

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 5/24**

Aktenzeichen:

R.11214.24 vom 18.12.2024

Bewertungsobjekt:

**Einfamilien-Wohnhaus (Sondereigentum Nr. 1)
mit Garage Nr. I, Lagerhalle Nr. II, Scheune Nr. III
gemäß Aufteilungsplan**

Anwesen:

**Eckebornstr. 13, 36381 Schlüchtern
Gem. Herolz , Fl. 1, Flst. 7**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
02.12.2024 = 185.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 34 Text- und 16 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	4
2. Ergebnisübersicht	7
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	19
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	20
4. Wertermittlung	21
4.1 Bodenwert, anteilig	21
4.2 Ertragswert	22
4.2.1 Ertragsverhältnisse	22
4.2.2 Ertragswertermittlung	23
4.3 Sachwert	25
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	25
4.3.2 Sachwertermittlung	27
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.5 Verkehrswert	30
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	32
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	33
6. Literaturangaben	34
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 01.11.2024 gemäß Beschluss vom 01.11.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorgeannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

02.12.2024

Ortsbesichtigung:

02.12.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer / Eigentümerversorger

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 18.11.2024, übermittelt durch das zuständige Grundbuchamt
- Teilungserklärung mit UR-Nr. 117/2002 *
- Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2002 *
- Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung *
- Berechnung bebaute Fläche, Umbauter Raum, Wohnfläche im Zuge Teilausbau der vorhandenen Scheune in eine Wohnung und eine Einliegerwohnung *
- Eintragungsbekanntmachungen des zuständigen Amtsgerichts sowie weitere Grundbuchauszüge *
- Gebäude-Feuerversicherungsschein *
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 14.11.2024
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung

-
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte
(Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung
der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht
ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu
Schadenersatz.)
 - Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden eigentümerseitig zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 201.802 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 203.837 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -17.500 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 185.000 €

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Wohnanwesen als ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofreite, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz

Bewertungsgegenstand: gemäß Grundbuch:

Amtsgericht Schlüchtern		Grundbuch von Herolz			Blatt 1198	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b		c/d	e			
							4		
1		610/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Herolz	1	7	Gebäude- und Freifläche, Eckebornstraße 13	8	02	
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoß Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie Garage Nr. I, Lagerhalle Nr. II und Scheune Nr. III des Planes und grün umrandet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1198 bis Blatt 1200); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.12.2002; -UR-Nr. 117 des am 21.01.2003. : übertragen aus Blatt 758; eingetragen									

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Eckebornstr. 13, 36381 Schlüchtern

Gemarkung Flur Flurstück Größe (lfd. Nr. Grundbuch)

Herolz 1 7 802 m² 1

davon anzusetzen mit

610/1.000 Miteigentumsanteil: rd. 489,22 m²

Wohnungs-Grundbuch:

Amtsgericht:	Gelnhausen
Grundbuch von:	Herolz
Blatt:	1198
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Eintragungen in Abt. II:	Gemäß vorliegendem, aktuellen Grundbuchauszug sind unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Eintragungen – außer dem Zwangsversteigerungsvermerk – eingetragen.
Eintragungen in Abt. III:	Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
Anmerkung:	Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
<u>Baulastenverzeichnis:</u>	Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.
<u>Denkmalschutz:</u>	Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit sind bei baulichen Veränderungen, etc. im Bereich der Fassaden und Dachflächen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.
<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Schlüchtern ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischbaufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Schlüchtern nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	Das Wohnhaus (Haus Nr. 13) ist überwiegend in einer zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Bauweise mit Satteldach und untergeordnet in einer eingeschossigen Bauweise mit aufgesetztem Wintergarten errichtet, das Scheunengebäude (Haus Nr. 13a) ist ein- / zweigeschossig ohne Keller mit Satteldach ausgeführt, das Nebengebäude eingeschossig mit Satteldach. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Für den Wintergarten konnte keine Baugenehmigung zur Verfügung gestellt werden. Ich gehe davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
<u>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</u>	Gemäß Auskunft durch die Stadt Schlüchtern sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.
<u>Mietverhältnisse:</u>	Das Bewertungsobjekt ist soweit bekannt geworden eigentümergegenständig genutzt bzw. unbewohnt.
<u>Abgeschlossenheit:</u>	Eine räumliche und abrechnungstechnische Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit bekannt geworden hergestellt.
<u>Sonstiges:</u>	Eine Instandhaltungsrücklage besteht gemäß Angabe nicht. Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, was zu keiner Wertrelevanz führt.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt - Stadtteil:	Schlüchtern - Herolz (ca. 17.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 56 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut bis befriedigend- überregional etwa gut bis sehr gut- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 7 km Entfernung- Anschluss an ÖPNV mit Busverbindung- nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in ca. 4,5 km Entfernung- nächstgelegener Flughafen in Frankfurt in ca. 90 km Entfernung
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Stadtgebiet vorhanden- größere Geschäfte im ca. 40 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Stadtgebiet- Grundschule und weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Ortslage:	westlich des Ortskerns gelegen
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnbebauung in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Norden und Süden
Art der Straße:	Anliegerstraßen mit einfachem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	<ul style="list-style-type: none">- etwa rechteckiger, unregelmäßiger Zuschnitt- Ausdehnung in Nord-/Süd-Richtung i. M. ca. 43 m und in West-/Ost-Richtung i. M. ca. 18 m
Grundstücksoberfläche:	fällt nach Süden ab
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Kriegsschäden oder Bergschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:

In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Februar 2018) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Gemäß Auskunft durch die Stadt Schlüchtern sind im Altlastenkataster keine Einträge angezeigt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und sowie augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten bzw. Grenzbebauung, durch das Wohngebäude zur Westgrenze hin unterschritten, wie im alten Ortskern nicht unüblich.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte geregelt, kein Überbau ersichtlich.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus (Sondereigentum Nr. 1)

Bauweise / Konstruktion:

Massiv- und Holzfachwerk-Konstruktion

Zweckbestimmung:

Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr:

im Ursprung gemäß Angabe vor 1900 mit erkennbar letztmalig größeren Umbaumaßnahmen in den etwa 1980er-2000er Jahren; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1974 unter Berücksichtigung bestehender Altbausubstanzen

Alter:

fiktiv 50 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:

Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

-
- wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 20 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
- Gründung: nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
- Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt
- Wände: Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk-Konstruktion
- Ansichten: Putz mit Anstrich, Giebelfassade überwiegend glatte Faserplatten (Asbestfaserhaltigkeit nicht bekannt)
- Decken: Massiv- und überwiegend Holzbalkendecken
- Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Flachdach als Balkon mit Fliesenauflage und aufgesetzter Wintergartenkonstruktion mit Pultdach und lichtdurchlässiger Wellplatten-Eindeckung
- Wasser-, Abwasser-,
Elektro-, Telefonleitungen: soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
- Heizung: zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (gemäß Angabe aus 2019); Warmwasser-Pufferspeicher mit Anschluss an die Solarthermie-Anlage auf der Dachfläche (2 x 3 Platten) und an den wasserführenden Festbrennstoff-Ofen im Sondereigentum Nr. 3
Anmerkung: Gemäß Angabe durch den Miteigentümer und Eigentümer des Sondereigentums Nr. 3 wurde die vorstehende Heizungsanlage durch diesen gezahlt. Die Heizungsanlage befindet sich jedoch gemäß Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Bereich des Gemeinschaftseigentums und wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung auch diesem zugeordnet.
- Beheizbarkeit: Plattenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung an verdeckt sowie sichtbar verlegtem Rohrleitungsnetz, teilweise in Nischen

energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	Wasser- und Abwasser-Anschlüsse im Bereich des Gemeinschaftseigentums; im Sondereigentum Nr. 1 im EG Spülenanschluss in der Küche sowie Wasser- und Abwasser-Anschlüsse in einzelnen Räumen, Bad mit Einbauwanne und Waschtisch sowie separates WC mit Urinal und Handwaschbecken hinter der Waschküche, im OG Duschbad mit Einbaudusche, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt und üblich bemessen
Fußböden:	im KG Beton, sonst Fliesen, Laminat, Parkett- und Textilbelag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, Paneele
Treppen:	Zugangstreppe in massiver Ausführung; vom EG zum OG Holzwagentreppe, vom OG zum DG Stahltreppe mit Holzstufen
Türen:	Haustür Holz mit Verglasung Anmerkung: Gemäß Angabe durch den Miteigentümer und Eigentümer des Sondereigentums Nr. 3 wurde die Haustür durch diesen gezahlt. Innentüren furnierte bzw. beschichtete Türblätter in lackierten Rahmen
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst Holz- sowie teilweise Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Überdachung; Wintergarten auf dem eingeschossigen Anbau, ehemals als Balkon ausgeführt (gemäß Angabe zum zu bewertenden Sondereigentum zugehörig); Solarthermie-Anlage auf der Dachfläche
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung, allerdings ist ein interner Zugang zum KG nicht vorhanden, lediglich von Außen - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude, lichte Höhe im ausgebauten Bereich des DG unterdurchschnittlich für Wohnräume

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt (mit * gekennzeichnete Positionen Bestandteil des Gemeinschaftseigentums):

- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten *
- im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen, welche jedoch für Gebäude der ursprünglichen Baualtersklasse nicht unüblich sind
- Fliesenbeläge teilweise schadhaft
- Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkung um das mit Glasbausteinen hergestellte Belichtungselement in der Dachfläche im Treppenhaus
- Dachziegel teilweise schadhaft und zu erneuern *
- an Brettern im Dachraum ohne unmittelbarem Konstruktionsbestandteil Merkmale von Holzschädlings-Befall
- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

Scheune (Sondereigentum Nr. III)

Anmerkung: Das Gebäude wird unabhängig von dem Wohnteil als Sondereigentum Nr. 2 und Nr. 3 betrachtet und als eigenständiges Bauwerk eingestuft / angesehen.

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Konstruktion

Zweckbestimmung: Scheune

Baujahr: im Ursprung gemäß Angabe vor 1900 mit letztmaligen baulichen Maßnahmen in den etwa 1980er Jahren

Alter: fiktiv 20 Jahre

: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 10 Jahre

Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Sichtfachwerk mit verputzten und gestrichenen Gefachen aus Lehmschlag auf Stakung, Faserzement-Wellplatten (Asbestfaserhaltigkeit nicht bekannt)
Decken:	Holzbalkendecken soweit ausgeführt
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (Asbestfaserhaltigkeit nicht bekannt)
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
Heizung:	nicht ausgeführt
Beheizmöglichkeit:	nicht ausgeführt
Sanitärinstallation:	nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach / üblich bemessen
Fußböden:	Beton
Wandbehandlung:	Holzverschalung, Sichtmauerwerk und Stakung mit Lehmschlag zwischen der Holzfachwerk-Konstruktion
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	Rolltor mit Elektroantrieb
Fenster:	einfache Fenster
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	in wertrelevantem Umfang nicht vorhanden
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- für den ursprünglichen Nutzungszweck eingeschränkt nutzbar- eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt (mit * gekennzeichnete Positionen Bestandteil des Gemeinschaftseigentums):

- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Bereich des Anstrichs der Holzbalken sowie hinsichtlich der Festigkeit der Gefache *

Garage und Lagerhalle (Sondereigentum Nr. I und Nr. II)

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Konstruktion

Zweckbestimmung: Garage und Lagerhalle

Baujahr: im Ursprung nicht bekannt; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1994

Alter: fiktiv 30 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten sowie der Konstruktionsart ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 10 Jahre

Gründung: nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände: Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk-Konstruktion

Ansichten: Trapezblech sowie überwiegend Faserzement-Wellplatten (Asbestfaserhaltigkeit nicht bekannt)

Decken: Holzbalkendecken soweit ausgeführt

Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Abwasser-, Elektroleitungen: soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücknetz angeschlossen

Heizung:	nicht ausgeführt
Beheizmöglichkeit:	nicht ausgeführt
Sanitärinstallation:	nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	Beton
Wandbehandlung:	nicht ausgeführt
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	Holztor
Fenster:	nicht ausgeführt
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	in wertrelevantem Umfang nicht vorhanden
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"> - üblich nutzbar - eine Barrierefreiheit ist gegeben - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt (mit * gekennzeichnete Positionen Bestandteil des Gemeinschaftseigentums):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Bereich der Faserzement-Wellplatten * - Dachziegel partiell mit Schäden und erkennbaren Undichtigkeiten *

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	gemäß Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Flächenbefestigungen:	Asphalt, Betonplatten
Gartengestaltung:	gering Rasenfläche, Anpflanzungen

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Sondereigentum, bestehend aus einem Einfamilien-Wohnhaus, einer Lagerhalle mit Garage und einer Scheune, in etwa zentraler bis westlicher Ortslage des Stadtteils Herolz der Stadt Schlüchtern.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert, anteilig

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 9160002 als gemischte Baufläche 60 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas größere Fläche des Gesamtgrundstücks, die Lage an zwei Straßen, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Abschlag von etwa 5 % bis 10 %, im Mittel 7,5 %.

Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 55 €/m².

anteilig:	489,22 m ² x	55 €/m ² =	26.907 €
Bodenwert, anteilig		=	26.907 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus eine Netto-Kaltmiete von etwa 6,50 €/m². Für die Fläche im EG des Scheunengebäudes kann unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeit eine Netto-Kaltmiete angenommen werden zu 1,00 €/m², für die Lagerhalle und Garage zu 1,50 €/m².

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

168 m ² Wohnfläche	x	6,50 €/m ² =	1.092 €
80 m ² Scheune	x	1,00 €/m ² =	80 €
73 m ² Lagerhalle und Garage	x	1,50 €/m ² =	110 €
monatlicher Rohertrag		=	1.282 €
jährlicher Rohertrag		=	15.384 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		3,00 %	
Instandhaltungskosten:		17,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		24,00 %	-3.692 €
jährlicher Reinertrag		=	11.692 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	11.692 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,00 % Liegenschaftszinssatz x 26.907 €	=	-538 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.154 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 19 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,00 %		
	=	x 15,68

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als nach dem Ertragsanteil gewichtetes Mittel der einzelnen Gebäude berechnet. Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Auswertungszeitraum der Jahr 2021 bis 2023 für Ein- / Zweifamilienhäuser im Realeigentum 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², einer Wohnfläche von 184 m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie der kürzeren Restnutzungsdauer, dem Umstand der bestehenden Denkmaleigenschaften, der Aufteilung nach WEG und nicht das Bestehen eines Realeigentums sowie der negativen Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung ist der angegebene Liegenschaftszinssatz in Summe zu erhöhen und anzusetzen mit 2,00 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$15,68 \times 11.154 \text{ €} = 174.895 \text{ €}$$

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)

$$= 26.907 \text{ €}$$

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

$$\underline{\underline{201.802 \text{ €}}}$$

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für August 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 165,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 183,9. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 2,32, 2.12 = und teilweise 2.23, überwiegend Standard- stufe 2 bis ansatzweise 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	675 €
Index	x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag	=	1.241 €
Brutto-Grundfläche	390 m ² x gerundet	1.240 €
	=	483.600 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal	=	26.400 €
Herstellungskosten	=	510.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre	
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre	
Alterswertminderung (linear)	71,4 %	= -364.140 €
Herstellungskosten, altersgemindert	=	145.860 €

Scheune

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 18.5, etwa = Standardstufe 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	245 €
Index	x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag	=	451 €
Brutto-Grundfläche	85 m ² x gerundet	450 €
	=	38.250 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal	=	1.750 €
Herstellungskosten	=	40.000 €
bei einem Alter von	20 Jahre	
und Gesamtnutzungsdauer von	30 Jahre	
Alterswertminderung (linear)	66,7 %	= -26.680 €
Herstellungskosten, altersgemindert	=	13.320 €

Lagerhalle und Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 16.1, überwiegend Standardstufe 3, objektbezo- gen angepasst und bemessen, sachver- ständig gewählt, etwa	=	350 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	644 €
Brutto-Grundfläche	79 m ²	x gerundet	645 €
		=	50.955 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	45 €
Herstellungskosten		=	51.000 €
bei einem Alter von	30 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	40 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	75,0 %	=	-38.250 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	12.750 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	3 % (anteilig)	=	5.158 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	5.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	176.930 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)		=	26.907 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berück- sichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		=	203.837 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		x	1,00

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Bei dem vorstehend abgeleiteten vorläufigen Sachwert und dem objektspezifischen Bodenwertniveau ergibt sich der Sachwertfaktor aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2022 und 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften im Realeigentum zu etwa 1,10 bis 1,15 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 370 m², einen Bodenrichtwert von 68 €/m², eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine Wohnfläche von 124 m² und einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 14.000 €.

Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenn-
daten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag
sowie dem Umstand der Aufteilung des Gesamtanwesens nach
WEG und kein Realeigentum, etc. ist der Sachwertfaktor abzumindern und anzusetzen mit 1,00.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

203.837 €

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz bei Beachtung der Zuordnung zum zu bewertenden Sonder- bzw. zum Gemeinschaftseigentum von etwa 15.000 € bis 20.000 €	=	-17.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-17.500 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 203.837 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -17.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 186.337 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 185.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 635 €/m² Wohn- / Nutzfläche bzw. rd. 1.210 €/m² reiner Wohnfläche und dem rd. 13,1-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt, wobei es sich um reine Ein- / Zweifamilien-Wohnanwesen handelt, da vergleichbare Objekte nicht zur Verfügung gestanden haben:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1975
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 2 km
- Wohnfläche: 100 m² bis 200 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 10 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 20 €/m² bis 80 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 52 €/m²)
- Wohnfläche 104 m² bis 190 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 135 m²)
- Baujahre 1828 bis 1967 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1925)
- Grundstücksgröße 426 m² bis 892 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 545 m²)
- Standardstufe 1,0 bis 2,4 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1,9)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.125 €/m², der Median liegt bei etwa 1.040 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.010 €/m², der Median zu etwa 955 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 28 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.022 €/m ²	953 €/m ²	18 % - brauchbar (6 KF)
25 %	966 €/m ²	898 €/m ²	15 % - brauchbar (5 KF)
20 %	966 €/m ²	898 €/m ²	15 % - brauchbar (5 KF)
15 %	932 €/m ²	898 €/m ²	7 % - sehr gut (3 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 970 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 910 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für die Nebengebäude ein Wert ergeben zu etwa 160.000 € bzw. inklusive der Nebengebäude von etwa 190.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Soweit bekannt geworden nicht vorhanden, das Bewertungsobjekt ist eigentümerseitig genutzt bzw. unbewohnt.

Verwalter(in) nach WEG? Es ist soweit bekannt geworden kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb
geführt (Art und Inhaber)?

Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt
Schlüchtern.

Sind Maschinen oder Be-
triebseinrichtungen vorhan-
den, die nicht mitgeschätzt
sind (Art und Umfang)?

Es sind Möbel und Lagergegenstände, etc. im Bewertungsobjekt
eingestellt, welche eigentümerseitig zuzuordnen sind. Diese sind
nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung.

Besteht der Verdacht auf
Hausschwamm?

Nein, soweit erkennbar.

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen?

Soweit bekannt geworden, besteht für den Wintergarten keine
Baugenehmigung, sondern lediglich für einen Balkon.

Liegt ein Energieausweis vor? Nein, soweit bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für
Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand
Februar 2018) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Gemäß Aus-
kunft durch die Stadt Schlüchtern sind im Altlastenkataster keine
Einträge angezeigt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchti-
gungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag
erforderlich.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 2**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF****nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilien-Wohnhaus (Sondereigentum Nr. 1)</u>					
KG	5,000	8,000			40,00
EG	13,650	8,000		109,20	
	+	9,000	2,500	22,50	131,70
OG	13,650	8,000			109,20
DG	13,650	8,000			109,20
					390,10
<u>Scheune (Sondereigentum Nr. III)</u>					
EG	8,140	10,500			85,47
					85,47
<u>Garage und Lagerhalle (Sondereigentum Nr. I und Nr. II)</u>					
			(Maße vermittelt)		
EG	10,300	7,700			79,31
					79,31

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

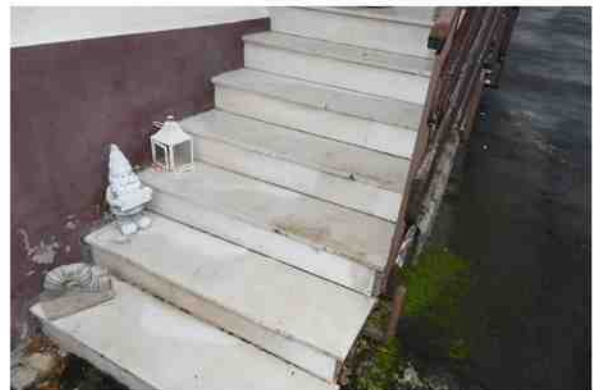


Foto 06



Foto 07

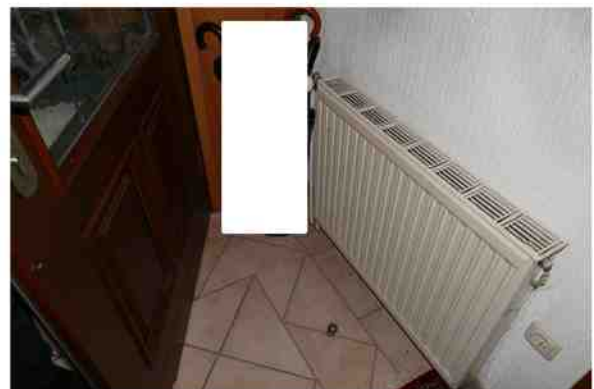


Foto 08

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17



Foto 18

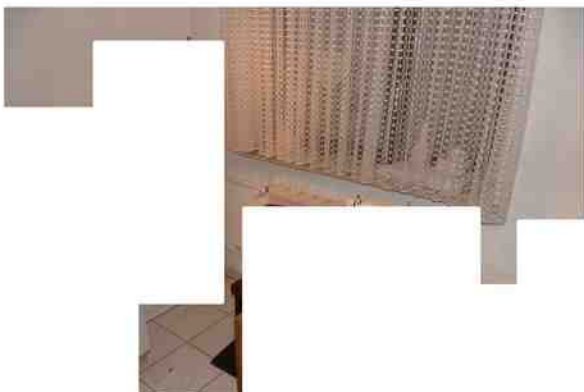


Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62

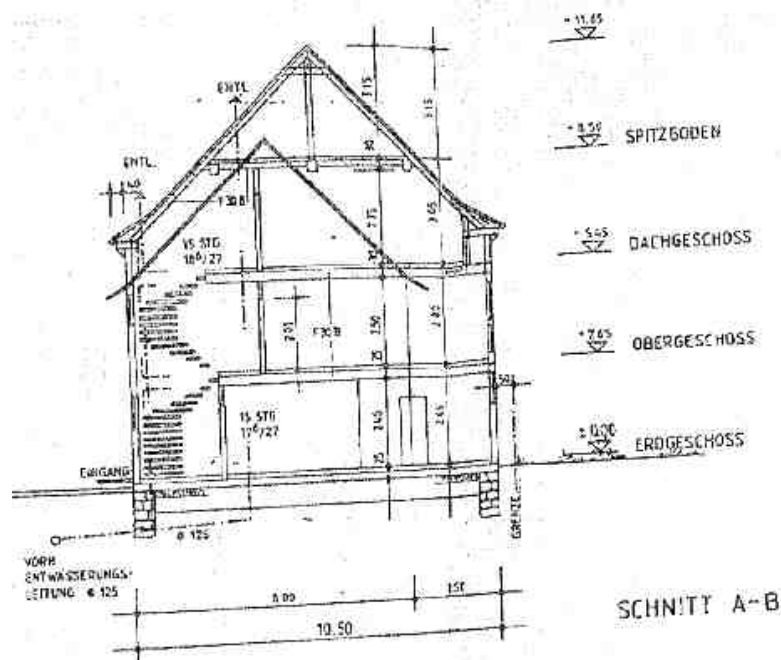
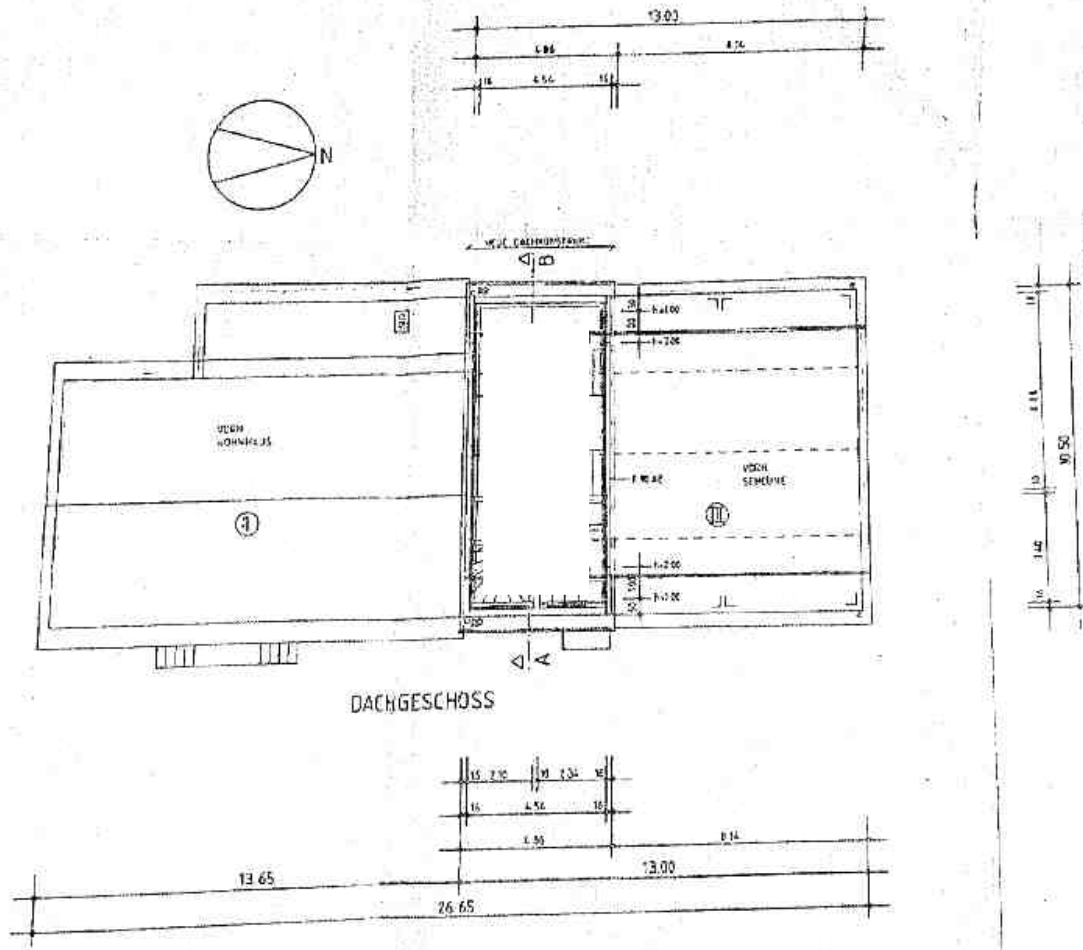


Foto 63

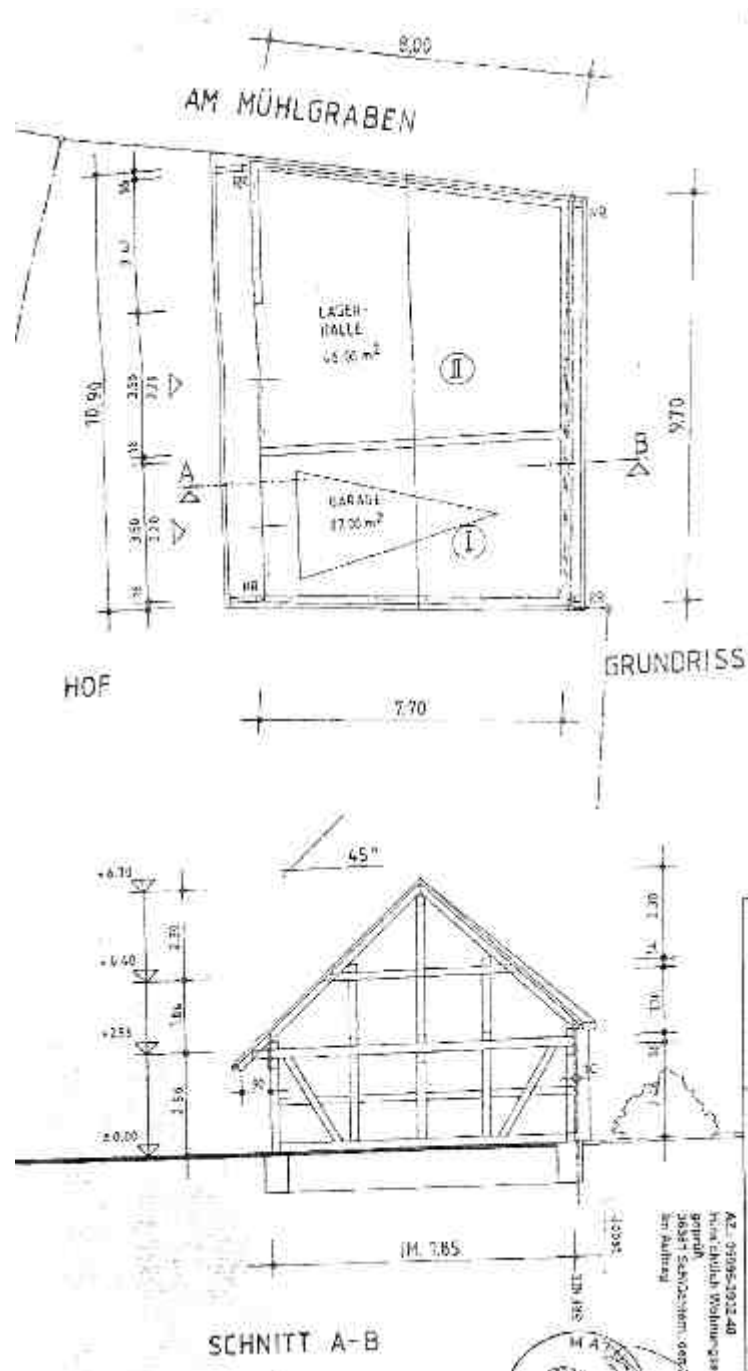


Foto 64

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**

Liegenchaftskarte 1:1000

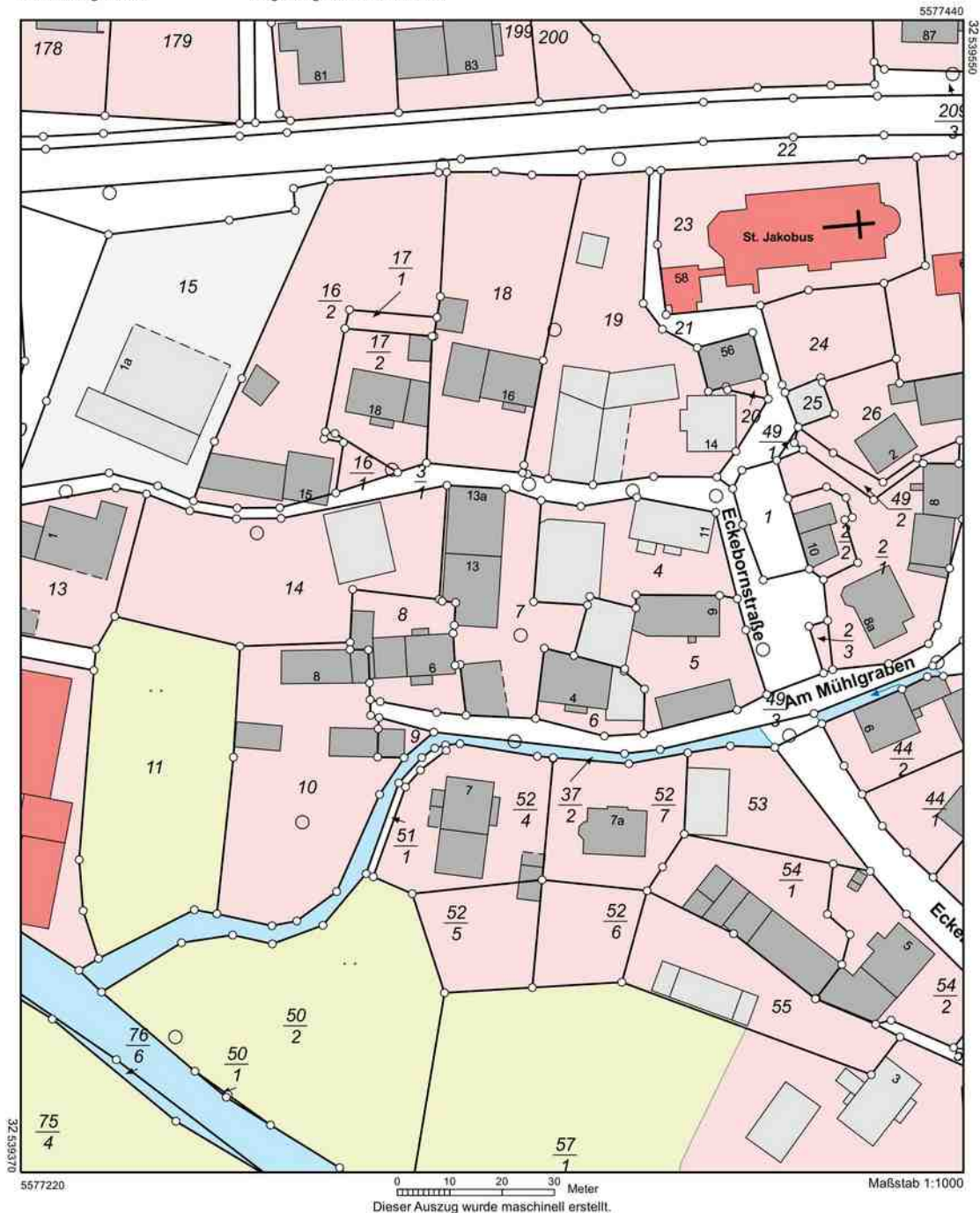
Hessen

Erstellt am 11.11.2024

Antrag: 202726853-1

Flurstück: 7
Flur: 1
Gemarkung: Herolz

Gemeinde: Schlüchtern
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

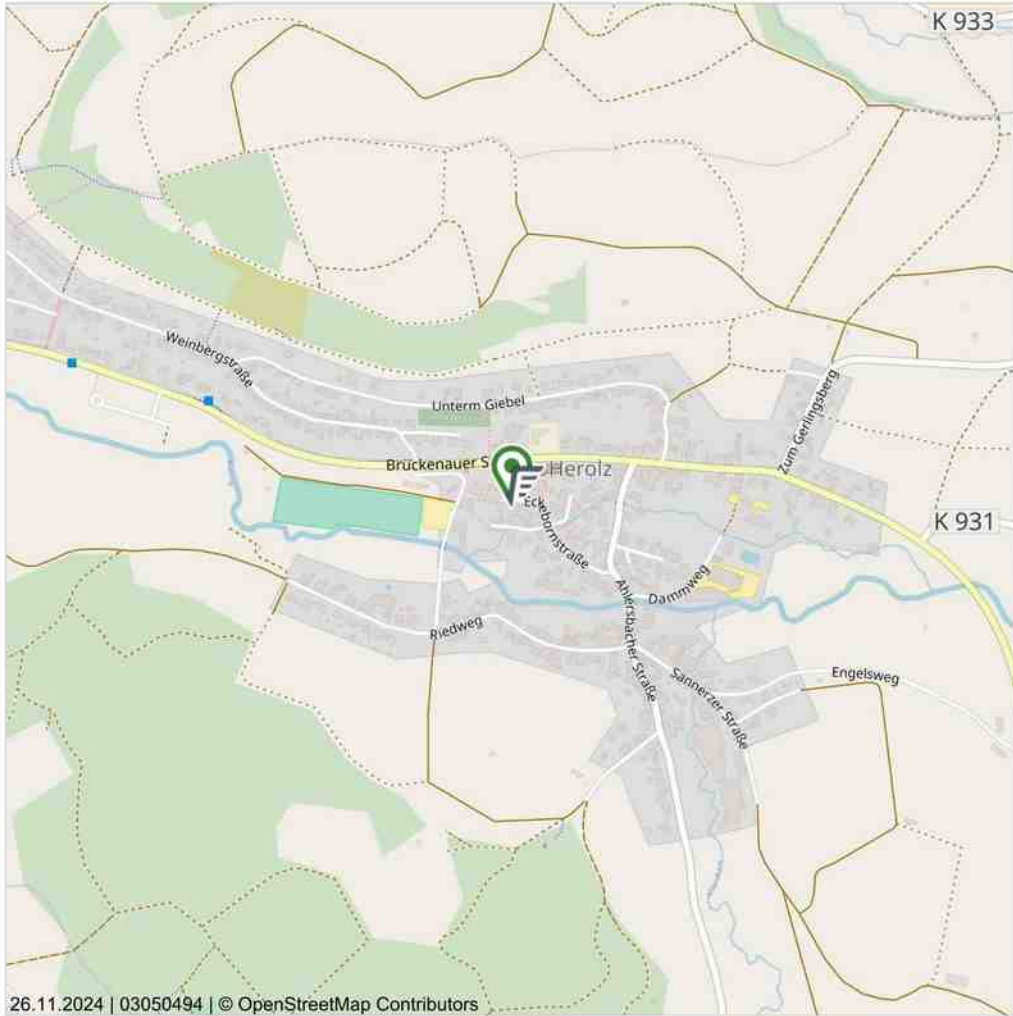



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6


STADTPLAN

Stadtplan on-geo
36381 Schlüchtern, Eckebornstr. 13



26.11.2024 | 03050494 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024


on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03050494 vom 26.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

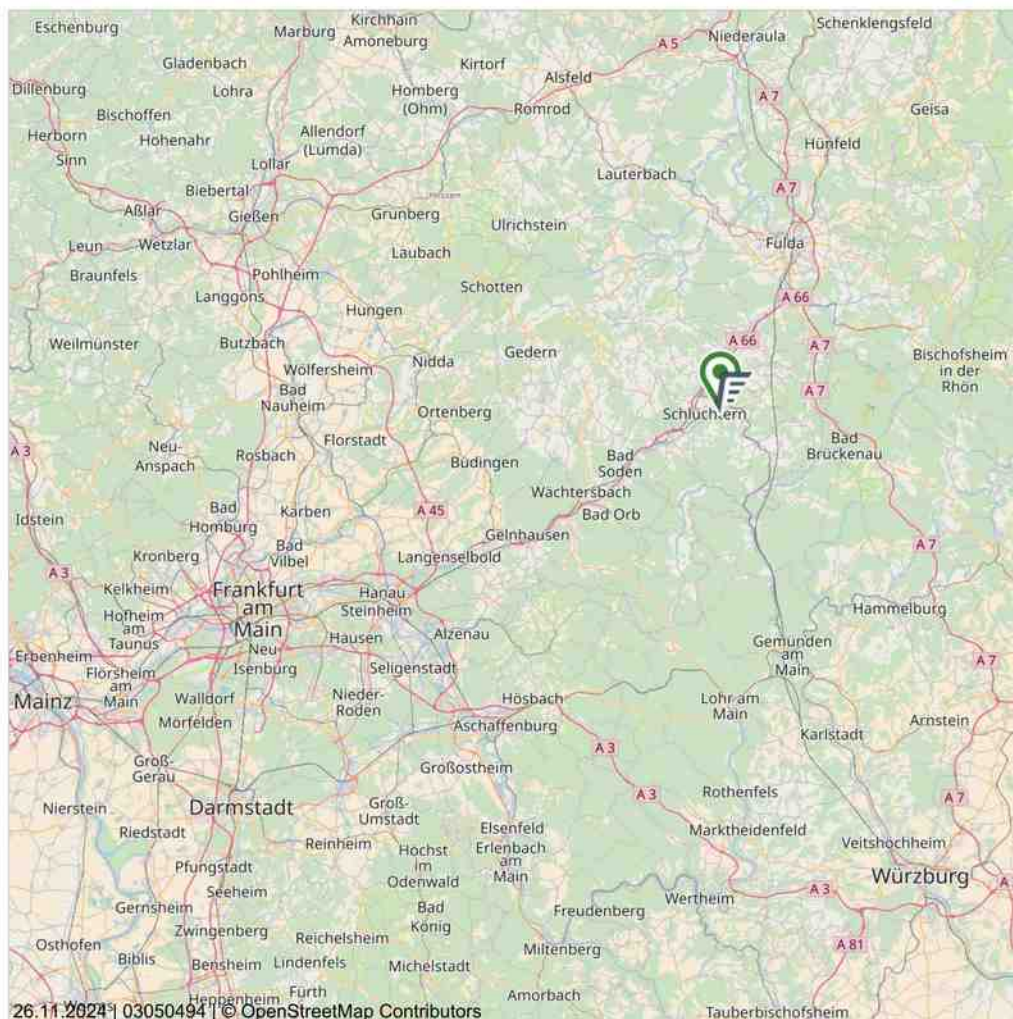
ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo
36381 Schlüchtern, Eckebornstr. 13



geoport



26.11.2024 | 03050494 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024