E X P O S É

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35232 Dautphetal, Rosenstraße 1d

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 10.07.2024 ermittelt mit rd.

219.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Dautphetal, Rosenstraße 1d**
Flur **2** Flurstücksnummer **28/8** Wertermittlungsstichtag: **10.07.2024**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	45,62	1.177,00	53.700,00
		Summe:	45,62	1.177,00	53.700,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		252,56	99,92	2001	70	47
Gesamtfläche	Carport		16,10		2001	70	47

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	8.489,88	2.066,80 € (24,34 %)	1,10	0,93

Relative Werte

relativer Bodenwert:	537,43 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-489,79 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.191,75 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**25,80**
Verkehrswert/Reinertrag:	**34,10**

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Rosenstraße 1d 35232 Dautphetal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elmshausen, Blatt 386, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Elmshausen, Flur 2, Flurstück 28/8, zu bewertende Fläche 1.177 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 27.05.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.07.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 17.06.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt. Ein Zugang zum Gebäude war im Ortstermin nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gläubiger, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. Die Antragsgegnerin war nicht vor Ort, bzw. ermöglichte den Zugang zum Gebäude nicht.
Eigentümer:	sind dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auszugsweiser Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 06.10.2023 Von dem Gläubiger wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Informationen zur Erschließungssituation im Ortstermin

- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Ortstermin
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Ortstermin

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsichtnahme in die Bauakte der Gemeinde Dautphetal vom 10.07.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal vom 10.07.2024
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 10.07.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den Unterlagen der Bauakte
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Elmshausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Einsicht in die Grundakte des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.08.2024
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 10.07.2024
- 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 10.07.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 10.07.2024
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auf dem Grundstück ist ein Teil eines Reitplatzes verortet, für den keine Genehmigung vorliegt.
Dieser befindet sich zum Teil außerhalb des Baufensters und befindet sich weiterhin zum Teil auf dem Grundstück des Nachbarn. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird ein Rückbau des Reitplatzes in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Weiterhin befindet sich ein Überbau eines Reitunterstandes auf dem betreffenden Flurstück.

Zudem liegt gem. Abteilung II des Grundbuchs ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dautphetal für eine Leitung, die das Baufenster schneidet und somit die Bebaubarkeit einschränkt, vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Verkehrswertermittlung auf Basis der Erkenntnisse der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin, in dem die Räume teilweise durch die Fenster in Augenschein genommen werden konnten, vorgenommen wurde und somit in Teilen auf Annahmen beruht.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 12.150 Einwohner); Ortsteil Elmshausen (ca. 320 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 20 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) Bundesstraßen: B 62 (ca. 2,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 485 (Gießener Nordkreuz) (ca. 37 km entfernt) Bahnhof: Buchenau (Lahn) (ca. 2 km entfernt) Flughafen: Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 112 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 7 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 35 m;

mittlere Tiefe:
ca. 34 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.177 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 06.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elmshausen, Blatt 386 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Gemeinde Dautphetal; gemäß Bewilligung vom 23.11.2000 (UR. Nr. 308/2000 des Notars Dr. Uwe Kallweit in Dautphetal); eingetragen am 17.01.2001.
- Grunddienstbarkeit (Verpflichtung , die von dem landwirtschaftlichen Betrieb auf den begünstigten Grundstücken ausgehenden Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung entschädigungslos zu dulden) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 26/1, Flur 9 Flurstücke 10/9, 10/18, 100/11, 102/12 (Blatt 299); vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 16.07.2001 (UR. Nr. 163/2001 des Notars Dr. Uwe Kallweit in Dautphetal); eingetragen am 31.07.2001.

Gemäß den Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin entfaltet die erste der beiden Eintragungen keinerlei Wertbeeinflussung.

Die zweite Eintragung (Leitungsrecht) entfaltet nach Einsicht in die Grundakte vom 05.08.2024 jedoch eine Wertbeeinflussung, da der Kanal im Baufenster des Grundstückes verortet ist und die Bebauung teilweise einschränkt. Incl. des Schutzstreifens ist gem. Nummer 308 der Urkundenrolle des Jahres 2000 ungefähr eine Grundstücksfläche von 160m² betroffen. Der Leitungsverlauf ist Anlage 8 zu entnehmen.

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: Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 18.06.2024 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
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. § 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 abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich im Ortstermin erkundet. Eine Rückfrage bei der Gemeinde Dautphetal wurde nicht beantwortet.

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 Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt befindet sich in Eigennutzung.

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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; freistehend; mit Anbau (Carport, sowie Technik- und Abstellraum)
Baujahr:	2001 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentliche
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen.
Außenansicht:	Holz-Sichtschalung, naturbraun

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>
Hausarbeit, Kochen, Wohnen/Essen, Lesen, Diele, Schlafen, Bad, Arbeitszimmer, Windfang, Terrasse

<u>Obergeschoss:</u>
Dachraum – nicht ausgebaut
(gem. Bauakte und Angaben des Gläubigers im Ortstermin)

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen)
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Holzständerwände (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin) Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Geschossdecken:	Holzbalkendecke als Sichtdecke (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Treppen:	keine Erkenntnisse Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt (soweit erkennbar)
Dach:	Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Betondachpfannen (Angaben gemäß Baubeschreibung aus Bauakte)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin) Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin) Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

	Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2001 (gemäß Angaben des Gläubigers im Ortstermin) Keine Angabe zu Fabrikat und techn. Merkmalen vorhanden. Heizöltanks (Fabrikat Roth, 2 doppelwandige Stahltanks) konnten von außen in Augenschein genommen werden) Hinweis: Innenbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) (gem. Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung (gem. Baubeschreibung)

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:	Der Innenbereich konnte nur zum Teil durch die Fenster in Augenschein genommen werden. Annahme: Laminat
Wandbekleidungen:	Der Innenbereich konnte nur zum Teil durch die Fenster in Augenschein genommen werden. Annahme: Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Der Innenbereich konnte nur zum Teil durch die Fenster in Augenschein genommen werden. Soweit sichtbar: freiliegende Holzbalkendecke
Fenster:	Holzfenster mit Sprossen aus dem Baujahr
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt aus dem Baujahr Zimmertüren: Zimmertüren aus Holz, soweit erkennbar

	Der Innenbereich konnte nur zum Teil durch die Fenster in Augenschein genommen werden.
sanitäre Installation:	Bad mit Dusche, Badewanne, WC und WB sanierungsbedürftig (gemäß den Angaben des Gläubigers im Ortstermin) Der Innenbereich konnte nur zum Teil durch die Fenster in Augenschein genommen werden.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse / Veranda, angebauter Technik- und Abstellraum
besondere Einrichtungen:	Zisterne zur Grauwassernutzung (gem. Angaben des Gläubigers getrennt, aber wiederherstellbar)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist von außen betrachtet dem Baujahr entsprechend. Es liegende kleinere unterlassene Instandhaltungen vor, bspw. bedürfen die Fensterrahmen und -Flügel eines Anstrichs

4.3 Nebengebäude

Carport

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Hinweis: Der zum Teil auf dem Grundstück angeordnete Reitplatz wird im vorliegenden Gutachten als nicht vorhanden (Rückbaukosten berücksichtigt) bewertet.

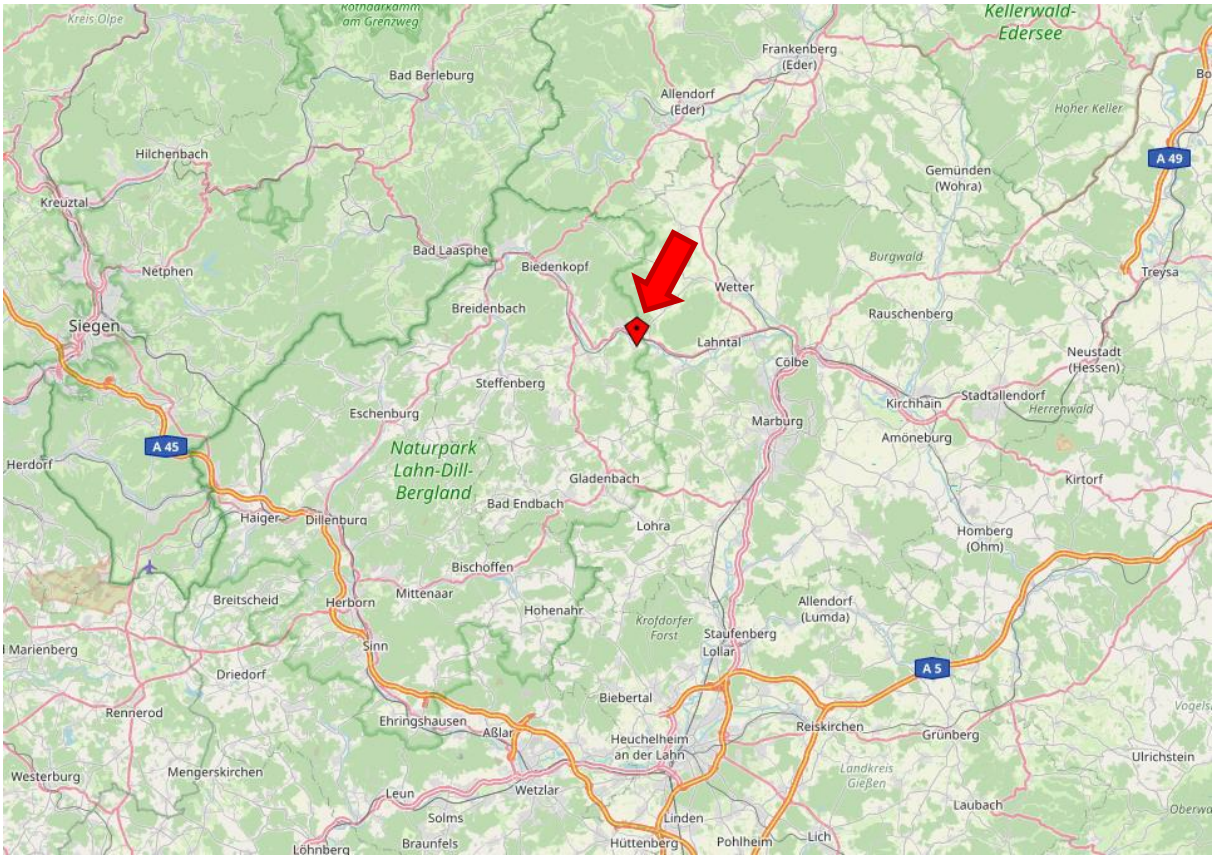
5 Verzeichnis der Anlagen

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:	Leitungsverlauf Grunddienstbarkeit

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

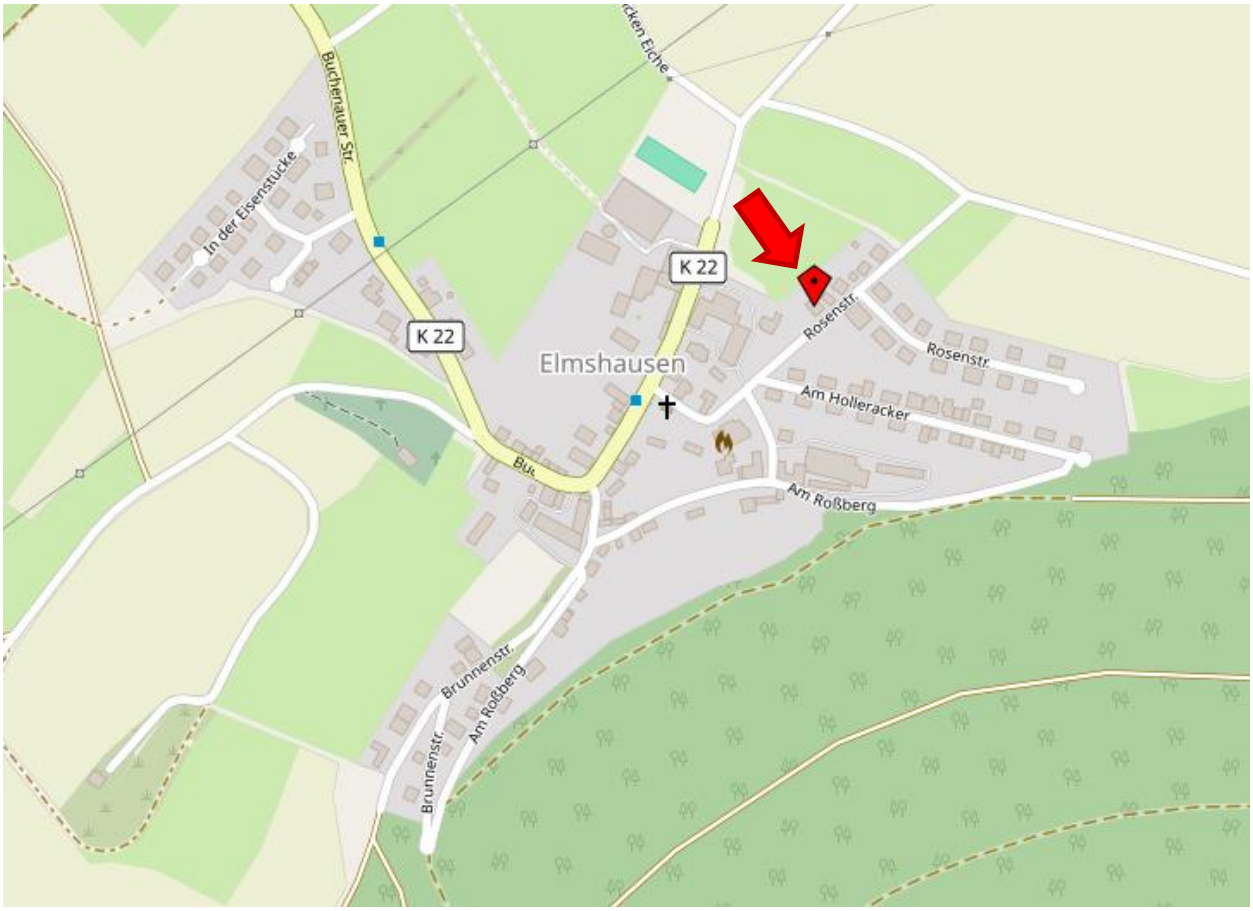
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Elmshausen 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 Straßenansicht Einfamilienhaus

Bild 2

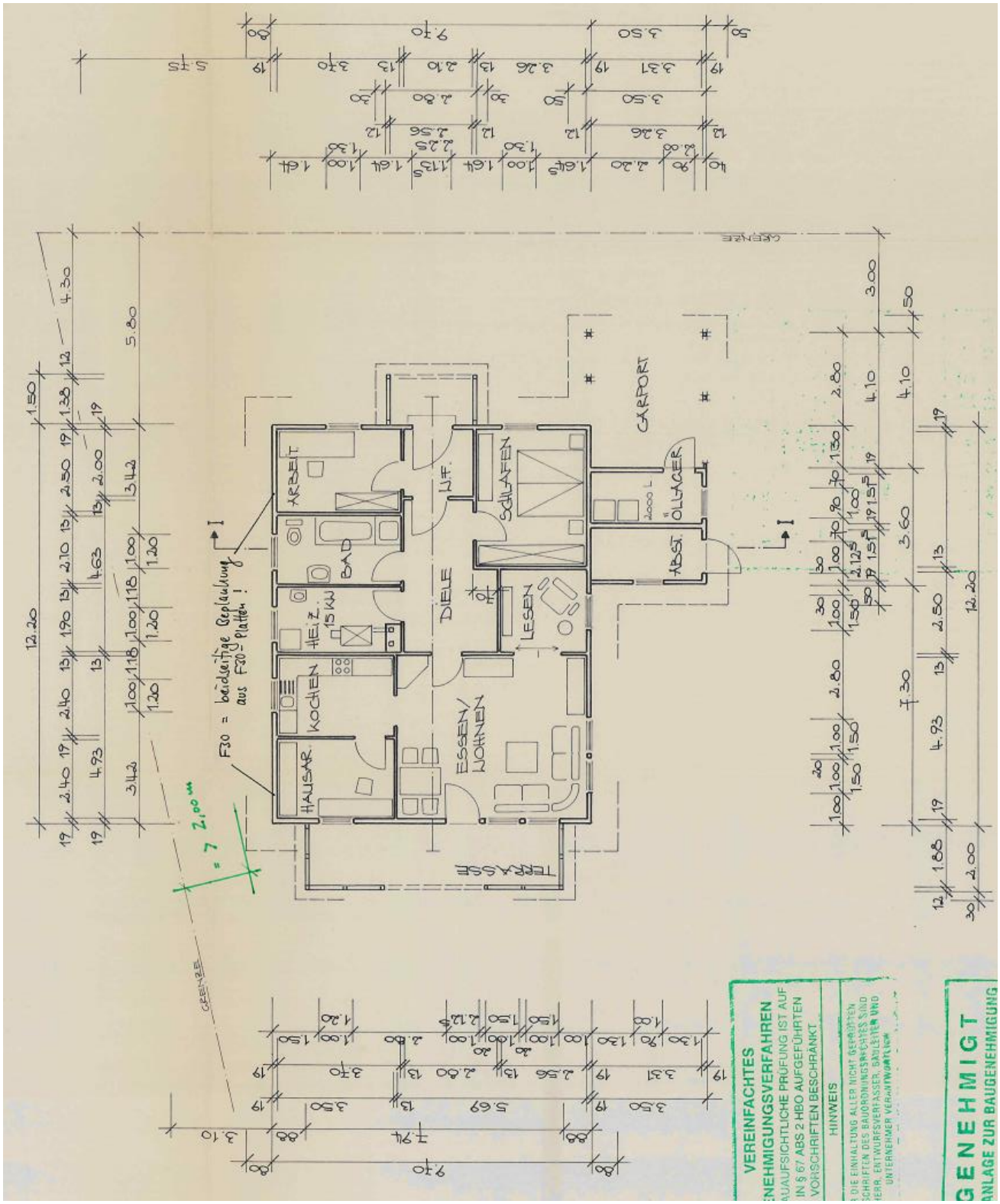
Beschreibung:02 Einfamilienhaus mit Terrasse und Gartenbereich

Bild 3

Beschreibung:03 Einfamilienhaus

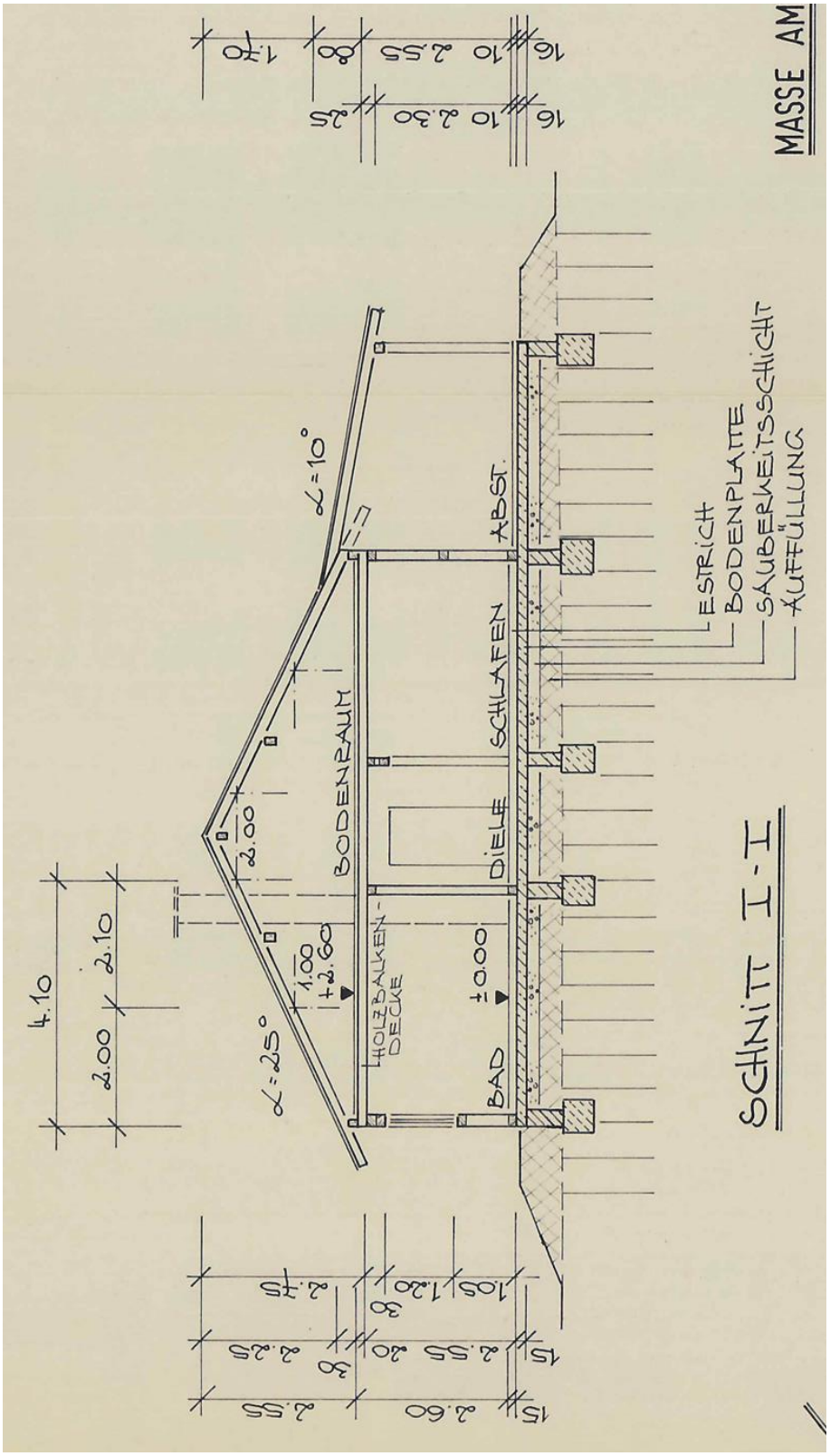
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Rosenstraße 1d, 35232 Dautphetal

Mieteinheit: Wohnung

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

auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

☐ nach DIN 283 ☐ nach DIN 277

☐ nach WoFlV ☐ 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	Hausarbeit	1	+		1,00	2,400	0,020	3,500	0,020	8,28	1,00	8,28	8,28	
2	Kochen	2	+		1,00	2,400	0,020	3,500	0,020	8,28	1,00	8,28	8,28	
3	Essen/Wohnen	3	+		1,00	4,930	0,020	5,690	0,020	27,84	1,00	27,84	27,84	
4	Lesen	4	+		1,00	2,500	0,020	2,560	0,020	6,30	1,00	6,30	6,30	
5	Diele	5	+		1,00	4,630	0,020	2,800	0,020	12,82	1,00	12,82		
6	Diele	5	-	./. Abzug Eckversprung	1,00	2,130	0,020	0,700	0,020	1,55	1,00	-1,55	11,27	
7	Schlafen	6	+		1,00	4,130	0,020	3,260	0,020	13,32	1,00	13,32	13,32	
8	Bad	7	+		1,00	2,100	0,020	3,700	0,020	7,65	1,00	7,65	7,65	
9	Arbeit	8	+		1,00	2,500	0,020	3,700	0,020	9,13	1,00	9,13	9,13	
10	Windfang	9	+		1,00	2,000	0,020	2,100	0,020	4,12	1,00	4,12	4,12	
11	Terrasse	10	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,880	0,000	7,940	0,000	14,93	0,25	3,73	3,73	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 99,92 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 99,92 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Rosenstraße 1d, 35232 Dautphetal

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	OG	+	1,00	12,200	9,700	a	118,34			
2	EG	+	1,00	12,200	9,700	a	118,34			
3	EG	+	1,00	2,000	7,940	b		15,88		
						Summe	236,68	15,88		m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	252,56			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

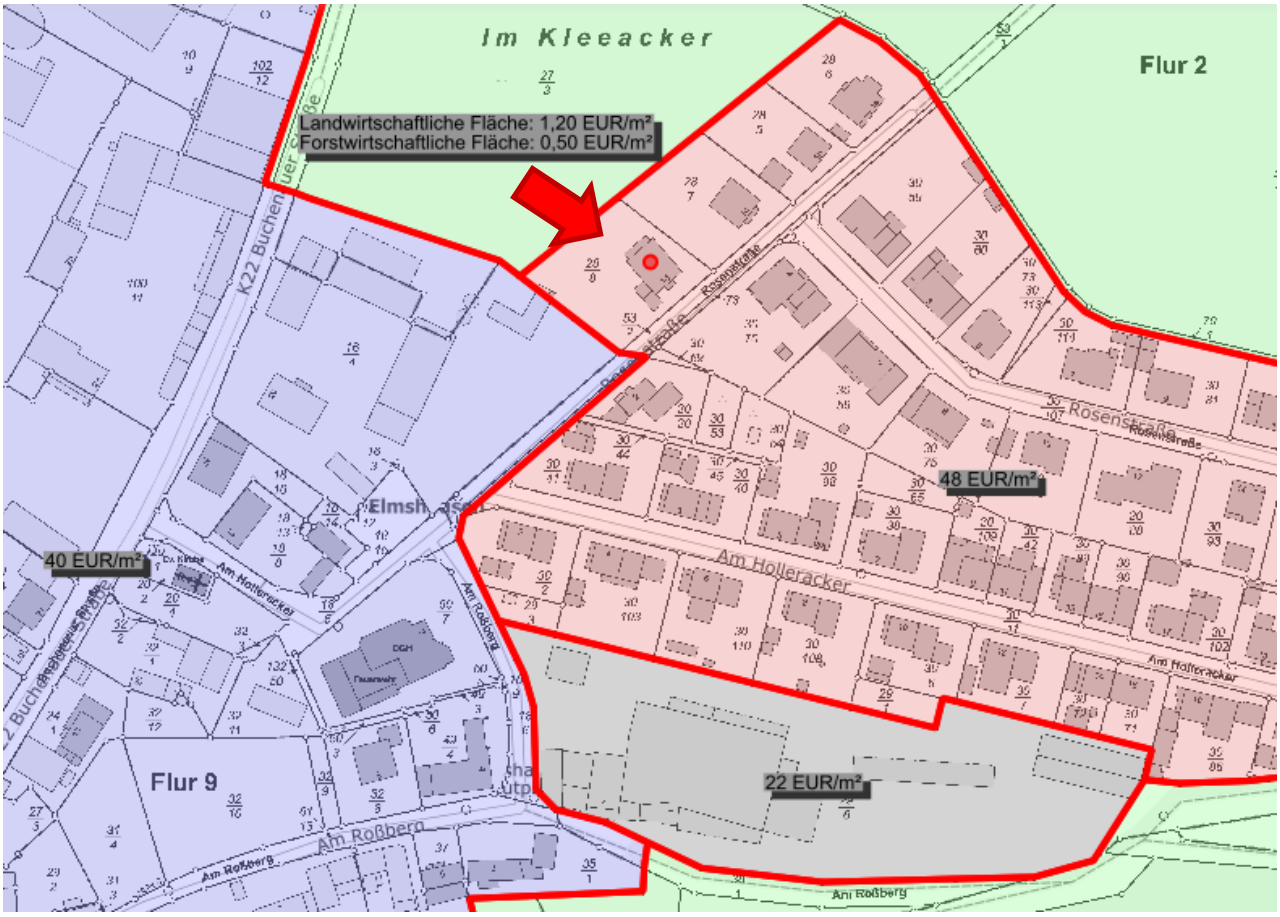
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Carport, Rosenstraße 1d, 35232 Dautphetal

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

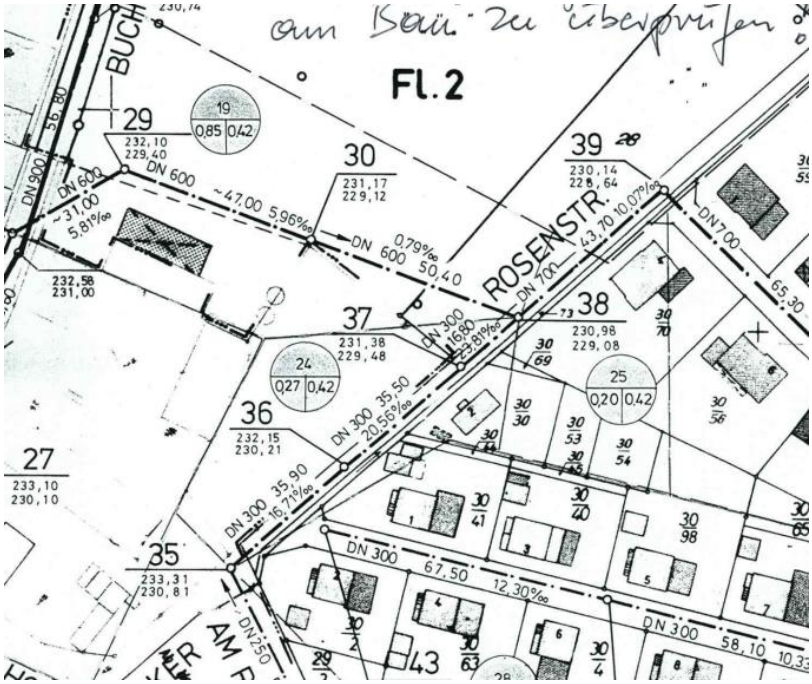
lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	4,600	3,500	a	16,10			
						Summe	16,10			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	16,10			m²

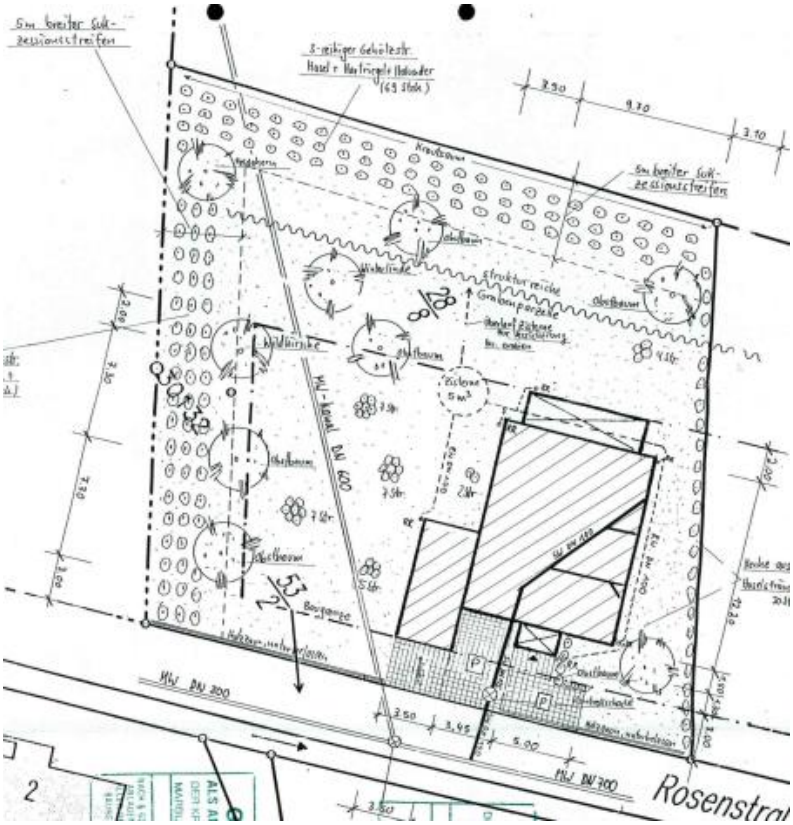
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Leitungsverlauf Grunddienstbarkeit





(Bauakte der Gemeinde Dautphetal)