

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 20/23**

**Aktenzeichen:**

**R.11185.24 vom 27.08.2024**

**Anwesen:**

**Einfamilien-Wohnanwesen  
Hollerstr. 10, 36396 Steinau - Ulmbach  
Gem. Ulmbach , Fl. 4, Flst. 540**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:  
08.05.2024 = 80.000 €**

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 32 Text- und 21 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**  
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**  
**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 Antriftal  
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  
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
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

<b>1. Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2. Ergebnisübersicht</b>	<b>7</b>
<b>3. Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>8</b>
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	18
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	19
<b>4. Wertermittlung</b>	<b>20</b>
4.1 Bodenwert	20
4.2 Ertragswert	21
4.2.1 Ertragsverhältnisse	21
4.2.2 Ertragswertermittlung	22
4.3 Sachwert	24
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	24
4.3.2 Sachwertermittlung	26
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.5 Verkehrswert	28
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	30
<b>5. Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>31</b>
<b>6. Literaturangaben</b>	<b>32</b>
<b>7. ANLAGEN</b>	
1	Berechnung der Wohnflächen 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: 10.04.2024 gemäß Beschluss vom 10.04.2024

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

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

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-  
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit  
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-  
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-  
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-  
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren  
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-  
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische  
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum  
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.  
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-  
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-  
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-  
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-  
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.  
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-  
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen  
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-  
markt 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:

08.05.2024

Ortsbesichtigung:

08.05.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Miteigentümer, teilweise

Anmerkung: Die PKW-Garage im KG konnte nicht begangen werden.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 22.04.2024, übermittelt durch das zuständige Grundbuchamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 26.04.2024
- ortsgerichtliche Schätzungsurkunde vom 18.10.2017, übergeben durch den Miteigentümer im Ortstermin
- Baugenehmigungsunterlagen betreffend den Altbau und Einbau einer Heizungsanlage, übergeben durch den Miteigentümer nach Ortstermin
- 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.)

- 
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem  
BORIS Hessen
  - Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
  - Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
  - Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen  
Gutachterausschuss

Die Eigentümer / Eigentümervertreter 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 =	243.286 €
---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	244.886 €
--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-165.000 €
---	---	------------

<b>Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>=</b>	<b>80.000 €</b>
--	----------	-----------------

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für 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: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Hollerstr. 10, 36396 Steinau - Ulmbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Ulmbach	4	540	846 m <sup>2</sup>	6

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Ulmbach

Blatt: 838

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist unter Ifd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Wohnrecht auf Lebenszeit unter Ausschluss des Eigentümers für ein Ehepaar als Gesamtberechtigte, nebst Nutzungsrecht eingetragen, löschar auf Nachweis des Todes des Längstlebenden, eingetragen 20.08.1955 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 12.05.1955. Gemäß Rücksprache mit dem beauftragenden Amtsgericht kann diese Eintragung im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben. Weiterhin besteht der Zwangsversteigerungsvermerk, welcher unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung keiner Berücksichtigung bedarf.

---

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 <a href="http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de">http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de</a> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.
<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Steinau ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Wohngebiet ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Steinau nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	<p>Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet, Nebengebäude sind eingeschossig, nicht unterkellert ausgeführt.</p> <p>Baugenehmigungsunterlagen konnten nicht für alle Gebäude / Gebäudeteile vorgelegt werden, lediglich ein Lageplan mit Darstellung des ursprünglichen Wohnhauses und der PKW-Garage als Genehmigungsbestandteil sowie die Baugenehmigung für den Altbauteil aus dem Jahr 1959 / 1962 lag vor. Demgemäß ist das Einfamilien-Wohnhaus hinsichtlich des Altbauteils genehmigt, jedoch nicht der seitliche Anbau über etwa 1/3 der Grundfläche des Gebäudes und der geschlossene Balkonanbau. Diese Anbauten wurden gemäß Angabe des Miteigentümers im Ortstermin nach seiner Erkenntnis ohne eine Baugenehmigung errichtet.</p>

Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass die Anbauten genehmigungsfähig sind. Eine entsprechende Überprüfung dieser Annahme kann nicht Bestandteil der Gutachtenerstattung sein. Ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag auch im Hinblick auf damit verbundene bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen wird in Abschnitt 4.4 berücksichtigt.

Auch wurden für die Nebengebäude in Holzkonstruktion mit Eigenleistungsmerkmalen, beinhaltend auch ein „Wohngebäude“ zur temporären Nutzung des Miteigentümers, gemäß Angabe keine Baugenehmigungen eingeholt. Somit handelt es sich um Gebäude, welche entweder einer nachträglichen Genehmigung mit umfassender Prüfung im Hinblick auf statische Tragfähigkeit, etc. oder eines Rückbaus bedürfen. Diese Umstände sind im Zuge dieser Gutachtenerstattung zu berücksichtigen, wobei eine entsprechende Minderung in Abschnitt 4.4 erfolgt.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß telefonischer Auskunft durch die Stadt Steinau sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig ungenutzt und unbewohnt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungstichtag gemäß Angabe nicht.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite [hessenviewer.hessen.de](http://hessenviewer.hessen.de) liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks ohne wertmäßige Auswirkungen.

## 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:	Steinau a. d. Str. / Ulmbach(ca. 11.300 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung</li><li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre</li><li>- Erwerbstätigenquote bei etwa 59 % mit leicht positiver Arbeitsplatzentwicklung</li></ul>

---

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- innerörtlich etwa gut bis sehr gut</li><li>- überregional etwa gut</li><li>- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 6 km über die Anschlussstelle Steinau a. d. Str.</li><li>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie</li><li>- nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in Steinau a. d. Str. in ca. 7 km</li><li>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 85 km</li></ul>
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- für Grundversorgung im Stadtgebiet</li><li>- größere Geschäfte im ca. 14 km entfernten Bad Soden-Salmünster bzw. im ca. 55 km entfernten Oberzentrum Fulda</li></ul>
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten und Grundschule sowie weiterführende Schulen (Haupt- / Realschulen, Gymnasium) im Stadtgebiet
Ortslage:	südliche Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut bis sehr gut
Andienung:	von Osten und Süden
Art der Straße:	Anliegerstraße mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	<ul style="list-style-type: none"><li>- etwa rechteckiger Zuschnitt</li><li>- Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 24 m</li><li>- Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 35 m</li></ul>
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none"><li>- fällt nach Osten ab</li><li>- etwa auf Straßenniveau gelegen</li></ul>

---

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt, weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden 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 Oktober 2015) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten sowie Grenzbebauung.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude, gegebenenfalls teilweise mit Holzkonstruktion
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung soweit bekannt geworden um 1960, seitlicher Anbau gemäß Angabe etwa 1980er Jahre mit Überarbeitung des Altbaus; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1979
Alter:	fiktiv 45 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 25 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und den im Zuge dieser Gutachten unterstellten erforderlichen baulichen Mindestmaßnahmen für eine weiterführende Nutzung des Gebäudes (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 sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	gemäß Angabe Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile, gegebenenfalls in Teilbereichen Holzkonstruktion
Ansichten:	Sockel mit keramischen Platten, sonst Putz mit Anstrich und Holzverschalung
Decken:	Massiv- und Holzbalken-Decken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden
Heizung:	mit Heizöl befeuerte zentrale Heizungsanlage (soweit bekannt geworden aus 1987) sowie Festbrennstoff-Kessel mit Warmwasserbereitung samt Pufferspeicher und Solarthermieunterstützung auf der Dachfläche (gemäß Angabe insgesamt schadhaft und nicht funktionstüchtig); Heizöllager in 3 PE-HD- / Stahl-Batterietanks mit je 1.000 Liter (soweit bekannt geworden aus 2008); Beheizung überwiegend durch Radiatoren, teilweise Flächenheizkörper an überwiegend sichtbar verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorhanden
Sanitärinstallation:	im EG Spülenanschluss in der Küche, Bad mit Einbauwanne, Stand-WC und Waschtisch (aus ursprünglicher Bauzeit), im DG Spülenanschluss sowie Bad mit Einbauwanne, Stand-WC und Waschtisch (aus ursprünglicher Bauzeit)

---

Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt und einfach bis üblich bemessen (aus jeweiliger Bauzeit)
Fußböden:	im KG Beton, keramische Platten, im EG und DG Laminat, keramische Platten, teilweise nicht ausgeführt sondern nur Plattenunterkonstruktion
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, Holzverschalung
Treppen:	KG zu EG Massivtreppe, EG zu DG Holzwangentreppe, zum nicht ausgebauten Dachraum steile Holztreppe
Türen:	Haustür Holz mit Drahtglas, Kellertüren Holz, PKW-Garage mit Stahlschwinger; Innentüren lackierte Holztüren sowie furnierte Türblätter in passenden Rahmen (aus jeweiliger Bauzeit)
Fenster:	im KG einfache Fenster mit Holzrahmen und Einfachglas, sonst Glasbaustein-Belichtungen, Holzrahmen-Fenster mit Isolierglas, teilweise Zweischiebenglas und teilweise Kunststoff-Rollläden (aus etwa 1980er und 1990er Jahren)
Sonst. Einbauten, techn. Anlagen, Sonderbauteile:	teilweise Balkon mit Überdachung (gemäß Angabe des Mitei- gentümers ohne Genehmigungen); Solarthermieanlagen auf der Dachfläche (gemäß Angabe des Miteigentümers nicht funktions- tüchtig und ohne Wertansatz); Dachgaube; Treppenlift Hauszu- gangstreppe ohne bekannte Funktionstüchtigkeit
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige, teilweise ungünstige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - normal übliche, teilweise leicht unterdurchschnittliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instand- setzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade und Dacheindeckung sowie Dachflächenentwässe- rung partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten, wobei auf die Fotoanlage verwiesen wird, teilweise mit Merkmalen von Dachundichtigkeiten und Feuchtigkeitseinwirkungen im Innen- bereich

- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen
- Fenster-Verglasung teilweise schadhaft
- Eingangs- und Innentüren teilweise schadhaft
- gemäß Angabe des Miteigentümers und soweit erkennbar teilweise durch Frosteinwirkung geschädigte wasserführende Leitungen und Heizkörper, wobei ein exakter Umfang von Wasseraustritt und Verteilung in Fußbodenaufbau, etc. nicht ersichtlich ist
- Boden-, Wand- und Deckenbeläge zu erneuern bzw. herzustellen, wobei gemäß Angabe des Miteigentümers im EG auf Grund von Tierhaltung der letztmaligen Bewohnerin Belastungen durch Kot und Urin im Bereich des Bodenbelags / Fußbodenaufbaus bestehen
- im EG fehlende Tür mit Zarge zum Bad
- insgesamt im Innenbereich ein bestehender Instandhaltungsrückstau
- im KG partiell Merkmale von aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit, vermutlich herrührend aus mangelhafter / nicht vorhandener Abdichtung gegen Erdreich
- Heizungsanlage mit Heizkörpern und Zuleitungen soweit bekannt geworden in Gesamtheit zu erneuern, ebenso die wasserführenden Leitungen
- im Gebäude sind zahlreiche Möbel, Gegenstände, etc. vorhanden, so dass eine Entrümpelung notwendig ist

### PKW-Garage

Bauweise / Konstruktion: Massivgebäude

Zweckbestimmung: PKW-Garage mit zwei möglichen Abstellplätzen

Baujahr: im Ursprung soweit bekannt geworden um 1960; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1969

Alter: fiktiv 55 Jahre

---

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 5 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	soweit bekannt geworden Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Decken:	Holzbalken-Decke
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücknetz angeschlossen
Heizung:	nicht ausgeführt
Sanitärinstallation:	nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	nicht erkennbar
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	nicht ausgeführt
Fenster:	nicht ausgeführt
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	nicht ausgeführt
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige, übliche Grundrissgestaltung - unterdurchschnittliche lichte Höhe 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:

- Fassade und Dacheindeckung sowie Dachflächenentwässerung partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten, wobei auf die Fotoanlage verwiesen wird
- Innenbereich überwiegend mit Lagermaterial, Sägespänen, etc. verdeckt und somit nur begrenzt einsehbar – für weitere Nutzung zu entrümpeln

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen: gemäß Angabe und soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtungen: gemäß Angabe und soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
- Einfriedungen: Sockelmauern mit Zaunanlagen, Hecken
- Flächenbefestigungen: Verbundstein-Pflaster, Betonplatten
- Gartengestaltung: insgesamt naturbelassener Zustand ohne gärtnerische Pflege und Aufwuchs mit Baum- und Strauchbestand
- Sonstige Außenanlagen: Soweit erkennbar Nebengebäude in Holzkonstruktionen mit Merkmalen von Eigenleistung ohne Baugenehmigung und statischen Nachweis, wobei auf die Ausführungen in Abschnitt 3.1 verwiesen wird sowie Nebengebäude in Massivbauweise ohne Zeit- / Nutzwert mit Mängel und Schäden. Auf dem Grundstück sind zahlreiche Lagermaterialien vorhanden, welche einer Entsorgung bedürfen.

### **3.3 Zusammenfassung und Beurteilung**

Einfamilien-Wohnanwesen in südlicher Ortslage des Stadtteils Ulmbach der Stadt Steinau.

Das Wohngebäude bestehend aus einem Altbau und einem soweit bekannt geworden nicht genehmigten Anbau über etwa 1/3 der Gesamtfläche des Gebäudes weist erhebliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten auf, wie vorstehend beschrieben und aus der Fotoanlage ersichtlich. Die Nebengebäude, welche überwiegend nicht genehmigt sind und Merkmale von Eigenleistung aufweisen, bedürfen – sofern möglich – einer nachträglichen Genehmigung mit statischer Unbedenklichkeitsbescheinigung nach Prüfung, gegebenenfalls eines Rückbaus.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens bei dem vorgefundenen Zustand keine Mieter und stark eingeschränkt Käufer finden lassen dürften.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Bodenwert

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 5 als Wohnbaufläche 60 €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 850 m<sup>2</sup>. 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 geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel die etwas geringere Grundstücksfläche, die Ecklage an zwei Straßen mit daraus resultierenden Vor- und Nachteilen. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht notwendig.

Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 60 €/m<sup>2</sup>.

	846 m <sup>2</sup> x	60 €/m <sup>2</sup> =	50.760 €
<b>Bodenwert</b>		=	<b>50.760 €</b>

## 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 Wohnflächen 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 Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Hilfsweise und modellkonform wird daher auf den Mietpreiskalkulator des zuständigen Gutachterausschusses zurück gegriffen. Demgemäß ergibt sich zum Stichtag mit objekt-, lage- und marktbezogener Anpassung unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaßnahmen für eine weiterführende Nutzung des Gebäudes eine Netto-Kaltmiete von etwa 5,50 €/m<sup>2</sup>. Für die PKW-Stellplätze in den Garagen kann ein Ansatz von jeweils 50 € monatlich angenommen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

216 m <sup>2</sup> Wohnfläche Wohnhaus	x	5,50 €/m <sup>2</sup> =	1.188 €
Nutzwert der PKW-Garage im Wohnhaus		=	50 €
Nutzwert des Garagen-Gebäudes		=	100 €
monatlicher Rohertrag		=	1.338 €
jährlicher Rohertrag		=	16.056 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		3,00 %	
Instandhaltungskosten:		20,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		27,00 %	-4.335 €
jährlicher Reinertrag		=	11.721 €

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. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	11.721 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,50 % Liegenschaftszinssatz x 50.760 €	=	-1.269 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.452 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 25 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,50 %	=	x 18,42

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 zum Stichtag Berücksichtigung zu finden. Demgemäß beträgt der Liegenschaftszinssatz für Ein- / Zweifamilienhäuser aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2020 bis 2022 etwa 1,9 % mit einer Standardabweichung von 2,3 % bei einem Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup>, einer Netto-Kaltmiete von 6,17 €/m<sup>2</sup>, einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 %. Unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes wie dem objektbezogen leicht geringeren Bodenrichtwert, der kürzeren Restnutzungsdauer sowie der negativen Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum bis zum Stichtag ist eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes als Erhöhung vorzunehmen, so dass der Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % anzusetzen ist.

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:

$$18,42 \times 10.452 \text{ €} = 192.526 \text{ €}$$

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)

$$= \underline{50.760 \text{ €}}$$

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

$$\underline{\underline{243.286 \text{ €}}}$$

## 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 unüblichem 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 Februar 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 163,3 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 181,2. 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 1.01, überwiegend Standardstufe 2 bis ansatz- weise 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	765 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.386 €
Brutto-Grundfläche	405 m <sup>2</sup>	x gerundet	1.385 €
		=	560.925 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	24.075 €
Herstellungskosten		=	585.000 €
bei einem Alter von	45 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	64,3 %	=	-376.155 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	208.845 €

### PKW-Garagengebäude

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objektbezo- gen angepasst und bemessen (Doppel- garage), sachverständig gewählt, etwa	=	450 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	815 €
Brutto-Grundfläche	36 m <sup>2</sup>	x gerundet	815 €
		=	29.340 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	660 €
Herstellungskosten		=	30.000 €
bei einem Alter von	55 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	91,7 %	=	-27.510 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	2.490 €

### Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	10.567 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	10.000 €

**4.3.2 Sachwertermittlung**

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	221.335 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	50.760 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	272.095 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	0,90

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 Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind. Allerdings bedarf es einer stichtagsbezogenen Anpassung, da der Untersuchungszeitraum aus dem Jahr 2022 stammt und der Baupreisindex eine ungewöhnlich überdurchschnittliche Steigerung erfahren hat.

Bei dem vorstehend modellkonform ermittelten vorläufigen Sachwert und dem objektbezogenen Bodenrichtwertniveau ergibt sich der Sachwertfaktor zu etwa 1,15 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 810 m<sup>2</sup>, eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Standardstufe von 2,5, eine Wohnfläche von 163 m<sup>2</sup> und BGF von 350 m<sup>2</sup> sowie einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 15.000 €. Auf Grund der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes sowie der negativen Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Stichtag und dem ungewöhnlich überdurchschnittlich gestiegenen Baupreisindex ist eine Abminderung des Sachwertfaktors vorzunehmen in Höhe von etwa – 0,2 bis – 0,3 und der Sachwertfaktor einzustufen mit 0,90.

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =** **244.886 €**

#### 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:

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| - Minderung auf Grund nicht bestehender Baugenehmigungen für den seitlichen Wohnhausanbau mit etwa 1/3 der Grundfläche (angenommen mögliche nachträgliche Genehmigung mit baulichen Ertüchtigungen) sowie für die Nebengebäude in Holzkonstruktion mit Eigenleistungsmerkmalen (angenommen Abbruch) mit Sicherheitsabschlag einer nicht möglichen Genehmigung des Anbaus an das Wohnhaus, sachverständig geschätzt überschlägig unter entsprechender Berücksichtigung einer Marktrelevanz zu etwa 70.000 € bis 80.000 €, i. M. | = | -75.000 € |
|--|---|-----------|
- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| - 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 von etwa (rein für Erneuerung Heizungsanlage etwa 40.000 €, etc.) | = | -90.000 € |
|--|---|-----------|
- |  |          |                   |
|--|----------|-------------------|
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | <b>=</b> | <b>-165.000 €</b> |
|--|----------|-------------------|

## 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 = 244.886 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -165.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 79.886 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 80.000 €**

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

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit einem fiktiv angenommenen Zustand nach erforderlichen Mindestmaßnahmen zur weiteren Nutzung entspricht einem Wert von rd. 1.125 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem rd. 15,2-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 Mindeststandard, 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:

- Kaufdatum: vom 01.01.2023 bis Stichtag
- Baujahr: 1960 bis 1980
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 10 km
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 12 Kauffälle ermittelt werden, wobei 2 Kauffälle als Ausreißer vorab auszusondern  
gewesen sind. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 35 €/m<sup>2</sup> bis 160 €/m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 85 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche 150 m<sup>2</sup> bis 256 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 195 m<sup>2</sup>)
- Baujahre 1962 bis 1980 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1973)
- Grundstücksgröße 564 m<sup>2</sup> bis 3.158 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.000 m<sup>2</sup>)
- Standardstufe 1,0 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,1)

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

Aus der Stichprobe der verbleibenden 10 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene  
Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.675 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei  
etwa 1.503 €/m<sup>2</sup>. Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der  
arithmetische Mittelwert zu etwa 1.149 €/m<sup>2</sup>, der Median zu etwa 1.163 €/m<sup>2</sup>. Der Variations-  
koeffizient liegt bei 18 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.188 €/m <sup>2</sup>	1.265 €/m <sup>2</sup>	15 % - brauchbar (9 KF)
25 %	1.188 €/m <sup>2</sup>	1.265 €/m <sup>2</sup>	15 % - brauchbar (9 KF)
20 %	1.163 €/m <sup>2</sup>	1.163 €/m <sup>2</sup>	15 % - brauchbar (8 KF)
15 %	1.122 €/m <sup>2</sup>	1.061 €/m <sup>2</sup>	12 % - brauchbar (5 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grund-  
sätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswer-  
tung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu  
etwa rd. 1.165 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.190 €/m<sup>2</sup>. Demgemäß würde  
sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 250.000 € bis  
260.000 €.

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 ent-  
sprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen  
objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

## 5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist ungenutzt / unbewohnt.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Steinau.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	nein
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	nein, soweit erkennbar
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Der Anbau des Wohnhauses mit etwa 1/3 der Grundfläche ist gemäß Angabe des Miteigentümers im Zuge des Ortstermins nicht genehmigt, ebenso nicht die Nebengebäude in Holzkonstruktion mit Merkmalen von Eigenleistung.
Liegt ein Energieausweis vor?	nein, gemäß Angabe
Bestehen Altlasten?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die Stadt Steinau.

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

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

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

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 Flächenmessfunktion der Web-Seite geoport.hessen.de und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Planunterlagen haben nicht zur Verfügung gestanden, ein Aufmaß war nicht möglich. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
<b><u>Einfamilien-Wohnhaus</u></b>					
KG					137,00
EG					134,00
DG					134,00
					<b>405,00</b>
 <b><u>PKW-Garage</u></b>					
EG					36,00
					<b>36,00</b>

**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

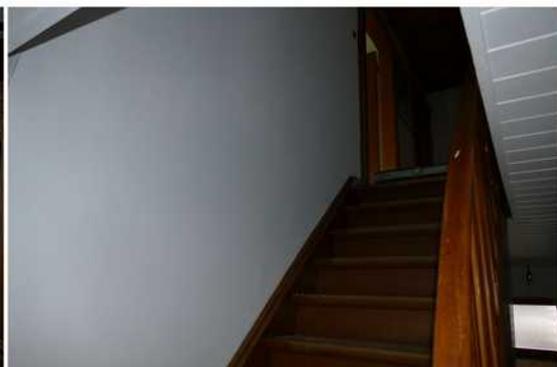


Foto 40

**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

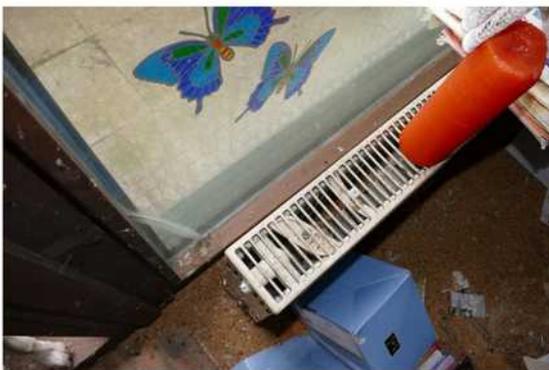


Foto 53



Foto 54

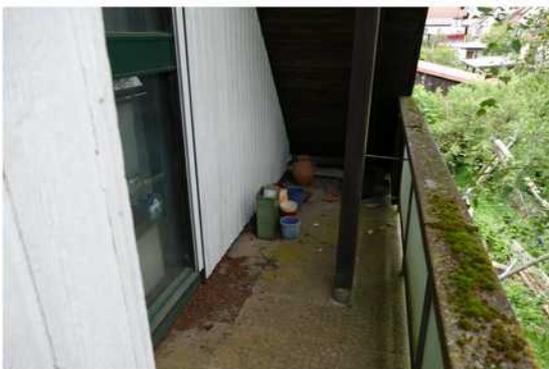


Foto 55



Foto 56

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64

**ANLAGE 3**

**FOTOS**



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80

## ANLAGE 3

## FOTOS



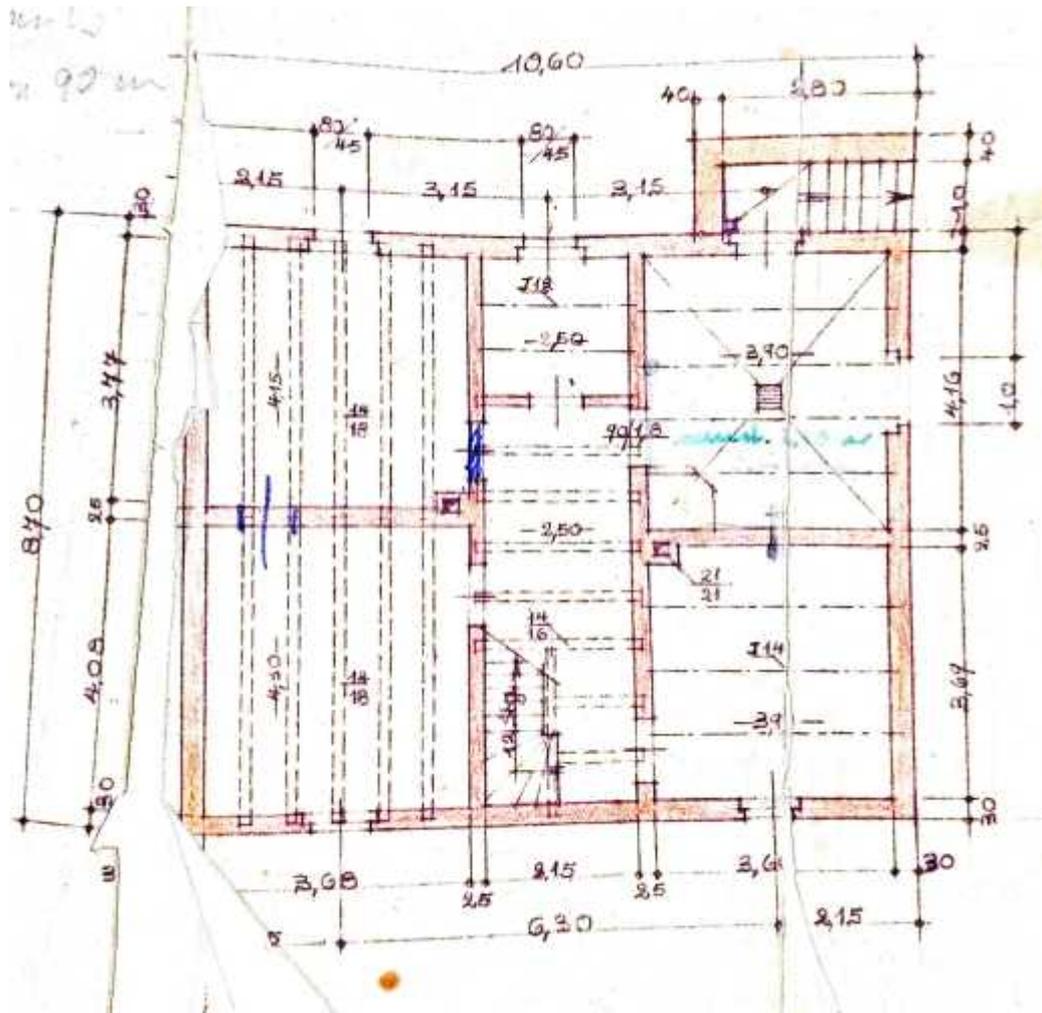
Foto 81



Foto 82

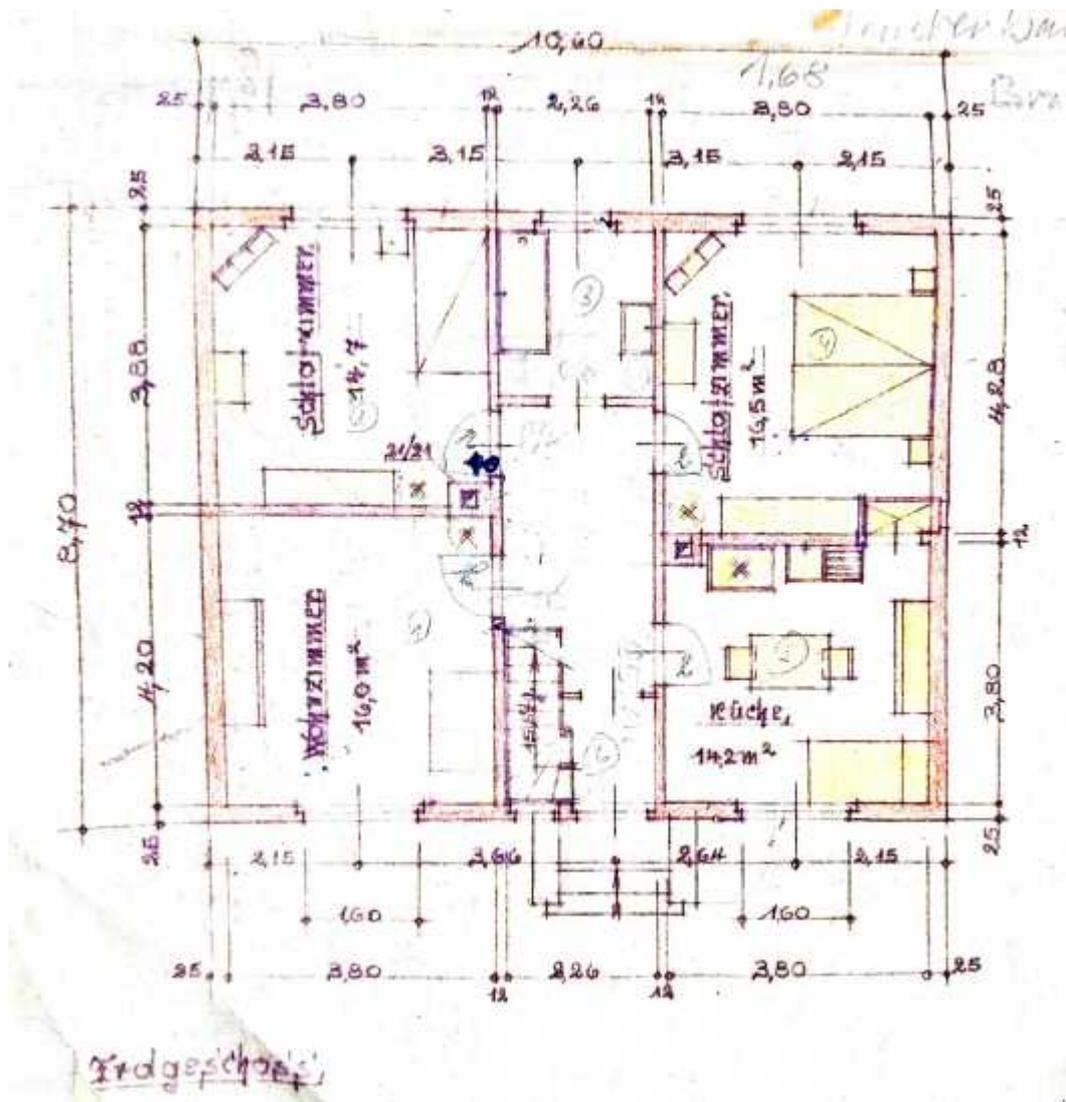
## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN - URSPRÜNGLICHE GENEHMIGUNG

(Der Grundriss stellt nicht den vollen Umfang der baulichen Ausführung dar, die Anbauten sind nicht enthalten. Auch gibt es im Innenbereich teilweise Abweichungen in der Raumaufteilung.)



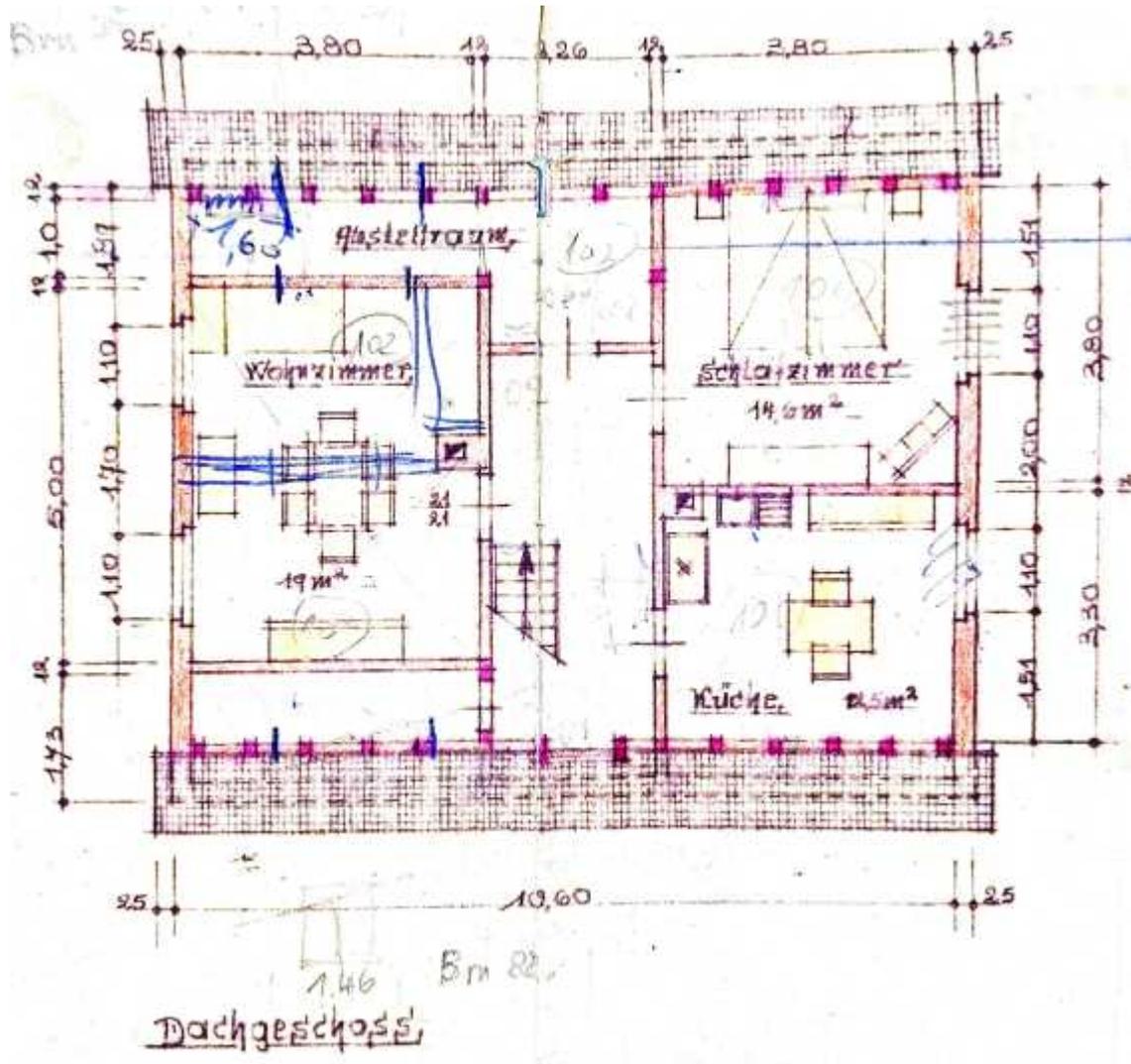
## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN - URSPRÜNGLICHE GENEHMIGUNG

(Der Grundriss stellt nicht den vollen Umfang der baulichen Ausführung dar, die Anbauten sind nicht enthalten. Auch gibt es im Innenbereich teilweise Abweichungen in der Raumaufteilung.)



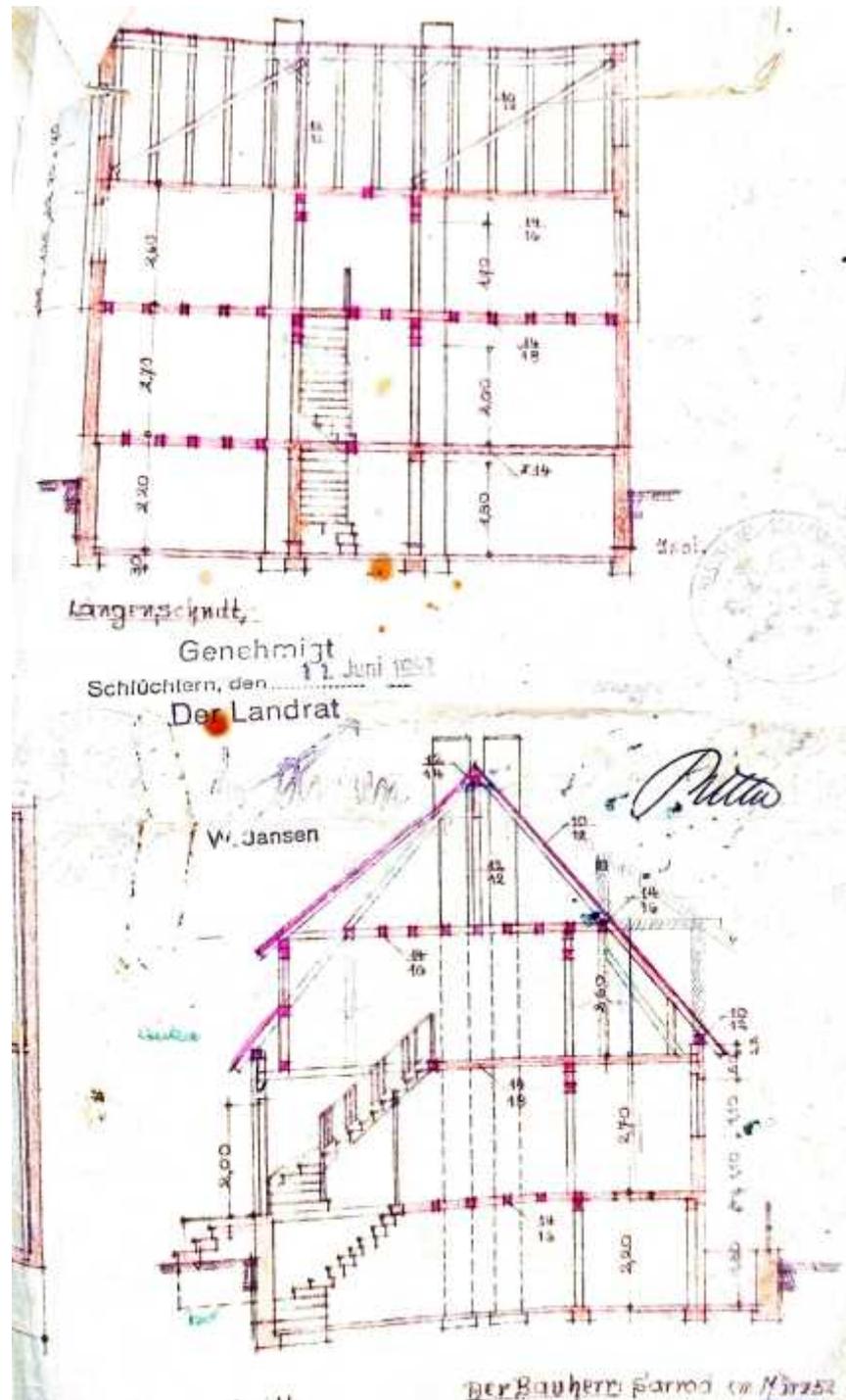
## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN - URSPRÜNGLICHE GENEHMIGUNG

(Der Grundriss stellt nicht den vollen Umfang der baulichen Ausführung dar, die Anbauten sind nicht enthalten. Auch gibt es im Innenbereich teilweise Abweichungen in der Raumaufteilung.)



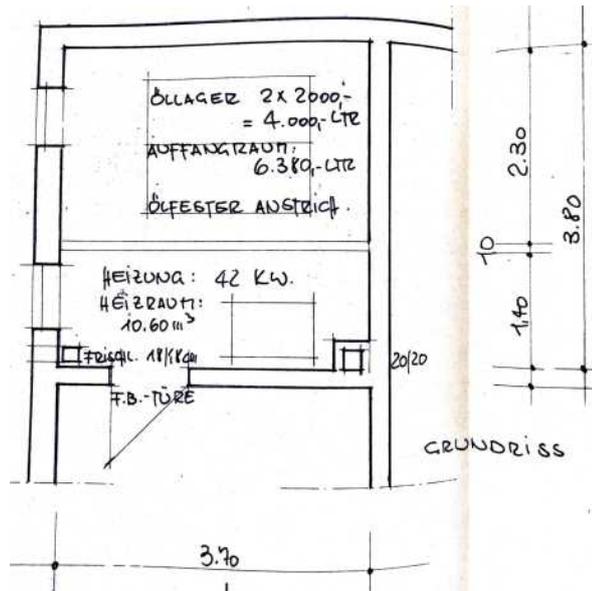
## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN - URSPRÜNGLICHE GENEHMIGUNG

(Der Grundriss stellt nicht den vollen Umfang der baulichen Ausführung dar, die Anbauten sind nicht enthalten. Auch gibt es im Innenbereich teilweise Abweichungen in der Raumaufteilung.)



## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

(Der Grundriss stellt nicht den vollen Umfang der baulichen Ausführung dar, die Anbauten sind nicht enthalten. Auch gibt es im Innenbereich teilweise Abweichungen in der Raumaufteilung.)



## ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

### Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

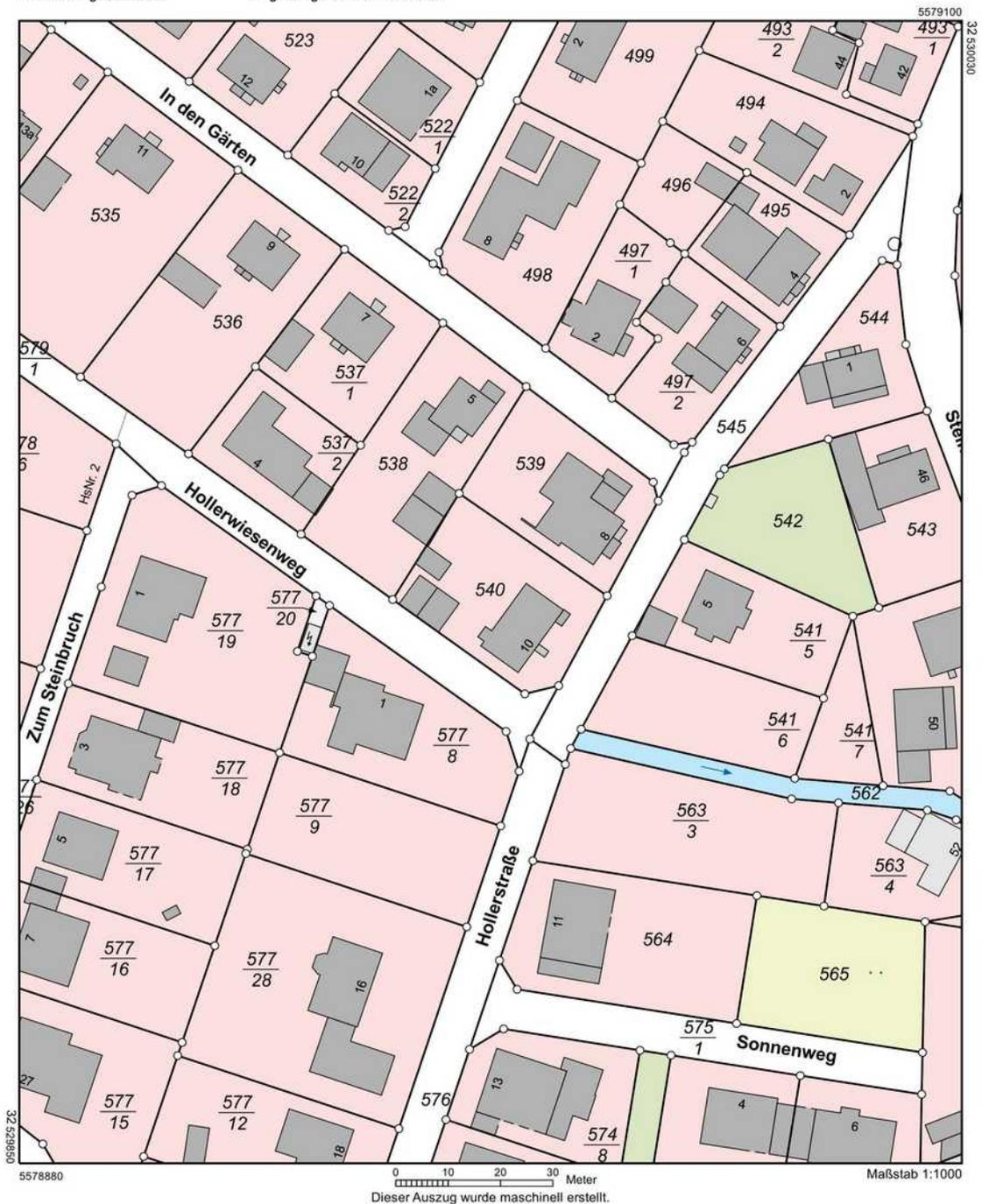
Hessen

Erstellt am 13.05.2024

Antrag: 202548779-1

Flurstück: 540  
Flur: 4  
Gemarkung: Ulmbach

Gemeinde: Steinau an der Straße  
Kreis: Main-Kinzig  
Regierungsbezirk: Darmstadt



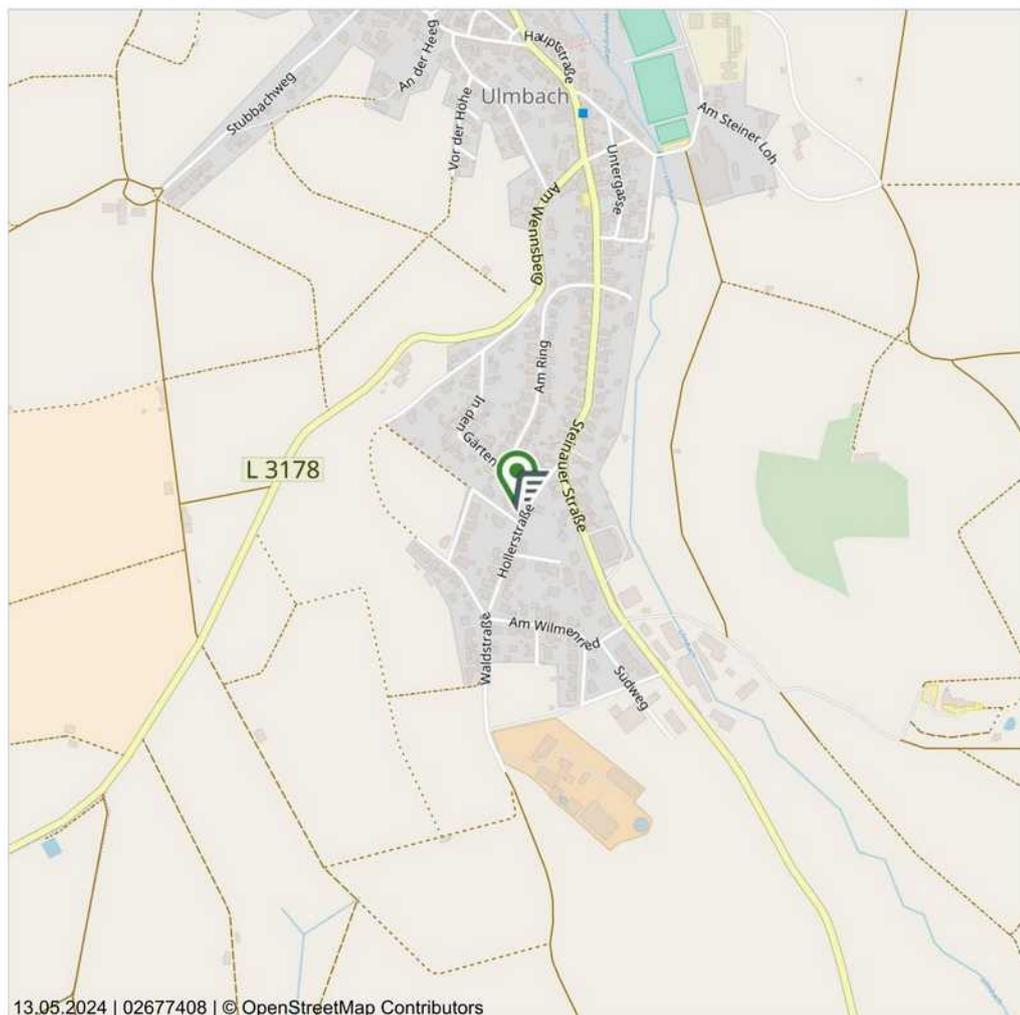
Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

## ANLAGE 6 STADTPLAN

**Stadtplan on-geo**  
36396 Steinau an der Straße, Hollerstr. 10



geoport



13.05.2024 | 02677408 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 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.

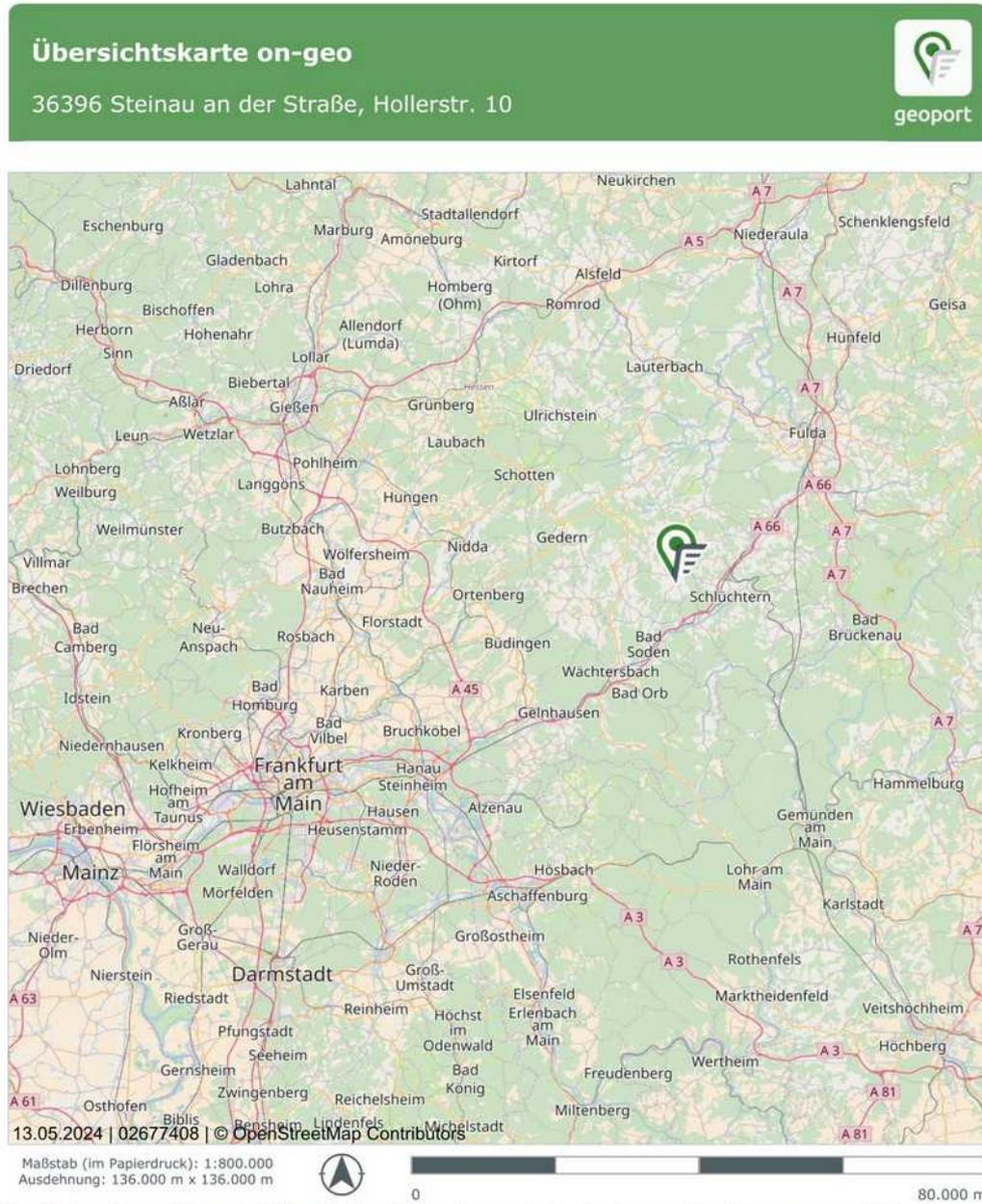
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## ANLAGE 7

## ÜBERSICHTSKARTE



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