

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 83 K 53/23**

Aktenzeichen:

R.11139.24 vom 08.04.2024

Anwesen:

**Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftlich
genutzten Nebengebäuden
Sotzbacher Str. 17, 63633 Birstein
Gem. Unterreichenbach , Fl. 2, Flst. 134**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
19.03.2024 = 45.000 €**

nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

Ausfertigung:

**elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 25 Text- und 14 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	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	16
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Ertragswert	19
4.3 Sachwert	19
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.5 Verkehrswert	20
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	22
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	23
6. Literaturangaben	25
7. ANLAGEN	
1 Fotos	
2 Planunterlagen	
3 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
4 Stadtplan	
5 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 04.03.2024 gemäß Beschluss vom 04.03.2023

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:

19.03.2024

Ortsbesichtigung:

19.03.2024, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen.

Anmerkung zum Ortstermin: Es erfolgte die Besichtigung des Bewertungsobjektes im Bereich der Fassaden und Dachflächen. Dabei wurde festgestellt, dass die Zugangstüren zu den Gebäuden teilweise geöffnet gewesen sind bzw. ganz fehlten, so dass ein Blick in den Innenbereich zumindest in diesem Teilbereich möglich war. Die Gebäude wurden unter Hinweis auf rechtliche Belange nicht begangen, so dass diese Gutachtenerstattung mit Wertermittlung auf Grundlage des äußeren Anscheins erfolgt.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 22.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 14.03.2024
- Auskünfte und Bauarchivakte der Gemeinde Birstein
- 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. Dies erfolgte nicht. Sofern sich im Nachgang abweichende bzw. ergänzende Informationen zu den Annahmen im Gutachten ergeben sollten, 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 in diesem speziellen Bewertungsfall aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten, da ein etwaiger Nutzwert der Gebäude den erforderlichen Kosten gegenüber steht.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 45.560 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

**Verkehrswert aus dem Bodenwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
gerundet unter Hinweis auf die bestehenden Unwägbarkeiten = 45.000 €**

nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

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 mit ehem. landwirtschaftl. gen. Nebengebäuden

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Sotzbacher Str. 17, 63633 Birstein - Unterreichenbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Unterreichenbach	2	134	1.139 m ²	2

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Unterreichenbach

Blatt: 577

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Eintragungen verzeichnet. Lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk ist eingetragen.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft vom 14.03.2024 nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Birstein ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen, wobei sich dies auf das Gesamtgrundstück bezieht und es auch im rückwärtigen Bereich bebaubar wäre.

Zulässige Nutzung:

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

Tatsächliche Nutzung:

Soweit erkennbar sind die Gebäude in einer ein- bzw. zwei-geschossigen, zumindest teilweise unterkellerten Bauweise mit Sattel- und Pultdächern ausgeführt.

Seitens des Bauamtes der Gemeinde Birstein konnte der Inhalt der Bauarchivakte zur Verfügung gestellt werden. Demgemäß liegt für die Aufstockung des Wohnhauses eine Baugenehmigung vor, ebenfalls für die Dacherneuerung des Stall- und Garagengebäudes. Die Planunterlagen sind als Anlage 2 dem Gutachten beigelegt.

Für den rückwärtigen Anbau an das Wohnhaus sowie für die rückwärtige Halle mit Anbauten konnten keine Baugenehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden, so dass davon ausgegangen werden muss, dass entsprechende Baugenehmigungen für diese Gebäude nicht bestehen. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass für diese Gebäude Abbruchverfügungen ergehen könnten, mindestens jedoch nachträgliche Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden müssen.

Auch seitens der Bauaufsichtsbehörde des MKK konnten keine weiteren Bauakten zur Verfügung gestellt werden.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde Birstein sind noch Grundbesitzabgaben zur Zahlung offen, welche von einem Versteigerungserlös abgegolten werden und in diesem Gutachten keiner Berücksichtigung bedürfen. Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB sind gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist soweit erkennbar ungenutzt. Zu Mietverhältnissen wurden keine Auskünfte erteilt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines ausgewiesenen Naturparks.

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:	Birstein - Unterreichenbach (ca. 6.400 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht 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- Zunahme des Durchschnittsalters von rd. 3 Jahren- Erwerbstätigenquote bei etwa 60 % mit unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut- überregional etwa befriedigend- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 14 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in ca. 14 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 80 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Gemeindegebiet- größere Geschäfte im ca. 14 km entfernten Bad Soden-Salmünster bzw. im ca. 50 km entfernten Oberzentrum Hanau bzw. im ca. 40 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Gemeindegebiet- Grundschule im Gemeindegebiet- weitere Schulen in Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster
Ortslage:	süd-östliche Ortsrandlage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie landwirtschaftlich genutzte Anwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Nord-Westen über die Sotzbacher Straße sowie von Nord-Osten über die Straße Zum Hollerbusch und von Süd-Osten über einen befestigten Weg
Art der Straße:	Sotzbacher Straße als innerörtliche Anliegerstraße mit üblichem Ausbau, die übrigen Straßen sind einfacher ausgebaut
Versorgungsleitungen:	soweit erkennbar und gemäß Auskunft durch die Gemeinde Wasser, Strom (über Dachständer), Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit erkennbar und gemäß Auskunft durch die Gemeinde öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	<ul style="list-style-type: none">- etwa rechteckiger, unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Lageplan)
Grundstücksoberfläche:	nach Nord-Westen abfallend

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. 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:	Eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden und ist nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Belastungen vorhanden sind. Gemäß Auskunft durch die Gemeinde Birstein sind keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten bzw. Grenzbebauung, gegebenenfalls in Teilbereichen unterschritten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	soweit erkennbar Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	Wohnhaus mit nicht bekannter Anzahl von Einheiten
Baujahr:	im Ursprung nicht bekannt, unter Berücksichtigung der erkennbaren Holzfachwerk-Konstruktion des Hauptgebäudes wird von einem Baujahr vor 1900 ausgegangen, gemäß Bauarchivakte der Gemeinde in 1937 Umbau mit Aufstockung; rückwärtiger soweit bekannt geworden nicht genehmigter Anbau ohne bekanntes Baujahr

Alter:	nicht bekannt
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:	Es wird unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes, insbesondere auch der Schädigung der Dacheindeckung, davon ausgegangen, dass keine signifikant wertrelevante Restnutzungsdauer besteht. Der erkennbare rückwärtige Anbau soweit bekannt geworden ohne Baugenehmigung teilt das Schicksal des Hauptgebäudes, sofern nicht sowieso ein Rückbau erforderlich sein sollte.
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton bzw. Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	soweit erkennbar Holzfachwerk-Konstruktion und Mauerwerk
Ansichten:	Altbau mit glatten Faserplatten (gegebenenfalls asbestfaserhaltig), Anbau mit soweit erkennbar Wärmedämmung, Putz und Anstrich)
Decken:	vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Sattel- und Pultdach in Holzkonstruktion mit Tonziegel- / Betondachstein-Eindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden
Heizung:	nicht bekannt geworden, es wird davon ausgegangen, dass eine brauchbare Heizungsanlage nicht besteht
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt geworden, kein Energieausweis vorliegend
Anmerkung:	Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht erfolgte, kann keine weitere Beschreibung erfolgen. Es wird auf die Fotoanlage verwiesen, soweit daraus etwas erkennbar ist.
Türen:	Zugangstür Kunststoff, allerdings schadhafte und mit Schrauben verschlossen

Fenster:	soweit erkennbar Holzrahmen-Fenster mit Einfach- und Isolierverglasung sowie Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	schadhafte Hauszugangstreppe mit Umhausung / Überdachung; rückwärtige Terrasse mit Treppenanlagen und erkennbaren Schäden sowie starker Moosaufwuchs
Baulicher Zustand:	Bezüglich Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar ohne Innenbesichtigung wird auf die Fotoanlage verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des äußeren baulichen Zustandes, des Schadens der Dacheindeckung mit Eindringmöglichkeit von Niederschlag und dem Einblick in das Gebäude über die nicht vorhandene Terrassentür auch im Innenbereich ein erheblicher Bedarf an Überarbeitung besteht, gegebenenfalls mit einer Belastung durch holzerstörende Pilze im Bereich des Altbaus und der Erfordernis einer Entrümpelung. Das Gebäude dürfte einer grundlegenden und durchgreifenden Sanierung für eine weiterführende Nutzung zu unterziehen sein, wobei auch Bereiche der Tragkonstruktion zu überarbeiten sein könnten, was erfahrungsgemäß bei vergleichbaren Gebäuden mit Schäden der Dacheindeckung regelmäßig der Fall ist. Somit stehen einem Restzeitwert der Rohbausubstanz erforderliche Kosten gegenüber, so dass das Gebäude wertneutral in die Wertermittlung eingeht. Ferner ist soweit erkennbar im Gebäude eine Entrümpelung erforderlich mit entsprechenden Kosten. Auch ist der rückwärtige Anbau an das Wohnhaus soweit bekannt geworden nicht durch eine Baugenehmigung legalisiert, was zu einem Rückbau führen bzw. eine nachträgliche Baugenehmigung erfordern könnte.

Ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude

Bauweise / Konstruktion:	soweit erkennbar Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Baujahr:	im Ursprung nicht bekannt, unter Berücksichtigung der erkennbaren Holzfachwerk-Konstruktionen wird von einem Baujahr vor 1900 ausgegangen mit Erneuerung der Dacheindeckung und Instandsetzung der Dachkonstruktion in 1976 gemäß Bauarchivakte der Gemeinde; betreffend die in massiver Bauweise errichtete Halle ist ein Baujahr um etwa 1980 anzunehmen, wobei soweit bekannt geworden für dieses Gebäude keine Baugenehmigung besteht
Alter:	Soweit bekannt geworden und erkennbar mindestens etwa 40 Jahre.
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten bzw. gemäß Angaben in der Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren, maximal 40 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	Es wird unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes, insbesondere auch der teilweise Schädigung der Dacheindeckung, davon ausgegangen, dass keine signifikant wertrelevante Restnutzungsdauer besteht.
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton bzw. Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	soweit erkennbar Holzfachwerk-Konstruktion und Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung und Qualität
Ansichten:	unverputztes Sichtmauerwerk, Putz mit Anstrich, Holzverschalung, Wellplatten
Decken:	vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Sattel- und Pultdächer in Holzkonstruktion mit Tonziegel-Eindeckung sowie Faserzement-Wellplatten (gegebenenfalls asbestfaserhaltig)
Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen:	vermutlich dem ehemaligen Nutzungszweck entsprechend bemessen

Anmerkung:	Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgte, kann keine weitere Beschreibung erfolgen. Es wird auf die Fotoanlage verwiesen, soweit daraus etwas erkennbar ist.
Türen:	Holztüren, Holztore
Fenster:	soweit erkennbar Kunststoff- und Holzrahmen-Fenster mit Einfach- und Isolierverglasung
Baulicher Zustand:	<p>Bezüglich Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar ohne Innenbesichtigung wird auf die Fotoanlage verwiesen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des äußeren baulichen Zustandes, des Schadens der Dacheindeckung mit Eindringmöglichkeit von Niederschlag und dem Einblick in das Gebäude über die nicht vorhandenen Türen auch im Innenbereich ein erheblicher Bedarf an Überarbeitung besteht, gegebenenfalls mit einer Belastung durch holzerstörende Pilze. Die Gebäude weisen soweit erkennbar einen geringen Rohbauzeitwert / Nutzwert über eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf, wobei die Kosten demgegenüber stehen. Somit sind die Gebäude als wertneutral in der Wertermittlung anzusetzen. Ferner ist soweit erkennbar im Gebäude eine Entrümpelung erforderlich mit entsprechenden Kosten. Auch ist die rückwärtige Halle mit Anbauten soweit bekannt geworden nicht durch eine Baugenehmigung legalisiert, was zu einem Rückbau führen bzw. eine nachträgliche Baugenehmigung erfordern könnte.</p>

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	sowie bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	sowie bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	soweit erkennbar straßenseitig schadhafte Stützmauer ohne Absturzsicherungen, sonst soweit ausgeführt übliche Zaunanlagen

- Flächenbefestigungen: soweit erkennbar Asphalt, gegebenenfalls Bitumen, Beton – die Flächen sind überwiegend mit Moos, Gras, etc. bewachsen und somit verdeckt
- Gartengestaltung: stark verwilderter Zustand sowie kostenintensive Überarbeitung der Außenanlagen

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden in einem stark vernachlässigten und schadhafte Zustand in Ortsrandlage des Ortsteils Unterreichenbach der Gemeinde Birstein.

Teilweise liegen für die Gebäude soweit bekannt geworden keine Baugenehmigungsunterlagen vor, wie vorstehend näher erläutert. Diesbezüglich sind Kosten für einen Rückbau der Gebäude bzw. für nachträgliche Genehmigungsverfahren zu kalkulieren, ebenso für die bestehenden Mängel, Schäden soweit erkennbar. Auch ist auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigungen ein Risikoabschlag vorzunehmen, so dass ein etwaiger Zeitwert der Gebäude wertmäßig durch die bestehenden besonderen Umstände aufgehoben wird.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens 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 1 als gemischte Baufläche 40 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 900 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, die überdurchschnittliche Grundstückstiefe mit Andienungsmöglichkeit auch im hinteren Grundstücksteil über Straßen bzw. Wege und gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde mögliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB sowie dem engen, leicht ungünstigen Zuschnitt im rückwärtigen Grundstücksteil. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht vorzunehmen. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 40 €/m².

	1.139 m ² x	40 €/m ² =	45.560 €
Bodenwert		=	45.560 €

4.2 Ertragswert

Unter Hinweis auf die Ausführungen in Abschnitt 3.2 wird eine Ertragswertermittlung nicht vorgenommen, da ein etwaiger Nutzwert der Gebäude den erforderlichen Kosten gegenüber steht.

4.3 Sachwert

Unter Hinweis auf die Ausführungen in Abschnitt 3.2 wird eine Sachwertermittlung nicht vorgenommen, da ein etwaiger Nutzwert der Gebäude den erforderlichen Kosten gegenüber steht.

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.

In diesem Bewertungsfall wird keine Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten in Ansatz gebracht, da diese – ebenso wie Kosten für einen eventuell erforderlichen Rückbau / eine nachträglich Genehmigung von einzelnen Gebäuden – einem Restwert der Gebäude gegenüber steht.

Soweit bekannt geworden, sind darüber hinaus keine wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

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 in diesem speziellen Bewertungsfall aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten, da ein etwaiger Nutzwert der Gebäude den erforderlichen Kosten gegenüber steht.

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 (Bodenwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 45.560 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 45.560 €

**Verkehrswert aus dem Bodenwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
gerundet unter Hinweis auf die bestehenden Unwägbarkeiten = 45.000 €**

nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

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
- Objektarten: Grundstücke mit Gebäuden ohne erkennbaren Zeitwert
- Kommune: Birstein, Gedern, Kefenrod, Brachttal, Steinau und Schlüchtern
ohne Kernstadtbereiche
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

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

- Bodenrichtwerte 30 €/m² bis 70 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 45 €/m²)
- Grundstücksgröße 182 m² bis 1.448 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 775 m²)

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

Aus der Stichprobe der Kauffälle ergab sich ohne Ausreißeraussonderung ein Faktor von Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche zu Bodenrichtwert vom etwa 0,7-fachen bis zum 2,8-fachen. Nach Ausreißeraussonderung lag die Spanne zwischen dem 0,7-fachen bis 2,0-fachen, der Mittelwert bzw. Median bei dem etwa 1,25-fachen.

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

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

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Soweit erkennbar sind die Gebäude ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Soweit erkennbar gibt es Gegenstände in den Gebäuden, welche nicht über einen signifikanten Wert verfügen.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht abschließend zu klären. Unter Berücksichtigung des Schadens in der Dacheindeckung des Wohnhauses und des Nebengebäudes kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Hausschwamm oder anderweitige holzerstörende Pilze vorhanden sind.

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen?

Sind gemäß Auskunft durch die Gemeinde nicht bekannt. Allerdings sind soweit bekannt geworden nicht für alle Gebäudeteile Baugenehmigungsunterlagen vorhanden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Nicht bekannt, gemäß Auskunft durch die Gemeinde.

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

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 57

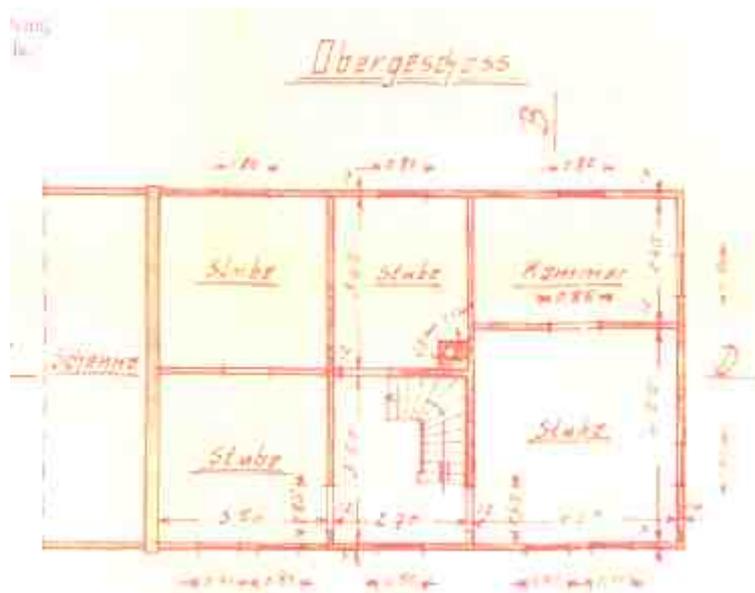
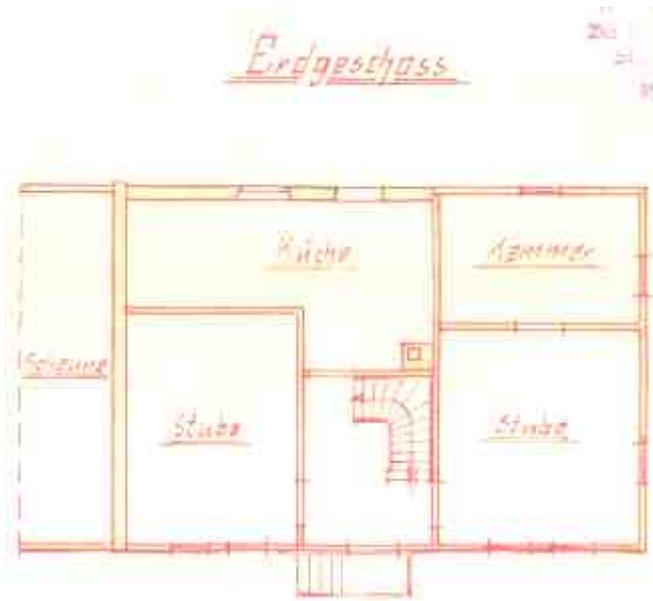


Foto 58



Foto 59

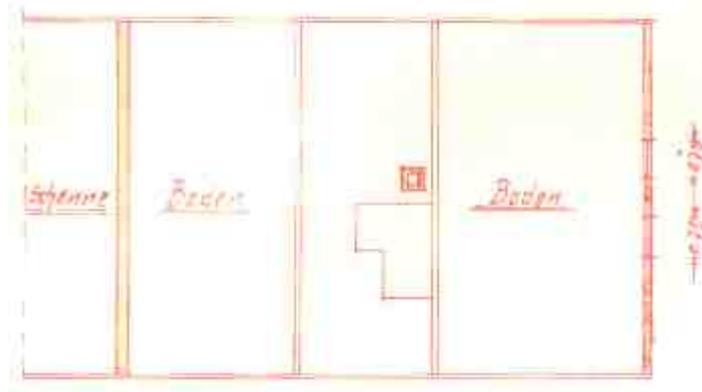
ANLAGE 2 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 2

PLANUNTERLAGEN

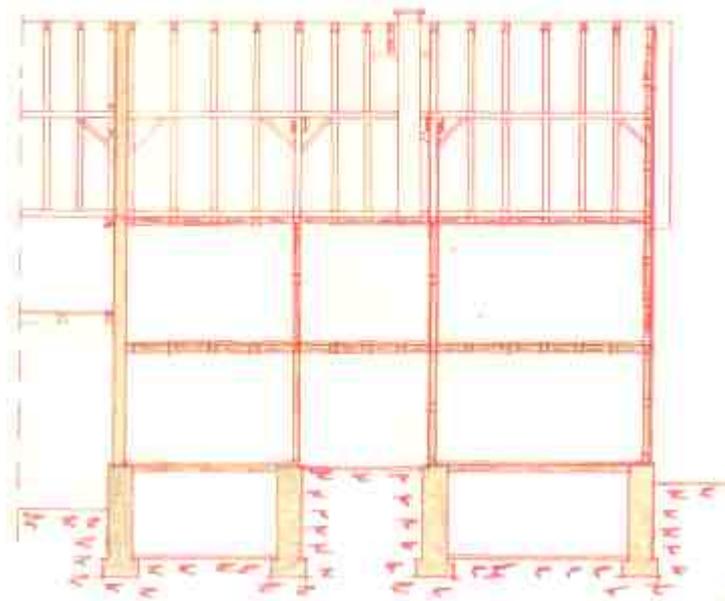
Dachgeschoss



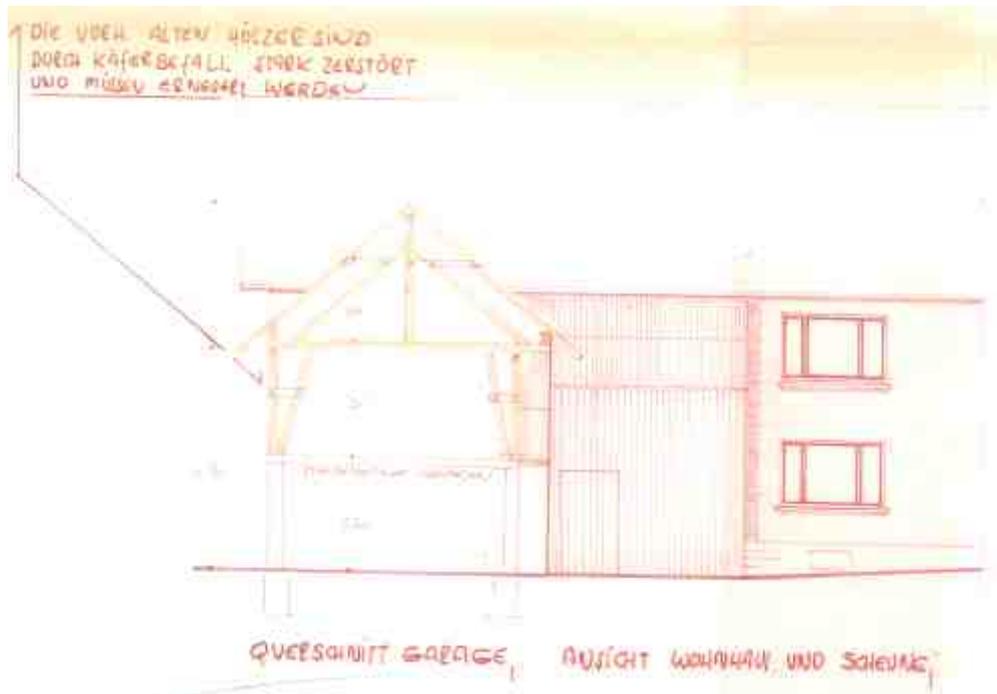
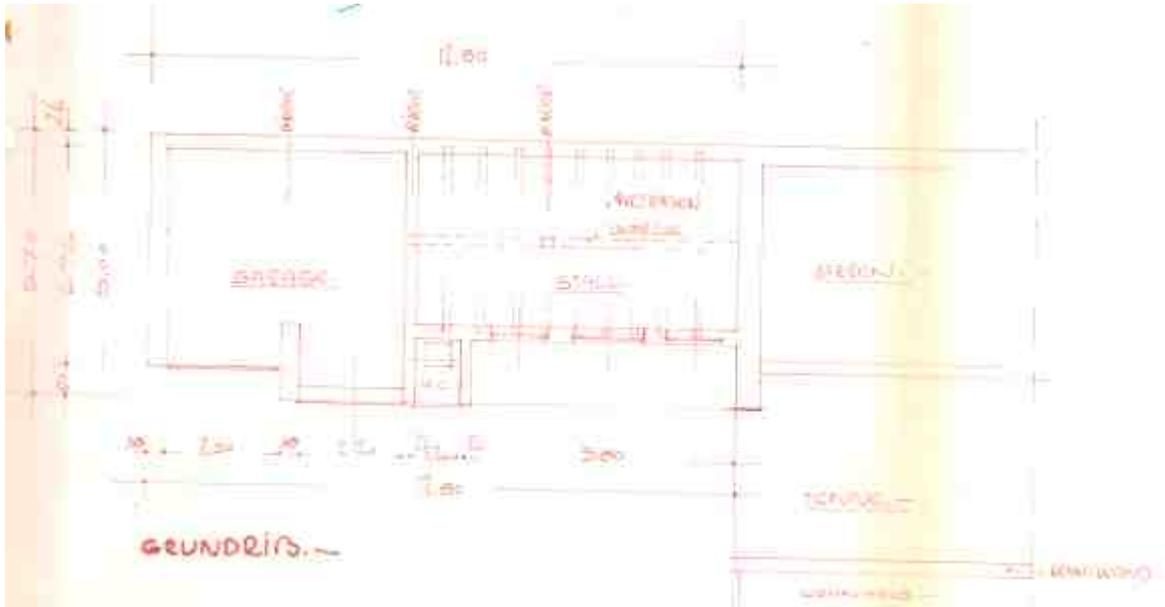
Schnitt A-B



Längsschnitt C-D



ANLAGE 2 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 3

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**

Liegenchaftskarte 1:1000

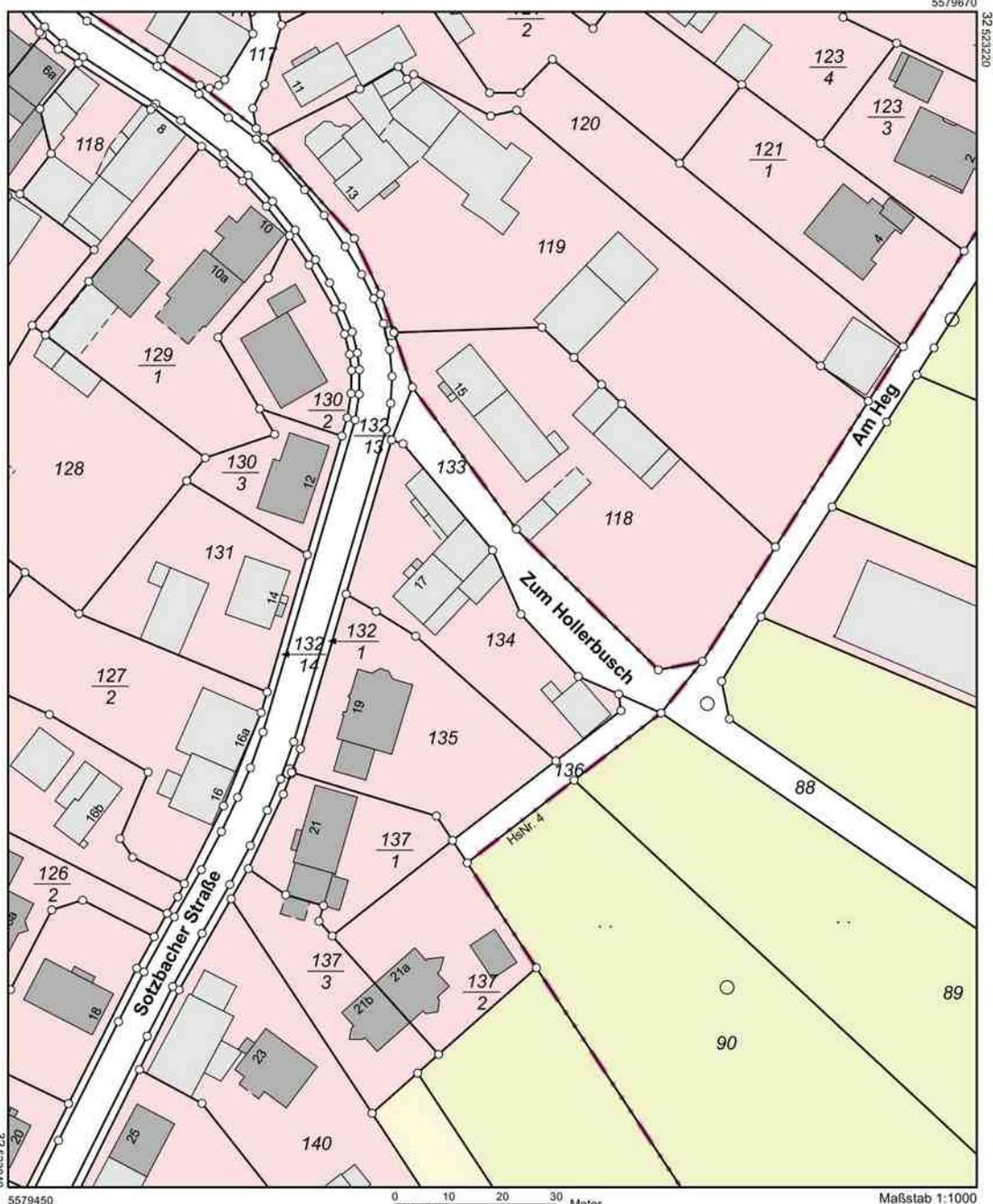
Hessen

Erstellt am 15.03.2024

Antrag: 202481394-1

Flurstück: 134
Flur: 2
Gemarkung: Unterreichenbach

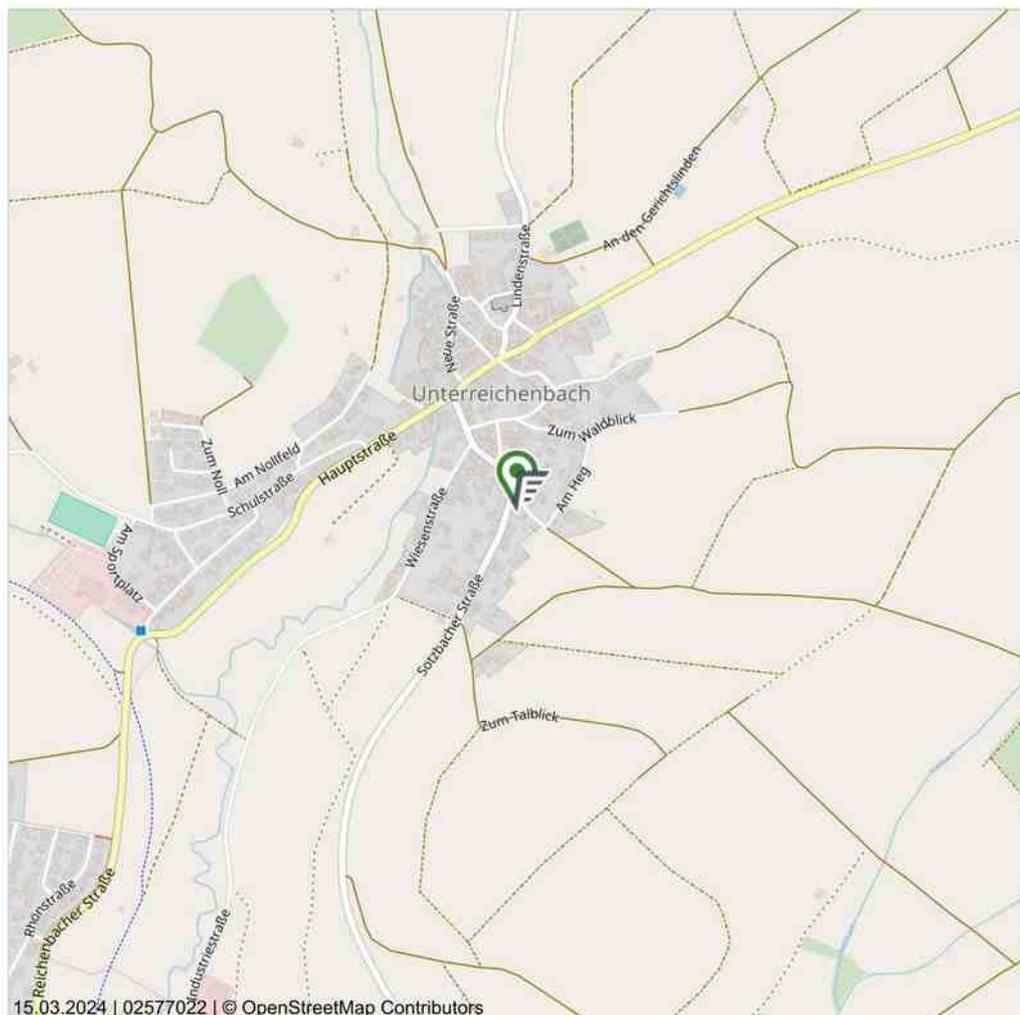
Gemeinde: Birstein
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



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

ANLAGE 4

STADTPLAN



15.03.2024 | 02577022 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

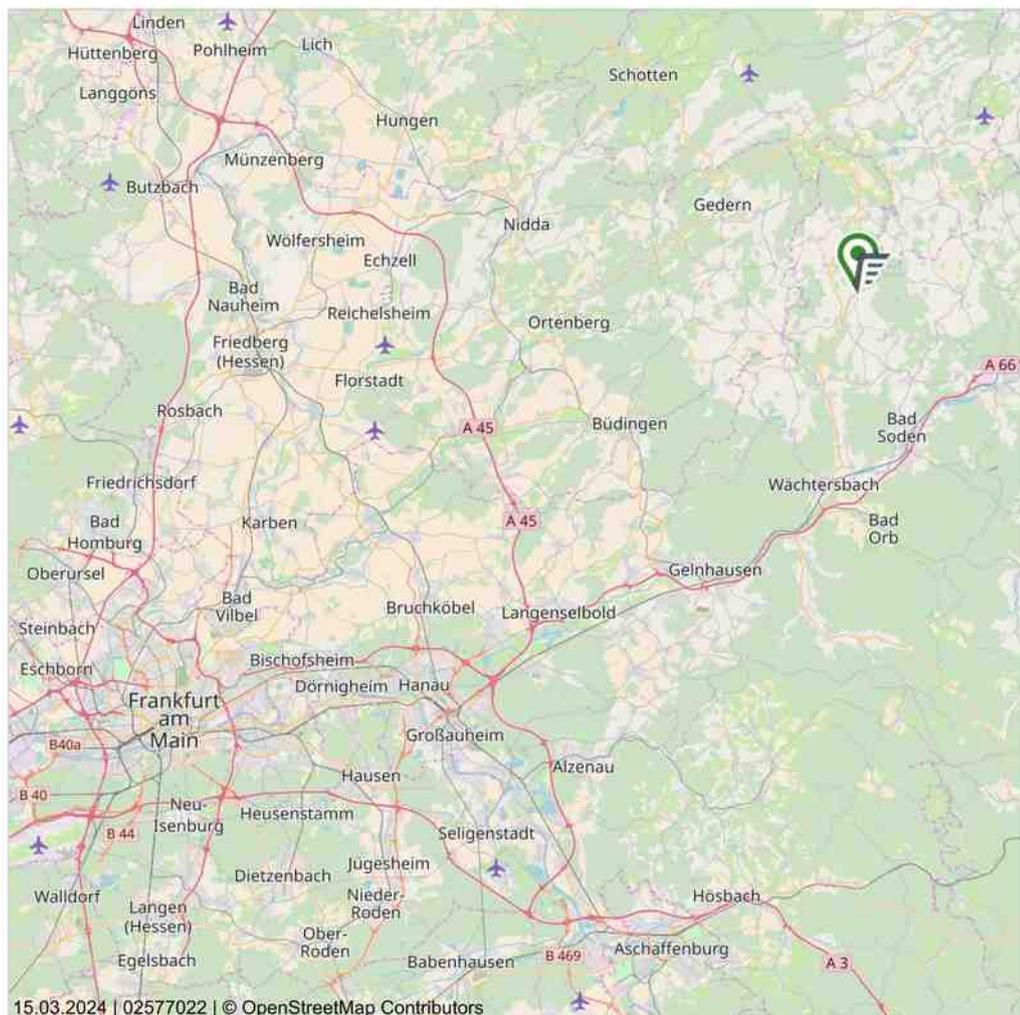
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

ANLAGE 5 ÜBERSICHTSKARTE



15.03.2024 | 02577022 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 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