Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener Diakonissenstraße 14, 35232 Dautphetal 70 K 15/23

# E X P O S É

**für das mit einem**

## Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 35075 Gladenbach, Gießener Straße 1a

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 17.01.2024 ermittelt mit rd.

**68.000 €.**

# 1 Wertermittlungsergebnisse

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gaststättengebäudegrundstück** in **Gladenbach, Gießener Straße 1a**
Flur **17** Flurstücksnummer **11/2 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **17.01.2024**

**Bodenwert**

| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 133,65 | 312,00 | 41.700,00 |
| | | Summe: | 133,65 | 312,00 | 41.700,00 |

**Objektdaten**

| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | Gaststättengebäude | | 133,99 | 110,48 | 1900 | 40 | 8 |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 377,44 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 0,00 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **615,50 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **7,94** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **10,55** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 68.000,00 € |
| Sachwert: | --- |
| Vergleichswert: | --- |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **68.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 17.01.2024 |

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

# 2 Allgemeine Angaben

## 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit Gaststättengebäude |
| Objektadresse: | Gießener Straße 1a<br>35075 Gladenbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gladenbach, Blatt 2449, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Gladenbach, Flur 17, Flurstück 10 (49 m²);<br>Gemarkung Gladenbach, Flur 17, Flurstück 11/2 (263 m²) |

## 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Gutachtenauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 30.10.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden. |
| Wertermittlungsstichtag: | 17.01.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 17.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 17.01.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 06.12.2023 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.<br><br>Hinweis: Das Dachgeschoss der Scheune konnte nicht betreten werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Gläubiger und dessen Rechtsbeistand, der Ehemann der Eigentümerin, 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:<br><br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2023<br><br>Von der Eigentümerin bzw. durch deren Ehemann wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br><br>• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins<br>• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins |

- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin
- Nutzflächenberechnung, sowie Grundriss der Gastwirtschaft

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einblick in die Bauakte der Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zur Erschließungssituation durch die Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten durch die Stadt Gladenbach vom 19.03.2024
- Informationen zum Denkmalschutz aus dem Bebauungsplan Nr. 3.2 der Stadt Gladenbach vom 28.06.2012
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 11.03.2024
- Berechnung der Nutzflächen aus den übergebenen Unterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 11.03.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Eigene Mietwerterhebungen

## 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die zu bewertenden Flurstücke sind ausschließlich als wirtschaftliche Einheit gemeinsam zu bewerten. Eine getrennte Bewertung führt dazu, dass beide Flurstücke nahezu wertlos sind. Dies folgt daraus, dass über Flurstück 10 die Erschließung des Flurstückes 11/2 gesichert wird. Ohne die Möglichkeit der Nutzung des Flurstückes 10, ist das Flurstück 11/2 nahezu wertlos, da es, wenn überhaupt, ausschließlich fußläufig durch den rückwärtigen Nebeneingang begangen werden kann.

Beide Flurstücke sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke versehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine abschließende Klärung über die tatsächliche Fläche, welche belastet ist, erfolgen konnte. Da sich diese aber nur auf den ohnehin geringen Anteil an Verkehrsflächen beziehen kann, erfolgt im vorliegenden Gutachten keine getrennte Bewertung.

Weiterhin liegt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Brauerei Ihring-Melchior vor, die dieser den Betrieb einer Gaststätte im Gebäude und den Vertrieb von Bier gestattet. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte nicht geklärt werden, ob sich aus der Grunddienstbarkeit eine Wertbeeinflussung ergibt, da die Rechtslage in diesem Zusammenhang nicht eindeutig ist. Folglich wird für das vorliegende Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussung vorliegt.

Der Pachtvertrag konnte im Rahmen des Ortstermins ebenso nicht eigesehen werden, sodass nicht abschließend geklärt werden konnte, in wessen Eigentum sich die Einrichtung im Objekt befindet. Folglich liegt dem Gutachten die Annahme zu Grunde, dass die Gaststätteneinrichtung nicht Bestandteil des Objektes ist.

Zudem ist anzumerken, dass durch den Ehemann der Eigentümerin Schäden an der Dachhaut angezeigt wurden, die ohne nähere Inaugenscheinnahme, die vor Ort nicht möglich war, nicht nachvollzogen werden können und somit im Rahmen des vorliegenden Gutachtens unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren liegt im Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste vor, sodass nicht geklärt werden konnte, ob es sich um ein Einzelkulturdenkmal handelt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan, in dem Einzelkulturdenkmale kartiert sind, ist diese Eigenschaft dem vorliegenden Objekt nicht zuzuordnen. Diese trifft nur auf Nachbargebäude zu.

Abschließend ist anzumerken, dass keinerlei verwertbare Unterlagen im Bauaktenarchiv der Stadt Gladenbach vorlagen und somit ausschließlich auf den übergebenen Grundriss abgestellt wird.

# 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: | nächstgelegene größere Städte:<br>Marburg (ca. 20 km entfernt)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Wiesbaden (ca. 125 km entfernt)<br><br>Autobahnzufahrt:<br>A 45 (ca. 30 km entfernt)<br><br>Bahnhof:<br>Niederweimar (ca. 15 km entfernt)<br><br>Flughafen:<br>Frankfurt (ca. 100 km entfernt) |

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Stadtkern;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;<br>Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt;<br>mittlere Wohnlage; |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend geschlossene Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | gering (durch Straßenverkehr) |
| Topografie: | eben;<br>von der Straße abfallend |

## 3.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: | Straßenfront:<br>ca. 2,5 m liegt in zweiter Reihe;<br><br>mittlere Tiefe:<br>ca. 23,1 m;<br><br>Grundstücksgröße:<br>insgesamt 312 m²; |

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

## 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | klassifizierte Straße (Bundesstraße);<br>Straße mit starkem Durchgangsverkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes |
| 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.<br><br>Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 3.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2003 vor.<br><br>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gladenbach, Blatt 2449 die in Anlage 8 dargelegten Eintragungen.<br><br>Beide Flurstücke sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke versehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine abschließende Klärung über die tatsächliche Fläche, welche belastet ist, erfolgen konnte. Da sich diese aber nur auf den ohnehin geringen Anteil an Verkehrsflächen beziehen kann, erfolgt im vorliegenden Gutachten keine getrennte Bewertung. Weiterhin liegt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Brauerei Ihring-Melchior vor, die dieser den Betrieb einer Gaststätte im Gebäude und den Vertrieb von Bier gestattet. |

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte nicht geklärt werden, ob sich aus der Grunddienstbarkeit eine Wertbeeinflussung ergibt. Folglich wird für das vorliegende Gutachten davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist.

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.

Herrschvermerke: Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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 liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.01.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Im Landkreis Marburg-Biedenkopf liegt keine abschließende Denkmalliste vor, sodass nicht geklärt werden konnte, ob es sich um ein Einzelkulturdenkmal handelt.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan, in dem Einzelkulturdenkmale kartiert sind, ist diese Eigenschaft dem vorliegenden Objekt nicht zuzuordnen.

### 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 3.2 der Stadt Gladenbach vom 22.03.2012 folgende wesentliche Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 3 Vollgeschosse (max.)

| | |
|---|---|
| | Für weitere Festsetzungen sei auf den Textteil des öffentlich zugänglichen Bebauungsplans verwiesen. |
| Innenbereichssatzung: | Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor. |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor. |
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümerin 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 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): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| 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.<br><br>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
| Anmerkung: | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden bei der Stadt Gladenbach mündlich im Rahmen der Bauakteneinsicht erkundet. |

## 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

## 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude, welches in einer alten Scheune verortet ist, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).Das Objekt ist eigengenutzt.

# 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 Gaststättengebäude

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Gaststättengebäude;<br>ehem. Scheune;<br>eingeschossiger Ausbau;<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss der ehemaligen Scheune;<br>Anbauten eingeschossig |
| Baujahr: | nicht bekannt |
| Modernisierung: | keine in den letzten 15-20 Jahren |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. |
| Außenansicht: | EG verputzt;<br>OG Dachwerk mit Ausmauerung |

### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>
Windfang, Gastraum, Küche, Personal-WC, WC Damen, WC Herren, Kühlraum

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | EG: keine Angaben vorhanden<br>OG: Fachwerk mit Ausmauerung |

| | |
|---|---|
| Fundamente: | keine Angaben vorhanden |
| Keller: | nicht vorhanden |
| Umfassungswände: | EG: Keine Angaben vorhanden;<br>OG: Fachwerk mit Ausmauerung |
| Innenwände: | keine Angaben vorhanden |
| Geschossdecken: | Kappendecke |
| Treppen: | nicht vorhanden |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und Seitenteil<br><br>Eingangstür überaltert |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel \| Dachstein;<br><br>Keine Dämmung oberhalb der EG-Decke (gemäß Angaben im Ortstermin) |

### 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 |
| Heizung: | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2017<br>Wärmeverteilung über Heizkörper |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über Heizung<br>Personal-WC mit Untertischgerät |

### 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 Gaststätte

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | div. Fliesenbeläge |
| Wandbekleidungen: | weitestgehend Putz gestrichen;<br>teilweise Fliesen in Sanitär- und Küchenbereichen |
| Deckenbekleidungen: | Putz gestrichen auch im Bereich der Kappendecke,<br>teilw. Paneele |
| Fenster: | Holzfenster aus dem Zeitraum des Umbaus 1974<br>(gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin) |
| Türen: | <u>Gebäudezugang:</u><br>Eingangstür aus Alu mit Lichtausschnitt und Seitenteil, überaltert<br><br><u>Innentüren:</u><br>Füllungstüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt, weitestgehend aus dem Baujahr |
| sanitäre Installation: | einfache Ausstattung und Qualität aus dem Baujahreszeitraum<br><br><u>Damen-WC</u><br>2 Stand-WC, sowie WB im Vorraum<br>Wasser- und Abwasserinstallation<br><br><u>Herren-WC</u><br>1 Stand-WC, 3 Urinale, sowie WB im Vorraum<br><br><u>Personal-WC</u><br>1 Stand-WC, sowie WB |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | keine |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. |

Die Scheune weist ein Baujahr um 1900 auf. Bei der Stadt Gladenbach liegen keinerlei Bauunterlagen vor.

Gemäß den Angaben der Eigentümer wurde das Erdgeschoss der Scheune 1975 zu einer Gaststätte ausgebaut. Mit Ausnahme der Installation eines Mitarbeiter-WC und dem Austausch der Gasheizungstherme in 2017 wurden keinerlei Modernisierungen durchgeführt. Der Zustand entspricht im Wesentlichem dem, des Baujahres.

Gemäß den Angaben der Eigentümer befindet sich im Obergeschoss der Scheune kein Ausbau, ebenso ist die Decke nicht gedämmt.

Hinweis: Eine Begehung war nicht möglich.

Zusammenfassend muss daher angemerkt werden, dass das Objekt, welches ausschließlich für den aktuellen Zweck nutzbar ist, überaltert und renovierungsbedürftig ist, wenngleich es sich für das Alter in einem ordentlichen Zustand befindet.

## 4.3 Nebengebäude

keine

## 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

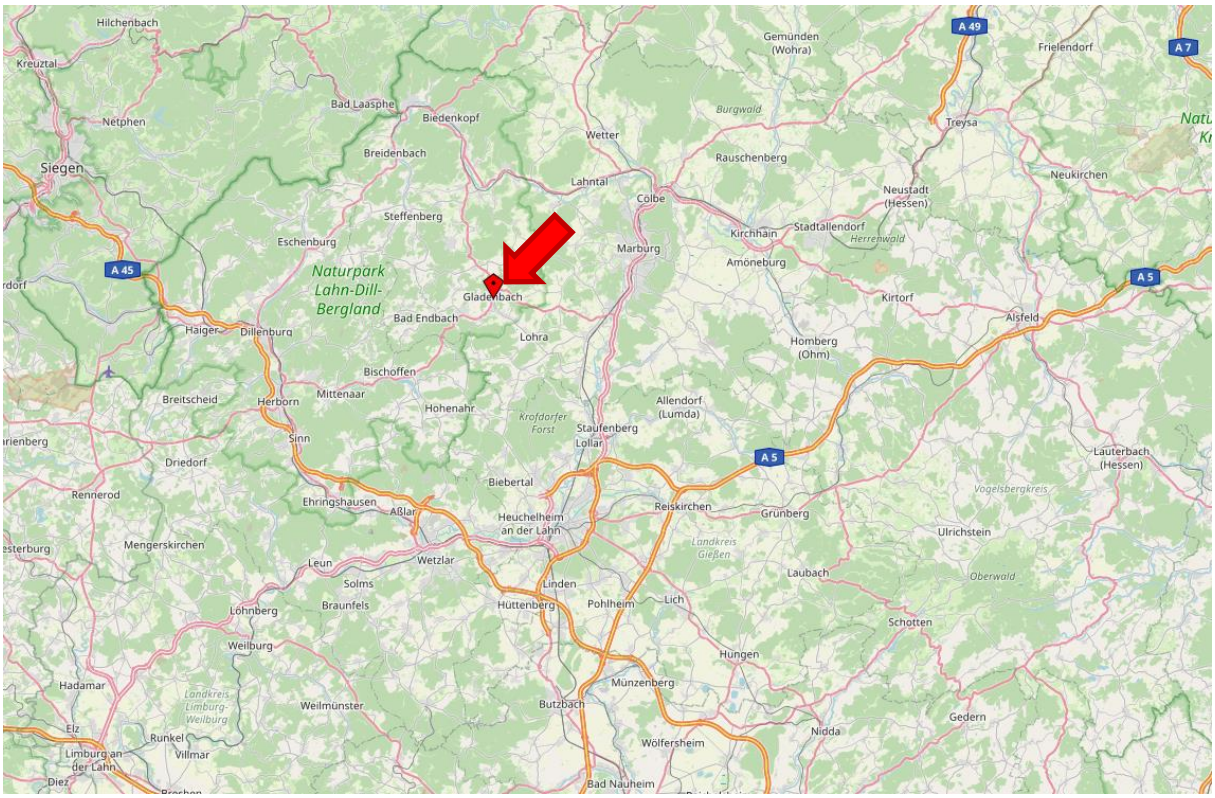
# 5 Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|---|
| 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 Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche |
| Anlage 7: | Bodenrichtwertkarte |
| Anlage 8: | Grundbuchauszug – Abt. II |

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 großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

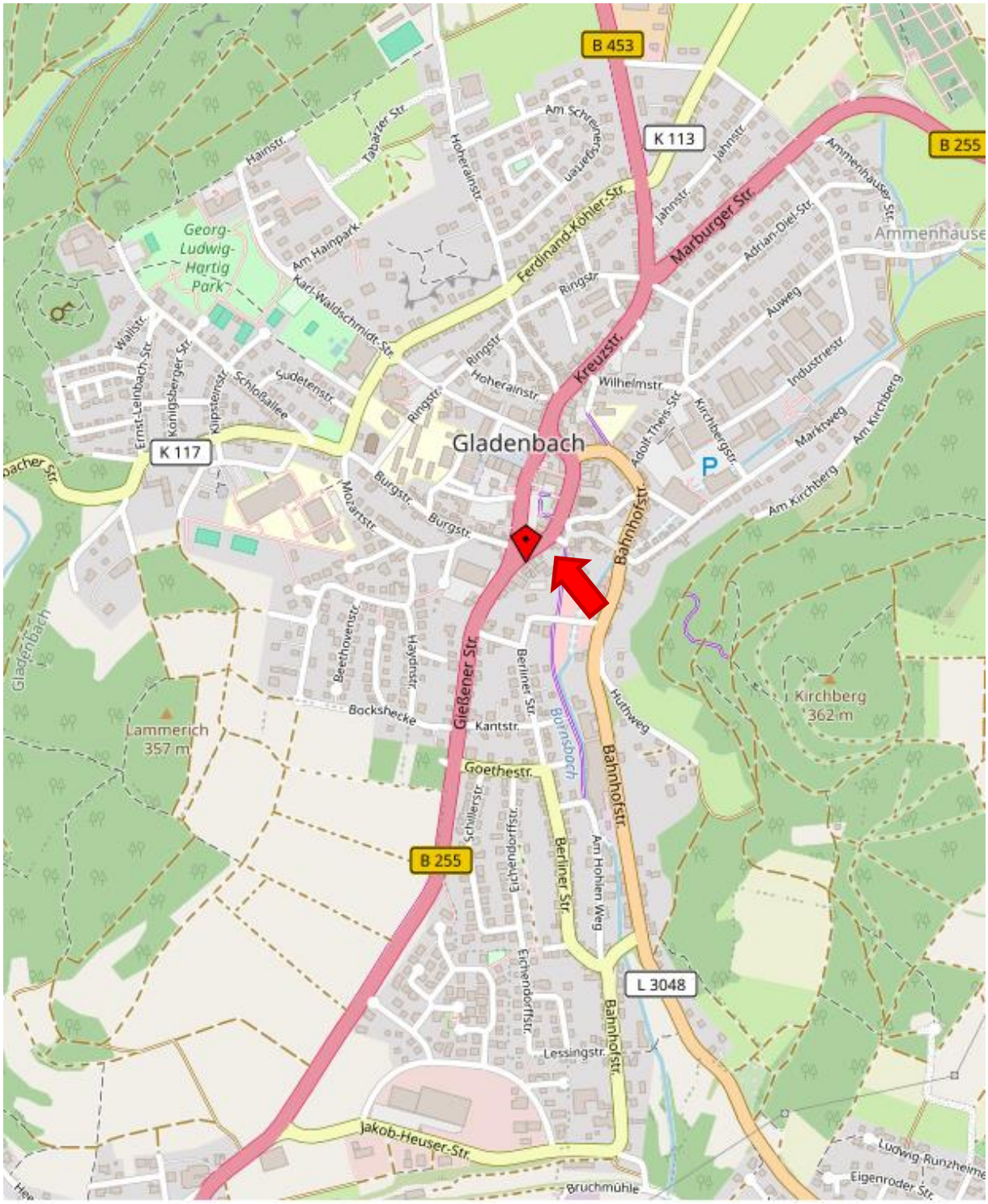
Seite 1 von 1




(www.openstreetmap.de)

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

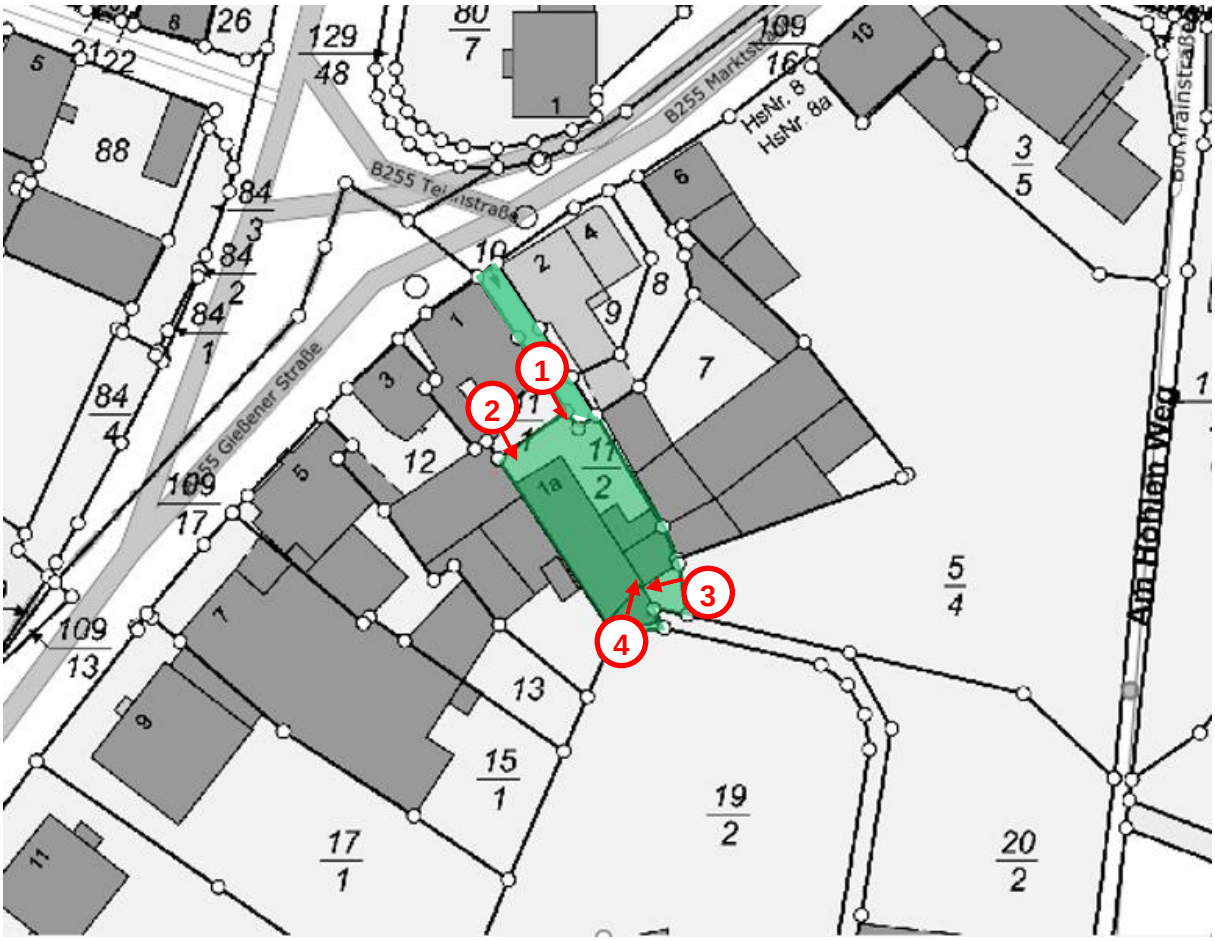
Seite 1 von 1




(www.openstreetmap.de)

## Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, 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 Gaststättengebäude

Bild 2

Beschreibung:02 Gaststättengebäude - rechtsseitig

Bild 3

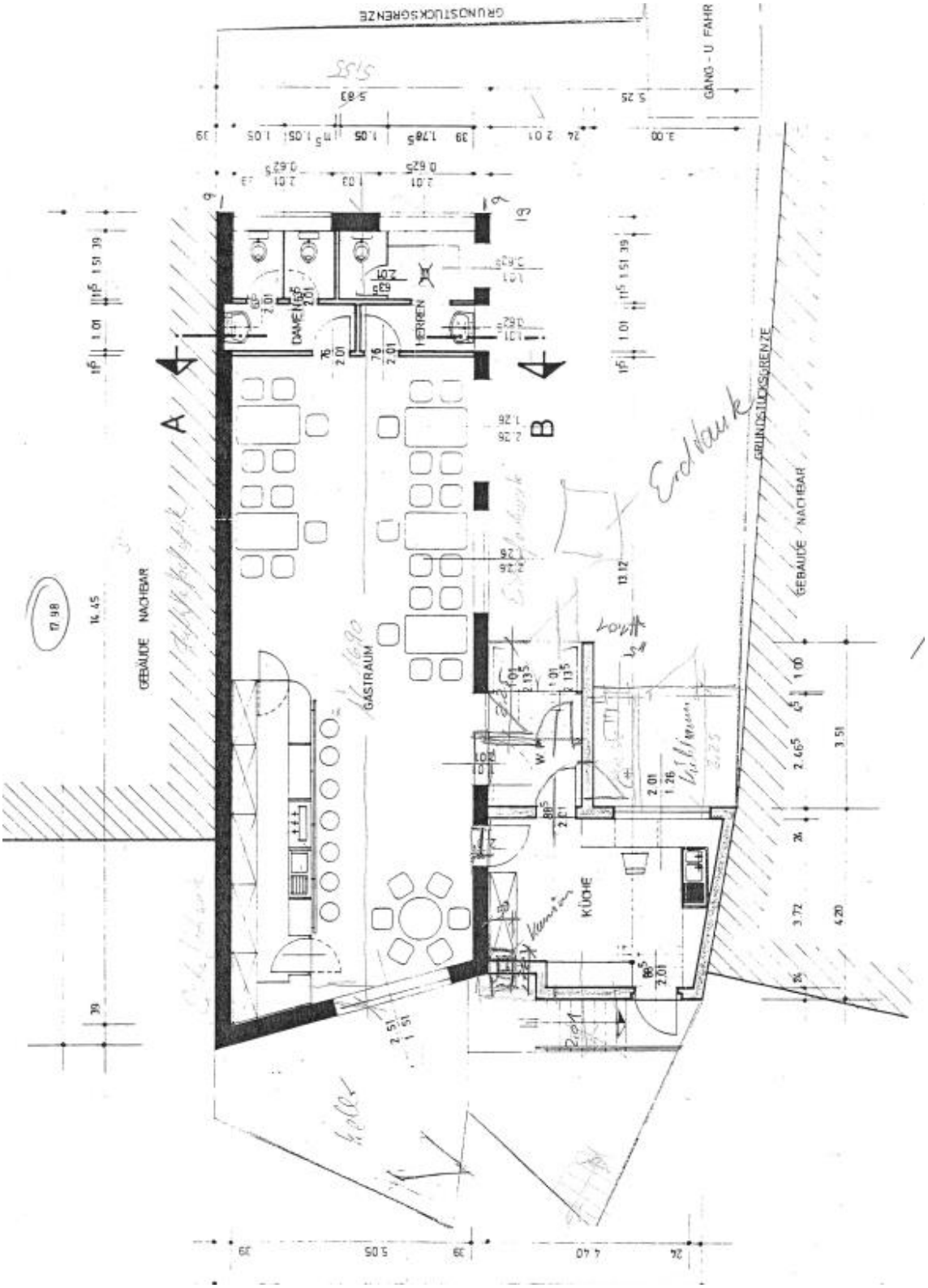
Beschreibung:03 Gaststättengebäude Rückseite

Bild 4

Beschreibung:04 Gaststättengebäude Rückseite

## Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



# Anlage 6: Berechnung der Nutzfläche

Seite 1 von 1

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Gaststättengebäude, Gießener Straße 1a, 35075 Gladenbach

**Mieteinheit:** Laden Erdgeschoss

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

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß (17.02.2024)
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

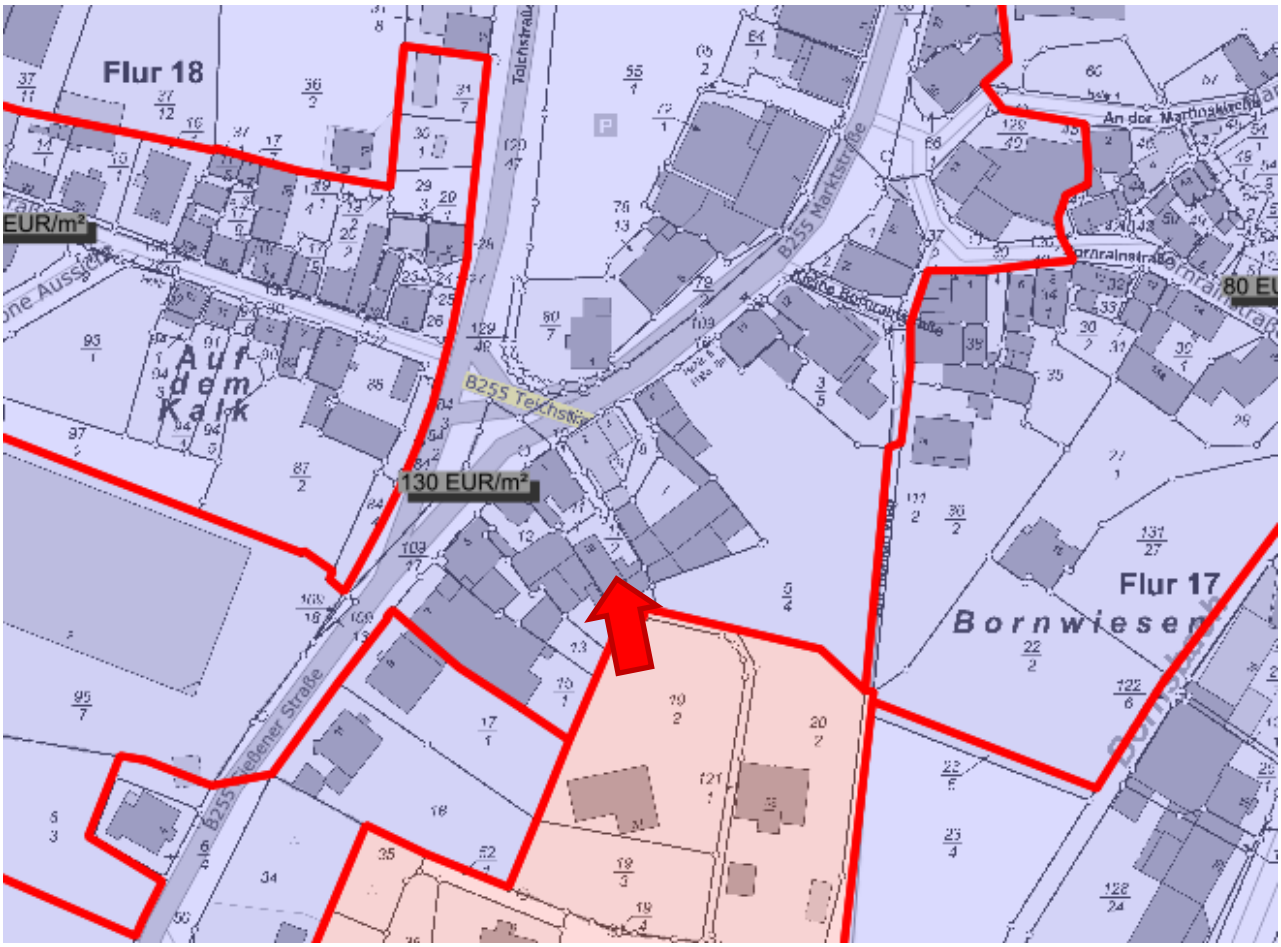
- ☒ nutzwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277

| lfd Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächen-faktor / Sonder-form | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grund-fläche (m²) | Gewichts-faktor (Nutzwert) (k) | Nutz-fläche Raumteil (m²) | Nutz-fläche Raum (m²) | Erläu-terung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gastraum | 1 | + | | 1,00 | 13,785 | 0,000 | 5,050 | 0,000 | 69,61 | 1,00 | 69,61 | 69,61 | |
| 2 | WC-Herren | 2 | + | | 1,00 | 1,510 | 0,000 | 2,835 | 0,000 | 4,28 | 1,00 | 4,28 | | |
| 3 | WC-Herren | 2 | + | | 1,00 | 1,010 | 0,000 | 2,500 | 0,000 | 2,53 | 1,00 | 2,53 | 6,81 | |
| 4 | WC-Damen | 3 | + | | 1,00 | 1,510 | 0,000 | 2,100 | 0,000 | 3,17 | 1,00 | 3,17 | | |
| 5 | WC-Damen | 3 | + | | 1,00 | 1,010 | 0,000 | 2,800 | 0,000 | 2,83 | 1,00 | 2,83 | 6,00 | |
| 6 | Kühlraum | 4 | + | | 1,00 | 2,010 | 0,000 | 1,650 | 0,000 | 3,32 | 1,00 | 3,32 | 3,32 | |
| 7 | Küche | 5 | + | | 1,00 | 4,775 | 0,000 | 3,720 | 0,000 | 17,76 | 1,00 | 17,76 | 17,76 | |
| 8 | Pers.-WC | 6 | + | | 1,00 | 2,010 | 0,000 | 1,010 | 0,000 | 2,03 | 1,00 | 2,03 | 2,03 | |
| 9 | WF | 7 | + | | 1,00 | 2,010 | 0,000 | 2,465 | 0,000 | 4,95 | 1,00 | 4,95 | 4,95 | |

**Summe Nutzfläche Mieteinheit** 110,48 m²

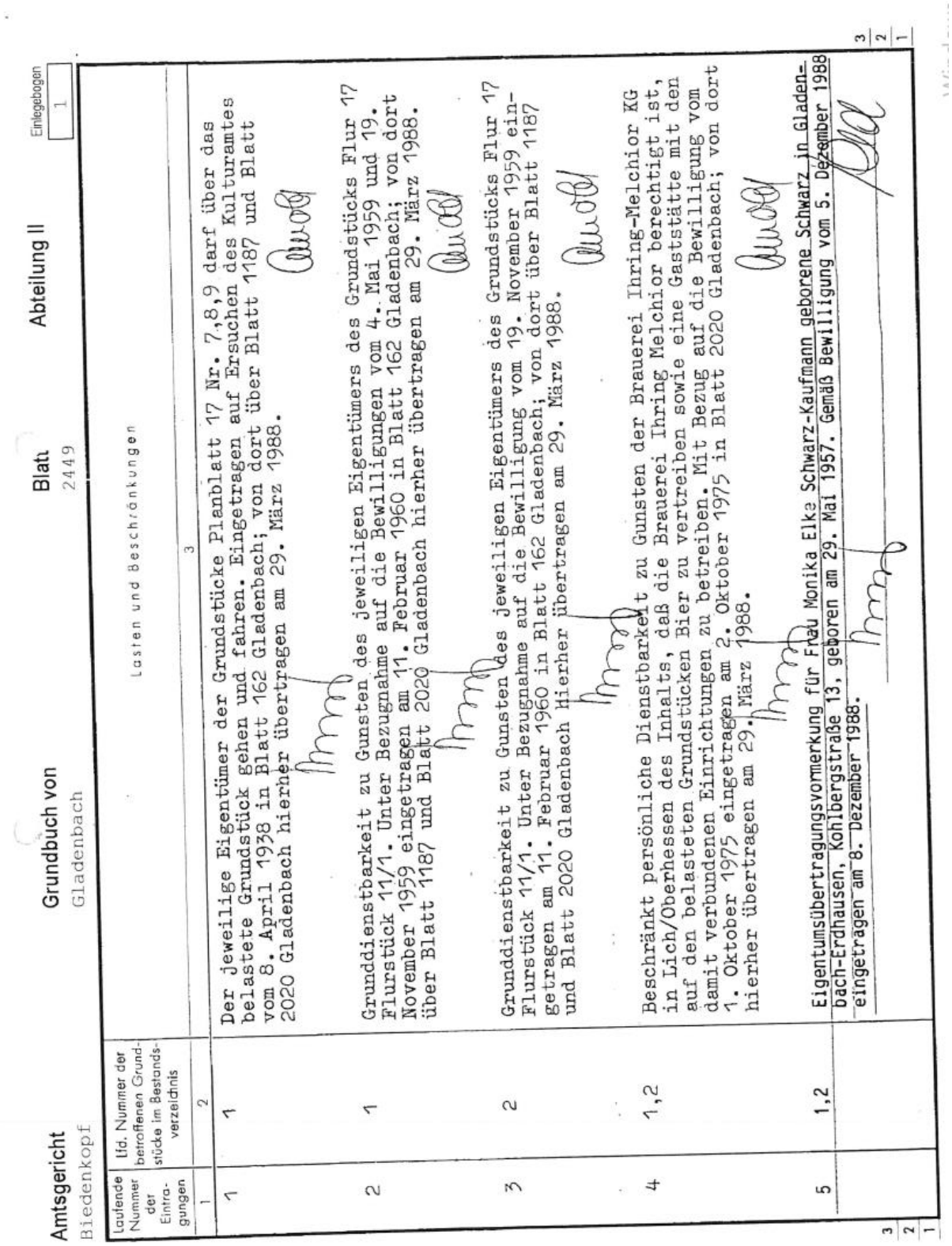
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 110,48 m²

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte




(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

## Anlage 8: Grundbuchauszug – Abt. II



Amtsgericht Biedenkopf

Grundbuch von Gladenbach

Blatt 2449

Abteilung II

Einlegebogen 1

| Laufende Nummer der Eintragungen | lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Planblatt 17 Nr. 7,8,9 darf über das belastete Grundstück gehen und fahren. Eingetragen auf Ersuchen des Kulturamtes vom 8. April 1938 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach hierher übertragen am 29. März 1988. |
| 2 | 1 | Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 17 Flurstück 11/1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 4. Mai 1959 und 19. November 1959 eingetragen am 11. Februar 1960 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach hierher übertragen am 29. März 1988. |
| 3 | 2 | Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 17 Flurstück 11/1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. November 1959 eingetragen am 11. Februar 1960 in Blatt 162 Gladenbach; von dort über Blatt 1187 und Blatt 2020 Gladenbach Hierher übertragen am 29. März 1988. |
| 4 | 1,2 | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Brauerei Ihring-Melchior KG in Lich/Oberhessen des Inhalts, daß die Brauerei Ihring Melchior berechtigt ist, auf den belasteten Grundstücken Bier zu vertreiben sowie eine Gaststätte mit den damit verbundenen Einrichtungen zu betreiben. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 1. Oktober 1975 eingetragen am 2. Oktober 1975 in Blatt 2020 Gladenbach; von dort hierher übertragen am 29. März 1988. |
| 5 | 1,2 | Eigentumsübertragungsvormerkung für Frau Monika Elke Schwarz-Kaufmann geborene Schwarz in Gladenbach-Erdhausen, Kohlbergstraße 13, geboren am 29. Mai 1957. Gemäß Bewilligung vom 5. Dezember 1988 eingetragen am 8. Dezember 1988. |