

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**als wirtschaftliche Einheit
Hof- und Gebäudefläche
Steinweg 19**

35037 Marburg

**Amtsgericht Marburg
Aktenzeichen: 83 K 1/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 27.05.2023 wie folgt ermittelt:

610.000,00 €

in Worten: sechshundertzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

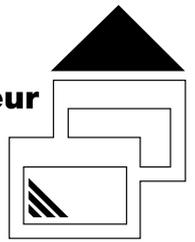
Grundbuch von Marburg, Blatt 10142 des Amtsgerichtes Marburg
wirtschaftliche Einheit, bestehen aus:

lfd. Nr. 2, Gemarkung Marburg, Flur 31, Flurstück 21/1, Hof- und
Gebäudefläche, Steinweg 19, Flächengehalt 364 m²,

lfd. Nr. 3, Gemarkung Marburg, Flur 31, Flurstück 21/3, Hof- und
Gebäudefläche, Steinweg 19, Flächengehalt 14 m²,

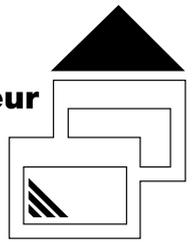
lfd. Nr. 4, Gemarkung Marburg, Flur 31, Flurstück 100/4, Gebäude-
und Freifläche, Steinweg und Neustadt, Flächengehalt 4 m²,

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	18
5. Sachwertverfahren	21
5.1 Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus	21
5.2 Nebengebäude	22
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	23
6. Verkehrswert	26
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A18
Planunterlagen	A19-A25
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Objekt/Eigentum liegt in der historischen Altstadt von Marburg, der Kreisstadt des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf, die an der Lahn liegt.

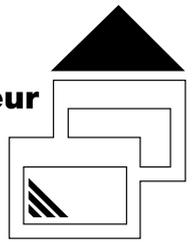
Marburg ist Universitätsstadt und mit rund 74.000 Einwohner die achtgrößte Stadt Hessens. Das Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits der Lahn westlich ins Gladenbacher Bergland hinein und östlich über die Lahnberge hinweg bis an den Rand des Amöneburger Beckens.

Die Stadt liegt etwa in der Mitte zwischen Frankfurt am Main und Kassel, von beiden Städten jeweils rund 77 Kilometer Luftlinie entfernt. Die benachbarte Universitätsstadt Gießen liegt etwa 27 Kilometer südlich.

Seit dem 13. Jahrhundert hat Marburg Stadtrechte. Heute erfüllt es die Funktion eines Oberzentrums im Regierungsbezirk Gießen. Als größere Mittelstadt hat Marburg wie noch sechs andere Mittelstädte in Hessen einen Sonderstatus im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Gemeinden. Die Stadt übernimmt daher Aufgaben des Landkreises, so dass sie in vielen Dingen einer kreisfreien Stadt gleicht. Marburg besitzt mit der 1527 gegründeten Philipps-Universität die älteste noch existierende protestantisch gegründete Universität der Welt, die auch heute noch durch ihre Bauwerke und Studierenden das Stadtbild prägt.



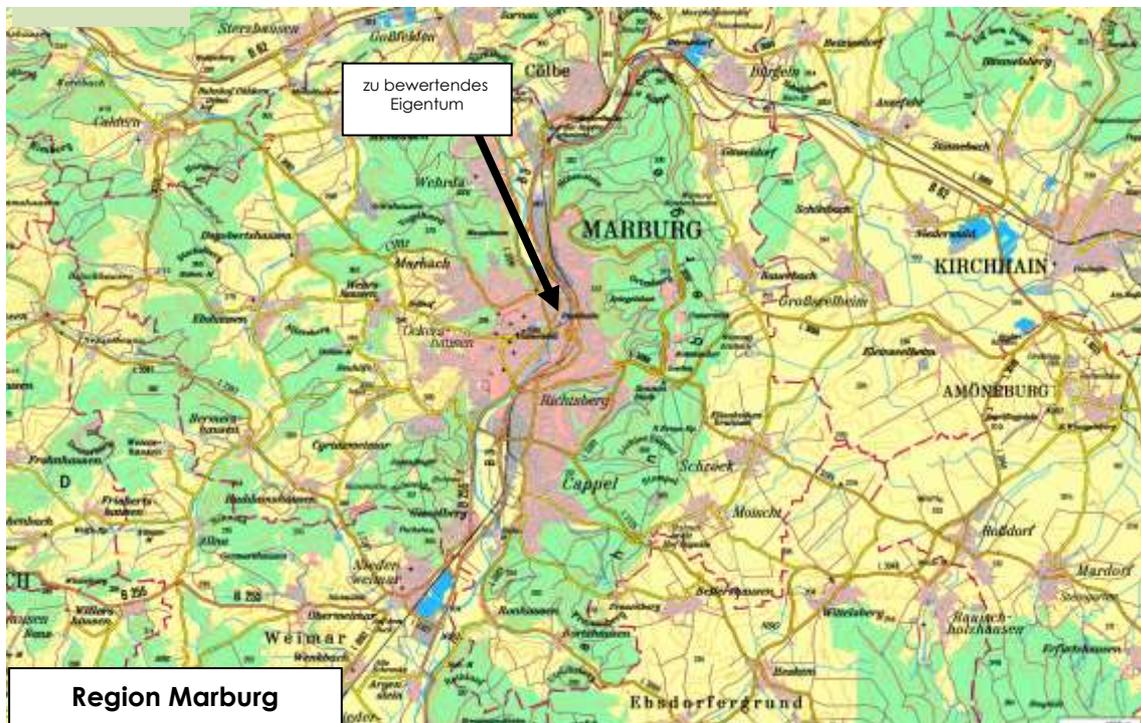
Die Stadt Marburg setzt sich aus der Kernstadt sowie 18 Stadtteilen mit eigenem Ortsbeirat zusammen, die bis zu ihrer Eingemeindung in den 1970er Jahren selbständig waren.



Erste Besiedlungsspuren um Marburg sind für die Würmeiszeit vor ungefähr 50.000 Jahren belegt. Die ersten Anfänge der Burganlage reichen bis ins 9./10. Jahrhundert zurück. Die erste urkundliche Erwähnung Marburgs ist für 1138/39 belegt, als Stadt im Jahre 1222.

Durch die Jahrhunderte hindurch nahezu unverändert in ihren wesentlichen Bestandteilen, erhebt sich die Häuserkulisse der Altstadt mit dem Marburger Schloss als Stadtkrone und der Elisabethkirche über dem Lahntal. Diese Altstadt gibt Marburg das charakteristische Aussehen und ist Marburgs Touristenattraktion. Zu diesen Objekten zählt auch das zu bewertende Objekt mit einem ursprünglichen Baujahr um 1527.

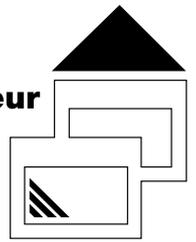
Marburg und seine Umgebung bieten zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Der Tourismus stellt in der Universitätsstadt einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar.



Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur, sowohl im Bereich Bildung, Wirtschaft, ärztliche Versorgung sowie allen weiteren Dingen des täglichen Lebens.

Die drei größten Arbeitgeber der Stadt sind die Philipps-Universität Marburg, das privatisierte und zum Rhön-Klinikum gehörende Universitätsklinikum Gießen und Marburg und die teilweise zu internationalen Konzernen gehörenden ehemaligen Behringwerke (Pharma- und Medizintechnikbranche).

Der verkehrstechnische Anschluss kann als gut bezeichnet werden. Der Bahnhof Marburg ist InterCity-Halt auf der Linie 26 Stralsund-Hamburg-Hannover-Frankfurt-Karlsruhe und lässt sich mit Zügen des Nahverkehrs über die Main-Weser-Bahn in der Relation Kassel-Frankfurt am Main erreichen. In Marburg beginnen auch Nebenstrecken der Kurhessenbahn sowie der oberen Lahntalbahn. Der öffentliche Nahverkehr in Marburg wird von den Stadtwerken mit 19 Stadtbuslinien bedient.



Mit dem Auto ist Marburg über die Bundesstraße 3, 62, 252 und 255 zu erreichen. Weite Teile des Stadtgebiets der Kernstadt Marburg sind seit dem 1. April 2016 Umweltzone und nur für Fahrzeuge mit grüner Plakette befahrbar. Die B 3 verläuft quer durch das Stadtgebiet (Stadtautobahn B 3a), größtenteils parallel zur Bahnstrecke.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Objekt am Rande der historischen Altstadt von Marburg. Das Zentrum ist entsprechend in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

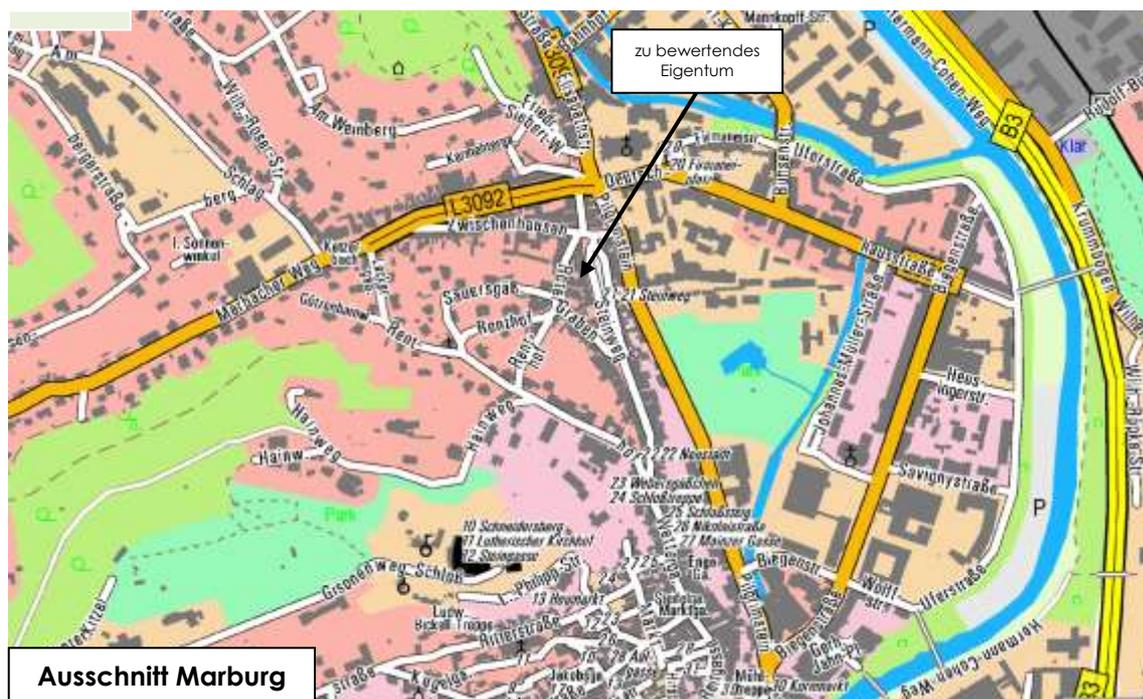
Die Zufahrtsmöglichkeiten zum zu bewertenden Objekt sind etwas eingeschränkt (enge Zufahrt, verkehrsberuhigt). Das Grundstück ist zwar grundsätzlich gut zu erreichen, allerdings sind die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich stark eingeschränkt. Das Grundstück liegt mit der Vorderseite an der Straße „Steinweg“ und im hinteren, schmalen Grundstücksbereich an der Straße „Roter Graben“. Die oberhalb verlaufende Zufahrtsstraße ist sehr eng und schmal. Das Verkehrsaufkommen kann als überschaubar bezeichnet werden.

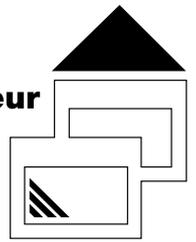
Das überwiegend bebaute, unregelmäßig geschnittene Gesamtgrundstück hat grundsätzlich starke Hanglage ist aber in den unbebauten Grundstücksbereichen (hinter dem Objekt) eben gelegen und gut nutzbar als Parkfläche. Die umliegende Bebauung ist als eng zu bezeichnen (es besteht Grenzbebauung) und besteht aus ähnlichen historischen Gebäuden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche Wohn- und Geschäftshäuser geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Marburg, Bauamt gibt es für diesen Bereich von Marburg einen gültigen Bebauungsplan (Gastronomische Betriebe). Das Grundstück gilt als voll erschlossen. **In den nächsten Jahren werden Sanierungs- Ausgleichsbeiträge erhoben.** Das Objekt wird als Einzeldenkmal geführt und befindet sich dazu noch im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage (Stand 10/2020).

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor.





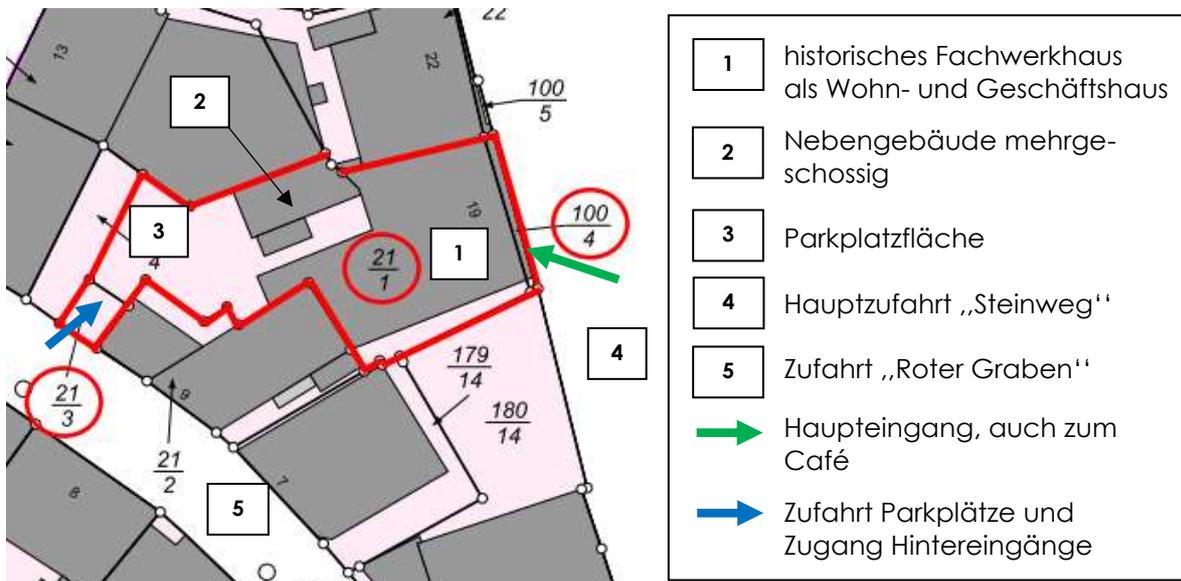
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude in historischer, klassischer Fachwerkbauweise.

Das Gesamtobjekt befindet sich auf den drei Flurstücken 21/1, 21/3 und 100/4, die als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, da eine Einzelnutzung der Grundstücke nicht möglich bzw. nicht sinnvoll wäre.

Zunächst zur besseren Übersicht über die Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



(Auszug aus Liegenschaftskarte)

Das Fachwerkhaus hat ein Erd- bzw. Untergeschoss, drei Obergeschosse, sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, wie auch Teile des 1. Obergeschosses. Im Erdgeschoss befindet sich ein Café und im Obergeschoss Büroräume, die aber derzeit leer stehen. Genauere Angaben über Nutzflächen können nicht erfolgen. Die Bürofläche wird auf ca. 77 m² geschätzt. In den oberen Geschossen befinden sich insgesamt vier, unterschiedlich große Wohnungen, die alle ebenfalls derzeit leer stehen bzw. nicht mehr vermietet sind.



Hinter dem historischen Fachwerkhaus schließt einseitig ein kleines, mehrgeschossiges Nebengebäude an, welches in den oberen Geschossen teilweise vom Wohn- und Geschäftshaus mitgenutzt wird und in den unteren Geschossen leerstehend und aufgrund des Zustandes nicht nutzbar ist.

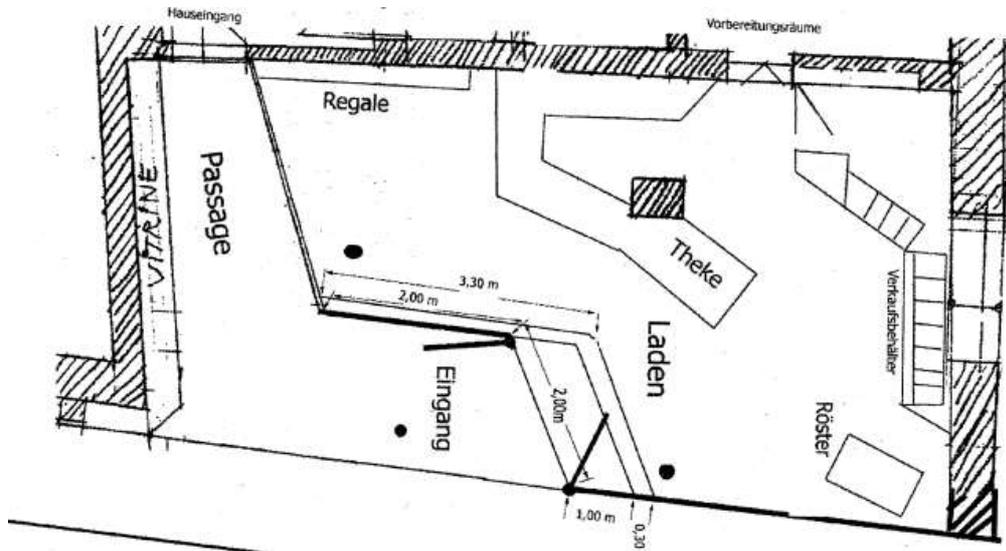
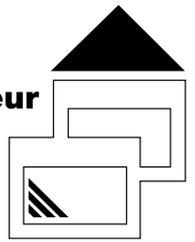


Abb.: Grundriss Erdgeschoss, vorderer Gebäudebereich „Café“

Die Verkaufsfläche mit Theke ist zur Straße „Steinweg“ hin ebenerdig zugänglich.

Im hinteren Gebäudebereich befinden sich noch Lager- und Abstellflächen für das Café.

Im linken Gebäudebereich befindet sich im Bereich der Passage auch der Hauptzugang zum eigentlichen Gebäude. Die oberen Geschosse sind über das enge und schmale Treppenhaus zugänglich. Immer wieder sind Zwischenpodeste mit Richtungswechseln und Zwischenebenen vorhanden. Der nachfolgende Grundriss vom Erd- und Obergeschoss weicht vom Bestand ab, zeigt aber u.a. den Treppenverlauf.



Abb.: Grundriss Erdgeschoss (weicht vom Bestand ab)

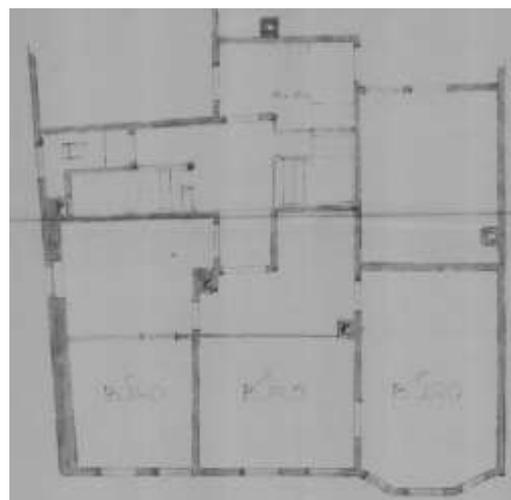
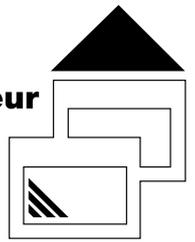


Abb.: Grundriss 1. Obergeschoss (weicht vom Bestand ab)



Die Büroräume liegen zur Straße und sind durchaus als gefällig zu bezeichnen. Entgegen der Pläne geht das Büro im Bereich des Erkers über zwei Geschosse. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Insgesamt sind drei Büroräume, sowie ein weiteres Zimmer vorhanden. Eine Toilette ist im Bereich des Treppenhauses zu finden.

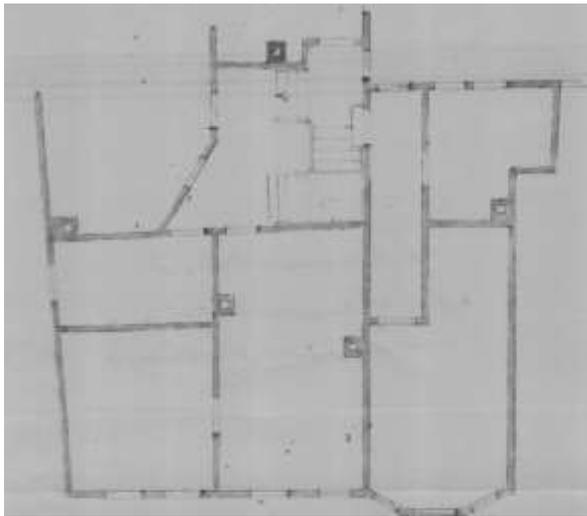


Abb.: Grundriss 2. Obergeschoss (weicht ab)

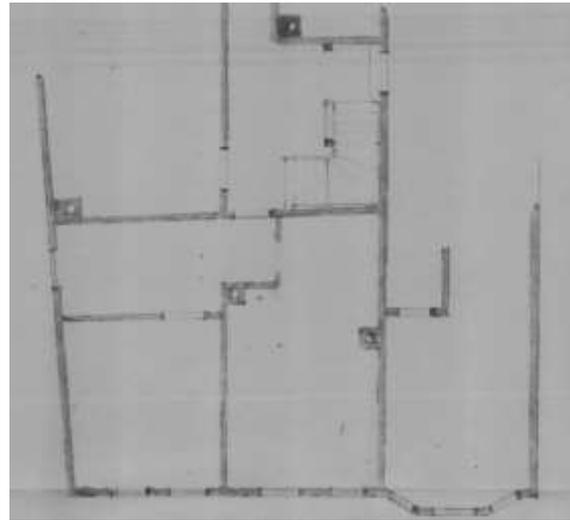
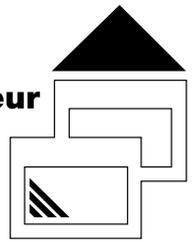


Abb.: Grundriss 3. Obergeschoss (weicht ab)

Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen. Die Wohnung im 2. Obergeschoss links verfügt über vier Zimmer, Küche, Bad, sowie separates WC. Die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts hat dagegen drei Zimmer, Küche, Bad, sowie separate Toilette. Die Raumaufteilungen sind verwinkelt und eher durchschnittlich zweckmäßig. Dazu sind die Deckenhöhen, wie für alte Fachwerkhäuser typisch teilweise niedrig. Außerdem sind unterschiedlichen Höhenniveaus in den Geschossen vorhanden. Aber die Wohnungen haben einen gewissen Charme.

Besonders hervorzuheben ist allerdings die Wohnung im Dachgeschoss, die dazu über einen ausgebauten Spitzboden verfügt. Dazu hat die Wohnung nachträglich noch eine Dachterrasse erhalten. Es besteht auch noch ein separater Zugang zur Wohnung über die Hoffläche auf der Gebäuderückseite. Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, eine Diele, ein Bad, sowie die ausgebaute Mansarde und die Dachterrasse. Die Räume sind zwar alle geprägt durch die vorhandene Dachschräge des Satteldaches, können aber insgesamt als gefällig bezeichnet werden.





Das an das vordere Wohn- und Geschäftshaus anschließende, schmale Nebengebäude ist in den unteren Geschossen leerstehend, der Zugang erfolgt über eine Außentreppe vom hinteren Hof. Die oberen Geschosse werden vom Hauptgebäude aus mitgenutzt.



Der nicht bebaute Grundstücksbereich hinter dem Gebäudekomplex dient überwiegend als Parkplatzfläche, sowie Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss. Die Zufahrt erfolgt über die schmale Zufahrtsstraße „Roter Graben“ und ist als eher eng zu bezeichnen. Es bestehen Parkmöglichkeiten für ca. 3-4 PKW's.

Die Außenanlage des Gebäudes besteht lediglich aus eben dieser zuvor genannten und nur einfach befestigten Hoffläche.



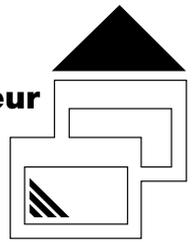
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der allgemeinen Gesamtkonstruktion erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen, einfachen Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin. Es liegen keine konstruktiven Bauunterlagen vor.

Das Objekt wurde in seinem Ursprung ca. 1527 als klassische Fachwerkkonstruktion auf Bruchsteinkeller erbaut. Über die Jahre erfolgten viele, zum Teil umfangreiche Umbauten und Erweiterungen, sowie damit verbundenen Renovierungen und Sanierungen. Die Gesamtkonstruktion des vorderen Hauptgebäudes macht einen für das Alter soliden Eindruck.

Die Fachwerkfassade ist zumindest zur Straße hin sichtbar und hat entsprechend verputzte Gefache. Auf der Gebäuderückseite sind Teile des Hauptgebäude verputzt, wie auch das gesamte Nebengebäude, welches augenscheinlich etwas jünger ist und zumindest im unteren Bereich gemauert ist. Dieser Bereich im Nebengebäude weist massive Feuchtigkeitsprobleme und damit verbundene Schimmelbildung auf. Hier besteht zwingend Sanierungsbedarf.





Das Satteldach ist lediglich zu den Wohnräumen hin einfach gedämmt und hat eine aufwendige Schindeleindeckung, in einem durchschnittlichen Zustand. Hier wurden über die Jahre augenscheinlich immer wieder Sanierungen vorgenommen. Das Nebengebäude hat eine klassische Ziegeleindeckung.



Die Dachterrasse in diesem Bereich ist eine Holzkonstruktion, die ca. 1985 errichtet wurde und bereits deutlich sichtbar durch Feuchtigkeit angegriffen ist und derzeit nicht nutzbar.

Insgesamt ist die Gesamtkonstruktion in vielen Bereichen deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht in den nächsten Jahren in vielen Bereichen Handlungsbedarf zum Erhalt der Grundsubstanz, was bei Gebäude dieser Bauart und Alter als normal eingestuft werden muss.

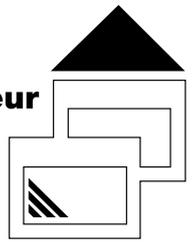
Die Fenster sind größtenteils Holzkonstruktionen mit einer Isolierverglasung. Es sind keine Rollläden vorhanden. Die Geschosstreppen sind wie die Geschosdecken Holzkonstruktionen. Lediglich im Bereich des hinteren Kellers ist eine massive Gewölbedecke vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen einfachen bis mittleren Standard und befindet sich je nach Wohnung in einem unterschiedlichen Zustand und Pflegestufe. Die Ausstattung des Cafés kann als gefällig und durchaus zeitgemäß bezeichnet werden, währenddessen die Büroräume im Obergeschoss deutlich sichtbar nicht mehr zeitgemäß sind. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten dass alle Bereiche nutzbar und funktional sind. Allerdings besteht in den meisten Bereichen in den nächsten Jahren immer wieder Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Auch die technische und sanitäre Ausstattung ist in vielen Bereichen deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, aber grundsätzlich weitgehend nutzbar. Als Wärmequellen dienen größtenteils Einzelgastermen, die einen Erdgasanschluss haben. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Die Heizungsanlagen sind teilweise vergleichsweise neuwertig bzw. in einem guten Zustand und können als zeitgemäß bezeichnet werden.



Insgesamt ist aber auch in diesem Bereich für die nächsten Jahre mit entsprechendem Renovierungs- und Sanierungsbedarf und entsprechendem Kostenaufwand zu rechnen.



Wie bereits erwähnt ist die Außenanlage als eher einfach zu bezeichnen und besteht lediglich aus der einfach befestigten Hof- und Parkfläche auf der Gebäuderückseite.

1.6.3 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses im Einzelnen

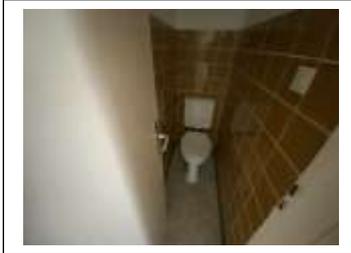
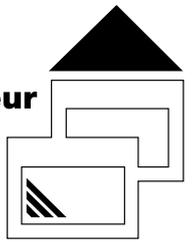
Auf eine Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses wird im vorliegenden Fall verzichtet. Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage bieten einen guten Überblick über Zustand und Standard der Innenausstattung.

-Erdgeschoss/Café-

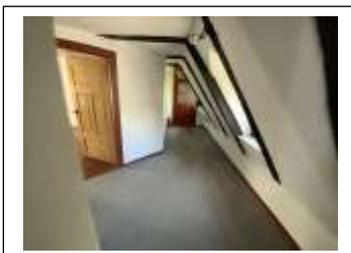


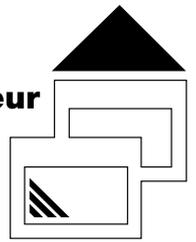
-Obergeschosse/Gewerbe/Wohnungen-





-Dachgeschoss-Spitzboden/Wohnung-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des historischen Wohn- und Geschäftshauses erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da Objekte dieser Art zur Erwirtschaftung von Erträgen ausgelegt sind.

Es erfolgt ein Ertragsansatz auf Basis der derzeit erzielten bzw. zuletzt erzielten Erträge, da keine exakte Wohnflächenermittlung für das Objekt möglich ist und durch die Bauweise kein exakter Mietertrag ermittelbar ist. Die derzeit erzielten bzw. zuletzt erzielten Erträge werden durch den Sachverständigen als marktgerecht eingestuft.

Das Sachwertverfahren wird vergleichend herangezogen und dient als Abgleich des Ertragswerts. Im Sachwert liegt aufgrund der wenigen Bau- und Planunterlagen eine größere Ungenauigkeit. Eine Bewertung nach dem Vergleichsverfahren ist aufgrund fehlender Vergleichszahlen für Objekte dieser Art nicht möglich.

3. Bodenwertermittlung

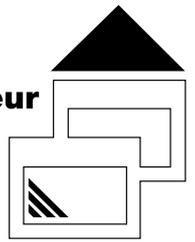
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

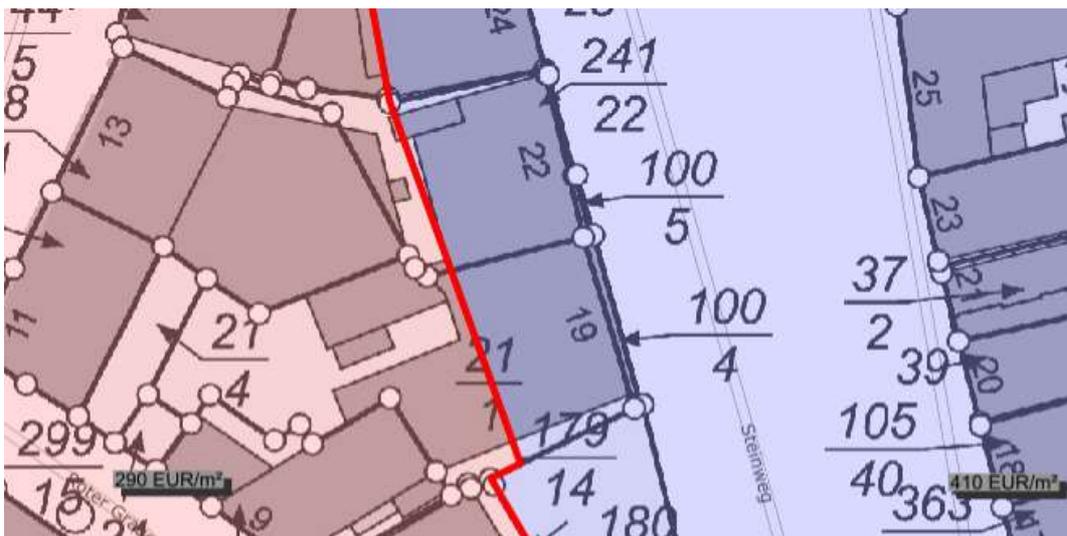
Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

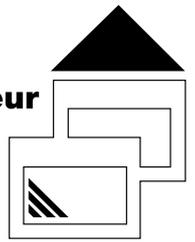
Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den Bereich des zu bewertenden Eigentums der Stadt Marburg als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) zwei unterschiedliche Ansätze vorgesehen.



Der vordere Grundstücksbereich (violett) wird als baureifes Land, gemischte Baufläche, Wohn- und Geschäftshäuser geführt. Während der hintere Bereich (rosa) als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt wird. Es liegen unterschiedliche Bodenrichtwerte wie folgt vor:



Für die zu bewertenden Flurstücke wurden gemäß Einstufung zwei Werte wie folgt angegeben: (Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei). Der Wert wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und angepasst.

Vorderer Grundstücksbereich:

Baureifes Land, gemischte Baufläche, Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwert = 410,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung = 2,00

hinterer Grundstücksbereich:

Baureifes Land, gemischte Baufläche, Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwert = 290,00 €/m²

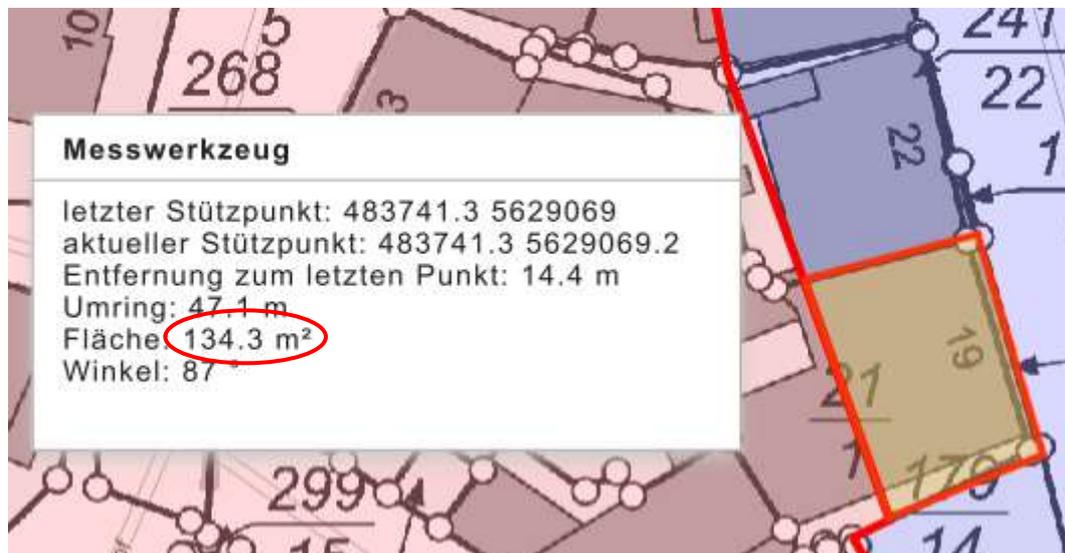
Fläche des Richtwertgrundstückes = 700 m²

Maß der baulichen Nutzung = keine Angabe

Die drei Flurstücke 21/1 + 21/3 + 100/4 müssen im vorliegenden Fall als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Eine einzelne Verwertbarkeit ist nicht gegeben bzw. sinnvoll.

Daraus ergibt sich eine Gesamtgrundstücksgröße wie folgt:

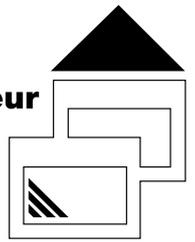
Flurstück 21/1 + 21/4 + 100/4 = 364 m² + 014 m² + 004 m² = 382,00 m²



Für den vorderen Grundstücksbereich wurde sachverständig eine Grundstücksfläche von 135 m² ermittelt.

Daraus kann ein Bodenwert für das Gesamtgrundstück wie folgt errechnet werden:

410,00 €/m² x 135,00 m² = 55.350,00 €



-17-

$$290,00 \text{ €/m}^2 \times (382,00 \text{ m}^2 - 135,00 \text{ m}^2) = 71.630,00 \text{ €}$$

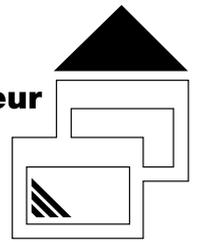
Daraus ergibt sich ein Gesamtwert für das Grundstück wie folgt:

$$71.630,00 \text{ €} + 55.350,00 \text{ €} = 126.980,00 \text{ €}$$

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Stadt Marburg erfolgt aufgrund der Grundstücksgröße und Nutzbarkeit eine Anpassung für das Gesamtgrundstück mittels Faktor 1,20.

$$126.980,00 \text{ €} \times 1,20 = 152.376,00 \text{ €}$$

→ Bodenwert wirtschfl. Einheit, gerundet = 152.300,00 €



4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Ertragsansatz auf Basis der derzeitigen bzw. zuletzt erzielten Mieterträge im aktuellen Zustand und Standard, in einem nutzbaren Zustand. Für die leerstehende Bürofläche erfolgt eine sachverständige Ermittlung eines Mietertrages auf Basis des derzeitigen Standards, in einem nutzbaren Zustand.

Für die andere gewerbliche Fläche, sowie der Wohnbereiche kann nur eine einfache Überprüfung der letzten Mieterträge erfolgen, da die genauen Wohnflächen nicht bekannt sind und das Objekt aufgrund des Alters und Nutzbarkeit, sowie Ausstattung nur bedingt vergleichbar sind.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis der derzeitigen bzw. zuletzt erzielten Mieterträge, im derzeitigen Ausstattungsstandards und Zustand.

(*Abgleich Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2023 Stadt Marburg)

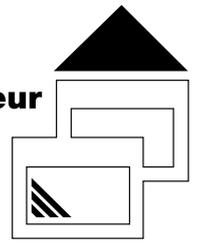
Der monatliche Mietzins wird wie folgt angesetzt:

Nutzung	Fläche [m²]	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Gewerbe Café EG	k.A.	k.A.	940,00	11.280,00
Büro 1. OG	77,67	~ 9,00	rd. 700,00	8.400,00
Wohnung 1. OG	k.A.	k.A.	450,00	5.400,00
Wohnung 2.OG links	k.A.	k.A.	670,00	8.040,00
Wohnung 3.OG rechts	k.A.	k.A.	550,00	6.600,00
Wohnung „DG“ DG + Spitzboden Inkl. Stellplatz	k.A.	k.A.	850,00	10.200,00
KFZ-Stellplätze	3 Stck.	k.A.	160,00*	1.920,00
Summe			4.320,00	51.840,00

* 2 Stellplätze a 50 € und 1 Stellplatz a 60 €

Es ergibt sich somit ein marktüblicher Jahresrohertrag zum Stichtag von 51.840,00 €

Gewerbe – Jahresroherträge: 11.280,00 € + 8.400,00 € = 19.680,00 €



Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung (Bewirtschaftungskosten, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 3/bzw. II.BV). **Es erfolgt eine getrennte Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für die Gewerbeeinheit (detailliert), sowie den Wohnbereich (pauschaler Ansatz aufgrund fehlender Wohnfläche, auf Basis Immobilienmarktbericht 2023).**

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten: 19.680,00 € x 3 % = 590,40 €

Instandhaltungskosten:

Verkaufsfläche: ~ 40,00 m² x 13,50 € (100 %) = 540,00 €
 Bürobereich: ~ 77,67 m² x 13,50 € (100 %) = 1.048,55 €

Mietausfallwagnis: 19.680,00 € x 4 % = 787,20 €

Bewirtschaftungskosten-Gewerbe- gesamt = 2.966,15 €
 (entspricht 15,1 % des Rohertrages „Gewerbe“ p.a.)

Für die **Wohnungen** werden als übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis wie folgt angesetzt:
 (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. II BV, angepasst aufgrund des sehr hohen Alters, niedrige RND und hohen Renovierungsaufwandes):

Rohertrag „Wohnen“: 51.840,00 € – 19.680,00 € = 32.160,00 €

→ Bewirtschaftungskosten Wohnen = 20,0 % x 32.160,00 € = 6.432,00 €

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	51.840,00 €
./. Bewirtschaftungskosten - Gewerbe	=	- 2.966,15 €
./. Bewirtschaftungskosten - Wohnen	=	- 6.432,00 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	42.441,85 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

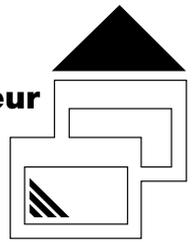
Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,25 % ausgegangen.
 (Wohn- und Geschäftshaus, zentrale, gute Lage, historisches Gebäude, Ansatz gem. Immobilienmarktbericht, angepasst)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

152.300,00 € x 2,00 % = 3.046,00 €

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	42.441,85 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	=	- 3.046,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	39.395,85 €



-20-

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV Kapitalisierungstabelle ergibt sich bei einem Liegenschaftszins von 2,00 % und einer fiktiven (leicht modifizierten) Restnutzungsdauer von 17 Jahren ein Barwertfaktor von 14,29 (Ansatz modifizierte RND siehe Sachwertverfahren)

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	39.395,85 €
Barwertfaktor	x 14,29
Ertragswert der baulichen Anlage	= 562.966,70 €

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Gesamtgrundstück	= 152.300,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	= 562.966,70 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	= 715.266,70 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

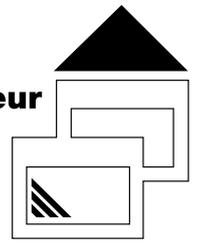
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf für einfache Unterhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Gesamtkonstruktion über die angesetzt RND

- Innenbereich (allgemein)	-pauschal-	= 15.000,00 €
- Innenbereich (je WE-Einheit 4 x 6 TE + 1 x 3 TE - Café + 1 x 8 TE - Büro)	-pauschal-	= 35.000,00 €
- Außenbereich/Außenfassade/Dach	-pauschal-	= 30.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	= 25.000,00 €
<hr/>		
Summe	=	105.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	= 715.266,70 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= - 105.000,00 €
Ertragswert	= 610.266,70 €
Ertragswert gerundet	= 610.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt beträgt 610.000,00 €.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine getrennte Ermittlung des Sachwertes für das historische Wohn- und Geschäftshaus und das Nebengebäude.

5.1 Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 5.1: Wohnhaus mit Mischnutzung
75 % Wohnen

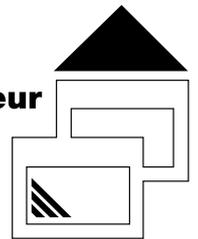
Korrekturfaktoren:

- Fachwerkhaus = x 0,90

- Abweichende Grundrissart = x 0,97



Wohnhaus mit Mischnutzung (75%)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 5.1	630 €/m ²	705 €/m ²	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²	
	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	



Kostenkennwerte Gebäudeart 5.1	630 €/m ²	705 €/m ²	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²	
	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1x 23 % x 630 €/m ² BGF =				144,90 €/m ² BGF	
Dächer	1x 15 % x 705 €/m ² BGF =				105,75 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1x 11 % x 630 €/m ² BGF =				69,30 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1x 11 % x 630 €/m ² BGF =				69,30 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1x 11 % x 630 €/m ² BGF =				69,30 €/m ² BGF	
Fußböden	1x 5 % x 705 €/m ² BGF =				35,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1x 9 % x 705 €/m ² BGF =				63,45 €/m ² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 705 €/m ² + 0,5 x 9 % x 860 €/m ² BGF =				70,43 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 630 €/m ² + 0,5 x 6 % x 705 €/m ² BGF =				40,05 €/m ² BGF	
	Kostenwert (Summe)				667,73 €/m² BGF	
	Fachwerkhäuser (Eiche) x Faktor 0,90				600,96 €/m² BGF	
	Anpassungen für Grundrissart x Faktor 1,0				600,96 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe)-NEU				600,96 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 600,96 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 176,22*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$600,96 \text{ €/m}^2 \times 1,7622 = 1.059,01 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Fachwerkobjekt:

$$1.073,78 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.059,01 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.137.143,76 \text{ €}$$

5.2 Sachwertberechnung Nebengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 2.32: wie Reihenendhaus

- untere Geschoss nicht ausgebaut
- nur obere zu Wohnzwecken
- deutlich angepasster Wert

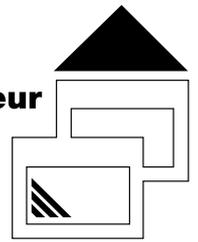


Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 480,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 176,22*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:
 $480,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7622 = 845,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Nebengebäude:

$137,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 845,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 115.882,82 \text{ €}$

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt:

Herstellungswert Fachwerkobjekt	=	1.137.143,76 €
Herstellungswert Nebengebäude	=	115.882,82 €
Herstellungswert Gesamtobjekt	=	1.253.026,58 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. **Es liegen einfache Renovierungen und Sanierungen gegenüber dem Ursprung vor, die zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen. Viele Bereiche befinden sich aber in einem renovierungsbedürftigem Zustand. Dies gilt auch für den allgemeinen Bereich des Objektes. Es erfolgt daher nur ein anteiliger Ansatz.**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Konformität)

Baujahr: Objekt: im Ursprung um 1527

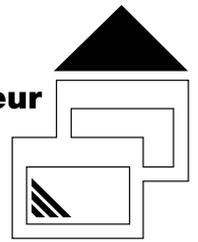
Alter: Objekt: $2023 - 1527 = 496 \text{ Jahre}$

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 3,5 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Dacherneuerung → hier Erhalt	1,0 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung von Heizung	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung des Innenausbau	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Erhalt Fassade (einfache Renovierung)	0,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,5 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3,5 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 17 Jahren.



Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 17 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,7 \%$$

Wertminderung 75,7 % v.H. des Herstellungswertes = 948.541,12 €

$$\rightarrow 1.253.026,58 \text{ €} - 948.541,12 \text{ €} = 304.485,46 \text{ €}$$

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 304.485,46 €

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Zulage Ausbau Dachterrasse = + 5.000,00 €
- Kelleraußentreppe = + 1.500,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 310.985,46 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche (geschottert), sehr einfach = + 5.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 315.985,46 €

Bodenwert Gesamtgrundstück = +152.300,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 468.285,46 €

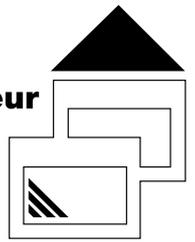
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, **in Verbindung mit der Besonderheit der Immobilien (historisches Fachwerkhaus als Wohn- und Geschäftshaus, den Nutzungsmöglichkeiten und der zentralen Lage**, liegt der objektbezogene, sachverständig abgeleitete Marktanpassungsfaktor bei 1,60:

$$468.285,46 \text{ €} \times 1,60 = 749.256,74 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 749.256,74 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf für einfache Unterhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Gesamtkonstruktion über die angesetzt RND

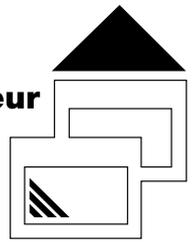
- Innenbereich (allgemein)	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Innenbereich (je WE-Einheit 4 x 6 TE + 1 x 3 TE - Café + 1 x 8 TE - Büro)	-pauschal-	=	35.000,00 €
- Außenbereich/Außen- fassade/Dach	-pauschal-	=	30.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	25.000,00 €
			<hr/>
	Summe	=	105.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	749.256,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 105.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	644.256,74 €
gerundet	=	644.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 644.000,00 €.

Aufgrund des vergleichsweise hohen Marktanpassungsfaktors liegt der ermittelte Sachwert im üblichen Spannenwert des wertbestimmenden Ertragswertes.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt steht die Erzielung eines Ertrages klar im Vordergrund. Es erfolgt eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren. Das Sachverfahren dient als einfacher Abgleich. Ertrags- und Sachwert liegen im üblichen Spannenbereich.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Ertragswert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus Hof- und Gebäudefläche, Steinweg 19, 35037 Marburg, lfd.Nr. 2 + 3 + 4, Flur 31, Flurstücke 21/1 + 21/3 + 100/4, zum Bewertungsstichtag 27.05.2023, auf

610.000,00 €

in Worten: sechshundertzehntausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 15.07.2023

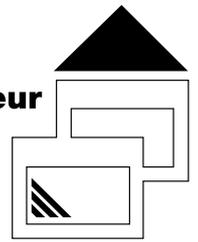
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten.

Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Marburg

Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen und mit den vorhandenen, einfachen Planunterlagen abgeglichen.

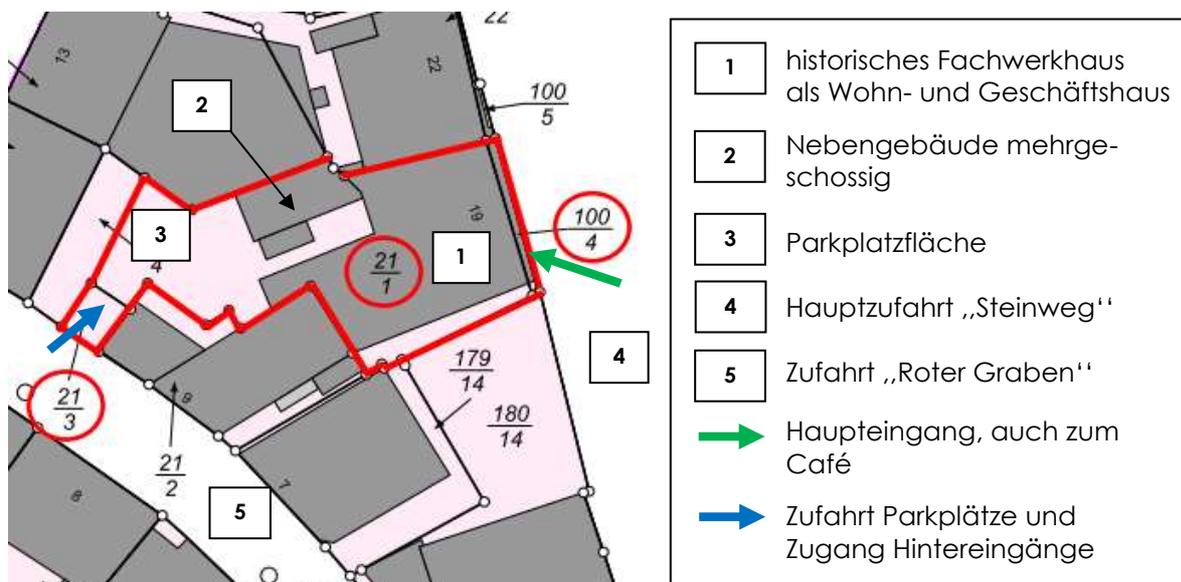
Auf eine detaillierte Berechnung der Wohnfläche muss verzichtet werden, da dem Sachverständigen keine vollständigen und vor allem aktuellen Planunterlagen vorlagen.

Die Werte zur Berechnung der Bürofläche (Nutzfläche) wurden aus dem vorliegenden Grundriss gemessen und erhalten einen Abzug für Putz.

Die vorliegenden Planunterlagen weichen in Teilbereichen baulich sowie von der Nutzung vom Bestand ab.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Überschlägige Berechnung der Nutzfläche - Büro

-Obergeschoss (Grundriss in Anlage weicht ab)-

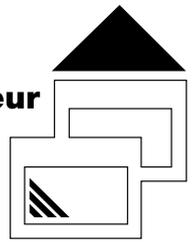
Büro I: $(4,05 \times 5,15) + (2,05 \times 1,50) - (0,50 \times 0,50 \times 2) = 23,43 \text{ m}^2$

Büro II: $[(3,60 + 3,65)/2 \times 5,25] + (1,55 \times 0,50) + (0,85 \times 0,50)/2 \times 2 = 20,23 \text{ m}^2$

Büro III: $\sim [(3,60 + 3,65)/2 \times 5,25] + (1,55 \times 0,50) + (0,85 \times 0,50)/2 \times 2 = 20,23 \text{ m}^2$

Zimmer I: $(3,65 \times 4,50) - (0,50 \times 0,50) = 16,18 \text{ m}^2$

Übertrag/Summe = 80,07 m²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

	Übertrag/Summe	=	80,07 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 2,40 m ²
			=====
geschätzte Nutzfläche Obergeschoss, Büro gesamt	=		77,67 m²
			=====

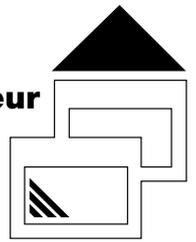
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

Wohn- und Geschäftshaus

-Hauptgebäude-

Erdgeschoss:	$(16,50 \times 7,50)/2 + (16,50 \times 8,75)/2 +$ $(1,50 \times 1,00)/2 + (6,00 \times 2,00) +$ $[(6,00 + 4,50)/2 \times 6,00] +$ $[(2,00 + 2,50)/2 \times 3,75]$	=	194,25 m ² BGF
1. Obergeschoss:	$(16,50 \times 7,50)/2 + (16,50 \times 8,75)/2 +$ $(1,50 \times 1,00)/2 + (6,00 \times 2,00) +$ $[(6,00 + 4,50)/2 \times 6,00] +$ $[(2,00 + 2,50)/2 \times 3,75]$	=	194,25 m ² BGF
2. Obergeschoss:	$(16,50 \times 7,50)/2 + (16,50 \times 8,75)/2 +$ $(1,50 \times 1,00)/2 + (6,00 \times 2,00) +$ $[(6,00 + 4,50)/2 \times 6,00] +$ $[(2,00 + 2,50)/2 \times 3,75]$	=	194,25 m ² BGF
3. Obergeschoss:	$(16,50 \times 7,50)/2 + (16,50 \times 8,75)/2 +$ $(1,50 \times 1,00)/2 + (6,00 \times 2,00) +$ $[(6,00 + 4,50)/2 \times 6,00] +$ $[(2,00 + 2,50)/2 \times 3,75]$	=	194,25 m ² BGF
Dachgeschoss	$(16,50 \times 7,50)/2 + (16,50 \times 8,75)/2 +$ $(1,50 \times 1,00)/2 + (6,00 \times 2,00) +$ $[(6,00 + 4,50)/2 \times 6,00] +$ $[(2,00 + 2,50)/2 \times 3,75]$	=	194,25 m ² BGF
Spitzboden:	$[10,50 + 9,75]/2 \times 6,20 + (4,50 \times 3,00) +$ $[(7,50 + 6,50)/2 \times 3,75]$	=	102,53 m ² BGF
			=====
Brutto-Grundfläche Hauptgebäude, gesamt	=		1.073,78 m² BGF
			=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

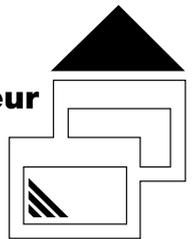
-Nebengebäude-

Untergeschoss:	$(7,50 \times 4,00) + [(1,00 + 4,00)/2 \times 1,70]$	=	34,25 m ² BGF
Erdgeschoss:	$(7,50 \times 4,00) + [(1,00 + 4,00)/2 \times 1,70]$	=	34,25 m ² BGF
Obergeschoss:	$(7,50 \times 4,00) + [(1,00 + 4,00)/2 \times 1,70]$	=	34,25 m ² BGF
Dachgeschoss:	$(7,50 \times 4,00) + [(1,00 + 4,00)/2 \times 1,70]$	=	34,25 m ² BGF

Brutto-Grundfläche Nebengebäude, gesamt = 137,00 m² BGF
=====

Mücke, den 05.06.2023





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



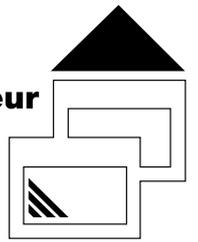
Bild 1: Objekt-/Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Zufahrt „Steinweg“



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



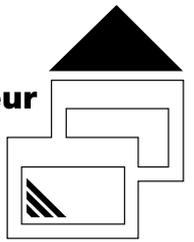
Bild 4: Straßenansicht



Bild 5: Straßenansicht



Bild 6: hintere Parkplatzfläche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



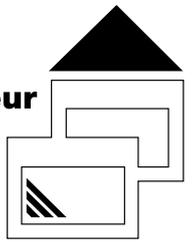
Bild 7: hintere Zufahrt



Bild 8: Zufahrt „Roter Graben“



Bild 9: Rückansicht Gebäude



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



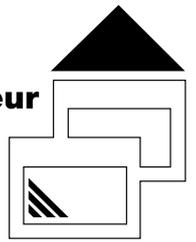
Bild 10: Zugang Nebengebäude



Bild 11: Zugang Nebengebäude



Bild 12: Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



**-Innenansichten-
Café EG**

Bild 13: Eingang/Terrasse Café

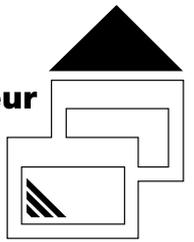


Bild 14: Café



Bild 15: Keller/Abstellen Café





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



Bild 16: Treppenhaus

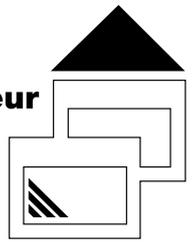


**-Innenansichten-
Bürräume 1.OG**

Bild 17: Büro



Bild 18: Büro



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



Bild 19: Büro/Zimmer

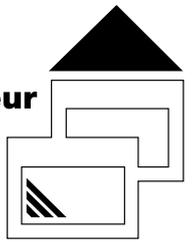


Bild 20: Büro



**-Innenansichten-
Wohnungen 1. + 2. + 3. OG
(es waren nicht alle
Wohnungen zugänglich)**

Bild 21: Wohnen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



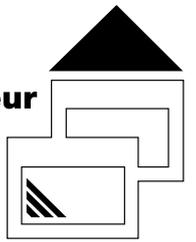
Bild 22: Wohnen



Bild 23: Bad



Bild 24: Zimmer/Ausblick



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



Bild 25: Zimmer

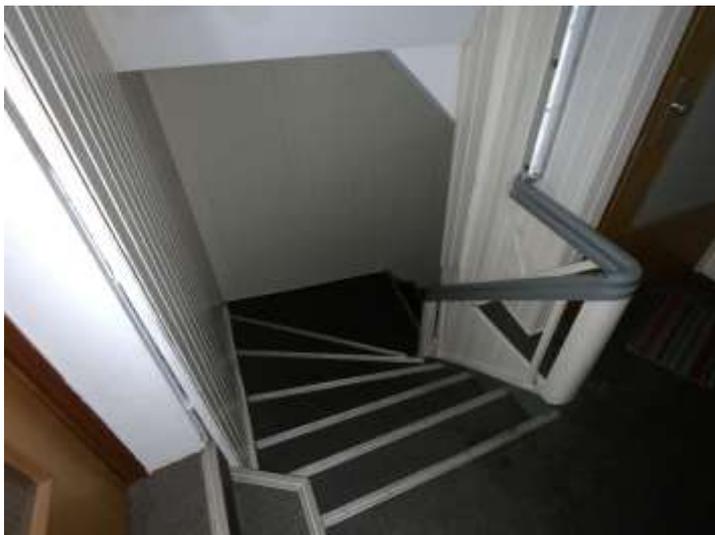
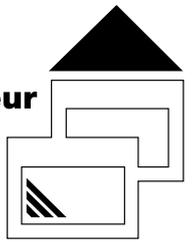


Bild 26: Treppenhaus



Bild 27: Küche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



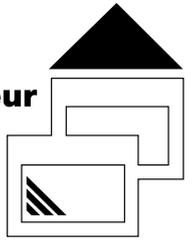
Bild 28: Bad/WC



Bild 29: Zimmer



Bild 30: Zimmer



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



Bild 31: Treppenhaus

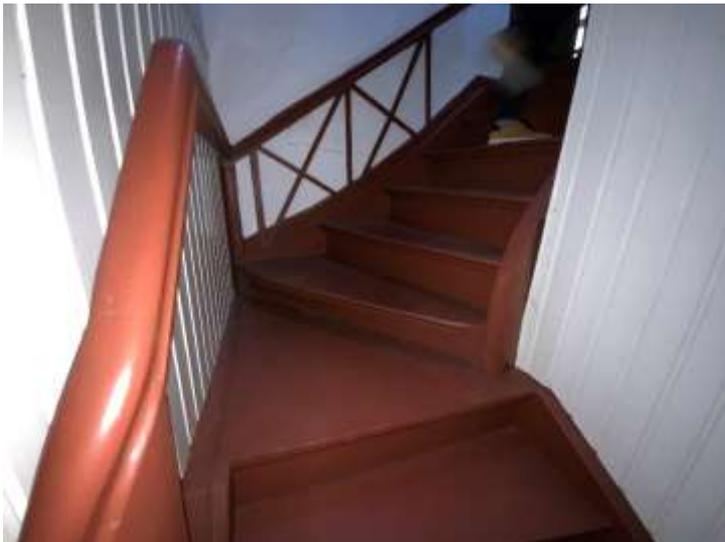
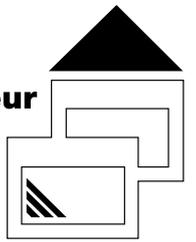


Bild 32: Treppenhaus



**-Innenansichten-
Wohnung DG + Spitzboden**

Bild 33: Flur



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



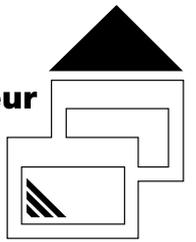
Bild 34: Küche



Bild 35: Zimmer



Bild 36: Balkon



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



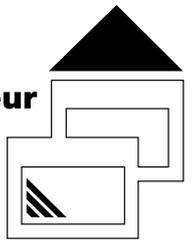
Bild 37: Abstellen



Bild 38: Bad



Bild 39: Zimmer



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



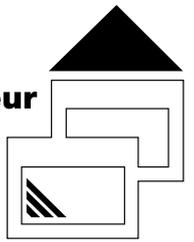
Bild 40: Flur/Zugang II



Bild 41: Wohnen Spitzboden



Bild 42: Wohnen Spitzboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



**-Innenansichten-
Nebengebäude**
(untere Geschosse)

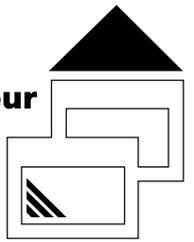
Bild 43: Nebengebäude (10/20)



Bild 44: Nebengebäude (10/20)

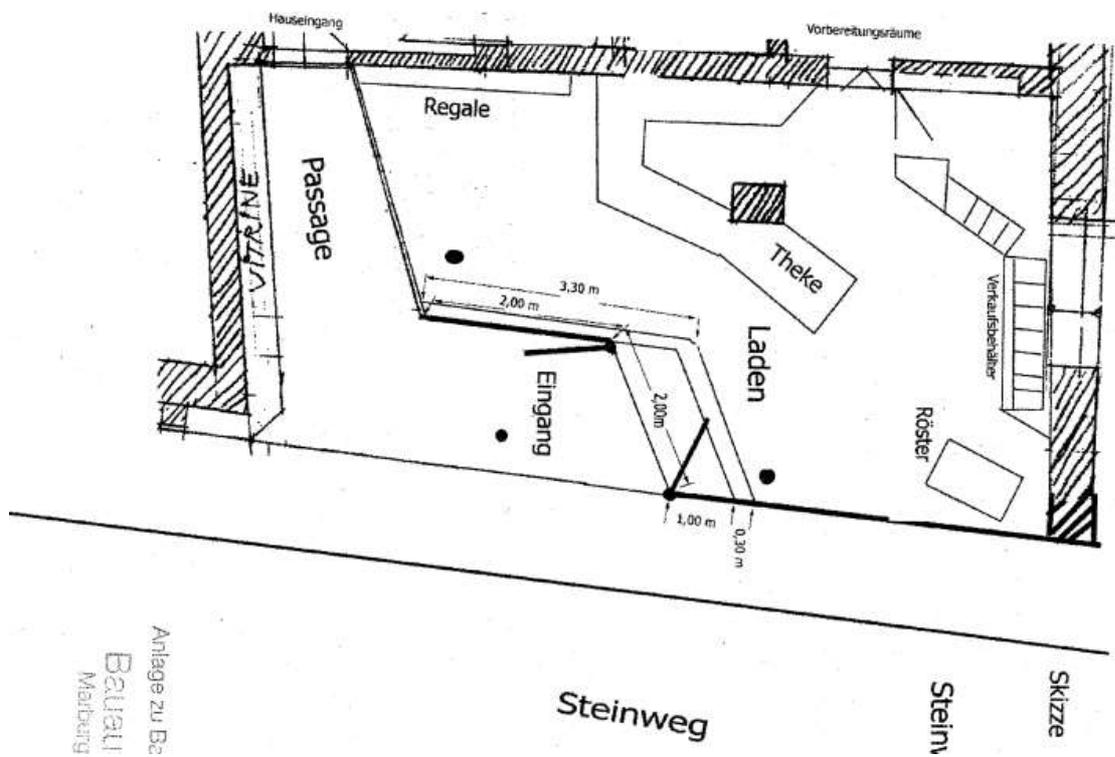


Bild 45: Schimmelbildung (10/20)



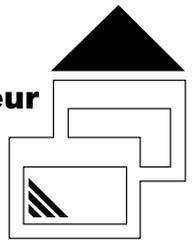
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

Es liegen nur wenige, zum Teil sehr alte Planunterlagen vor. Diese stimmen größtenteils nicht mit dem Bestand überein. Dazu fehlen Teile des Gebäudes. Von den oberen Wohngeschossen liegen keine Pläne vor. Die nachfolgenden Planausschnitte dienen lediglich zu einfachen Übersichtszwecken.



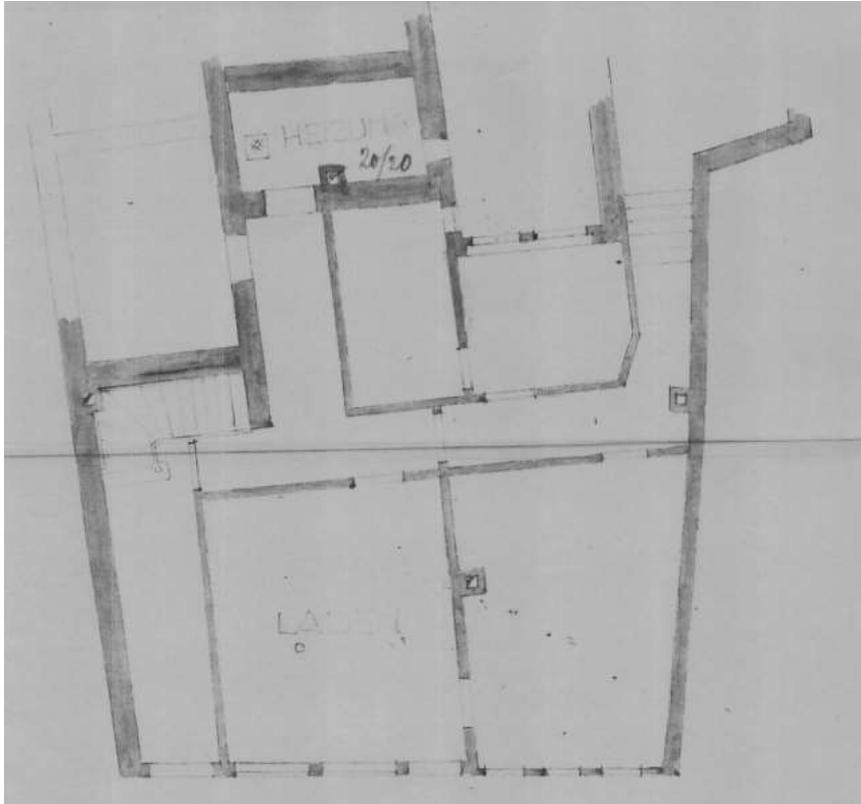
Anlage zu Ba
Bauau
Marburg

-Grundriss Erdgeschoss/
vorderer Ladenbereich -
ohne Maßstab

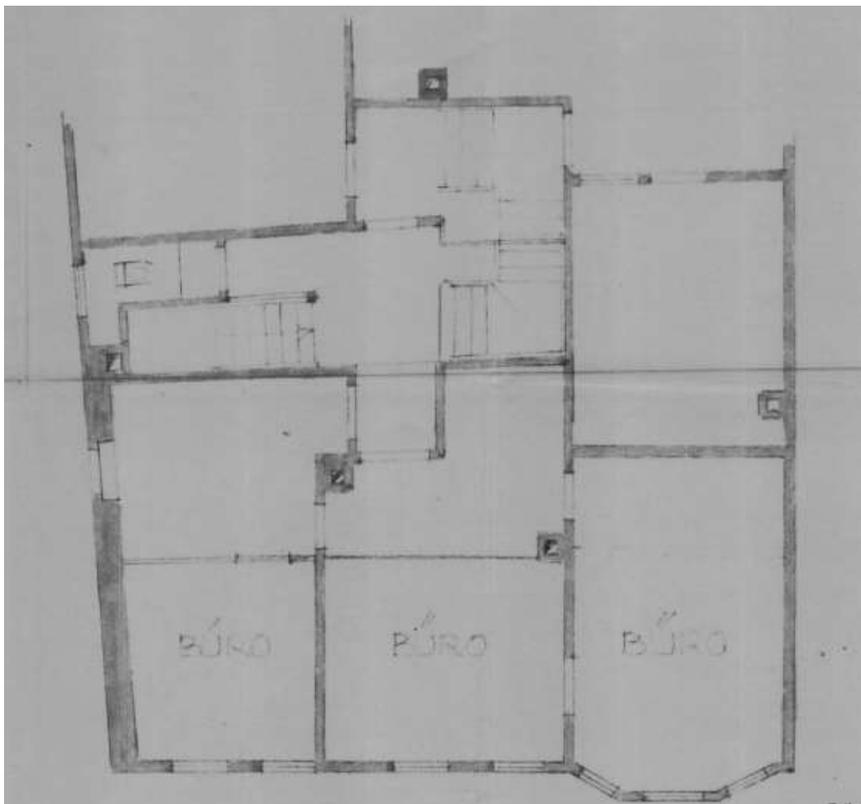


-A20-

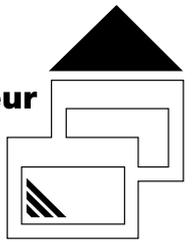
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



**-Grundriss Erdgeschoss-
aus 1952 (weicht ab)**
ohne Maßstab

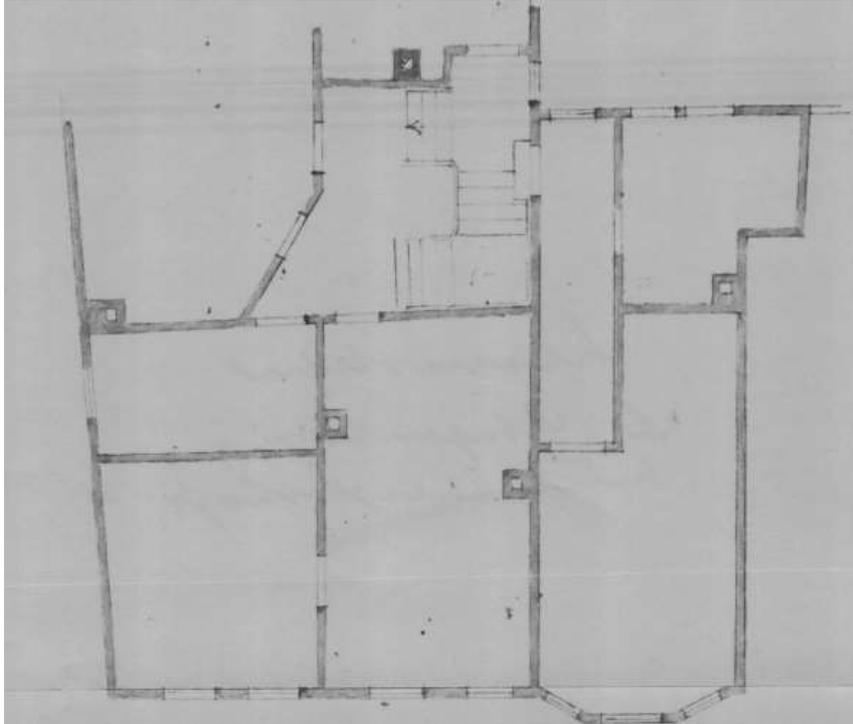


**-Grundriss 1.Obergeschoss-
aus 1952/Büro (weicht ab)**
ohne Maßstab

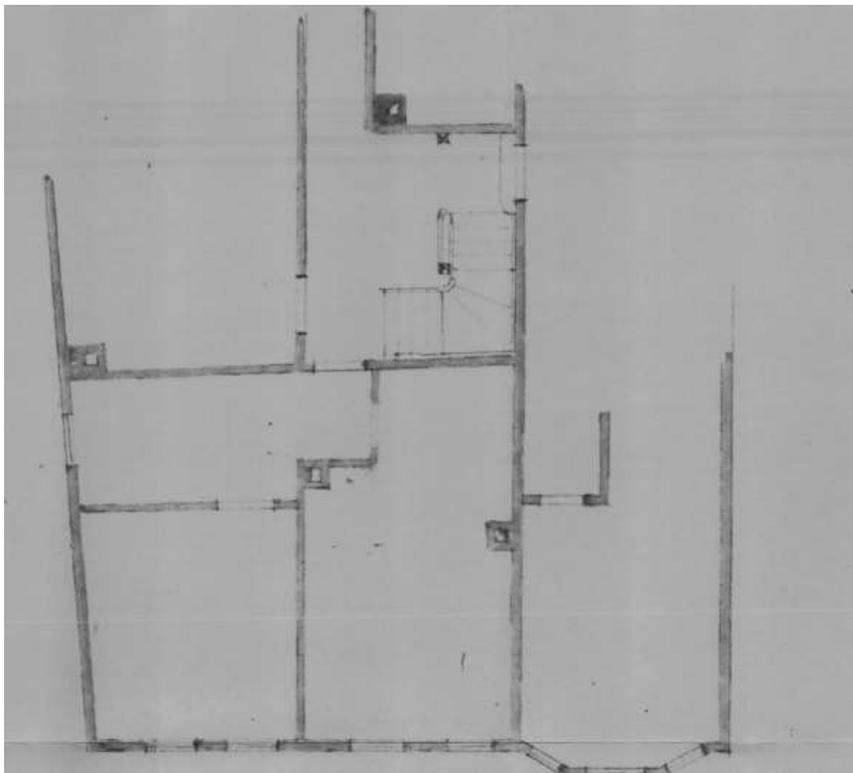


-A21-

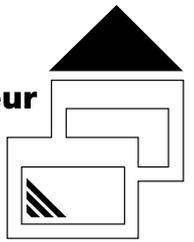
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



**-Grundriss 2. Obergeschoss-
aus 1952 (weicht ab)**
ohne Maßstab



**-Grundriss 3. Obergeschoss-
aus 1952 (weicht ab)**
ohne Maßstab

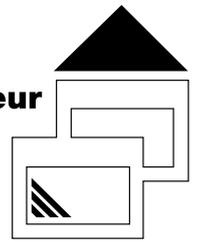


-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

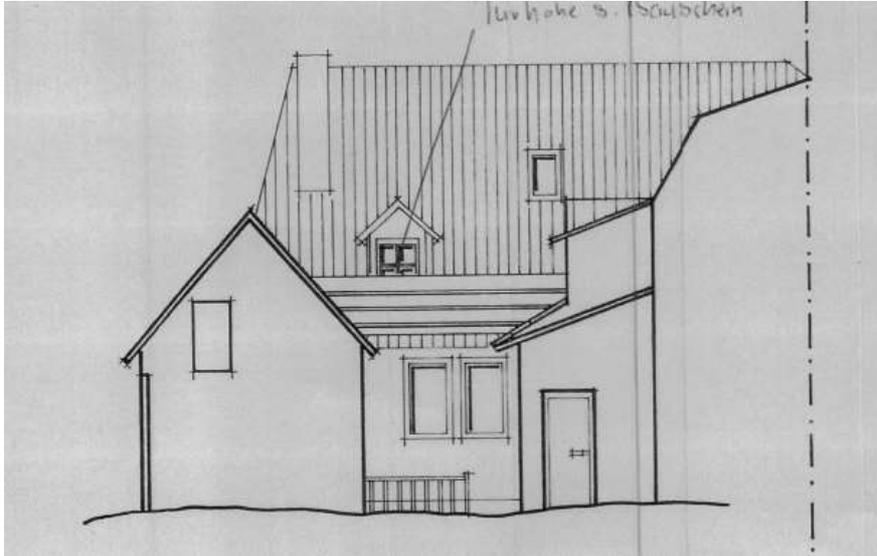


-Straßenansicht-
(weicht ab)
ohne Maßstab

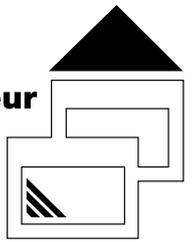


-A23-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

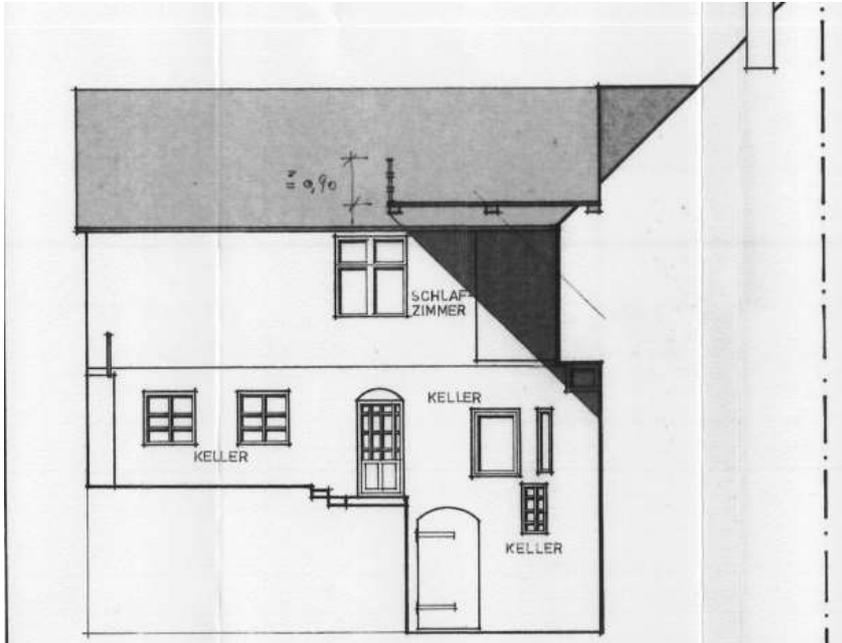


-Dachbalkon-
(1985)
ohne Maßstab

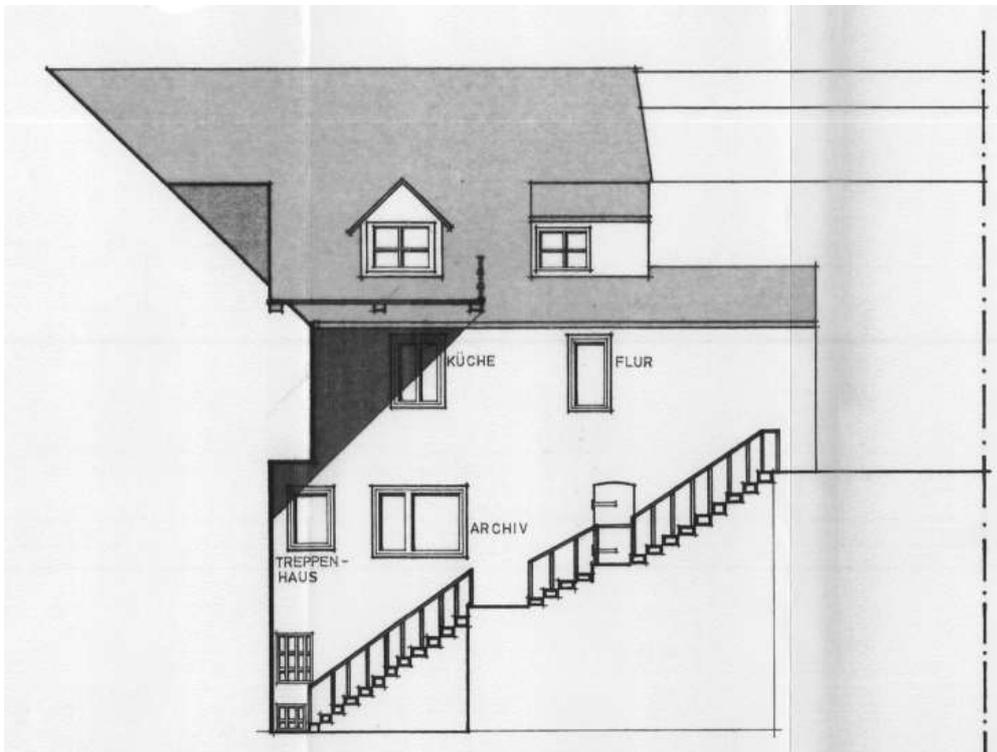


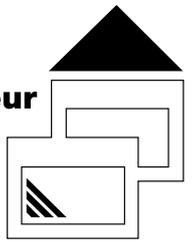
-A24-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg

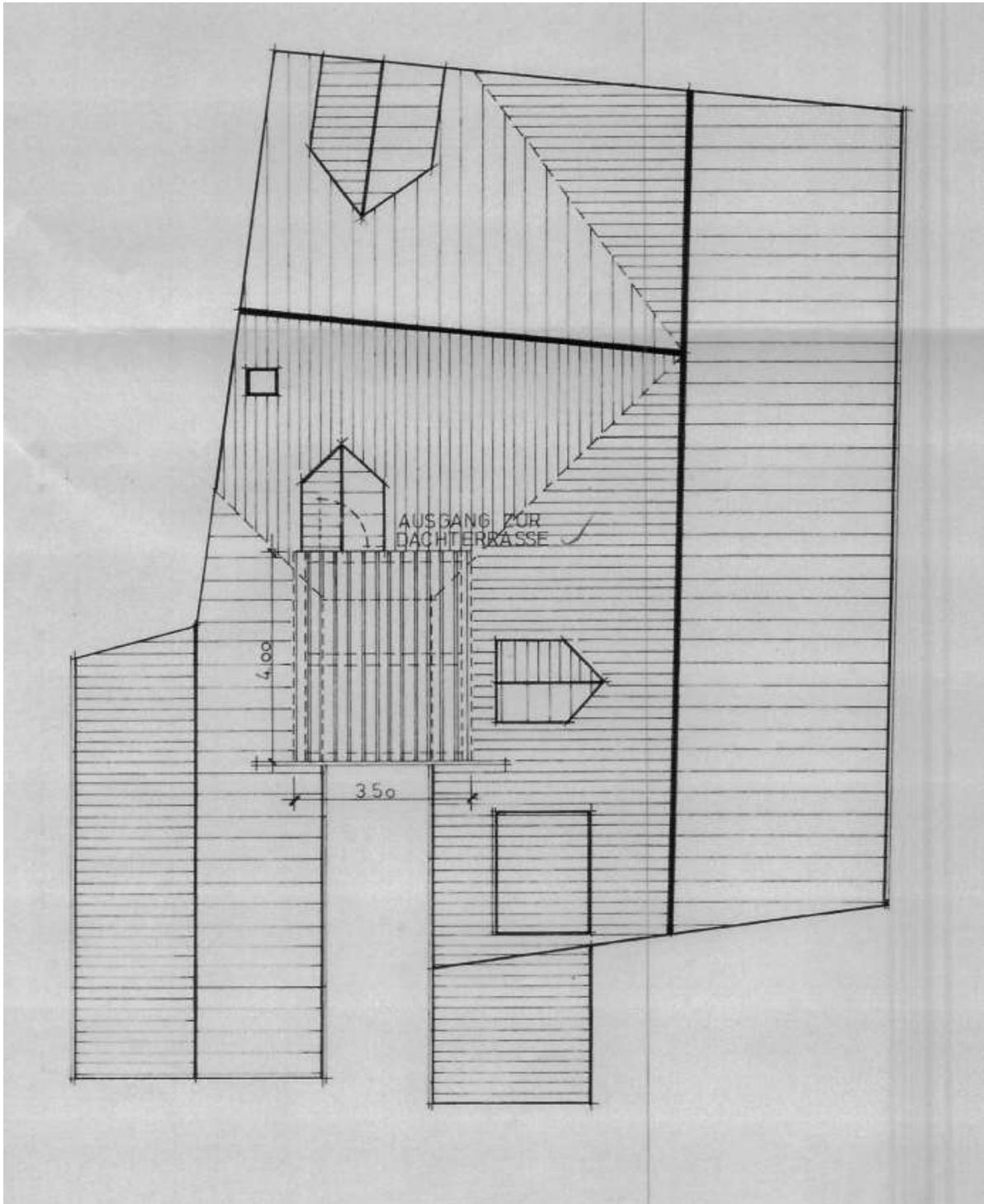


-Dachbalkon-
(1985)
ohne Maßstab





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 83 K 1/23 AG Marburg



-Draufsicht Gesamtobjekt-
ohne Maßstab

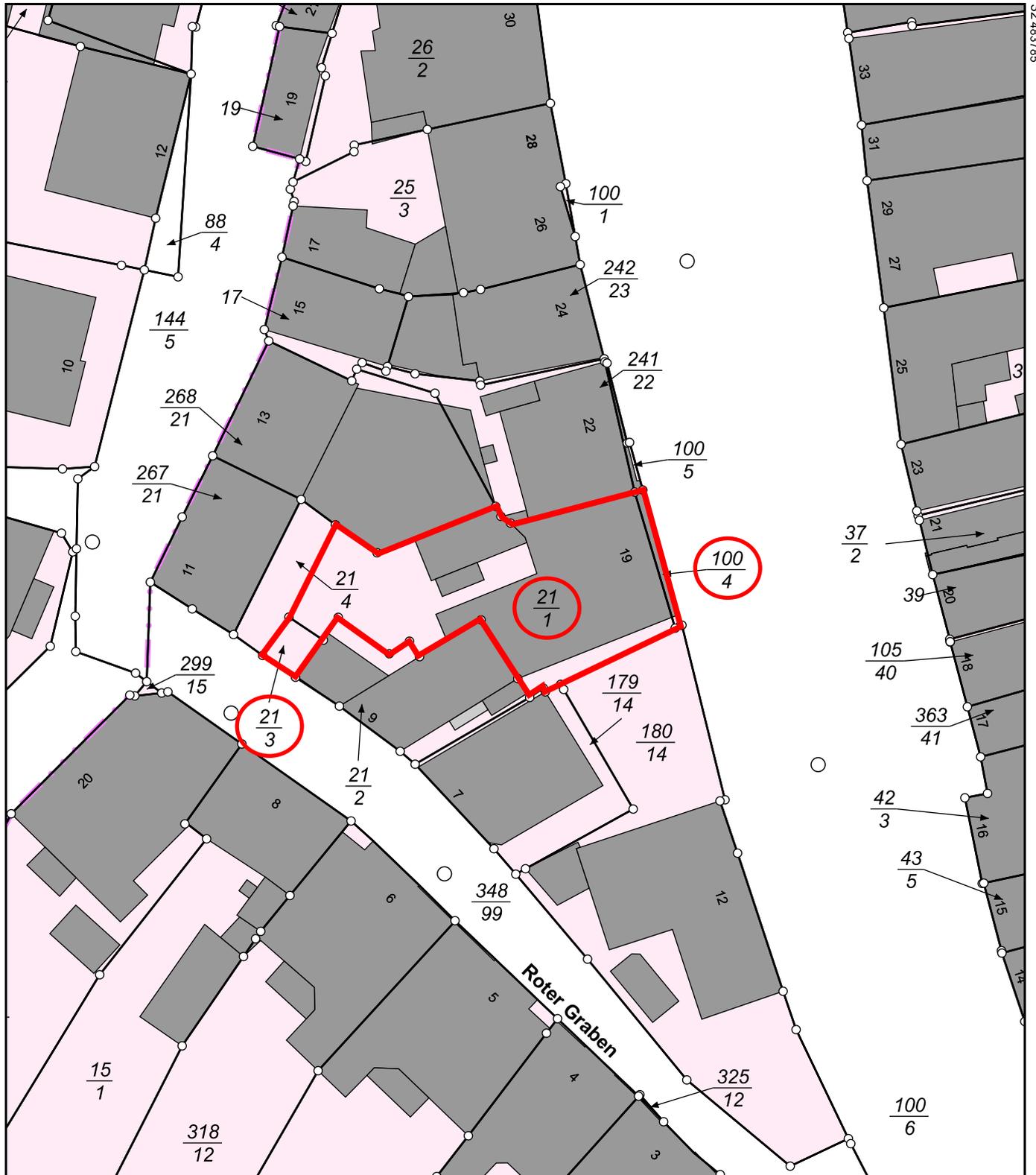


Flurstück: 21/1
Flur: 31
Gemarkung: Marburg

Gemeinde: Marburg
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

5629115

32.483785



32.483695

5629005

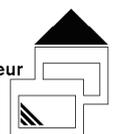
Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 83 K 1/23, Hof- und Ge-
bäudefläche, Steinweg 19, 35039
Marburg, lfd.Nr. 2 + 3 + 4. Flur 31,
Flurstücke 21/1 + 21/3 + 100/4,
Größen = 364 m² + 14 m² + 4 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg • FD.63 • 35035 Marburg

DER MAGISTRAT

Ingenieurbüro im Bauwesen
Herrn Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Fachdienst: Bauaufsicht
Dienstgebäude: Barfüßerstraße 11
Auskunft erteilt: Frau Wenzel
Telefon: 06421 201-1115
Telefax: 06421 201-1596
E-Mail: bauaufsicht@marburg-stadt.de

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 – 12 Uhr
Donnerstag von 15 – 18 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
63 WD

Datum
09.05.2023

Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Marburg
- Ihre Anfrage vom 08.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer o. a. Anfrage bescheinigen wir Ihnen, dass das Grundstück

in Marburg, Gemarkung Marburg, Flur 31, Flurstücke 21/1,21/3, 100/4, Steinweg 19 / Neustadt

zum Zeitpunkt dieser Mitteilung **lastenfrei** im Baulastenverzeichnis der Stadt Marburg (§ 85 Hess. Bauordnung) ist.

Die Gebühr für den entstandenen Verwaltungsaufwand beträgt gemäß § 1 Hessisches Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) vom 12. Januar 2004 (GVBl. I, S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2018 (GVBl. S. 330) und der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen VwKostO-MWEVW) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Bauaufsichtsgebühren der Universitätsstadt Marburg (Bauaufsichtsgebührensatzung) vom 01.02.2022, in Kraft getreten am 01.03.2022, und Nr. 6452 des zugehörigen Bauaufsichtsgebührenverzeichnisses je Flurstück 22,00 €- insgesamt 66,00 €.

Dieser Bescheid gilt gleichzeitig als Gebührenrechnung.

Zahlungsinformation

Empfänger:	Universitätsstadt Marburg
IBAN:	DE52 5335 0000 0010 0104 03
Betrag:	66,00 €
Verwendungszweck:	E236300305
Fälligkeit:	23.05.2023

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Umsatzsteuer-ID: DE112590609

Telefon: 06421 201-0

Internet: www.marburg.de

Bankkonten:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
Volksbank Mittelhessen
Postbank Frankfurt

IBAN:
DE52 5335 0000 0010 0104 03
DE07 5139 0000 0016 3751 01
DE53 5001 0060 0002 2116 03

BIC:
HELADEF1MAR
VBMHDE5F
PBNKDEFF

Buslinien:
Linie 10
Haltestelle Am Plan



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/639804

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 26.04.2023

Datum 27. April 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Steinweg 19, 35037 Marburg, Gemarkung Marburg, Flur 31, Flurstücke 21/1, 21/3, 100/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Marburg einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

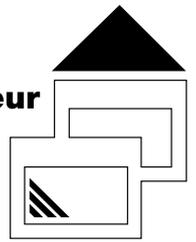
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 83 K 1/23, Amtsgericht Marburg**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022) 13. Auflage Kleiber
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12. Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch 2004 (nebst Änderungen 2009)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Marburg, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Marburg, Bauamt
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Magistrat der Stadt Marburg
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen