

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Kautzgraben 1**

35117 Münchhausen-Simtshausen

**Amtsgericht Marburg
Aktenzeichen: 85 K 5/24**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 19.07.2024 wie folgt ermittelt:

65.000,00 €

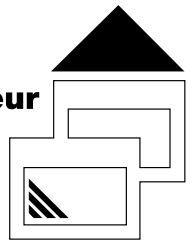
in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

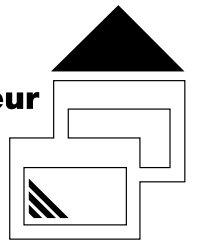
Grundbuch von Simtshausen, Blatt 406
des Amtsgerichtes Marburg

lfd. Nr. 1, Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3,
Gebäude- und Freifläche, Kautzgraben 1, Größe 577 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 des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion Wohnhaus	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	10
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwertermittlung	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	15
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A13
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskünfte aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Marburg
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 85 K 5/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 21.06.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten teilweise Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Es konnte mit dem Betreuer des Schuldners ein Termin zur Ortsbesichtigung für Freitag, den 19.07.2024 um 10.00 Uhr vereinbart werden.

Dieser Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zum Objekt. Allerdings war die Rückseite des Grundstückes und Teile der Außenfassade in diesem Bereich nicht zugänglich bzw. einsehbar.

Teilnehmer: - Betreuer des Schuldners
- Herr Jens Maurer

Dem Betreuer lagen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Durch den Sachverständigen konnten keinerlei Unterlagen beim Bauamt angefordert werden, bzw. es lagen dem Bauamt keine Unterlagen vor.

Aufgrund der eingeschränkten Außenansicht konnten auch nur bedingt Messungen vor Ort vorgenommen werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

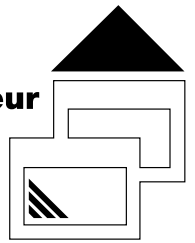
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die durch den Sachverständigen in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Es liegen für das Grundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum bewertenden Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der hintere Grundstücksbereich nicht einsehbar war.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt in einem kleinen Gewerbegebiet von Simtshausen, einem Ortsteil der Gemeinde Münchhausen am nördlichen Rand des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf.

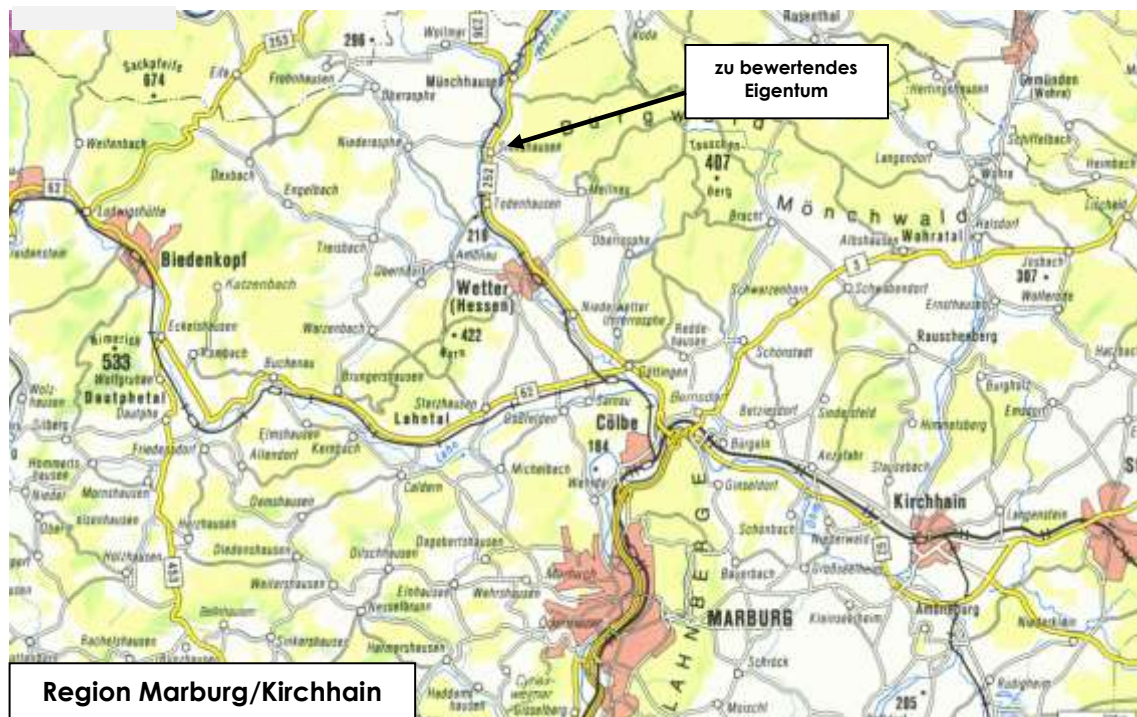
Die Gemeinde Münchhausen (am Christenberg) befindet sich 20 Kilometer nördlich der Universitätsstadt Marburg, hat etwa 3.300 Einwohner und entstand in ihrer jetzigen Form im Zuge der Gebietsreform in Hessen.

Im Westen der Gemeinde befindet sich das Rothargebirge. Die östliche Begrenzung des Gemeindegebietes stellt der Burgwald dar, dessen Erhebung Christenberg sich in unmittelbarer Nähe des Ortsteils Münchhausen befindet.

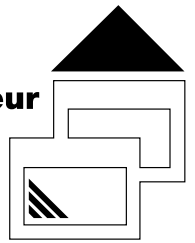
Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Münchhausen (ca. 1.250 Einwohner), Niederasphe (ca. 800 Einwohner), Oberasphe (ca. 325 Einwohner), Simtshausen (ca. 450 Einwohner), sowie Wollmar (ca. 600 Einwohner).

Der Ortsteil Münchhausen selbst sowie der Ortsteil Simtshausen befinden sich im Wetschaftstal. Wollmar liegt an der gleichnamigen Wollmar, die in Münchhausen in die Wetschaft mündet. Durch die Ortsteile Ober- und Niederasphe fließt die Asphe.

Die Gemeinde Münchhausen liegt an der Bahnstrecke Warburg-Sarnau, die hier, in ihrem Südabschnitt „Burgwaldbahn“ genannt wird.



Münchhausen grenzt im Nordwesten an die Stadt Battenberg (Eder), im Nordosten an die Gemeinde Burgwald und die Stadt Rosenthal (alle drei im Landkreis Waldeck-Frankenberg), im Osten und Süden an die Stadt Wetter, sowie im Westen an die Stadt Biedenkopf (beide im Landkreis Marburg-Biedenkopf).



Zum 31. Juli 1974 wurden im Zuge der hessischen Gebietsreform die bis dahin selbständigen Gemeinden Münchhausen, Niederasphe, Simtshausen und Wollmar, sowie der Ortsteil Oberasphe der Nachbarstadt Battenberg im Landkreis Waldeck-Frankenberg zur neuen Großgemeinde Münchhausen zusammengeschlossen. Der Verwaltungssitz wurde der Ortsteil Münchhausen.

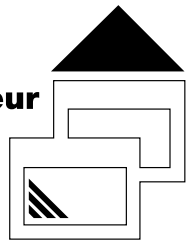
Der Ortsteil **Simtshausen** besteht aus drei Teilen: Obersimtshausen, Mittelsimtshausen und Simtshausen. Untersimtshausen liegt zwar dicht an Mittelsimtshausen, gehört aber zu Niederasphe.

Der Ort in Mittelhessen liegt an den Südausläufern des Rothaargebirges und dem Ederbergland im Burgwald. Durch den Ortsteil fließt die Wettschaff, östlich entlang verläuft die Bundesstraße 252.

Der Ort Obersimtshausen wurde um 1220 bekanntermaßen erstmals unter dem Ortsnamen Sigemanhusen schriftlich genannt.



Die Infrastruktur und der Verkehrsanschluss müssen als eher schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen überwiegend in den umliegenden, größeren Städten und Orten erledigt werden. In Simtshausen gibt es ein Bürgerhaus, ein Sportplatz und ein Spielplatz, sowie eine evangelische Kirche, die ca. 1935-36 erbaut wurde. Wie bereits erwähnt befindet sich in Simtshausen ein Haltepunkt der Burgwaldbahn.



Das zu bewertende Objekt liegt am südöstlichen Ortsrand von Simtshausen, in einem kleinen gewerblichen Gebiet. Die Zufahrt erfolgt über die alte Ortsdurchfahrt von Simtshausen, die sich „An der Marburger Straße“ nennt. Über eine Seitenstraße, entweder der „Mellnauer Straße“ oder der einfachen ausgebauten „Kautzgraben“ erfolgt die Zufahrt zum Objekt. Diese kleine gewerbliche Ansiedlung steht augenscheinlich größtenteils leer und wirkt etwas verkommen. Das zu bewertende Wohnhaus ist das erste Gebäude der gewerblichen Ansiedlung. Unmittelbar angebaut folgt eine kleine Halle, sowie weitergehend ein ehemaliger Möbelmarkt.

Die Lage kann als eher ruhig bezeichnet werden. Es besteht auch nur ein eher geringes Verkehrsaufkommen. Die Zufahrtsstraße, insbesondere die Mellnauer Straße, an der das zu bewertende Grundstück mit der Vorderseite angrenzt, ist voll ausgebaut, während die Zufahrt Kautzgraben eher einfach ausgebaut ist. Die umliegende Bebauung besteht aus der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung, sowie im erweiterten Umfeld einer normalen Wohnbebauung.

Das Grundstück des zu bewertenden Objektes ist annähernd trapezförmig geschnitten und ist, soweit einsehbar weitgehend eben gelegen. Es kann an sich als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

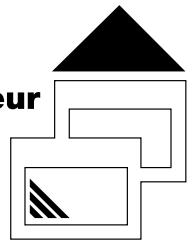
Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gewerbliche Baufläche geführt. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Münchhausen gilt das Grundstück als voll erschlossen.

Es gibt für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf liegen Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Es liegen hingegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor gemäß Auskunft. Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.





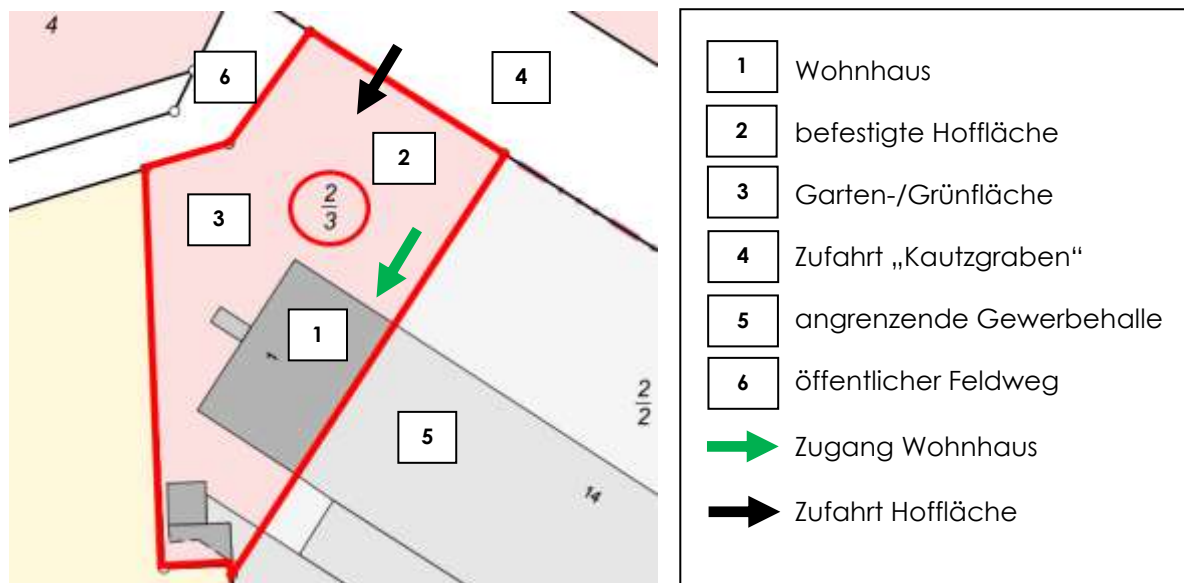
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim dem bewertenden Eigentum handelt es sich um ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Grenzbebauung an ein angrenzendes Gewerbeobjekt. Die Beschreibungen des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor und es konnten auch keine Unterlagen bei der Gemeinde Münchhausen angefordert werden.

Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht nutzbaren und vom Zustand grenzwertigen Zustand. Es sollten zeitnah Maßnahmen zur Sicherung und Erhalt des Bestandes erfolgen.

Zur besseren Übersicht über das Eigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das rechteckig geschnittene Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nutzbares Dachgeschoss mit Satteldach und beidseitigen Gauben zur besseren Nutzbarkeit. Hofseitig grenzt unmittelbar an das Gebäude eine 1-geschossige, gewerbliche Hallengebäude an, welches augenscheinlich wohl zu einfachen Abstellzwecken dient. Die Wohnfläche des Gebäudes wird sachverständig auf ca. 245 m² geschätzt (nach Sprengnetter abgeleitet). Der Eingangsbereich zum Gebäude befindet sich auf der Giebelseite zur Hoffläche hin. Der Zugang erfolgt barrierefrei.



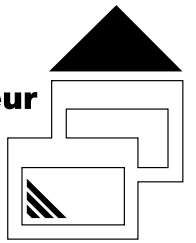


Abb.: Zugang Kellergeschoss (nicht einsehbar)



Abb.: Zugang Keller von innen

Das Objekt wäre aufgrund des Grundrisszuschnittes nur als Einfamilienhaus nutzbar. Das Treppenhaus befindet sich zentral im Gebäude. Über die zwei-läufige Treppe mit Zwischenpodest erfolgt der Zugang zum Ober- und auch Dachgeschoss.



Abb.: Treppenhaus

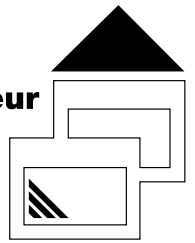


Abb.: Treppenhaus

Aufgrund der beiden Gauben im Dachgeschoss kann die Nutzbarkeit als durchaus gut bezeichnet werden, trotz des niedrigen Drempels. Insgesamt sind die Grundrisszuschnitte in den Geschossen als durchaus zweckmäßig zu bezeichnen. Eine eventuelle Nutzung der Räume ist im derzeitigen Zustand nicht oder nur sehr bedingt zu erkennen.

Das Kellergeschoss dient rein als Abstellfläche. Es ist eine vergleichsweise niedrige Deckenhöhe vorhanden. Neben dem Zugang über eine Treppe vom Kellergeschoss gibt es noch einen Zugang vom Garten aus.





Weitere Angaben zum Objekt und zur Nutzbarkeit können nicht erfolgen.

Die Außenanlage besteht lediglich aus der einfach asphaltierten Hoffläche vor dem Gebäude. Der Grundstücksbereich seitlich entlang des Objektes sowie hinter dem Objekt war für den Sachverständigen nicht bzw. nur sehr bedingt einsehbar und nicht zugänglich.



Abb.: Hoffläche vor dem Objekt



Abb.: Grünfläche seitlich/vor dem Objekt

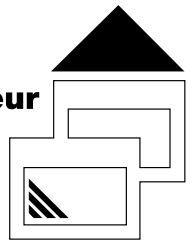
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion Wohnhaus

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Wie bereits erwähnt liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, soweit einsehbar, waren keine Auffälligkeiten sichtbar. Das Objekt befindet sich in einem derzeit nicht nutzbaren, rohbauähnlichen Zustand. Augenscheinlich wurde mit einer Sanierung/ Renovierung zwar begonnen, aber die Arbeiten sind in einem frühen Stadium bereits zum Erliegen gekommen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Dachstuhles offene Stellen vorhanden sind, die aus Sicht des Sachverständigen zum Erhalt der Substanz zumindest zeitnah provisorisch verschlossen werden sollten. Mit Folgeschäden muss gerechnet werden.

Das Objekt wurde augenscheinlich in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Baujahr/Alter ist nicht bekannt, wird aber > 60 Jahre geschätzt. Gründung und die Decke über dem Keller sind massiv, während die übrigen Geschossdecken, wie auch der Dachstuhl Holzkonstruktionen sind. Es ist eine Betonziegeleindeckung vorhanden, die augenscheinlich mal erneuert wurde. Allerdings sind noch Fehlstellen vorhanden. Die Gauben sind ebenfalls Holzkonstruktionen, die noch nicht verkleidet sind. Der vorhandene Außenputz ist ohne jegliche Dämmeigenschaft, wurde aber augenscheinlich bereits erneuert und befindet sich, soweit einsehbar in einem guten Zustand.



Die Fenster wurden teilweise erneuert und sind daher größtenteils aus Kunststoff mit einer Isolierverglasung. Es sind teilweise Rollläden vorhanden. Es liegt kein fachmännischer Einbau vor. Die Haustür fehlt.

Eine Innenausstattung und technische Ausstattung ist im Grunde nicht vorhanden. Es wurde lediglich mit einer Elektroinstallation begonnen. Zur Qualität der Ausführung kann keine Aussage erfolgen. In den nachfolgenden Bilder unter Punkt 1.6.3 ist der Rohbau-Zustand nochmals dargestellt.

Eine Heizungsanlage ist ebenfalls nicht vorhanden. Es ist ein neuer Edelstahlaußenkamin für einen Holzofen montiert. Im Keller steht eine alte, nicht funktionale und nicht montierte Heizungsanlage.



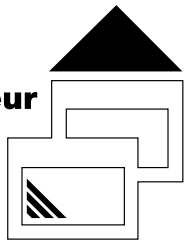
Im Innenbereich liegt viel Baumaterial und Bauabfall herum, der entsprechend entsorgt werden muss.

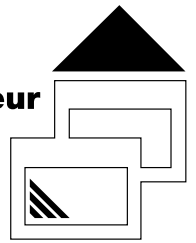
Die Außenanlage besteht lediglich aus der asphaltierten (u.U. teerhaltig) Hoffläche vor dem Gebäude. Die übrigen nicht bebauten bzw. befestigten Flächen sind zugewucherte Grünflächen. Diese Bereiche waren nicht einsehbar.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Innenbereichs, der den Zustand des Innenbereichs, in Verbindung mit den Bildern der Anlage gut darstellt. Es wird nicht nach Geschossen unterteilt, da alle Bereiche sich im gleichen Zustand befinden.







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. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf nach dieser 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 Eigentums erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt in einem nicht mehr vermietbaren Zustand befindet bzw. sich derzeit kein Ertrag mit der Immobilie erwirtschaften lässt und es sich in einem grenzwertigen Zustand befindet.

Das Ertragswertverfahren kann daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet werden.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

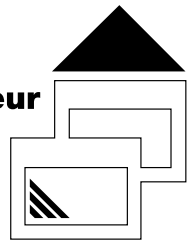
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 für den Bereich der Gemeinde Münchhausen, Gemarkung Simtshausen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gewerbliche Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 2/3: = 28,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 5.000 m²

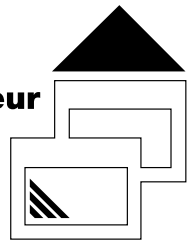
Maß der baulichen Nutzung: = keine

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

28,00 €/m² x 577,00 m² = 16.156,00 €

Es erfolgt im vorliegenden Fall trotz der Grundstücksgröße, im Verhältnis zum Richtwertgrundstück keine weitere sachverständige Anpassung, da das Grundstück Einschränkungen in der Nutzbarkeit, insbesondere auch durch die vorhandene Grenzbebauung hat.

➔ **Bodenwert Flurstück 2/3, gerundet = 16.100,00 €**



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.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

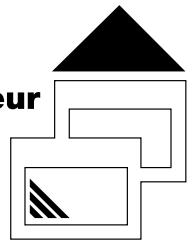
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Im vorliegenden Fall lässt es sich auch nicht zum einfachen Abgleich anwenden, da sich das Objekt derzeit in einem grenzwertigen und nicht vermietbaren Zustand befindet und sich entsprechend kein Mietertrag ermitteln lässt.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Der durch den Gutachterausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf festgesetzte Regionalfaktor beträgt 1,00.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus. Das Objekt befindet sich in einem grenzwertigen, aber durchaus erhaltbaren, rohbauähnlichen Zustand. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

-Wohnhaus-

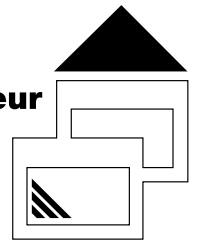
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.11

**Wohnhaus, freistehend,
Ansatz als Einfamilienhaus**

**Keller-, Erd- Obergeschoss,
ursprünglich ausgebautes
Dachgeschoss, Satteldach**





Wohnhaus (Ursprung freistehend)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster*		50%				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen**	70%	30%				11%
Fußböden	1					5%
Sanitäreinrichtungen***	0%					9%
Heizung****	0%					9%
Sonstige technische Ausstattung*****	20%					6%
* teilweise erneuert, aber nicht professionell, fehlende Haustür						
** wegen tlw. massiven Decken 30 % Standardstufe 2						
*** keine vorhanden, auch nicht Leitungen						
**** keine vorhanden, keine Leitungen						
***** wenig vorhanden						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11:	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
KG, EG, OG, ausgebaut DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m ² BGF =					166,75 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m ² BGF =					108,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					39,88 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					79,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	(0,7 x 11 % x 655 €/m ²) + (0,3 x 11 % x 725 €/m ² BGF) =					74,36 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 655 €/m ² BGF =					32,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	kein Ansatz					
Heizung	kein Ansatz					
Sonstige technische Ausstattung	0,2 x 6 % x 655 €/m ² BGF =					7,86 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					510,10 €/m² BGF
	keine weitere Anpassungen:					Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)					510,10 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 510,10 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8237*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

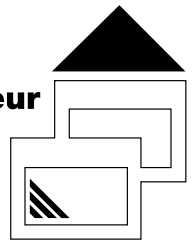
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$510,10 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 934,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$461,64 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 934,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 431.568,77 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 431.568,77 €



Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine wesentlichen, sichtbaren Renovierungen vor. Entsprechend lässt sich kleine modifizierte Restnutzungsdauer ermitteln.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität Immobilienmarktbericht 2024)

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

Restnutzungsdauer: → es erfolgt ein sachverständiger Ansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes mit 10 Jahren

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 85,7 \%$$

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 369.854,44 €

→ 431.568,77 € - 369.854,44 € = 61.714,33 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 61.714,33 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Gauben (2 x) = + 5.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 66.714,33 €

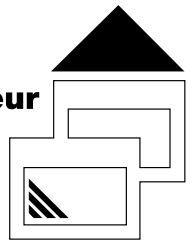
vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- anteilige Hofflächen = + 1.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 67.714,33 €

Bodenwert Flurstück 2/3 = + 16.100,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 83.814,33 €

**Übertrag:****Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 83.814,33 €****Sachwertfaktor (§21 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, der sichtbaren Bauweise, dem rohbauähnlichen Zustand, in Verbindung mit dem erheblichen Aufwand zur Herstellung einer Nutzbarkeit, sowie der Lage in einem gewerblichen Bereich, sowie der vorhandenen Grenzbebauung, liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,00:

$$83.814,33 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 83.814,33 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 83.814,33 €

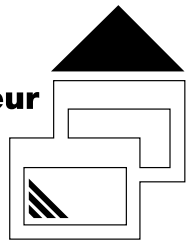
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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:

- **geschätzter** einfacher

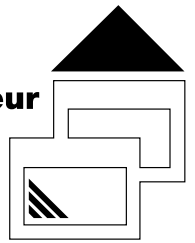
Unterhaltungsbedarf zur Sicherung des angesetzten Standards des Objektes auf Basis des **sichtbaren und angesetzten Zustandes/Standards (keine Sanierungskosten)**

- Sicherungskosten zum Erhalt des angesetzten Zustandes/Standards	-pauschal-	=	12.000,00 €
- Kosten Räumung	-pauschal-	=	6.000,00 €
			<hr/>
		=	18.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	83.814,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 18.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	65.814,33 €
	gerundet	= 65.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 65.000,00 €.



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.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nicht nutzbaren/vermietbaren, grenzwertigen Zustand befindet. Entsprechend kann kein Mietertrag ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren kann daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Kautzgraben 1, 35117 Münchhausen-Simtshausen, lfd.Nr. 1, Flur 6, Flurstück 2/3, zum Bewertungsstichtag 19.07.2024, auf

65.000,00 €

in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

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

Mücke, den 29.08.2024



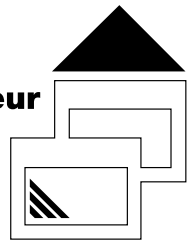
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Marburg

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche konnten durch den Sachverständigen nur teilweise vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

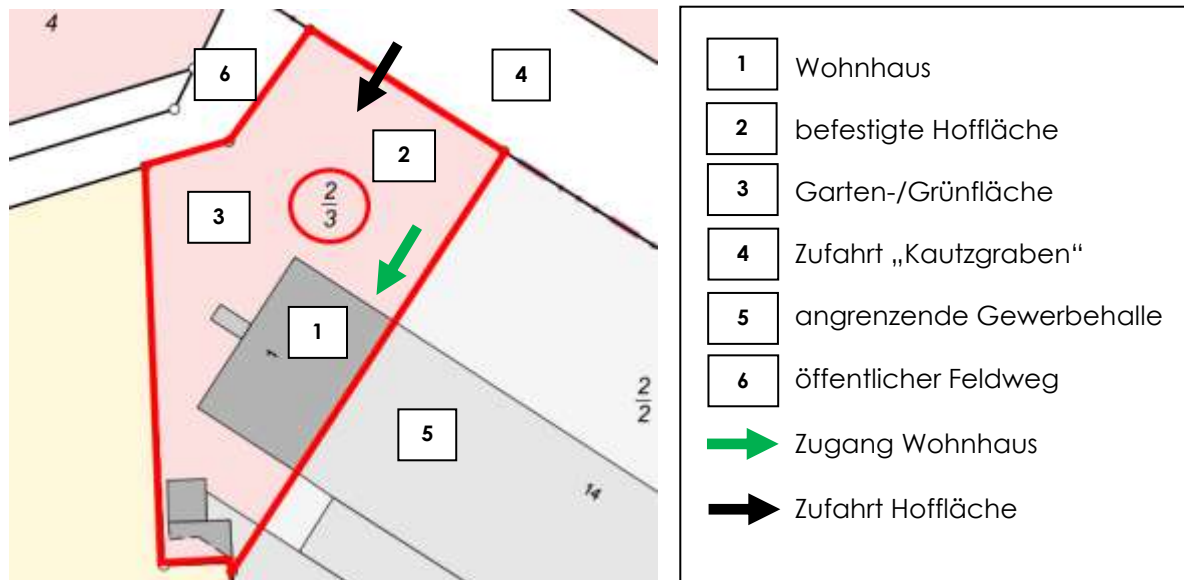
Weitere Werte wurden ergänzend und zum Abgleich aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Für die Wohnfläche erfolgte eine Ermittlung überschlägig nach Sprengnetter, die aber im vorliegenden Fall ohne jede Wertrelevanz ist.

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es lagen dem zuständigen Bauamt auch keine Unterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

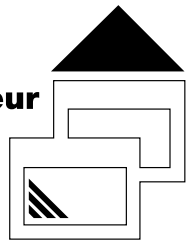
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	8,71 x 13,25	=	115,41 m² BGF
Erdgeschoss:	8,71 x 13,25	=	115,41 m² BGF
Obergeschoss:	8,71 x 13,25	=	115,41 m² BGF
Dachgeschoss:	8,71 x 13,25	=	115,41 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 461,64 m² BGF

=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):

-Wohnhaus-

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschosse,
mit DG Ausbau

→ Umrechnungskoeffizient 1,83

Bruttogrundfläche = 461,64 m² BGF

461,64 m² BGF : 1,83 = 252,26 m² → Wohnfläche

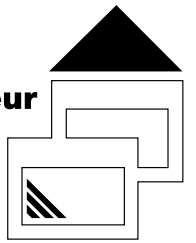
→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 245,00 m²



Mücke, den 02.08.2024

3D-Foto: 3D_IMG 2024-07-19 103519





-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



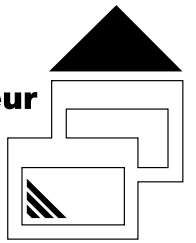
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Garten-/Seitenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



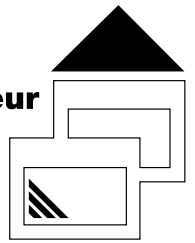
Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: befestigte Hoffläche



Bild 6: Zufahrt „Kautzgraben“



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



**Hinweis:
Der hintere und Teile des seitlichen Grundstücksbereich waren nicht zugänglich und auch nicht einsehbar!**

Bild 7: Zufahrt „Kautzgraben“

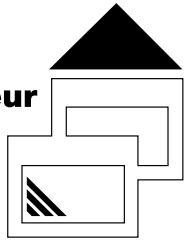


Bild 8: Eingangsbereich



**Innenansichten
Wohnhaus
-Erdgeschoss-**

Bild 9: Zimmer



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



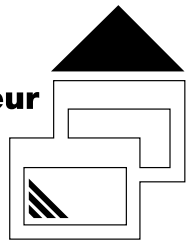
Bild 10: Flur



Bild 11: Zimmer



Bild 12: Bad



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



Bild 13: Zimmer

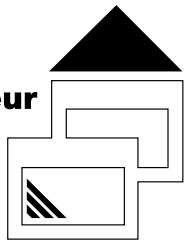


Bild 14: Treppe EG-OG



Bild 15: Zimmer

**Innenansichten
Wohnhaus
-Obergeschoss-**



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



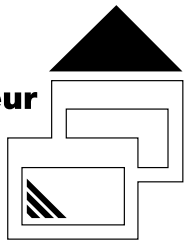
Bild 16: Flur



Bild 17: Zimmer



Bild 18: Zimmer



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



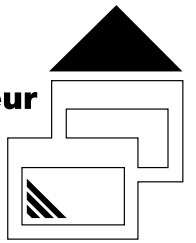
Bild 19: Zimmer



Bild 20: Zimmer



Bild 21: Treppe OG-DG



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



**Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-**

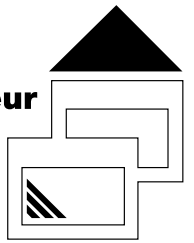
Bild 22: Zimmer



Bild 23: Zimmer



Bild 24: Zimmer



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



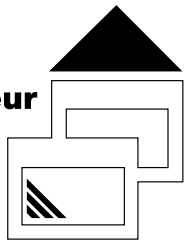
Bild 25: Zimmer



Bild 26: Dachstuhl



Bild 27: Dachstuhl



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



Bild 28: Treppe EG-KG

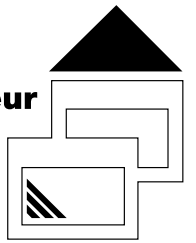


**Innenansichten
Wohnhaus
-Kellergeschoss-**

Bild 29: Keller



Bild 30: Keller



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 85 K 5/24 AG Marburg



Bild 31: Keller



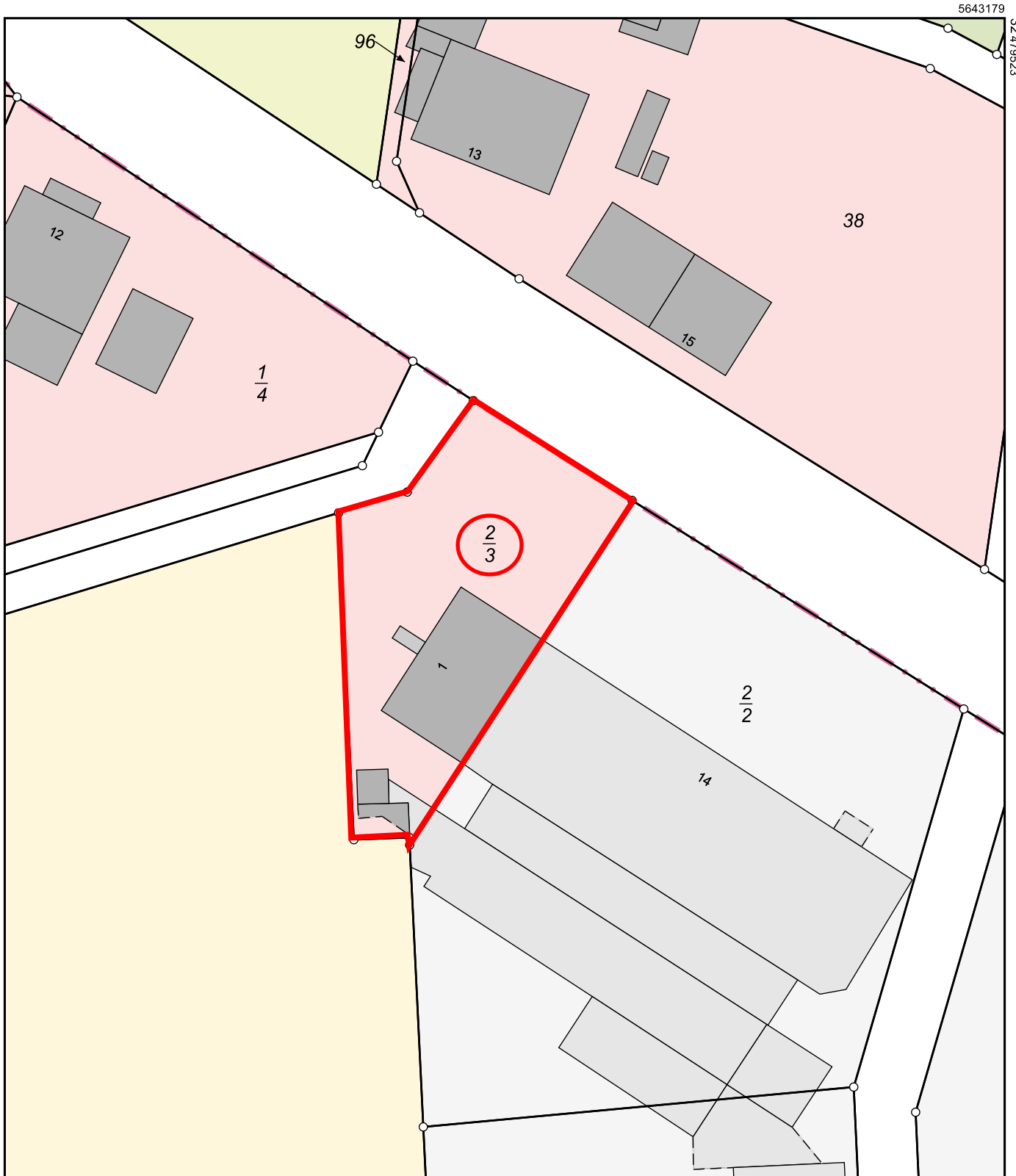
Bild 32: Keller



Bild 33: Keller

Flurstück: 2/3
Flur: 6
Gemarkung: Simtshausen

Gemeinde: Münchhausen
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 85 K 5/24, Gebäude-
u. Freifläche, Kautzgraben 1, 35117
Münchhausen-Simtshausen, lfd.Nr. 1,
Flur 6, Flurstück 2/3, Größe 577 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Fachbereich: Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst: Verwaltung

Ansprechpartner/in: Frau Malko

Zimmer: 301/335

Telefon: 06421 405-1011

Fax: 06421 405-1666

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: MalkoA@marburg-biedenkopf.de

Bauen@marburg-biedenkopf.de

27.06.2024

Aktenzeichen: B/15.04/2024-0512
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Simtshausen; Flur: 6; Flurstück(e): 2/3
Kautzgraben 1
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 21.06.2024, Ihr Zeichen: AZ 85 K 5/24

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind Baulasten und Begünstigungen eingetragen. Die Kopien der Baulastenblätter sind beigefügt.

Entsprechend Nr. 4.7.2 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von 35,00 € erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/15.04/2024-0512

● **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

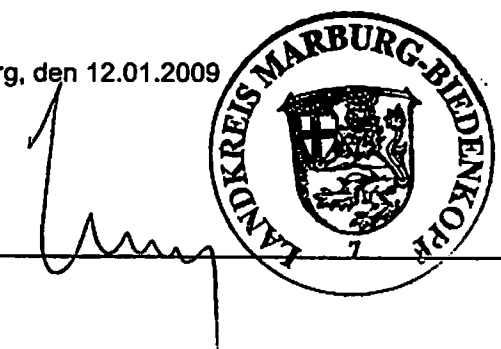
Der Kreisausschuss
des Landkreises Marburg-Biedenkopf
als untere Bauaufsichtsbehörde

BAULASTENVERZEICHNIS von

Gemeinde: Münchhausen

Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 2/2

Grundstück: Münchhausen , Mellnauer Straße 14
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/2, 2. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3, 3. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 24/1, 4. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 54/24, <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.01.2009</p> <p>Marburg, den 12.01.2009</p> 
	<p>begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 54/24 Simtshausen ; 6 ; 2/3</p>	<p>Simtshausen ; 6 ; 24/1</p>

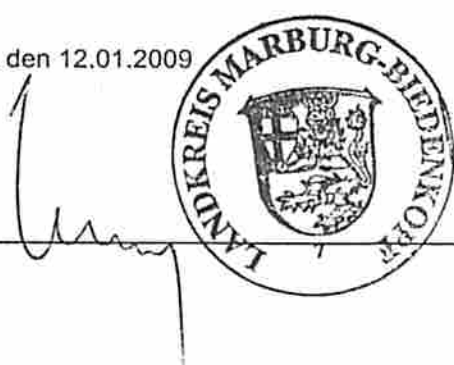
Der Kreisausschuss
des Landkreises Marburg-Biedenkopf
als untere Bauaufsichtsbehörde

BAULASTENVERZEICHNIS von

Gemeinde: Münchhausen

Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 24/1

Grundstück: Münchhausen , Mellnauer Straße 16
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/2, 2. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3, 3. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 24/1, 4. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 54/24, <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.01.2009</p> <p>Marburg, den 12.01.2009</p> 
	<p>begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 54/24 Simtshausen ; 6 ; 2/3</p>	<p>Simtshausen ; 6 ; 2/2</p>

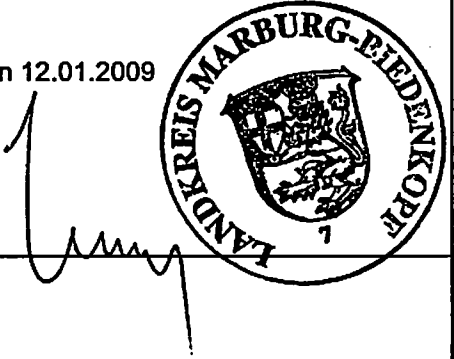
Der Kreisausschuss
des Landkreises Marburg-Biedenkopf
als untere Bauaufsichtsbehörde

BAULASTENVERZEICHNIS von

Gemeinde: Münchhausen

Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 54/24

Grundstück: Münchhausen , Mellnauer Straße 16
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/2, 2. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3, 3. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 24/1, 4. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 54/24, <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.01.2009</p> <p>Marburg, den 12.01.2009</p> 
	<p>begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 24/1 Simtshausen ; 6 ; 2/3</p>	<p>Simtshausen ; 6 ; 2/2</p>

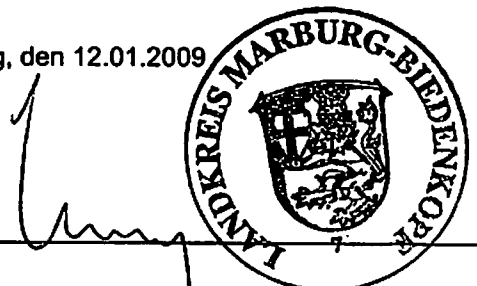
Der Kreisausschuss
des Landkreises Marburg-Biedenkopf
als untere Bauaufsichtsbehörde

BAULASTENVERZEICHNIS von

Gemeinde: Münchhausen

Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 2/3

Grundstück: Münchhausen , Kautsgraben 1
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/2, 2. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3, 3. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 24/1, 4. Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 54/24, <p>werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.01.2009</p> <p>Marburg, den 12.01.2009</p> 
	<p>begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Simtshausen ; 6 ; 54/24 Simtshausen ; 6 ; 2/2</p>	<p>Simtshausen ; 6 ; 24/1</p>

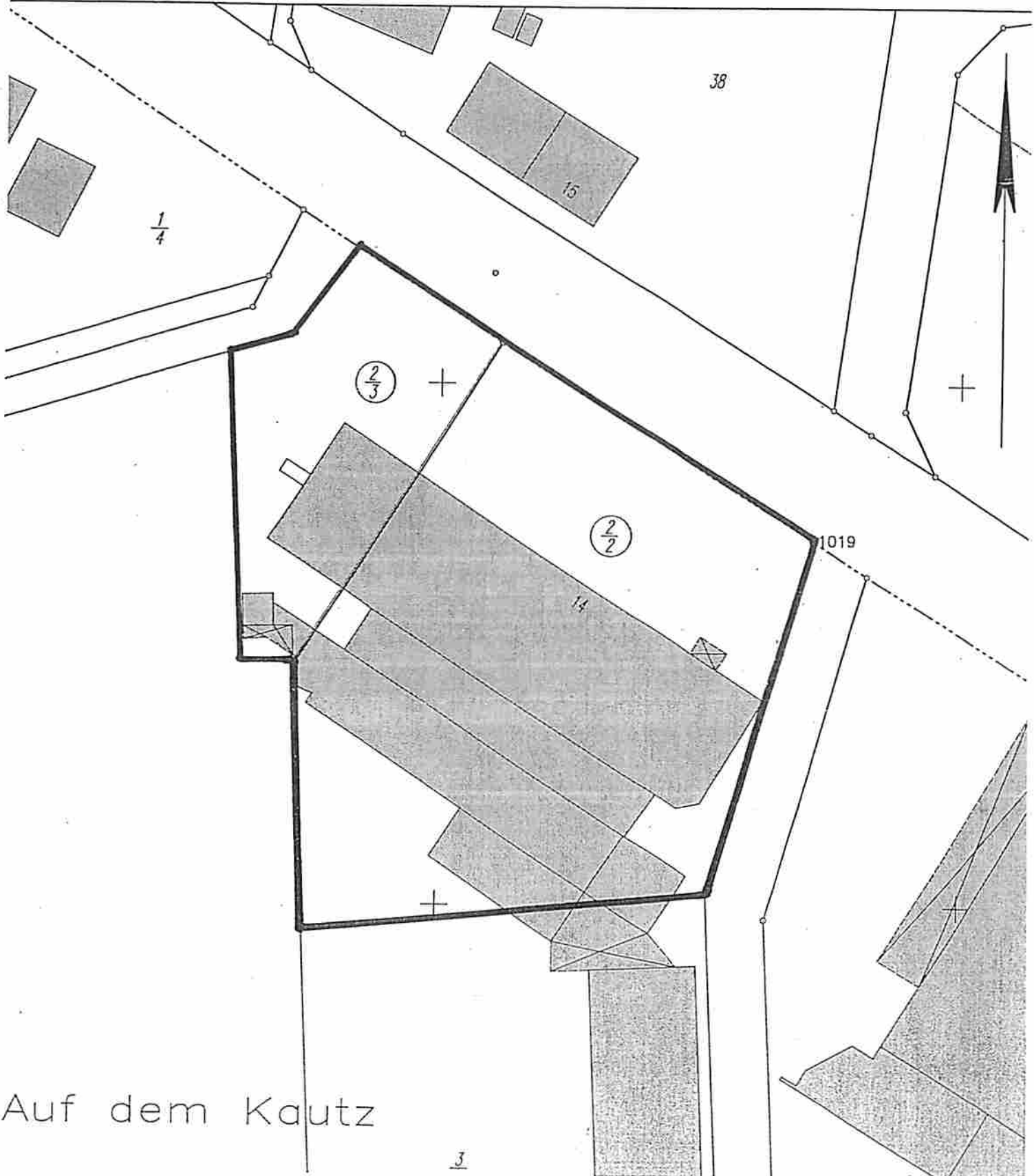


Auszug aus der Liegenschaftskarte

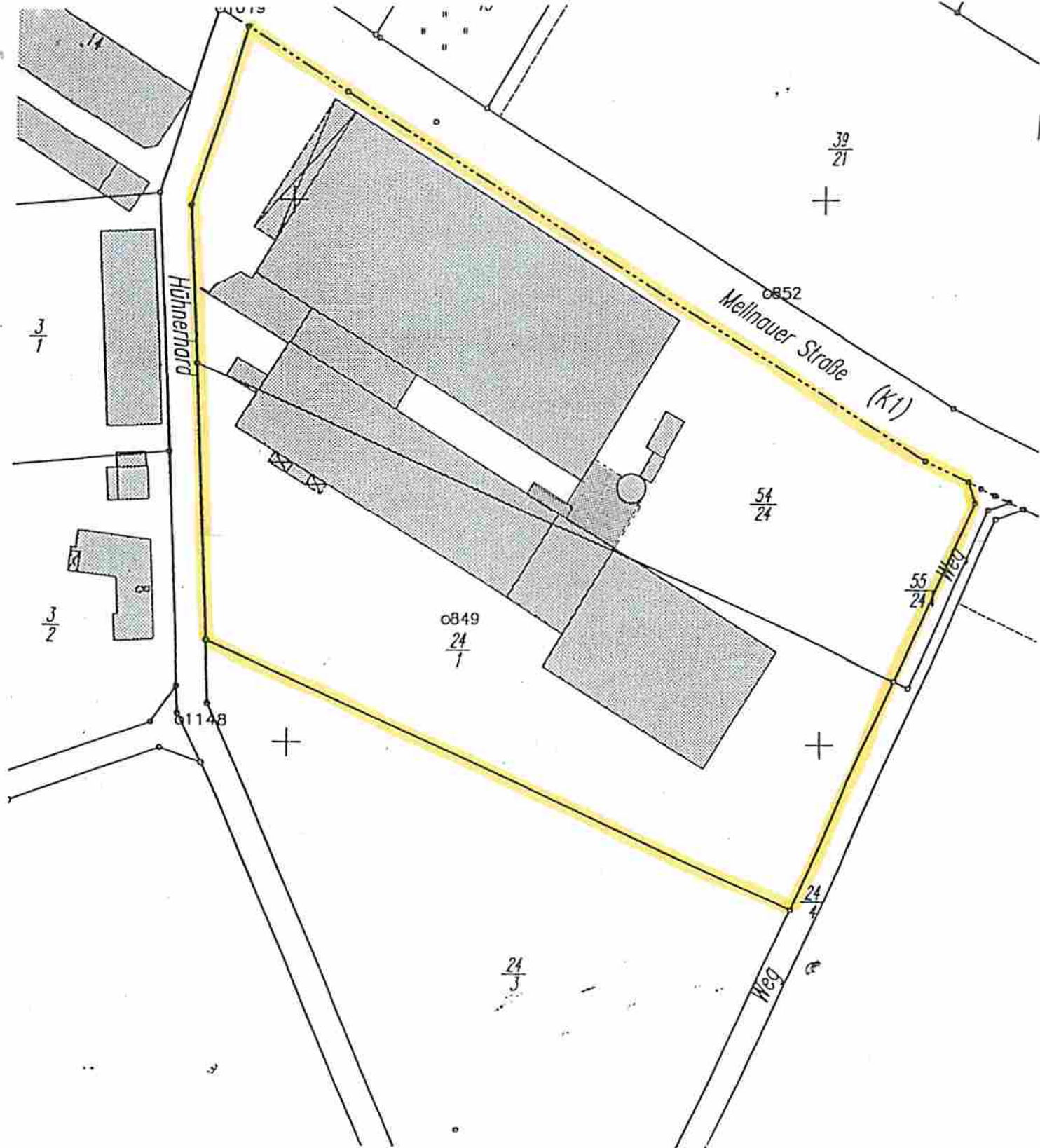
Gemeinde Münchhausen
Gemarkung Simtshausen
Flur 006 Flurstück(e) 2/2, 2/3
Maßstab 1 : 500

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 - GVBl. I S.548).

Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.



Auf dem Kautz



Vervielfältigung
-mit Ausnahme für eigene nichtgewerbliche Zwecke-
nicht gestattet
(§17 Abs. 2, § 22 der Hessischen Vermessungsgesetzes
vom 2.10.1992 - GVBL. I S. 453)



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2024/11
Dokument Nr.: 2024/1091076

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 85 K 5/24
Ihre Nachricht vom: 21.06.2024

Datum 05. August 2024

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Kautzgraben 1, 35117 Münchhausen, Gemarkung Simtshausen, Flur 6, Flurstück 2/3

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, Grundwasserschadensfällen 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 Gemeinde Münchhausen einzuholen.

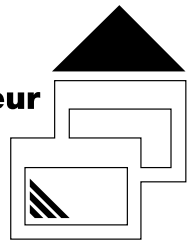
Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 85 K 5/24, Amtsgericht Marburg**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (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)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - 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 2008
 - 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 Gemeinde Münchhausen, Gemarkung Simtshausen Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2024
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Münchhausen, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bauaufsicht
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen