

EXPOSÉ

für das mit einem

für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35075 Gladenbach, Auweg 2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.10.2024 ermittelt mit rd.

174.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **21** Flurstücksnummer **99/5**

in **Gladenbach, Auweg 2**
Wertermittlungstichtag: **07.10.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	79,00	400,00	31.600,00	
Summe:			79,00	400,00	31.600,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus		365,64	183,26	1913	70	21	
Gesamtfläche	Garage		29,24		1913	70	19	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	14.903,52	4.026,47 € (27,02 %)	2,90	0,98	

Ergebnisse	
Ertragswert:	171.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	182.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	174.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.10.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Auweg 2 35075 Gladenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gladenbach, Blatt 1276, lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Gemarkung Gladenbach, Flur 21, Flurstück 99/5 (400 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 12.08.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. §180 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2024
Qualitätsstichtag:	07.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.10.2024 wurden die Parteien durch Schreiben vom 11.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine der beiden Antragstellerinnen, der Antragsgegner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Einer der beiden Antragstellerinnen hatte sich vor dem Ortstermin schriftlich entschuldigt und die Teilnahme abgesagt. Weiterhin wurde die zweite Antragstellerin durch deren Rechtsbeistand begleitet.
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 31.05.2023 (Ausdruckdatum) Durch die Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Mietvertrag vom 04.10.2019 für die Wohnung im EG • Nebenkostenabrechnung 2023

- Unterlagen zur Balkonsanierung aus dem Jahr 2021
- Unterlagen zur Wasserschadensanierung im OG aus dem Jahr 2023
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin

Durch den Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Schriftstück zur Klageerhebung gegen die Eigentümergemeinschaft
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Mitteilung des Kanalverlaufs des ZMA vom 08.04.2024
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einblick in die Bauakte der Stadt Gladenbach vom 05.12.2024
- Einblick in die Grundakte am Amtsgericht Biedenkopf vom 04.12.2024
- Informationen zur Erschließungssituation durch die Stadt Gladenbach vom 02.12.2024 per Mail
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.10.2024
- Baulastenauskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 27.09.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Berechnung der Bruttogrundflächen aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Wohnflächen aus den Aufmaß-Skizzen vom 07.10.2024
- Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen 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
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.10.2024

- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.10.2024
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall läuft der Abwasserkanal offensichtlich über ein Nachbargrundstück, es wurde Klage durch den Nachbarn erhoben, diesen Zustand zu beseitigen.

Gemäß Bauakte handelt es sich bei den Spitzbodenflächen um keinen Aufenthaltsraum.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gladenbach (ca. 12.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 25 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 120 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> In unmittelbarer Nähe
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Dillenburg (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 20 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; durchschnittliche Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Gewerbe und deren Verkehrsströme)
Topografie:	von der Straße abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 40 m zweiseitig;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 400 m²;

Bemerkungen:
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit Durchgangsverkehr insbesondere infolge der Einzelhandelsflächen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss (gemäß den Angaben und Erkenntnissen aus dem 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gladenbach, Blatt 1276 folgende Eintragung: Grunddienstbarkeit, bestehend in dem Recht zur Errichtung eines Bauwerkes, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 21, Flurstück 101/1. Mit Bezug auf Bewilligung vom 10.11.1965 eingetragen am 21.02.1966 in Blatt 370, von dort mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 09.11.1966.
---------------------------------------	---

Gemäß den Erkenntnissen aus der Einsichtnahme in die Grundakte vom 04.12.2024, kann nicht beurteilt werden, ob diese Eintragung eine Wertbeeinflussung entfaltet, da keinerlei Vertragsunterlagen in der Grundakte hierzu vorlagen.

Es wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussung vorliegt.

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.

Herrschermerkmale:

Es liegen keine Informationen über Herrschermerkmale 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 27.09.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es liegt keine abschließende Denkmalliste des Landkreises Marburg-Biedenkopf vor, sodass die Eigenschaft im Rahmend es vorliegenden Gutachtens nicht abschließende geklärt werden konnte.

Eine zusätzliche Anfrage bei der Stadt Gladenbach, konnte diese nicht beantworten.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 Gladenbach aus dem Dezember 1964 folgende Festsetzungen:

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

Innenbereichssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümer nicht vor.

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 auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit 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:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch 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 Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist im Erdgeschoss vermietet. Das 1. OG, sowie das DG befinden sich im Leerstand.

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 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum inkl. Spitzboden ist vollständig ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1913 (gemäß Angaben der Eigentümer im Ortstermin)
Modernisierung: (letzte 10-20 Jahre)	• Austausch Heizungsanlage nach 2019 • teilaustausch Fenster nach 2000, weitere in den 1990er Jahren • Innenausbau 1. OG im Zuge des Leitungswasserschadens im 2. OG
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen; Giebelseite Verblendung: Schiefer

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Schlafen, Wohnen, Küche, Bad, Flur, Terrasse auf der Garage

Obergeschoss:

Schlafen, Wohnen, Küche, Bad, Flur, angebauter Balkon

Dachgeschoss:

Wohn-/ Ess-Bereich, Wohnraum, Bad, Balkon

Spitzboden:

Hobbyraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	Mauerwerk (soweit zerstörungsfrei erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (soweit zerstörungsfrei erkennbar)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (soweit zerstörungsfrei erkennbar)
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> Massivtreppe (erneuert) <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer Dachflächen im Rahmen des DG-Ausbaus gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
	<u>Hinweis:</u> Die Hausanschlussleitung verläuft gemäß den übergebenen Unterlagen über das Flurstück 100/1, durch dessen Eigentümer wurde bereits Klage erhoben, den Zustand durch die Eigentümergemeinschaft aufzulösen.
	Gemäß den Erkenntnissen und Informationen der Beteiligten aus dem Ortstermin kann die Abwasserleitung im Bereich der unteren Grünfläche getrennt und von dort aus in öffentlichen Grund geführt werden.
	Hierzu ist die Erstellung eines neuen Anschlusses im öffentlichen Straßenraum notwendig. Die Rückstellung hierfür wird in den boG berücksichtigt.
	Es ist darauf hinzuweisen, dass ohne abschließende Kenntnis des Zustands und des Verlaufs nur eine Schätzung basierend auf Annahmen erfolgen kann, die von den tatsächlichen Kosten abweichen kann.
Elektroinstallation:	Das Elektrosystem ist im EG und 1. OG partiell erneuert und zum Teil noch im Bestand.
	Die Installation im DG erfolgte im Jahr des Ausbaus.
	Es liegt eine durchschnittliche Ausstattung vor.
	Sprechanlage vorhanden
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015; Brenner 60 kW (Nennwärmeleistung), Niedertemperatur-Heizkessel; Flachheizkörper
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 ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Teppichboden, Linoleum, Laminat, Fliesen, Natursteinfliesen (DG), Kleinparkett;
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten) mit Anstrich, Fliesen halb-hoch in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, in Dachschrägen teils Nut- und Federbretter
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung gem. Angaben im Ortstermin weitestgehend aus den 1990er Jahren (Glaseindruck 12/1991) teilw. aus 2013 Rollläden im EG und 1. OG vorhanden (teils Holz, teils Kunststoff)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, ohne Einbruchs- und Wärmeschutz <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Ausstattung <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 Waschbecken, 1 WC ältere Ausstattung und Qualität <u>Bad 1. OG:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 Waschbecken, 1 WC ältere Ausstattung und Qualität, jedoch bereits erneuert <u>Bad 1. OG:</u> 1 eingebaute Eck-Badewanne, 1 Waschbecken, 1 WC bessere Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Gauben, Balkonanlage, überdachte Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich zu bezeichnen.

Das Objekt wurde dauerhaft instandgehalten jedoch nicht wesentlich modernisiert.

In den beiden Wohnungen im EG und OG (Erneuerung der Objekte offensichtlich erfolgt) befinden sich noch die Bäder aus dem Ursprungsbaupjahr.

Ebenso wurde mit Ausnahme des Fensteraustauschs keine wesentliche energetische Modernisierung der Gebäudehülle vorgenommen.

4.3 Garage

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Garage;
eingeschossig;
Flachdach;
einseitig angebaut

Baujahr:

1913 (gemäß Angaben der Eigentümer)

Außenansicht:

insgesamt unverputzt, gestrichen;

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Geschossdecken:

Stahlbeton

4.4 Nebengebäude

Garage

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Hinweis die Entwässerungsleitung ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen), Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun auf Betonsockel)

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 Nutzflächen, 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**

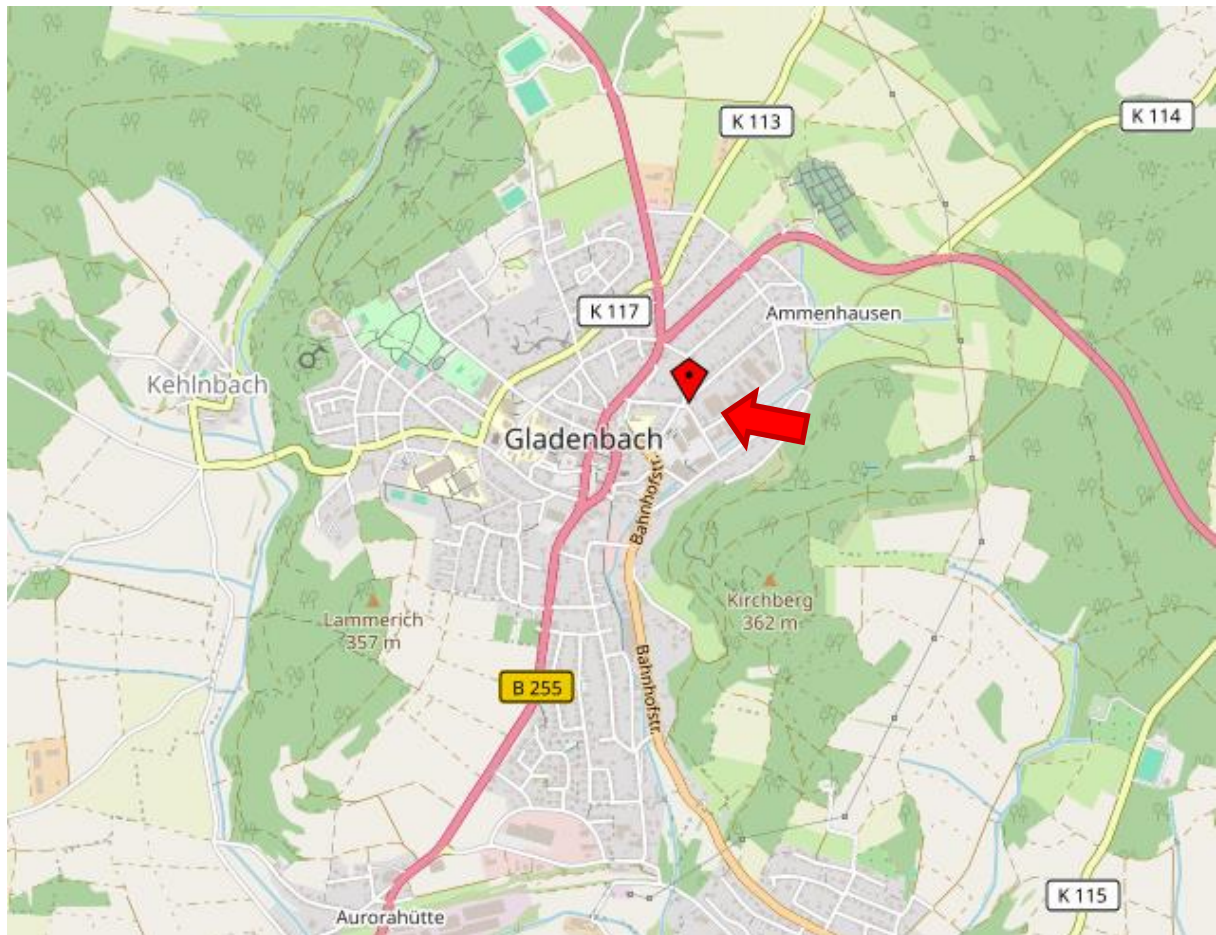
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Gladenbach 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 Wohngebäude



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäude Eingang



Beschreibung:03 Wohngebäude mit Garage



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude mit Garten

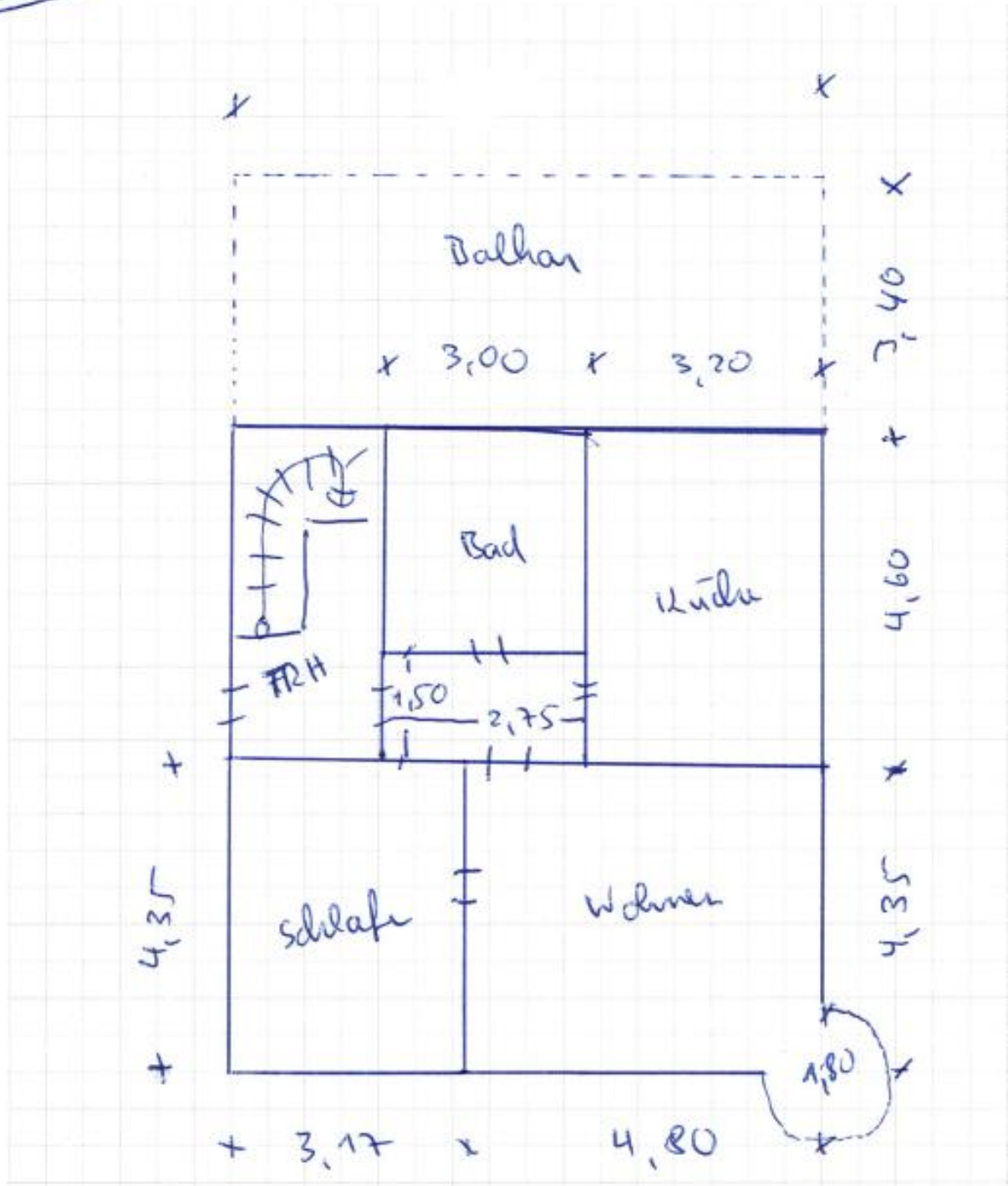


Beschreibung:05 Garage

Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1

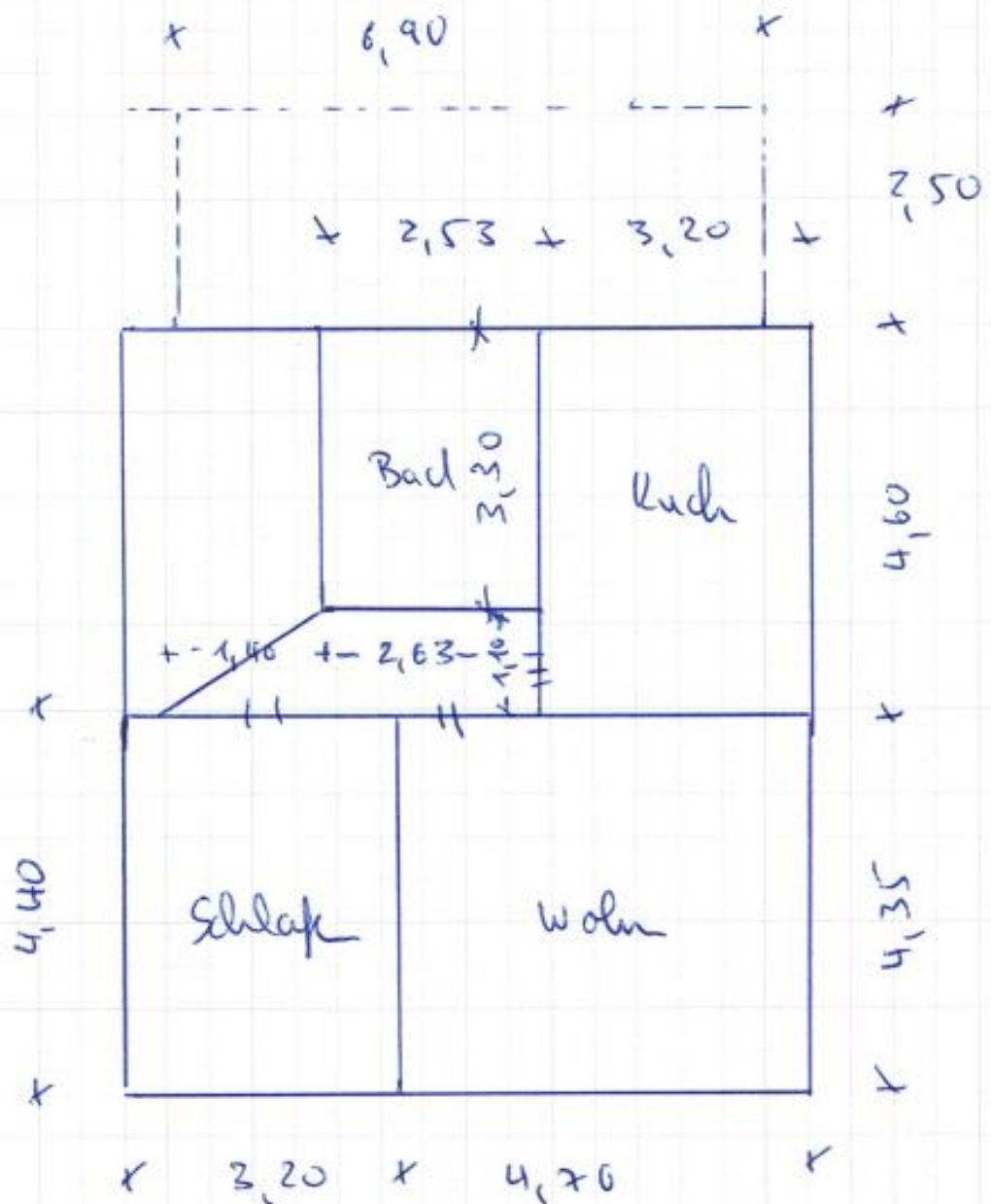
EG



Anlage 5.2: Grundriss 1. Obergeschoss

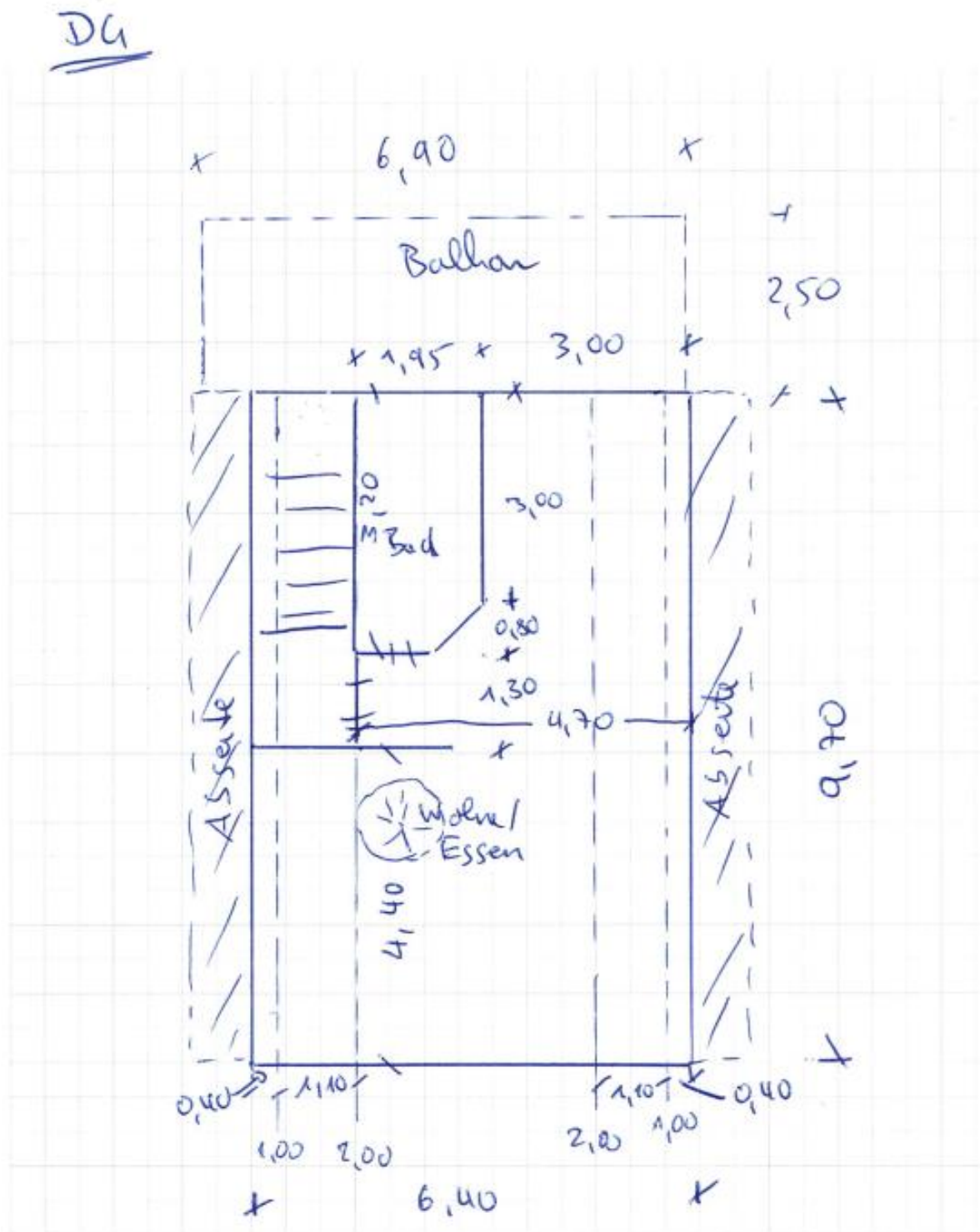
Seite 1 von 1

OG



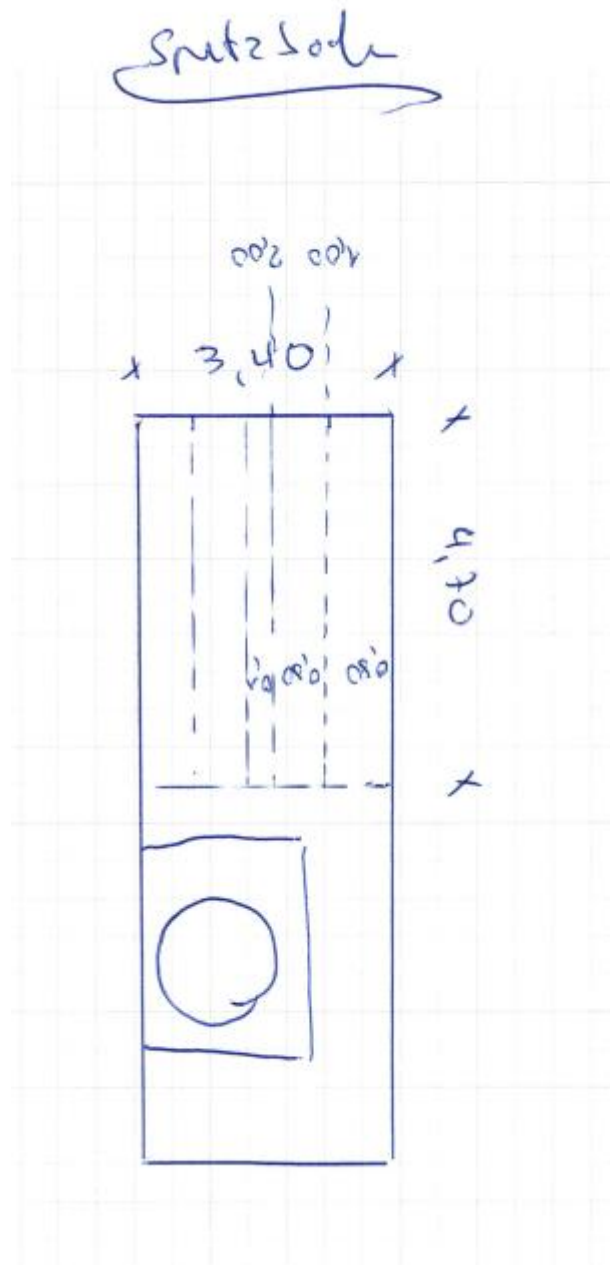
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



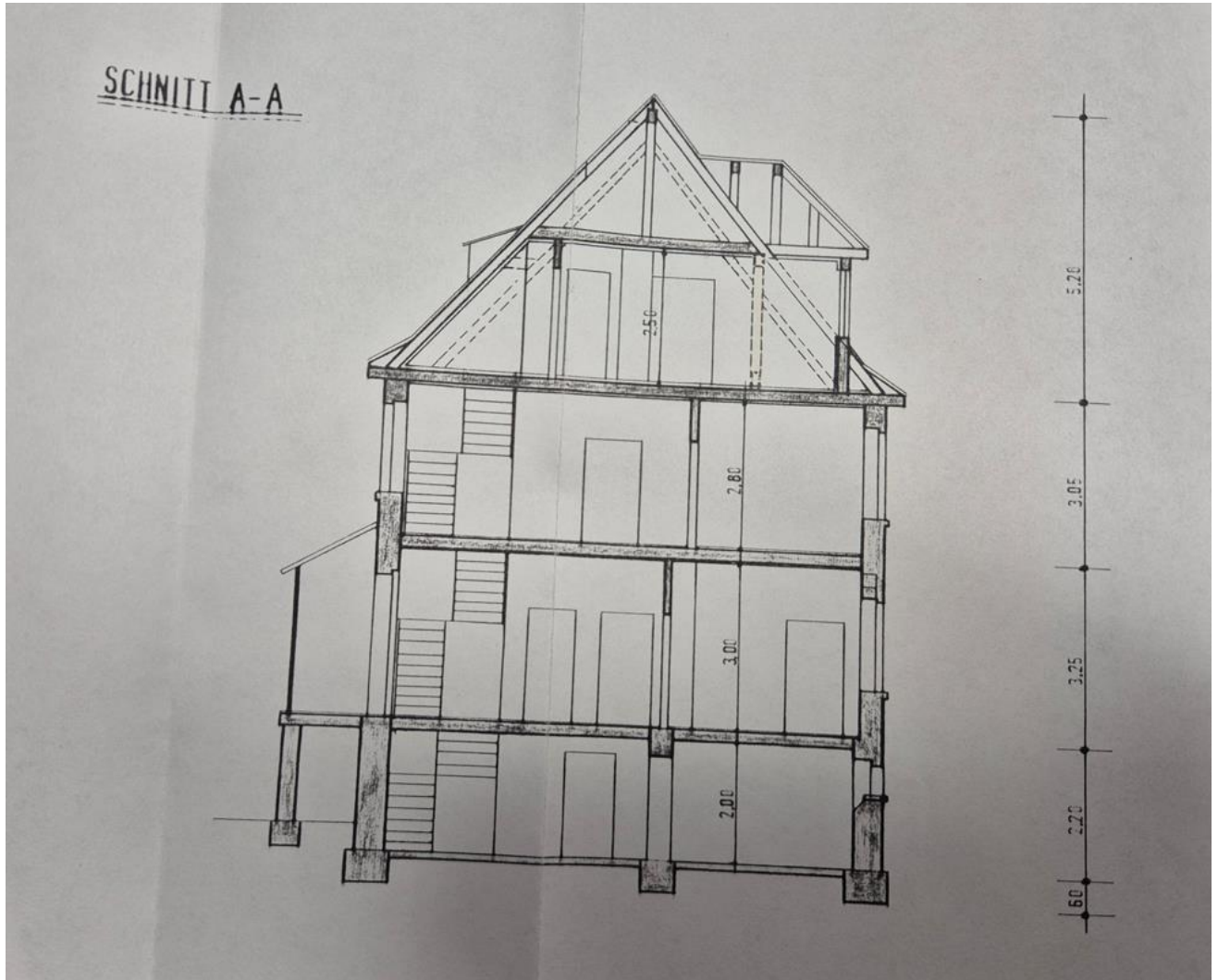
Anlage 5.4: Grundriss Spitzboden

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 8

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (07.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+		1,00	4,800	0,000	4,350	0,000	20,88	1,00	20,88	22,79	
2	Wohnen	1	+		F02					1,91	1,00	1,91	22,79	
3	Schlafen	2	+		1,00	3,170	0,000	4,350	0,000	13,79	1,00	13,79	13,79	
4	Küche	3	+		1,00	3,200	0,000	4,600	0,000	14,72	1,00	14,72	14,72	
5	Bad	4	+		1,00	3,000	0,000	3,100	0,000	9,30	1,00	9,30	9,30	
6	Flur	5	+		1,00	2,750	0,000	1,500	0,000	4,13	1,00	4,13	4,13	
7	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	7,970	0,000	3,400	0,000	27,10	0,25	6,78	6,78	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													71,51 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													183,26 m²	

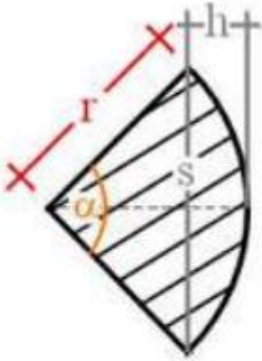
Seite 2 von 8

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F02 : Kreisausschnitt (Sektor)	
$A = \frac{\pi}{360^\circ} \times r^2 \times \alpha$	
r 0,900 m a M 270,00 °	Kreisausschnitt (Sektor)
Fläche (A) = 1,91 m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach
Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (07.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,900	0,000	2,500	0,000	17,25	0,25	4,31	4,31	
2	Flur	5	+		1,00	1,100	0,000	3,660	0,000	4,03	1,00	4,03	4,03	
3	Bad	4	+		1,00	2,530	0,000	3,300	0,000	8,35	1,00	8,35	8,35	
4	Küche	3	+		1,00	3,200	0,000	4,600	0,000	14,72	1,00	14,72	14,72	
5	Schlafen	2	+		1,00	3,200	0,000	4,400	0,000	14,08	1,00	14,08	14,08	
6	Wohnen	1	+		1,00	4,700	0,000	4,350	0,000	20,45	1,00	20,45	20,45	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													65,94	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													183,26	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach
Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (07.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	5	+		1,00	1,000	0,000	0,320	0,000	0,32	1,00	0,32	12,99	
2	Wohnen	5	+		1,00	1,500	0,000	3,800	0,000	5,70	1,00	5,70	12,99	
3	Wohnen	5	+		1,00	3,200	0,000	1,300	0,000	4,16	1,00	4,16	12,99	
4	Wohnen	5	+		0,50	1,100	0,000	5,100	0,000	2,81	1,00	2,81	12,99	
5	Bad	4	-		0,50	0,800	0,000	0,800	0,000	0,32	1,00	-0,32	5,92	
6	Bad	4	+		1,00	1,950	0,000	3,200	0,000	6,24	1,00	6,24	5,92	
7	Wohnen/Essen	3	-		1,00	1,500	0,000	1,500	0,000	2,25	1,00	-2,25	17,55	
8	Wohnen/Essen	3	+		0,50	2,200	0,000	4,400	0,000	4,84	1,00	4,84	17,55	
9	Wohnen/Essen	3	+		1,00	3,400	0,000	4,400	0,000	14,96	1,00	14,96	17,55	
10	Flur	2	-		1,00	2,000	0,000	1,000	0,000	2,00	1,00	-2,00	0,81	
11	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,900	0,000	2,500	0,000	17,25	0,25	4,31	4,31	
12	Flur	2	+		0,50	1,100	0,000	5,100	0,000	2,81	1,00	2,81	0,81	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													41,58	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													183,26	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach
Mieteinheit: Wohnung Spitzboden

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (07.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erfäuterung
1	Raum 2	1	(+/-)	0.50	1.600	0.000	4.700	0.000	3.76	1.00	3.76		
2	Raum 2	1	+	1.00	0.100	0.000	4.700	0.000	0.47	1.00	0.47	4.23	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												4.23 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												183.26 m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

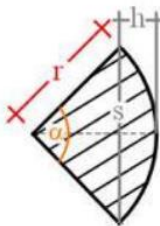
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+) / (-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	9,900	9,000	a		89,10		
2	KG	+	F02			a		4,62		
3	EG	+	1,00	9,900	9,000	a		89,10		
4	EG	+	F04			a		4,62		
5	OG	+	1,00	9,900	9,000	a		89,10		
6	DG	+	1,00	9,900	9,000	a		89,10		
Summe							365,64			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								365,64		m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach

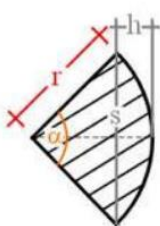
Sonderform

F02 : Kreisausschnitt (Sektor)	
$A = \frac{\pi}{360^\circ} \times r^2 \times \alpha$	
r 1,400 m a M 270,00 °	Kreisausschnitt (Sektor)
Fläche (A) = 4,62 m²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Auweg 2, 35075 Gladenbach

Sonderform

F04 : Kreisausschnitt (Sektor)	
$A = \frac{\pi}{360^\circ} \times r^2 \times \alpha$	
r 1,400 m a M 270,00 °	Kreisausschnitt (Sektor)
Fläche (A) = 4,62 m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

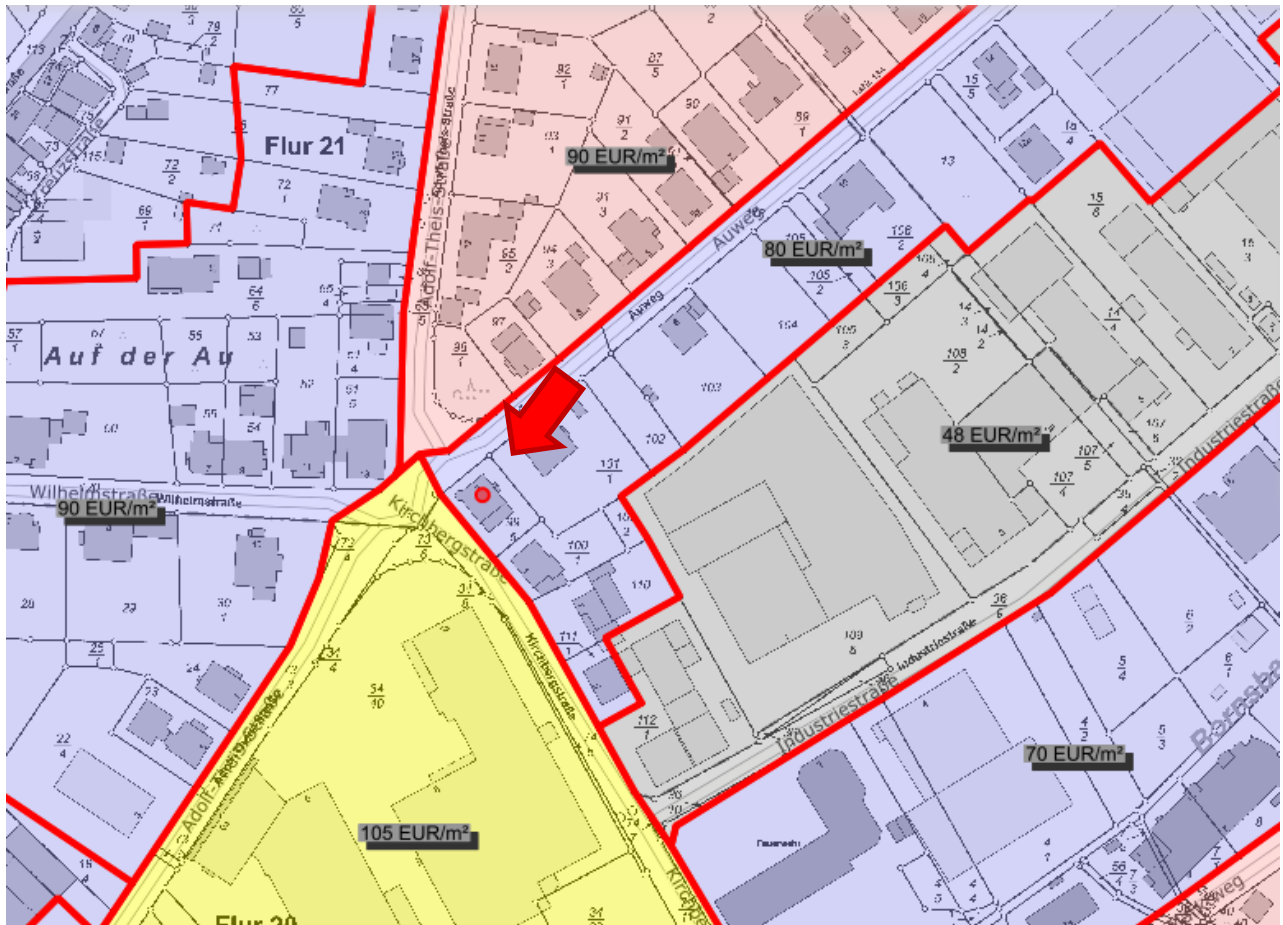
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage, Auweg 2, 35075 Gladenbach

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
1	KG	+	1,00	8,600	3,400	a	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
							29,24	29,24		
Summe							29,24			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							29,24	29,24		
										m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)