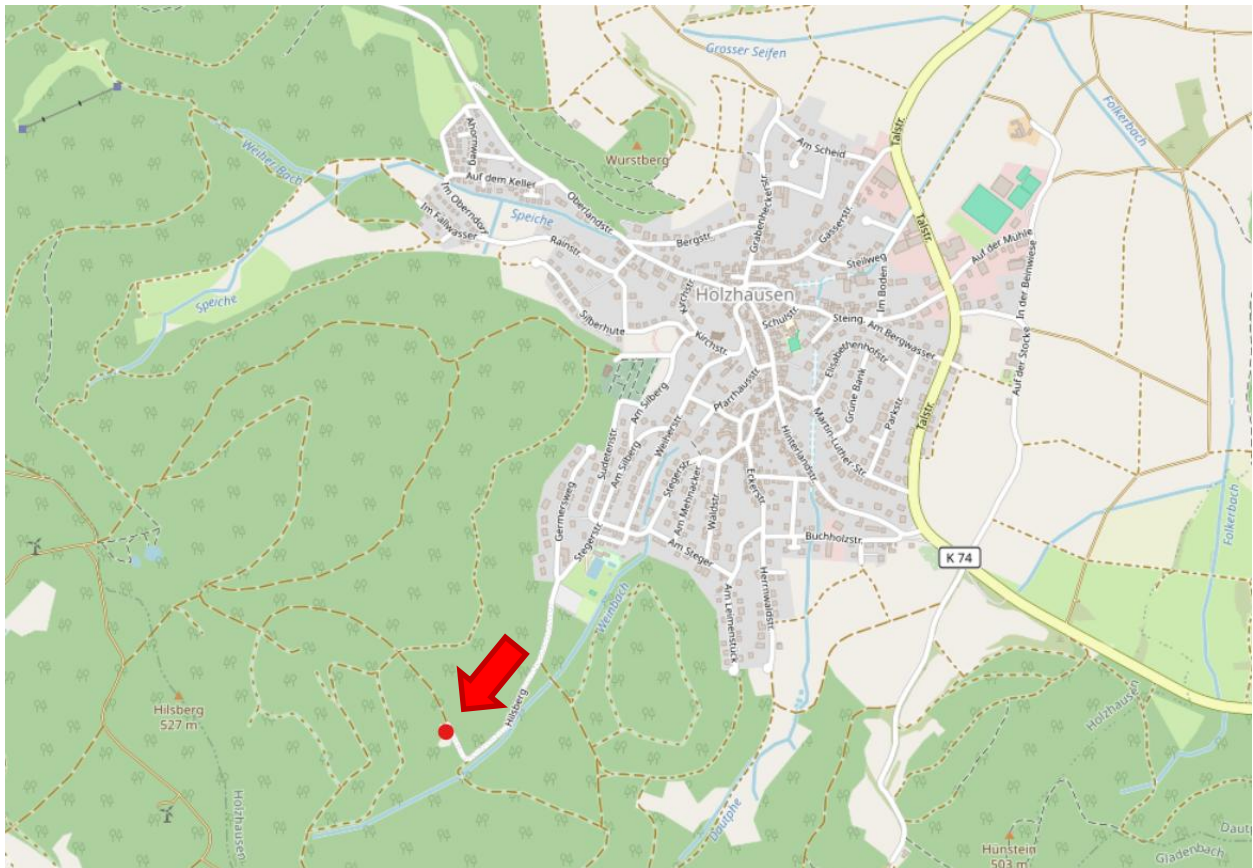
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

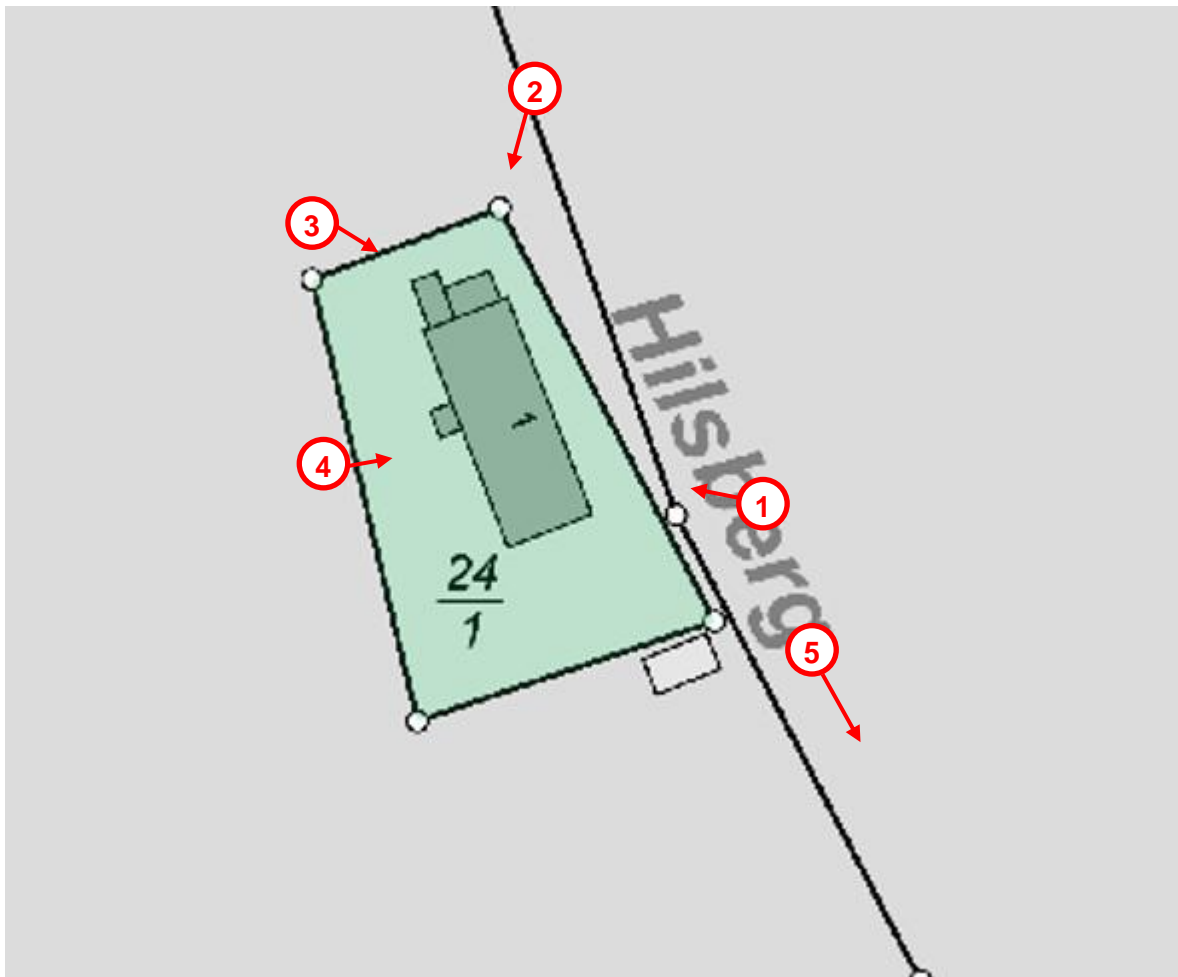
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohngebäude



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäudeeingang mit Carport



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



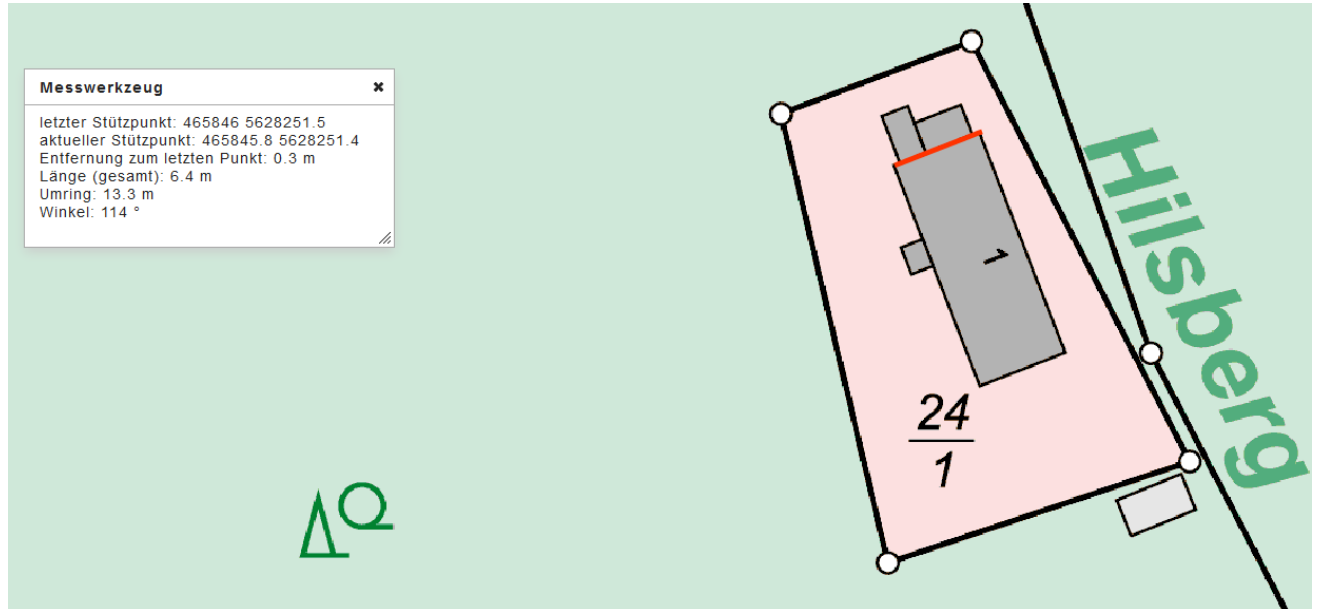
Beschreibung:04 Wohngebäude



Beschreibung:05 Zufahrt

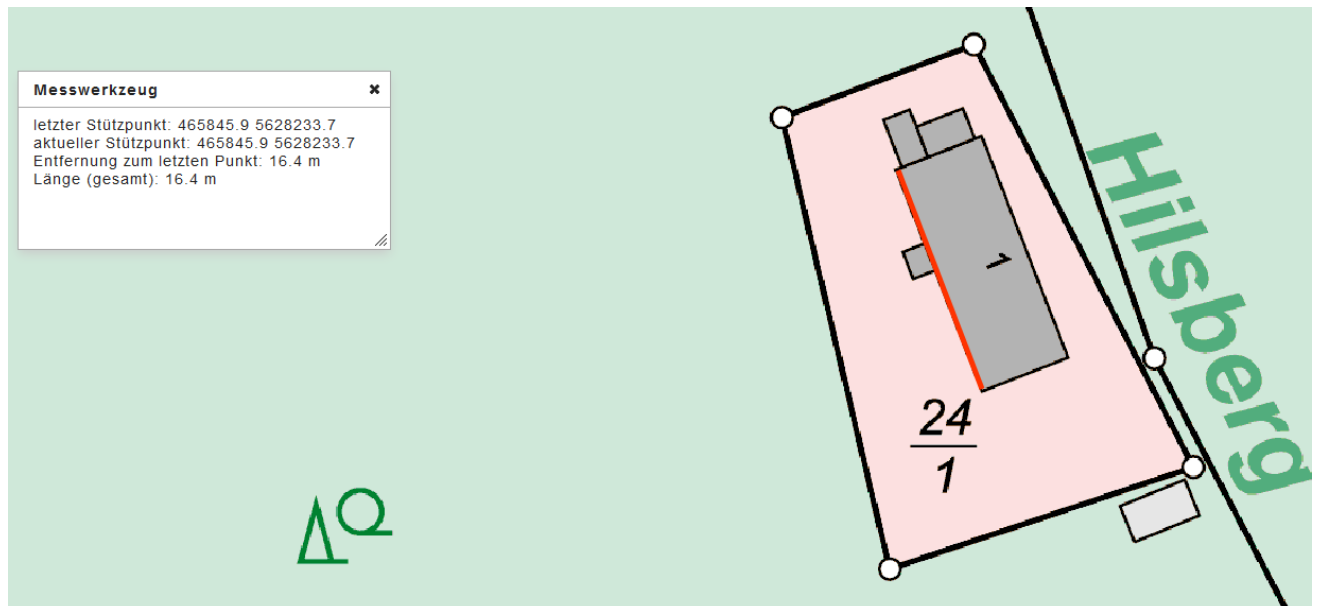
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



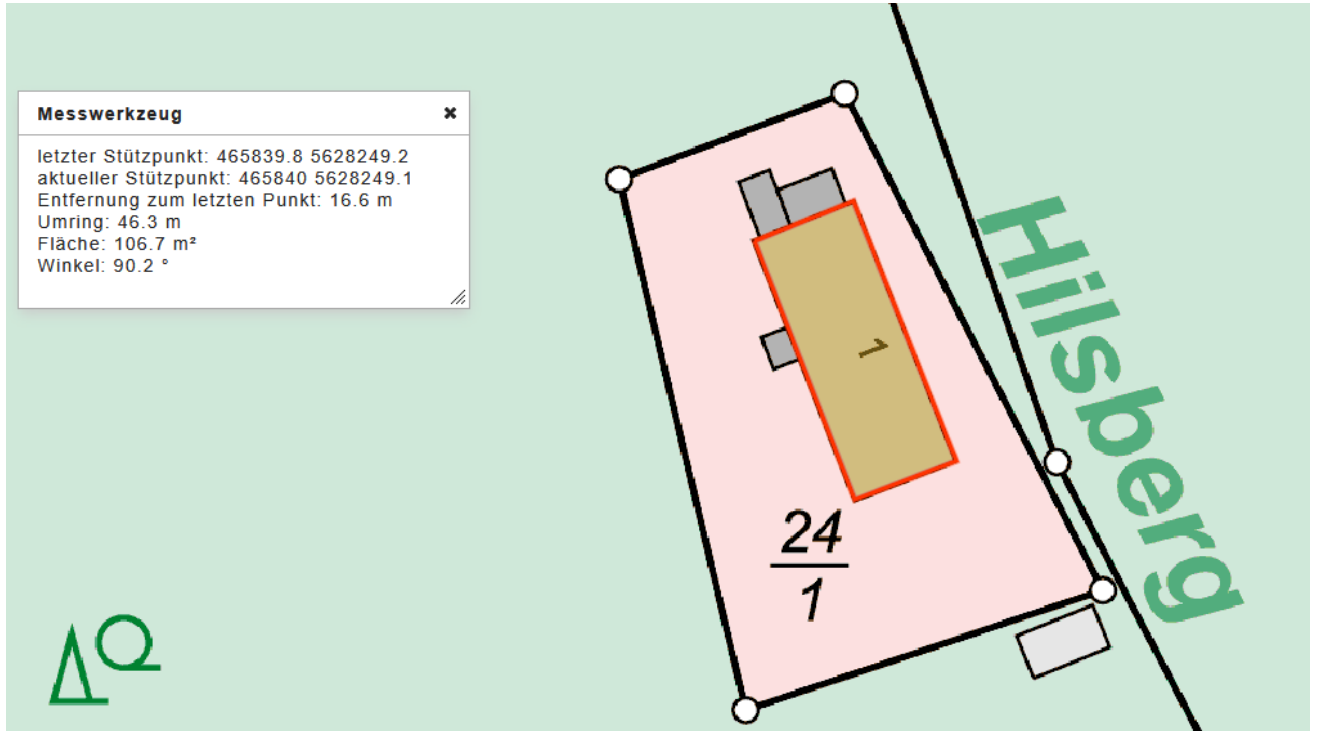
Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 3



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hilsberg 1, 35232 Dautphetal
Mieteinheit: Wohnung EG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen und Geoportal Hessen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFIV
 - nach II. BV

| lfd Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/ - | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|---------------------------------------|-----------------|----------|------|---|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | EG | 1 | - | Treppe | 1,00 | 3,000 | 0,000 | 1,000 | 0,000 | 3,00 | 1,00 | -3,00 | | |
| 2 | EG | 1 | - | Wände | 3,00 | 3,900 | 0,020 | 0,125 | 0,020 | 1,23 | 1,00 | -1,23 | | |
| 3 | EG | 1 | - | Wände | 4,00 | 0,200 | 0,020 | 3,670 | 0,020 | 2,64 | 1,00 | -2,64 | | |
| 4 | EG | 1 | + | | 1,00 | 5,670 | 0,000 | 15,670 | 0,000 | 88,85 | 1,00 | 88,85 | 81,98 | |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | | 81,98 | m² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | | 81,98 | m² | |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

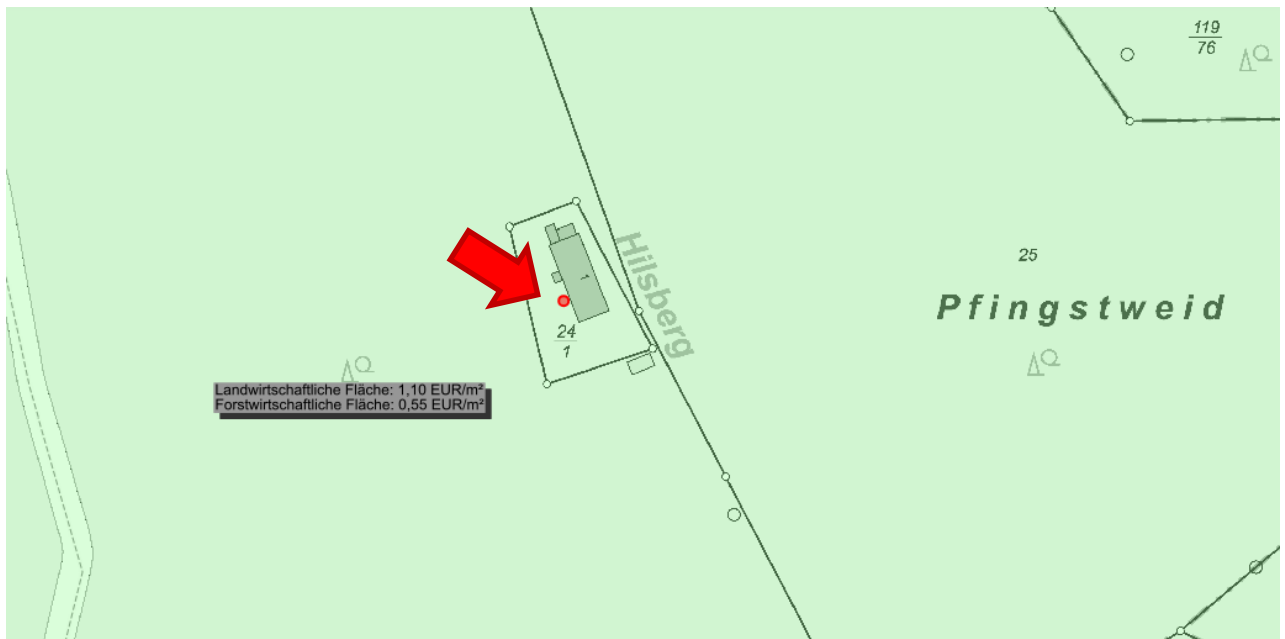
Gebäude: Einfamilienhaus, Hilsberg 1, 35232 Dautphetal

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

auf der Grundlage von

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | Erläuterung | |
|---|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|-------------|----------------------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | | |
| 1 | DG | + | | | | a | 106,70 | | | E01 | |
| 2 | EG | + | | | | a | 106,70 | | | E02 | |
| 3 | KG | + | | | | a | 106,70 | | | E03 | |
| Summe | | | | | | | 320,10 | | | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | 320,10 | | | | m² |

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)