

EXPOSÉ

für das mit einer

**Doppelgarage bebaute Grundstück
in 35232 Dautphetal-Holzhausen/H., Debusgasse 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.10.2024.2023 ermittelt mit rd.

12.300 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Dautphetal-Holzhausen/H., Debusgasse 8**

Flur **10**

Flurstücksnummer **57/2**

Wertermittlungsstichtag: **21.10.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	52,03	158,00	8.220,00
Summe:			52,03	158,00	8.220,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Garage		35,05	0,00	1980	50	9

Ergebnisse	
Ertragswert:	
Sachwert:	11.700,00 €
Vergleichswert:	12.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	12.300,00 €
Wertermittlungsstichtag	21.10.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelgarage
Objektadresse:	Debusgasse 35232 Dautphetal-Holzhausen/H.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzhausen/H., Blatt 1425, lfd. Nr. 10;
Katasterangaben:	Gemarkung Holzhausen/H., Flur 10, Flurstück 57/2 (158 m ²);

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 03.09.2024, soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.10.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten Einschreiben vom 11.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Da der Eigentümer keinen Zugang zu den Gebäuden gewährt hat, konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden.
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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)• Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 11.09.2024• Berechnung der Bruttogrundflächen aus den Unterlagen der Bauakte und dem Geportal Hessen• Straßenkarte und Gemeindeplan von Dautphetal-Holzhausen (Quelle: openstreetmaps.de)• Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 11.09.2024• Baulastenauskunft beim Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 27.09.2024

- Einblick in die Bauakte der Gemeinde Dautphetal vom 21.10.2024
- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal vom 11.09.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Eigene Mieterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Erkenntnissen im Ortstermin und aus der Bauakte der Gemeinde Dautphetal. Es wurden auftragsgemäß keine Leitungsauskünfte eingeholt.

Weiterhin wurde die Beschreibung des Grundstückes incl. der darauf stehenden Gebäude auf Basis der visuellen Erkenntnisse aus dem Ortstermin und den Angaben aus dem Ortstermin erstellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Straße Schädigungen aufweist, jedoch nicht bekannt ist wann bzw. ob eine ggf. mit Anliegerbeiträgen behaftete Sanierung stattfinden. Infolgedessen wird keine Rückstellung im Rahmen des vorliegenden Gutachtens vorgenommen.

Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Betreten des Objektes im Rahmen des Ortstermins nicht ermöglicht wurde.

Die vorliegende Verkehrswertwertermittlung wurde daher auf Basis von Annahmen getätigt, die aus den Erkenntnissen im Ortstermin hergeleitet wurden.

Es ist nicht bekannt, ob das Objekt derzeit in Nutzung ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal-Holzhausen (ca. 1800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)
	<u>Kreisstraßen:</u> K 453 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Garagengebäude: Hanglage; Schräglage;

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 26 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 8 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 158 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;

Eckgrundstück

Nicht für wohnbauliche Zwecke bebaubar

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

keine Erschließung

(nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und der Bauakte
der Gemeinde Dautphetal)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
Alllast 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 Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 13.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von
Dautphetal-Holzhausen/H., Blatt 1425 keine wertbeeinflussende
Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. 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 Auskunft des Auftraggebers 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 27.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor. Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nicht vor.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. 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 auftragsgemäß 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 auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher 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 und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

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.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Inwiefern eine Nutzung vorliegt, ist nicht bekannt.

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 Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage in Blechbauweise; Fertigarage; Hersteller: Siegener Stahlbauten GmbH freistehend
Baujahr:	1980 (gemäß Bauakte)
Modernisierung: (letzte 15 Jahre)	keine (gem. Erkenntnissen im Ortstermin)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

2 Garageneinstellplätze

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

Konstruktionsart:	Blech-Fertigarage Trapezprofile
-------------------	------------------------------------

Fundamente:	Nicht bekannt
Umfassungswände:	Blech
Hauseingang(sbereich):	Garagentore aus Metall, Zufahrtsbereich vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezprofile

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden
	Regenversickerung im Erdreich nach Erkenntnissen im Ortstermin
Elektroinstallation:	nicht vorhanden

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, daher erfolgt hierzu keine Beschreibung.

4.2.5.2 Garagenflächen

Bodenbeläge:	Nicht bekannt Annahme: Einfache Betonbodenplatte
Wandbekleidungen:	Trapezblechinnenansicht
Deckenbekleidungen:	Trapezblechinnenansicht
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt Annahme: keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Rein visuell sind am Garagengebäude von außen keine wesentlichen Schäden am Gebäude erkennbar.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt wirkt von außen als nicht instandgehalten, seit dem Baujahr wurden offensichtlich keine Arbeiten am Objekt vorgenommen.

Weiterhin wirkt das Grundstück vernachlässigt, die Außenanlage weist nicht gepflegten Bewuchs auf.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Gepflasterte Zufahrt, Bewuchs, im oberen Bereich Holzzaun auf einer flachen Mauer

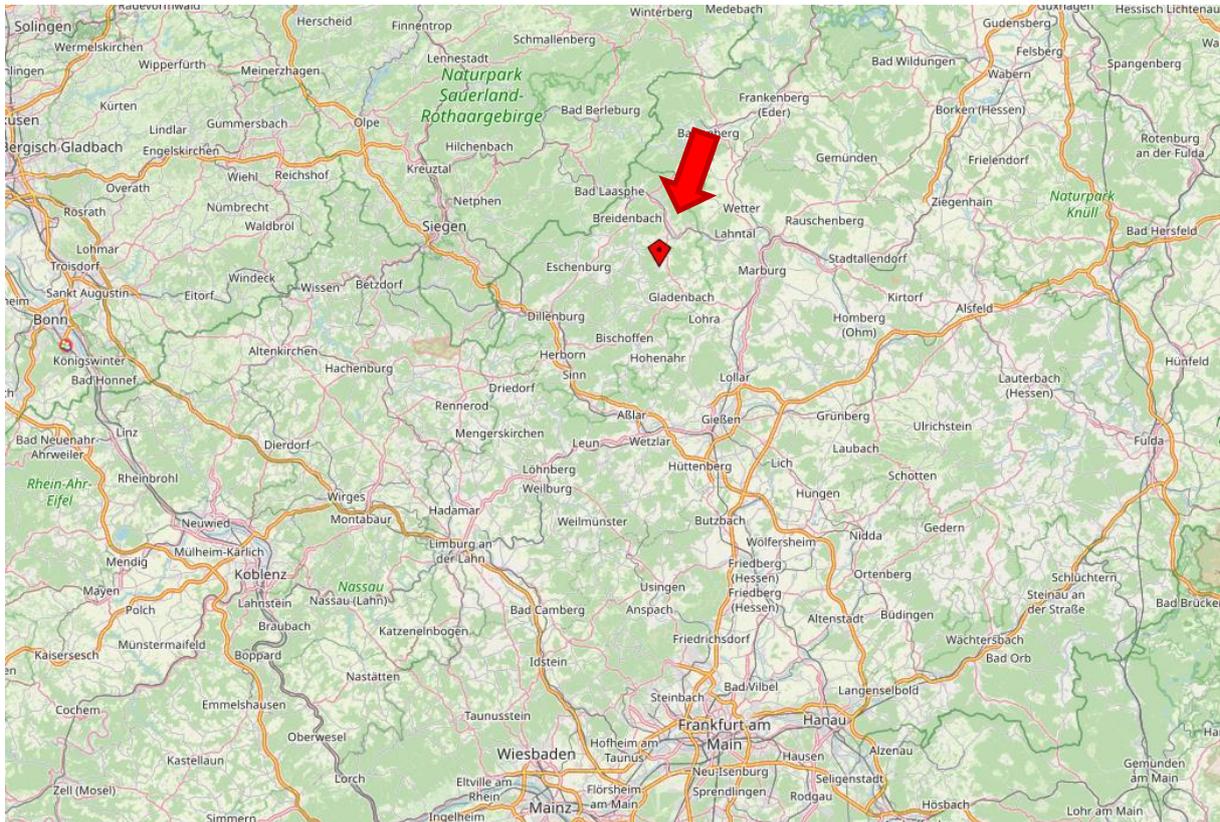
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 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

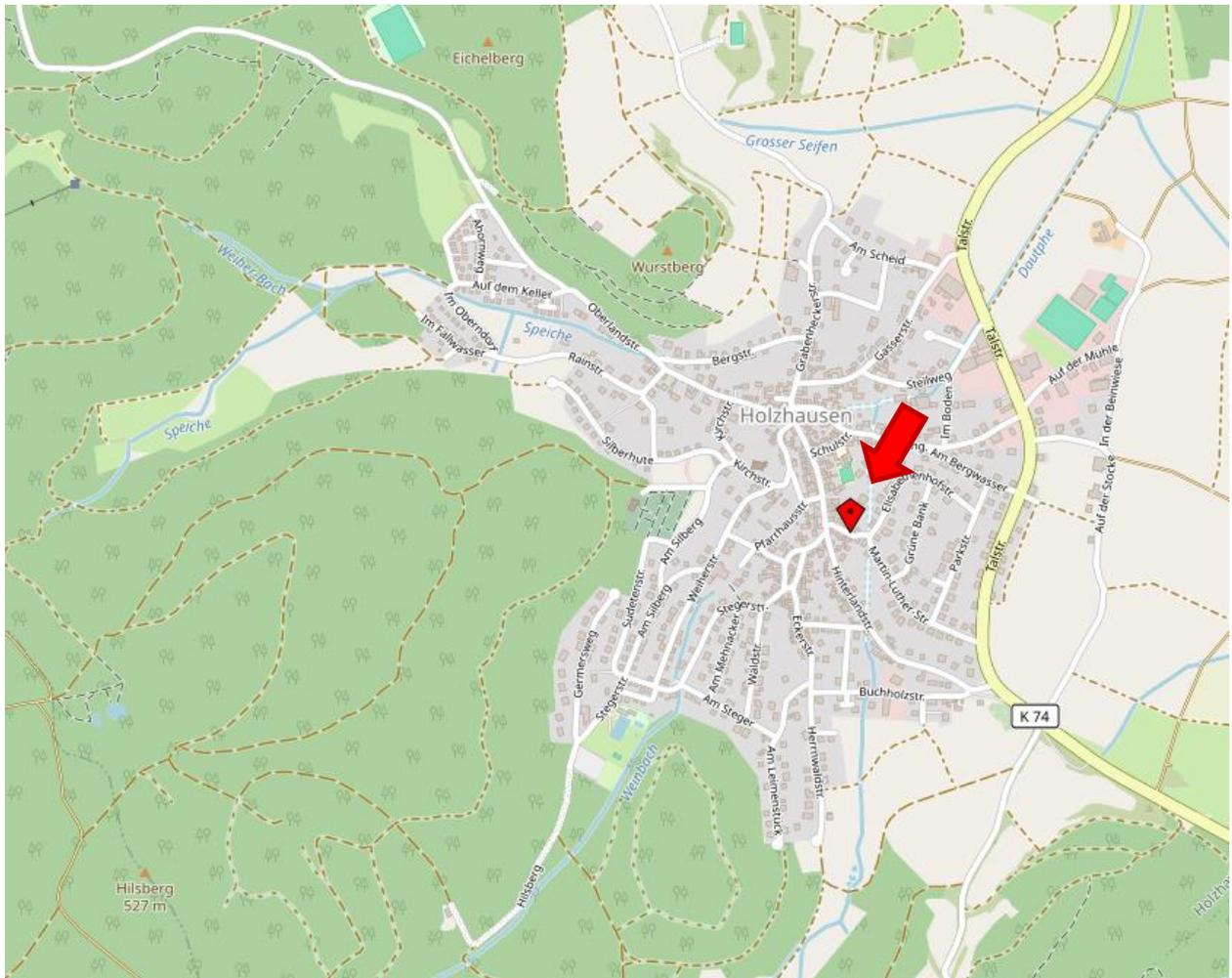
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

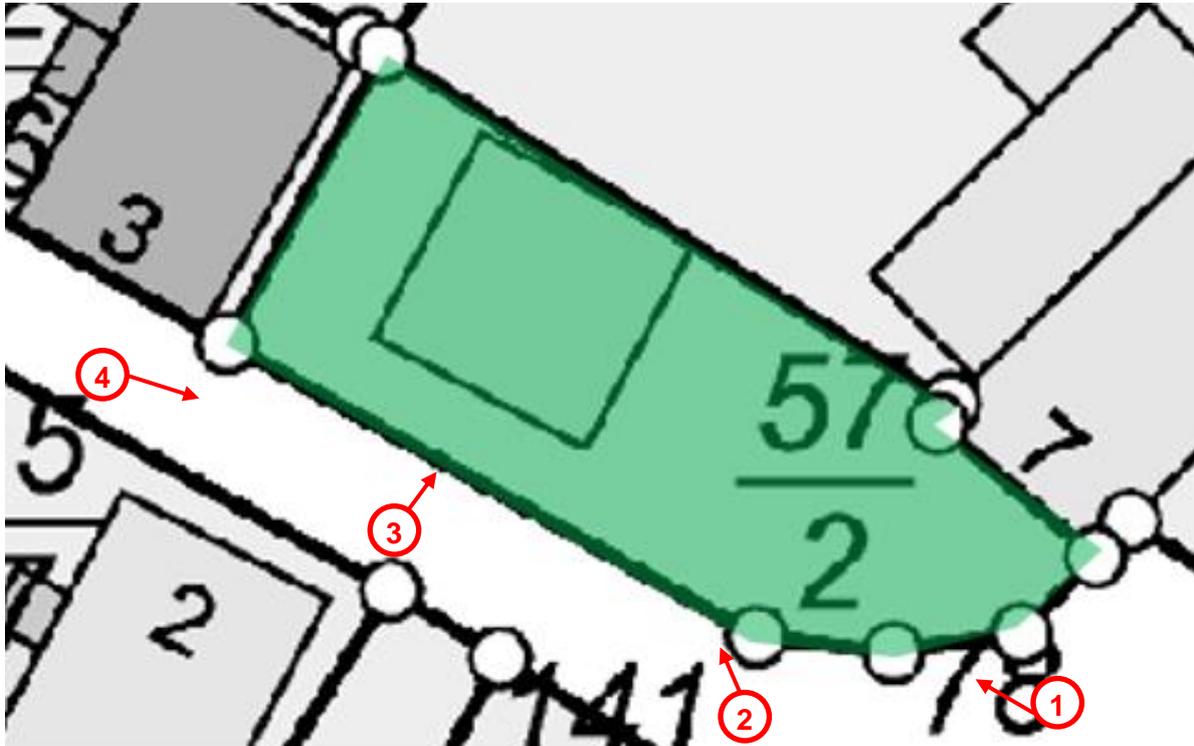
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Garage



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäude



Beschreibung:03 Garage

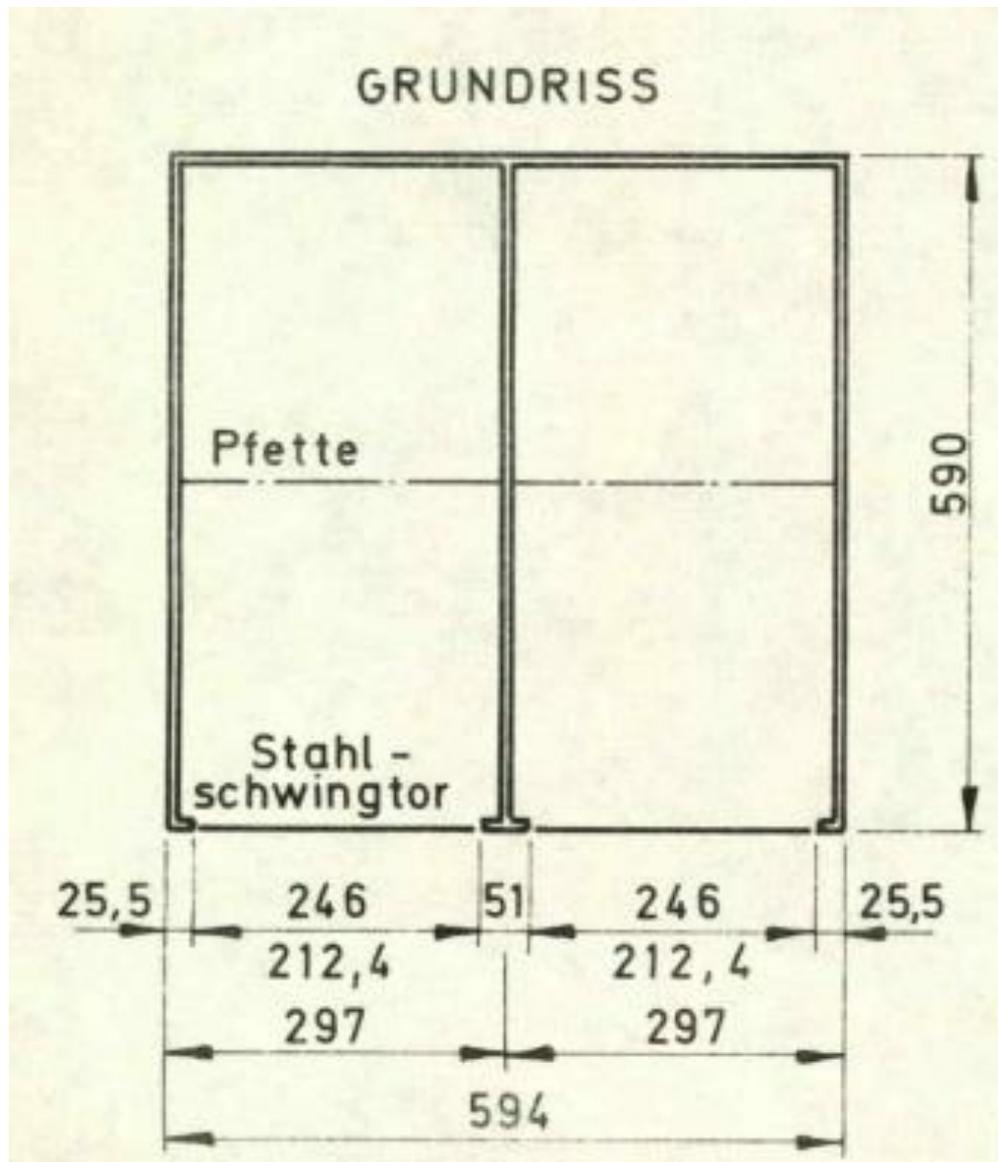


Bild 4

Beschreibung:04 Garage

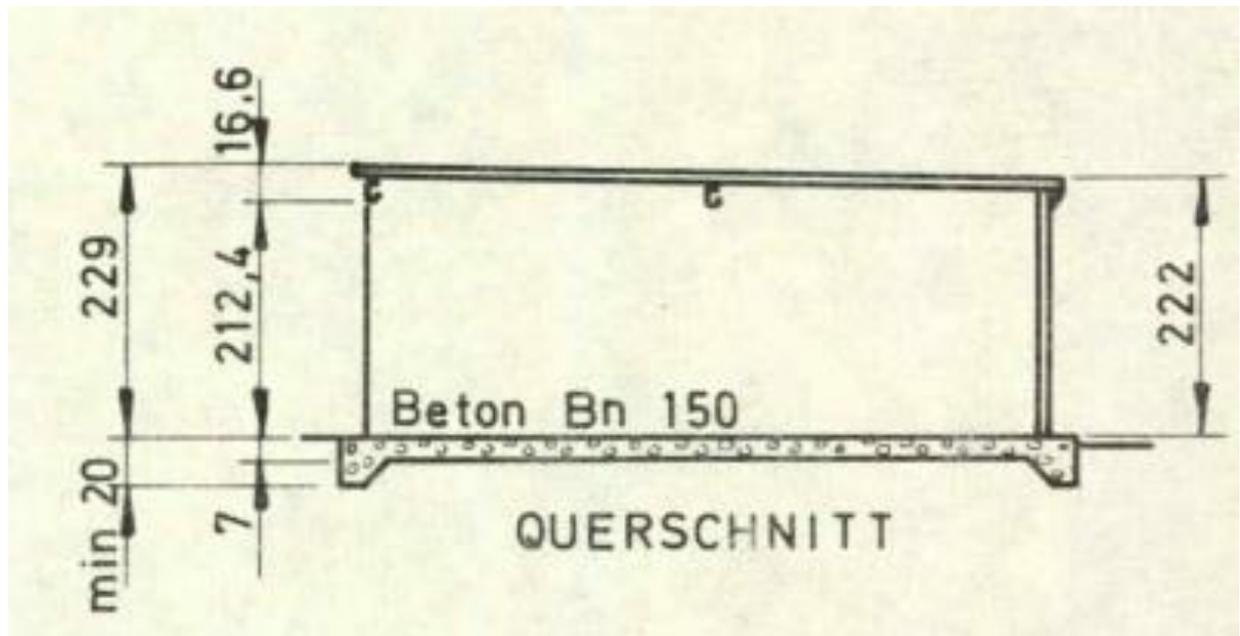
Anlage 5: Garage Grundriss

Seite 1 von 2



Anlage 5: Garage Schnitt

Seite 2 von 2



Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Garage, Debusgasse 8, 35232 Dautphetal-Holzhausen/H.

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

ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,900	5,940	a	35,05	35,05		
Summe							35,05	35,05		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							35,05	35,05		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(Amt für Bodenmanagement Hessen)