

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 39/21**

Aktenzeichen:

R.11167.24 vom 13.06.2024

Anwesen:

**Wohnanwesen, bebaut mit zwei Wohnhäusern
Holunderrain 1, 36391 Sinnatal - Sannerz
Gem. Sannerz , Fl. 1, Flst. 42/1**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
30.04.2024 = 170.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 34 Text- und 19 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

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	19
4. Wertermittlung	20
4.1 Bodenwert	20
4.2 Ertragswert	21
4.2.1 Ertragsverhältnisse	21
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	35
7. ANLAGEN	
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: 21.03.2024 gemäß Beschluss vom 21.03.2024

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 Investmentmärkte
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:

30.04.2024

Ortsbesichtigung:

30.04.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer
- Mieter

Anmerkung: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde eigentümerseitig gewährt, es konnten jedoch nicht der Keller und Spitzboden des Altbaus und das Dachgeschoss des Nebengebäudes in Augenschein genommen werden.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 19.07.2022, übermittelt von Gläubigerseite
- Angaben über das noch bestehende Mietverhältnis durch den Eigentümer
- Unterlagen und Angaben durch die Gemeindeverwaltung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 03.04.2024
- 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
 - Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
 - Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Der Eigentümer wurde 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 Wohnanwesens, bebaut mit zwei Wohnhäusern ist lagebezogen 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 =	268.589 €
---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	267.107 €
--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-100.000 €
---	---	------------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	170.000 €
--	----------	------------------

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, bebaut mit zwei Wohnhäusern

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Holunderrain 1, 36391 Sinntal - Sannerz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Sannerz	1	42/1	1.394 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Sannerz

Blatt: 546

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen verzeichnet und gemäß eigentümerseitiger Angabe nicht unter Hinweis auf den Zweck dieses Gutachtens vorhanden.

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.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Sinnatal kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Sinnatal ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Sinnatal nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Der Altbau ist in einer soweit bekannt geworden / erkennbar eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach als Einfamilien-Wohnhaus errichtet, der Neubau ist zweigeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Satteldach als Einfamilien-Wohnhaus ausgeführt, wobei eine ehemalige Genehmigung als Zweifamilien-Wohnhaus besteht. Ein Nebengebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert mit Satteldach errichtet.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden, durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem 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.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind übliche Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an. Es bestehen noch offene Forderungen als öffentliche Lasten gemäß § 12 Grundsteuergesetz, § 22 Abs. 4 Wasserversorgungssatzung, § 19 Abs. 4 Entwässerungssatzung und § 16 Abs. 4 Abfallsatzung. Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass dieser Betrag in mittlerer dreistelliger Höhe im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ausgeglichen werden wird.

Mietverhältnisse:

Gemäß eigentümerseitiger Angabe ist der Altbau zum Stichtag noch vermietet, wobei das Mietverhältnis kurzfristig mieterseitig gekündigt worden sei.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten als aneinander angebaute Wohnhäuser ist soweit nachvollziehbar räumlich hergestellt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite hessenviewer.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines ausgewiesenen Naturparks, wodurch jedoch aus sachverständiger Sicht keine Wertrelevanz resultiert.

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
Gemeinde - Ortsteil:	Sinntal - Sannerz (ca. 9.600 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- abnehmende Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre- Erwerbstätigenquote bei etwa 62 % mit unterdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut- überregional etwa befriedigend- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 11 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in Sterbfritz in ca. 3 km- nächstgelegener Flughafen in Frankfurt a. M. in ca. 90 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Gemeindegebiet- größere Geschäfte im ca. 7 km entfernten Schlüchtern bzw. im ca. 40 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten in Sannerz- Grundschule in Sannerz- weiterführende Schulen in Schlüchtern
Ortslage:	östlich des Ortskerns
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohn- bzw. gemischt genutzte Anwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	durch die unmittelbar östlich vorbei führende Hauptstraße als Verbindung zwischen Schlüchtern und Sinnatal sind zumindest temporär Verkehrsemissionen zu erwarten
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge dieser Gutachtenerstattung erkennbar / bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Norden
Art der Straße:	Holunderrain als Anliegerstraße mit asphaltierter Fahrbahn und Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite des Bewertungsobjektes; Straßenbeleuchtung ist hergestellt; Parken im Straßenraum augenscheinlich gestattet; östlich vorbei führende Lindenstraße als Hauptstraße (L3180) mit üblichem Ausbau ausgeführt
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger / trapezförmiger und leicht unregelmäßiger Zuschnitt; Ausdehnung N-O / S-W im Mittel etwa 50 m und N-W / S-O im Mittel etwa 30 m

- Grundstücksoberfläche: - fällt im Ursprung nach Westen ab, durch Terrassierungen teilweise eben
- oberhalb des Straßenniveaus Holunderrain gelegen
- Baugrund: Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt, es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Berg- / Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin.
- Altlasten: Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände vorhanden sind. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten, durch den Neubau und das Nebengebäude teilweise unterschritten.
- Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Altbau als Einfamilien-Wohnhaus

- Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerkgebäude
- Zweckbestimmung: Einfamilien-Wohnhaus
- Baujahr: im Ursprung gemäß eigentümerseitiger Angabe etwa 1884, soweit erkennbar Fassade und Dachfläche vor 1960, gemäß eigentümerseitiger Angabe umfassende Umbaumaßnahmen im Innenbereich in etwa 2022-2023; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1974
- Alter: fiktiv etwa 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 etwa 20 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- / Streifenfundamente in Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Bruchstein-Mauerwerk, Holzfachwerk-Konstruktion, Leichtbau-trennwände
Ansichten:	KG in Bruchstein-Sichtmauerwerk, sonst glatte Faserzement-platten (vermutlich asbestfaserhaltig), Eingangsvorbau mit Holz-verschalung
Decken:	vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und gemäß Angabe Wärmedämmung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz, teilweise über den Neubau angeschlossen
Heizung:	soweit ausgeführt Elektro-Heizungen mit Anschlüssen an Steck-dosen, Kachelofen im Wohnzimmer des EG, im DG gemäß eigentümerseitiger Angabe Klimatisierung mit Heizmöglichkeit
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im EG Wasser- und Abwasser-Anschlüsse in der Küche, Dusch-bad mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch und Wasch-maschinen-Anschluss; Warmwasserbereitung dezentral mit Elektro-Kleingerät im Bereich des Neubaus
Elektroinstallation:	gemäß eigentümerseitiger Angabe im Zuge des Umbaus / Aus-baus erneuert und üblich bemessen
Fußböden:	Fliesen, PVC-Belag, Laminat
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	vom EG zum DG schmale und steile Holztreppe

Türen: Haustür Holz; Innentüren furnierte bzw. beschichtete Türblätter
in passenden Rahmen

Fenster: im KG übliche Kellerfenster, sonst Holzrahmen-Fenster mit Iso-
lierglas und teilweise Kunststoff-Rollläden, Dachflächenfenster
mit Isolierglas

Sonstige Einbauten,
technische Anlagen,

Sonderbauteile: Hauszugangs-Vorbau in Holzkonstruktion; Dachgaube

Bauweise und Konzeption: - zweckmäßige, leicht ungünstige Grundrissgestaltung
- eine Barrierefreiheit ist nicht vollumfänglich gegeben
- unterdurchschnittliche, geringe 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 (auf Fotoanlage wird
verwiesen):
- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
- Holzrahmen-Fenster mit teilweise mangelhaftem Anstrich
- Treppe ohne ausreichendes Geländer / Absturzsicherung
- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen soweit
bekannt geworden nicht vollumfänglich mit Wärmedämmung
versehen

Neubau als Einfamilien-Wohnhaus

(mit Nachtrags-Genehmigung aus 1980 als Zweifamilienwohnhaus genehmigt)

Bauweise / Konstruktion: Massivgebäude

Zweckbestimmung: Einfamilien-Wohnhaus zum Stichtag

Baujahr: im Ursprung etwa 1978, gemäß eigentümerseitiger Angabe Um-
baumaßnahmen in etwa 2012; fiktives Baujahr zum Zweck dieser
Gutachtenerstattung etwa 1984

Alter: fiktiv etwa 40 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 etwa 30 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- / Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Leichtbautrennwände
Ansichten:	soweit ausgeführt überwiegend Putz mit Anstrich, teilweise Rohbau-Sichtmauerwerk
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	Heizungsanlage bestehend aus einem Ölkessel (Baujahr nicht bekannt, vermutlich aus der Bauzeit) und einem Holzkessel (Baujahr nicht bekannt, vermutlich aus der Bauzeit) mit Warmwasserbereitung; Heizölvorrat in 2 Kunststoff-Batterietanks; Beheizungsmöglichkeit über Flächenheizkörper an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz, im Bad des 2. OG über Fußboden erwärmung durch Heizschlangen; zum Stichtag Beheizung teilweise über Elektro-Heizkörper mit Anschluss an Steckdosen
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im 1. OG Wasser- und Abwasser-Anschlüsse in der Küche, separates WC mit Handwaschbecken und Vorbereitung Urinal, im 2. OG Bad mit Einbauwanne mit Whirlpoolfunktion, bodengleiche Dusche, WC und Waschtisch; Warmwasserbereitung dezentral mit Elektro-Kleingerät
Elektroinstallation:	gemäß eigentümergeitiger Angabe im Zuge des Umbaus / Ausbaus erneuert in Eigenleistung mit Bus-Steuerungen ohne Funktion
Fußböden:	Beton, Natursteinplatten, Fliesen, PVC-Belag, Laminat

Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	vom KG zum 2. OG Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer, zum nicht ausgebauten DG deckengleiche Metall- / Holzklapptreppe
Türen:	Haustür Kunststoff mit feststehendem Seitenteil mit Verglasung und Klingel- / Briefkastenanlage (gemäß Angabe defekt), zur PKW-Garage Stahlschwinger (aus Bauzeit); Innentüren soweit notwendig in Stahl, sonst furnierte bzw. beschichtete Türblätter in passenden Rahmen (erneuert)
Fenster:	teilweise im KG übliche Stahlkellerfenster mit Einfachglas, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und teilweise Dreifachglas sowie Kunststoff-Rollläden, im KG teilweise Metallgitter (teilweise aus Bauzeit sowie aus 2012)
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangs-Überdachung; teilweise offener Balkon (in BGF enthalten)
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben- 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 (auf Fotoanlage wird verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none">- es besteht in Teilbereichen Fertigstellungsbedarf- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten- Klingel- / Gegensprechanlage gemäß Angabe nicht funktions-tüchtig- Elektro-Installation gemäß Angabe in Eigenleistung ausgeführt und nicht vollumfänglich funktionstüchtig- im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen in Teilbereichen der Kellerwände mit vermutlich mangelhafter erdseitiger Abdichtung

- eine Auskunft über die erforderliche Erneuerung der Heizungsanlage im Zuge eines Eigentumswechsels wurde seitens des zuständigen Schornsteinfegers nicht erteilt, es wird davon ausgegangen, dass eine Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich sein könnte
- Brüstungshöhe des Fensters in Wohnzimmer des 1. OG zu gering und ohne Absturzsicherung ausgeführt
- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

Nebengebäude

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- und Holzfachwerkgebäude
Zweckbestimmung:	Nebengebäude, überwiegend zu Lagerzwecken
Baujahr:	nicht bekannt; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1974
Alter:	fiktiv etwa 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (analog PKW-Garagen) auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv etwa 10 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- / Streifenfundamente in Beton, gegebenenfalls Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbetonanteile, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Putz mit Anstrich, Holzverschalung, Wellplatten
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Elektroinstallation:	sichtbar und verdeckt verlegt
Fußböden:	Beton, Steine
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich soweit ausgeführt
Treppen:	keine

Türen:	Stahltür, Kunststoffrahmentür mit Füllung
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung- 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 (auf Fotoanlage wird verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none">- es besteht in Teilbereichen Fertigstellungsbedarf- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Anschluss an das öffentliche Netz mit Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	soweit ausgeführt Hecken, übliche Zaunanlagen (gegebenenfalls den Nachbarn zuzuordnen), Stützmauer
Flächenbefestigungen:	Schotter, Verbundstein-Pflaster
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind noch nicht gänzlich fertig gestellt, es wird auf die Fotoanlage verwiesen.

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Wohnanwesen, bestehend aus zwei Wohnhäusern, aneinander gebaut, in östlicher Lage des Ortsteils Sannerz der Gemeinde Sinnatal.

Unter Beachtung der speziellen Marktlage des Objektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach teilweise erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen und Behebung der Umstände gemäß Ausführungen in Abschnitt 3.2.2 Mieter und Käufer hätten finden lassen dürfen.

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 9970004 als gemischte Baufläche 30 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 850 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 Grundstücksfläche, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Abschlag in Höhe von etwa – 10 %. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei etwa 27,50 €/m².

	1.394 m ² x	27,50 €/m ² =	38.335 €
Bodenwert		=	38.335 €

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.

Der Altbau als Einfamilien-Wohnhaus ist gemäß eigentümerseitiger Angabe zum Stichtag vermietet zu 600 € monatlich zuzüglich Nebenkosten. Das Mietverhältnis sei aber mieterseitig kurzfristig gekündigt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete in Ansatz zu bringen. Allerdings sind weder seitens der Gemeinde Sinntal noch durch angrenzende / hinreichend vergleichbare Städte / Gemeinden anwendbare Mietspiegel / Mietpreisübersichten veröffentlicht worden. Daher muss zur Ableitung einer objekt-, lage- und marktbezogenen Netto-Kaltmiete auf anderweitige Veröffentlichungen zurückgegriffen werden. Gemäß dem durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator MIKA leitet sich objekt-, lage- und marktbezogen zum Stichtag für den Altbau als Einfamilien-Wohnhaus eine Netto-Kaltmiete ab zu etwa 6,00 €/m² und für den Neubau als Einfamilien-Wohnhaus zu etwa 5,50 €/m². Ein Nutzwert für die Grundstücksfreifläche und das Nebengebäude zu Abstellzwecken mit Nebenraum ist in den Mietansätzen berücksichtigt. Für die PKW-Garage kann eine Netto-Kaltmiete von 50 € monatlich angenommen werden.

Diese Ansätze werden durch anderweitige Veröffentlichungen, eigene sachverständige Erfahrungswerte, Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung und der bisher tatsächlich gezahlten Miete bestätigt.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

95 m ² Altbau - Einfamilien-Wohnhaus	x	6,00 €/m ² =	570 €
180 m ² Neubau - Einfamilien-Wohnhaus	x	5,50 €/m ² =	990 €
PKW-Garage im Neubau		=	50 €
monatlicher Rohertrag		=	1.610 €
jährlicher Rohertrag		=	19.320 €

jährlicher Rohertrag	=	19.320 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Mietausfallwagnis:	2,00 %	
Verwaltungskosten:	4,00 %	
Instandhaltungskosten:	20,00 %	
Betriebskosten:	2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	28,00 %	-5.410 €
jährlicher Reinertrag	=	13.910 €

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)	=	13.910 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,75 % Liegenschaftszinssatz x 38.335 €	=	-1.054 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.856 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 25 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,75 %		
	=	x 17,91

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 objekt-, lage- und marktbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage des durch den zuständigen Gutachterausschuss stichtagsbezogen veröffentlichten Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2020 bis 2022 für Einfamilienhäuser 1,9 % mit einer Standardabweichung von 2,3 % bei einem Bodenrichtwert von 70 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,17 €/m², Bewirtschaftungskosten von 24 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren. Unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes wie dem wesentlich niedrigeren Bodenwertniveau, der kürzeren Restnutzungsdauer sowie der negativen Marktentwicklung samt gestiegener Hypothekenzinsen zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag ist der vorstehende Liegenschaftszinssatz in Summe zu erhöhen und einzustufen mit 2,75 %.

Für den Untersuchungszeitraum der Jahre 2021 bis 2023 mit mittlerem Kaufdatum Oktober 2022 ist der Liegenschaftszinssatz angegeben zu 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Ebenfalls ist dieser Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen anzupassen und anzuheben, so dass der angesetzte Liegenschaftszinssatz bestätigt wird. 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:
 17,91 x 12.856 € = 230.254 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 38.335 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 268.589 €

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 (Altbau)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 2.01 (einseitig angebaut), überwiegend Standardstufe 2 bis ansatzweise 3, objektbezogen angepasst und bemessen (ohne Kniestock, Geschosshöhe), sachverständig gewählt, etwa	=	675 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.223 €
Brutto-Grundfläche	205 m ²	x gerundet	1.225 €
		=	251.125 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	8.875 €
Herstellungskosten		=	260.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	71,4 %	=	-185.640 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	74.360 €

Einfamilien-Wohnhaus (Neubau)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 2.12 (einseitig angebaut), überwiegend Standardstufe 3 bis ansatzweise 2, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	655 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.187 €
Brutto-Grundfläche	480 m ²	x gerundet	1.185 €
		=	568.800 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	1.200 €
Herstellungskosten		=	570.000 €
bei einem Alter von	40 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	57,1 %	=	-325.470 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	244.530 €

Nebengebäude

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010 analog PKW-Garage, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt (einseitig angebaut, teilweise mit Ausbau), etwa	=	500 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	906 €
Brutto-Grundfläche	75 m ²	x gerundet	905 €
		=	67.875 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	125 €
Herstellungskosten		=	68.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	83,3 %	=	-56.644 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	11.356 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	4 %	=	13.210 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	13.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	343.246 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)		=	38.335 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		=	381.581 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		x	0,70

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können zur Bemessung des Ausgangswertes in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss stichtagsbezogen abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden. Demgemäß ergibt sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser ein Sachwertfaktor zu etwa 0,75 bis 0,80 bezogen auf einen Bodenrichtwert von etwa 36 €/m², eine Grundstücksgröße von etwa 860 m², eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, eine Standardstufe von 2,4, eine BGF von 350 m² bzw. Wohnfläche von 162 m² und einem Wert der Außenanlage / Nebengebäude von etwa 14.000 €. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie insbesondere der Restnutzungsdauer, etc. sowie auch der negativen Marktentwicklung samt gestiegener Hypothekenzinsen und dem überdurchschnittlich stark gestiegenen Baupreisindex zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag ist der vorstehende Sachwertfaktor in Summe abzumindern und einzustufen mit 0,70.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 267.107 €

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, wobei es sich nicht um vollumfängliche Kostenansätze handelt, von etwa = -100.000 €
- Fassaden überarbeiten / fertig stellen = -25.000 €
- Fertigstellungsbedarf im Innenbereich samt Feuchtigkeit im KG, zu geringe Brüstungshöhe Fenster im 1. OG, Dämmung Decken, etc. = -40.000 €
- Heizungsanlage erneuern = -25.000 €
- Sonstiges und Außenbereich überarbeiten = -10.000 €
(keine Fertigstellung)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -100.000 €

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 Einzelfalles 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 Wohnanwesens, bebaut mit zwei Wohnhäusern ist lagebezogen 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 = 267.107 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -100.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 167.107 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 170.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 980 €/m² Wohnfläche und dem rd. 14-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:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1985
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 5 km bzw. Zuständigkeitsbereich Gutachterausschuss für zwei Wohngebäude auf einem Grundstück
- Wohnfläche: 100 m² bis 300 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 13 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 30 €/m² bis 90 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 48 €/m²)
- Wohnfläche 120 m² bis 270 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 205 m²)
- Baujahre 1900 bis 1979 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1965)
- Grundstücksgroße 792 m² bis 1.390 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 990 m²)
- Standardstufe 1,0 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,2)

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 1.150 €/m², der Median liegt bei etwa 1.180 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 862 €/m², der Median zu etwa 908 €/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 %	880 €/m ²	908 €/m ²	13 % - brauchbar (8 KF)
25 %	880 €/m ²	908 €/m ²	13 % - brauchbar (8 KF)
20 %	880 €/m ²	908 €/m ²	13 % - brauchbar (8 KF)
15 %	921 €/m ²	932 €/m ²	5 % - sehr gut (5 KF)
10 %	905 €/m ²	908 €/m ²	4 % - sehr gut (4 KF)
5 %	874 €/m ²	874 €/m ²	2 % - sehr gut (2 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. 890 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 910 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 250.000 €.

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? Es sind gemäß eigentümerseitiger Angabe zum Stichtag Mieter für den Altbau vorhanden, wobei mieterseitig das Mietverhältnis kurzfristig gekündigt worden sei.

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)?	Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Sinntal besteht ein Gewerbe als Einzelunternehmen des Eigentümers.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein, soweit bekannt geworden und erkennbar.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit unter Hinweis auf die Besichtigungsmöglichkeit erkennbar.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nein, gemäß Angabe.
Bestehen Altlasten?	Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

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 „Vergleichsrichtlinie“ (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 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

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. Die Planunterlagen weichen in der Darstellung teilweise von der baulichen Ausführung ab, sodass es zu Abweichungen der Wohnfläche des tatsächlichen Bestandes kommen kann.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
Altbau							93,95
EG	Bad		3,850	3,550		13,67	
		-	0,400	0,400		-0,16	13,51
	Küche		4,640	3,040			14,11
			4,640	4,600			21,34
	Flur		3,790	3,550		13,45	
		-	1,000	2,500		-2,50	10,95
							59,91
				- 3 % Putz		-1,80	
						58,11	
DG	alle Räume		8,050	6,000		48,30	
		-	8,050	1,000	/2	-4,03	
	-	4,640	1,000	/2	-2,32		
	-	Treppe, Wände, etc. pauschal				-5,00	36,95
							36,95
					- 3 % Putz	-1,11	
						35,84	
Neubau							178,21
EG	Flur		4,000	1,100		4,40	
		+	1,135	0,840		0,95	5,35
	WC		1,320	1,860		2,46	
		+	1,235	1,000		1,24	
	Abstellen		1,350	1,840		2,48	6,18
		+					
	Balkon		1,750	4,080	/4		1,79
	Wohnen		7,500	4,740			35,55
Kochen		3,800	4,740			18,01	
Flur		1,260	4,260			5,37	

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. Da es sich bei den Maßen der Planunterlagen um Rohbaumaße ohne Außenwandbekleidungen (Putz, etc.) handelt, wird dieser Umstand pauschal im Zuge des Ansatzes in Abschnitt 4.3.1 berücksichtigt.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Altbau</u>					
KG	8,430	8,000			67,44
EG	8,430	8,000			67,44
DG	8,430	8,000			67,44
					202,32
<u>Neubau</u>					
KG	12,140	9,840			119,46
EG	12,140	9,840			119,46
OG	12,140	9,840			119,46
DG	12,140	9,840			119,46
					477,84
<u>Nebengebäude mit teilweisem Ausbau</u>					
EG					75,00
					75,00

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

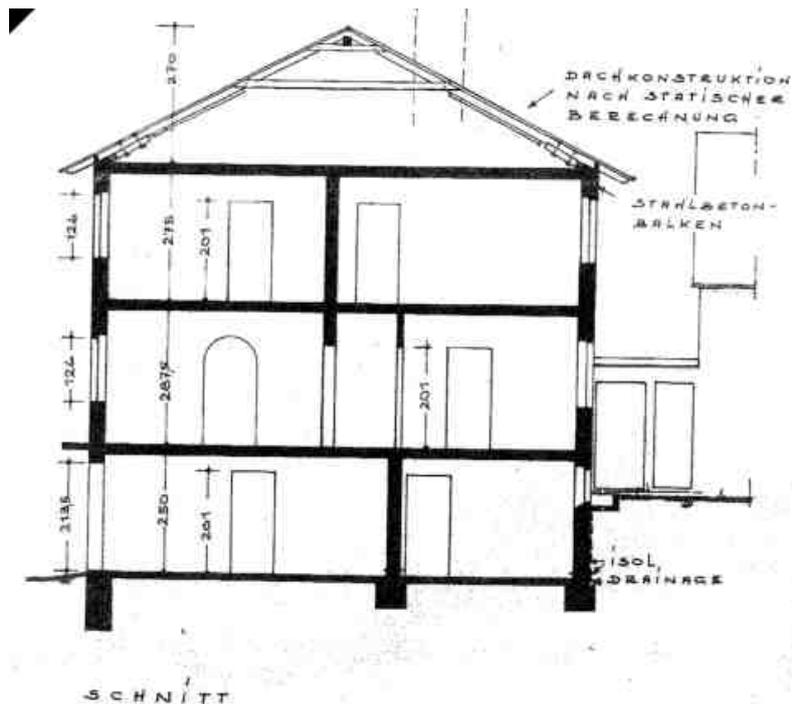
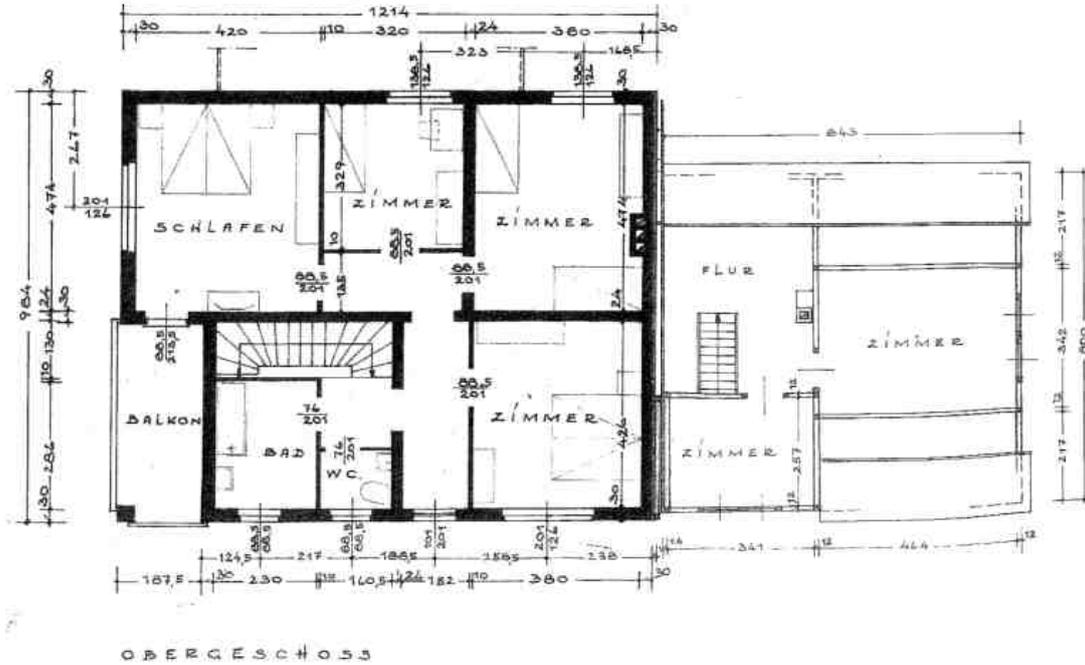
ANLAGE 3

FOTOS



Foto 81

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**

Liegenchaftskarte 1:1000

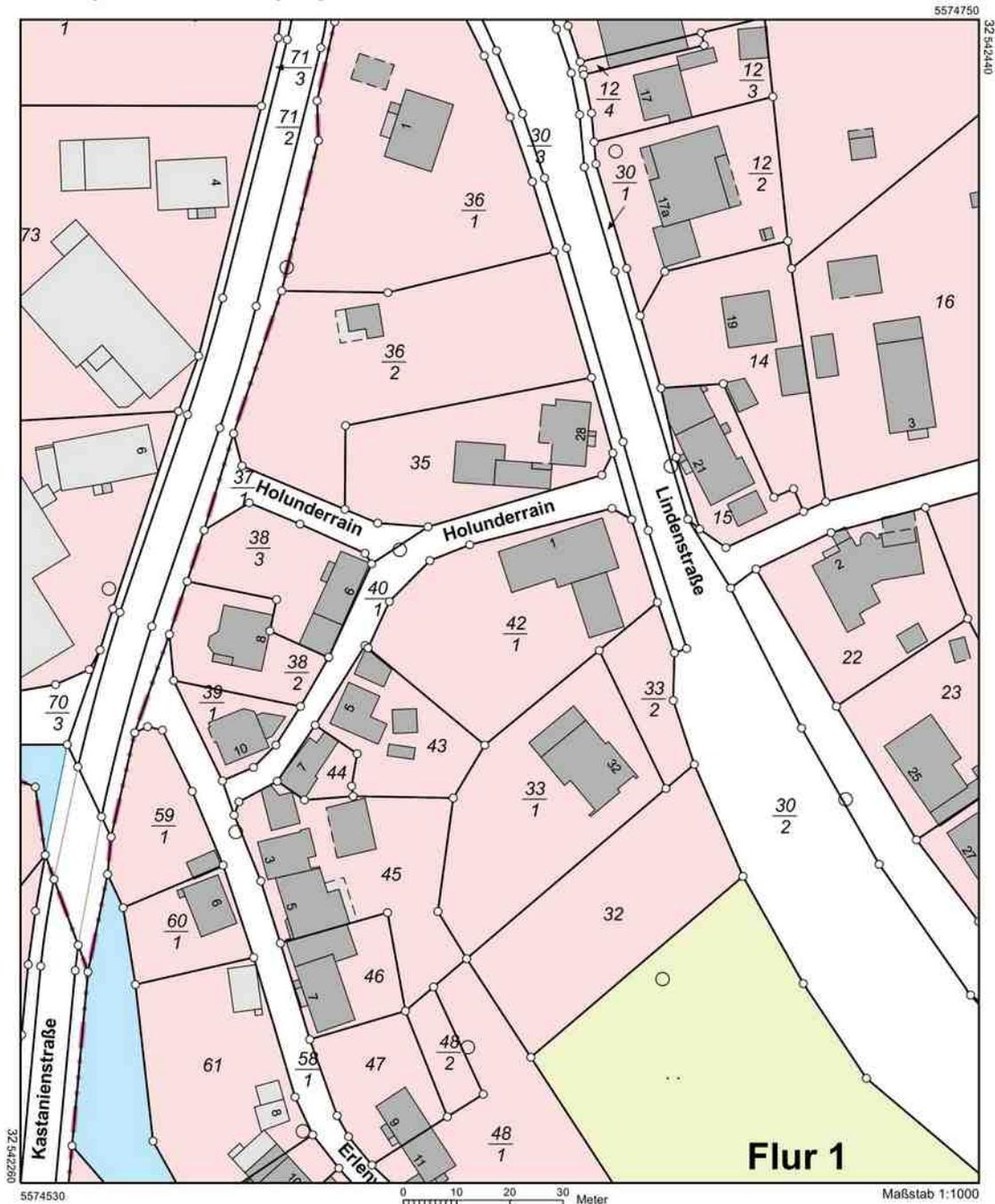
Hessen

Erstellt am 02.06.2024

Antrag: 202567057-1

Flurstück: 42/1
Flur: 1
Gemarkung: Sannerz

Gemeinde: Sinnatal
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.

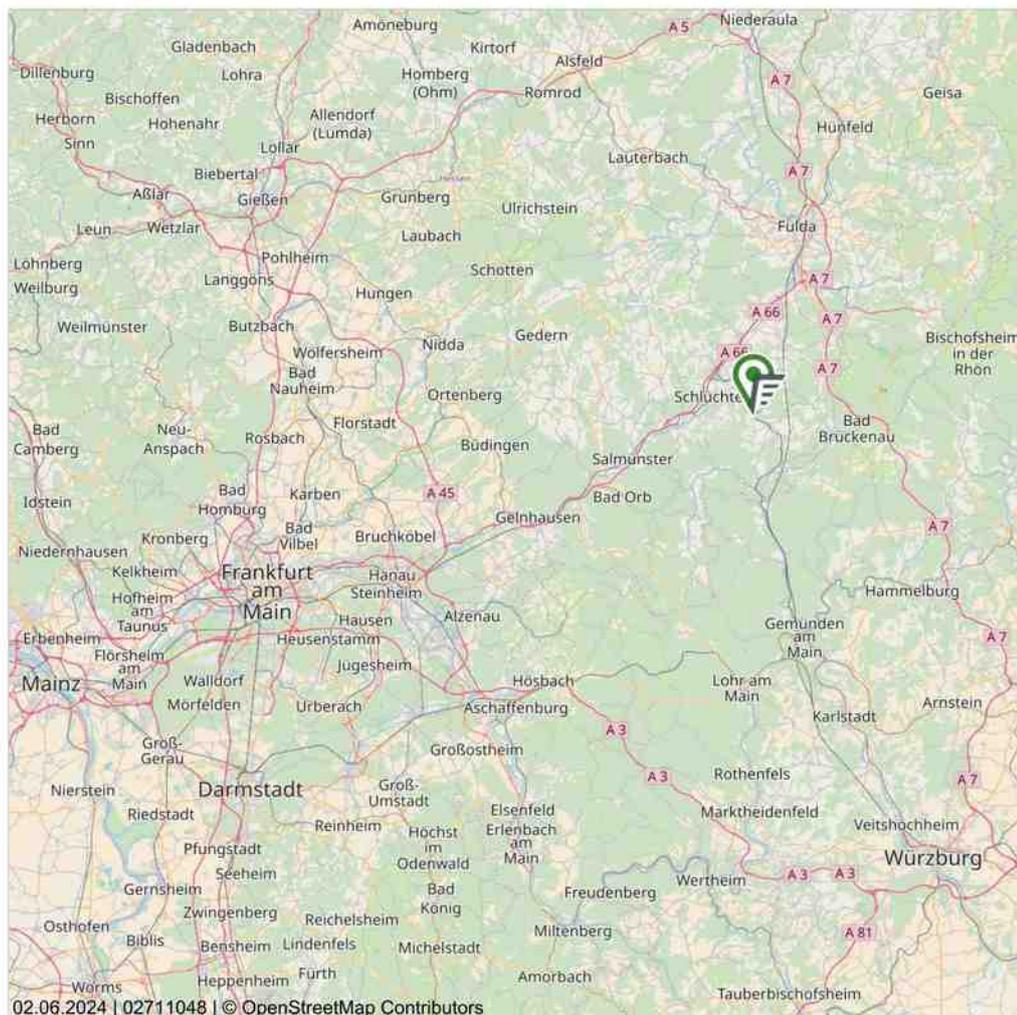
ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo
36391 Sinnthal, Holunderrain 1



geoport



02.06.2024 | 02711048 | © 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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02711048 vom 02.06.2024 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

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