



VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

wirtschaftliche Einheit aus
Hof- und Gebäudefläche
Bortshäuser Straße 4

35085 Ebsdorfergrund-Ebsdorf

Amtsgericht Marburg
Aktenzeichen: 85 K 10/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 29.05.2024 wie folgt ermittelt:

Flurstück 33: **229.000,00 €**

in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro

Flurstück 68/1: **140,00 €**

in Worten: einhundertvierzig Euro

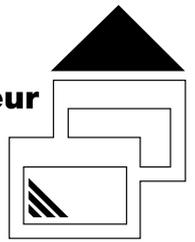
1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Ebsdorf, Blatt 674 des Amtsgerichtes Marburg

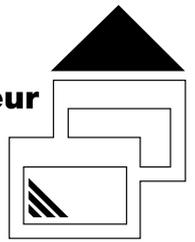
lfd. Nr. 1, Gemarkung Ebsdorf, Flur 12, Flurstück 33,
Hof- und Gebäudefläche, Bortshäuser Straße 4, Größe 360 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Ebsdorf, Flur 12, Flurstück 68/1,
Gebäude- und Freifläche, Bortshäuser Straße 4, Größe 32 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 Gesamtkonstruktionen	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	13
3. Bodenwertermittlung	13
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Wohnhaus	19
5.2 Anbau	21
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	22
6. Verkehrswerte	25
6.1 Verkehrswert Flurstück 33	25
6.2 Verkehrswert Flurstück 68/1	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A20
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 10/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 13.05.2024, sowie wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Dabei konnte ein Ortstermin für Mittwoch, den 29.05.2024 um 9.00 Uhr vereinbart werden. Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Bereichen des Objektes.

Teilnehmer: - Eigentümer
 - Herr Jens Maurer

Es lagen zum Gesamtobjekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten auch keine Unterlagen angefordert werden. Durch den Sachverständigen wurden vor Ort Messungen vorgenommen. Alle Angaben ohne Gewähr.

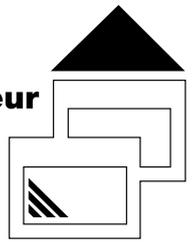
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Es liegen für die beiden Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück Eintragungen in der Altflächendatei vor. Auf diese wird in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert eingegangen. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage der Grundstücke

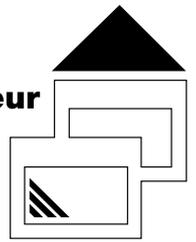
Die beiden zu bewertenden Flurstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Ebsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Ebsdorfergrund im Osten des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Ebsdorfergrund ist eine aus elf Dörfern bestehende Gemeinde. Das Gebiet der Großgemeinde Ebsdorfergrund erstreckt sich über weite Teile des namensgebenden „Ebsdorfer Grundes“, der den südlichen Teil des Amöneburger Beckens darstellt und fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten geht das Gemeindegebiet in das Lumda-Plateau (Vorderer Vogelsberg) über, im Westen in die Lahnberge.

Die Gemeinde mit ihren ca. 9.000 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Wermertshausen, Roßberg, Dreihausen, Mölln, Heskem, Ebsdorf und Hachborn.

Ebsdorf grenzt im Nordwesten an die Stadt Marburg, im Norden an die Stadt Kirchhain, im Nordosten an die Stadt Amöneburg (alle Landkreis Marburg-Biedenkopf) und die Stadt Homberg (Ohm im Vogelsbergkreis), im Süden an die Gemeinde Rabenau und die Stadt Allendorf (Lumda), im Südwesten an die Stadt Staufenberg (alle drei Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Gemeinden Fronhausen und Weimar (beide Landkreis Marburg-Biedenkopf).





Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße 3048 von Fronhausen (Autobahnanschluss in Gießen über die B3) nach Kirchhain. Die Landesstraße 3089 führt bei Ebsdorf durch die Gemeinde und verbindet Marburg mit Grünberg und Reiskirchen. Die Landesstraße 3125, die durch Heskem und Dreihausen verläuft, verbindet Marburg mit Mücke. Der öffentliche Nahverkehr wird vom ALV Marburg/Oberhessen und den Stadtwerken Marburg bedient. Es verkehren 6 Buslinien, die teilweise durch ein Anrufsammeltaxi ergänzt werden.

Der Ortsteil **Ebsdorf**, in dem die beiden zu bewertende Eigentümer liegen, hat ca. 1.000 Einwohner. Das Hafendorf grenzt im Süden an Leidenhofen, im Osten an Mölln, im Westen an Hachborn und im Norden an Beltershausen. Ebsdorf liegt zwischen den Lahnbergen und den Ausläufern des Vogelsberges. Durch den Ort verlaufen die Landesstraßen 3048 und 2089. Die Zwerster Ohm fließt durch Ebsdorf.

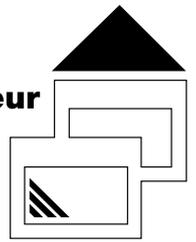
Unter dem Ortsnamen „Ebilzdorf“ wurde im Urkundenbuch des Klosters Fulda das Dorf im Jahre 750 erstmals erwähnt. Im Ort gab es noch die Burg Ebsdorf die erstmals 1054 erwähnt wurde. Die evangelische Wehrkirche wurde um 1200 erbaut.

Am 1. Juli 1974 wurde Ebsdorf im Rahmen der Gebietsreform in Hessen in die neu gegründete Gemeinde Ebsdorfergrund eingegliedert.



Im Ort gibt es ein Bürgerhaus, eine evangelische Kindertagesstätte und eine Grundschule. Es können nur wenige Dinge des täglichen Lebens im Ort erledigt werden. Diese müssen entsprechend überwiegend in den größeren umliegenden Orten und Städten erledigt werden.

Auf der zu einem Fahrradweg umgebauten ehemaligen Trasse der Marburger Kreisbahn, letztes Teilstück fertiggestellt und eigeweiht im Mai 2010, kann man Ebsdorf nun per Radweg auch erreichen.



Wie bereits zuvor erwähnt liegen die beiden zu bewertenden Flurstücke 33 und 68/1 am nördlichen Ortsrand von Ebsdorf, an der Ortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich Bortshäuser Straße nennt. **Aufgrund der derzeitigen Nutzung, in Verbindung mit den Nutzungsmöglichkeiten des Flurstückes 68/1 wird eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit dringend empfohlen.**

Trotz der Lage an der Ortsdurchfahrt kann die Belastung aus Verkehrslärm als insgesamt überschaubar bezeichnet werden. Allerdings hat der Nachbar augenscheinlich eine Vogelzucht. Es war während des Ortstermins deutlich hörbares Vogelzwitschern wahrnehmbar.

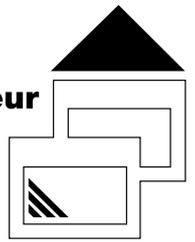
Die umliegende Bebauung ist seitlich angrenzend als eng zu bezeichnen. Das bebaute Grundstück (Flurstück 33) grenzt unmittelbar an die Zufahrtsstraße und ist entsprechend gut erreichbar. Das dahinterliegende, kleine Flurstück 68/1 liegt an einer Sackgasse (An der Ziegelei) und ist entsprechend auch gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße „Bortshäuser Straße“ ist voll ausgebaut.

Die Grundstücke sind trapezförmig geschnitten (einzeln als auch zusammen), weitgehend eben gelegen und können insgesamt (als wirtschaftliche Einheit) als gut nutzbar bezeichnet werden.

Beide Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt. Das Flurstück 68/1 ist als nicht erschließungsbeitragsfrei einzustufen, da der Endausbau bei der Zufahrtsstraße „An der Ziegelei“ noch fehlt. Das Flurstück 33 ist als voll erschlossen einzustufen.

Es gibt für diesen Bereich von Ebsdorf keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft. In der Auskunft der Altflächendatei liegen hingegen zum Grundstück Eintragungen vor. Es besteht kein Denkmalschutz.





1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich zum einen um ein Grundstück (Flurstück 33) mit einem Wohnhaus, Anbau und Carport auf einem angelegten Grundstück, sowie einem dahinterliegenden, schmalen und sehr kleinen unbebauten Grundstück (Flurstück 68/1), welches derzeit zusammen mit dem zuvor genannten Flurstück 33 genutzt wird und als Zufahrt zum Carport dient (liegt auch eine kleine Überbauung vor), sowie als Garten mitgenutzt wird.

Es wird aus Sicht des Sachverständigen empfohlen eine Verwertung des zu bewertenden Eigentums als wirtschaftliche Einheit vorzunehmen.

Die Beschreibungen des Gesamteigentums als wirtschaftliche Einheit erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben des Eigentümers. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten auch keine Unterlagen angefordert werden.

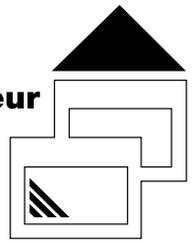
Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das ursprüngliche Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach, sowie einen nicht ausgebauten Spitzboden. Der L-förmige Anbau ist ebenfalls unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein nicht ausgebautes und nicht nutzbares Dachgeschoss, bzw. seitlich ein Flachdach mit einfachem Wintergartenaufbau.

Die Wohnfläche wurde mit insgesamt ca. 155 m² ermittelt.





Die Nutzfläche wird auf insgesamt ca. 100 m² geschätzt inklusive der vorhandenen Garage im Kellergeschoss.

Der Eingangsbereich zum Objekt befindet sich im Erdgeschoss zur Straße hin. Der Zugang erfolgt über den Vorbau und ist nicht ganz barrierefrei und nicht behindertengerecht.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Straße aus. Über den zentralen Flur hat man Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss, sowie über die Geschosstreppe zum Wohnbereich in der Halbebene und dem Dachgeschoss. Ebenfalls vom Flur aus erfolgt auch der Zugang zum Kellergeschoss. Auf der Gebäuderückseite besteht ein weiterer Zugang zum Erdgeschoss über eine Außentreppe.



Abb.: Garage mit Zufahrt



Abb.: Zugang Erdgeschoss Rückseite

Im Erdgeschoss bestehen unterschiedliche Ebenen (Stufen) zwischen dem ursprünglichen Wohnhaus, sowie dem Anbau. Insgesamt gibt es neben der Küche, Bad-WC noch drei weitere Zimmer, sowie den Flur. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss muss als durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden wegen der unterschiedlichen Ebenen, sowie den vorhandenen Durchgangszimmern.

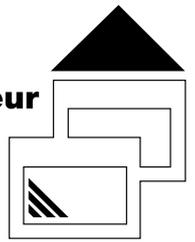
Über die geradläufige Geschosstreppe mit Zwischenpodest erfolgt auf der Halbebene ein Zugang zu einem Zimmer (ca. 15 m²) im Anbau. Über den zweiten Treppenlauf erreicht man schließlich das ausgebaute Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss haben teilweise Einschränkungen aufgrund der vorhandenen Dachschrägen. In einem Zimmer ist eine Gaube vorhanden. Neben dem zentralen Flur mit Zugang zu allen Räumen gibt es insgesamt drei Zimmer mit Tageslicht, zwei Räume ohne Fenster, ein Bad, sowie auf dem Anbau seitlich einen kleinen Wintergarten (kalt).



Abb.: Wintergarten DG (kalt)



Abb.: Spitzboden



Insgesamt sind die Räumlichkeiten auch als eher durchschnittlich zweckmäßig zu bezeichnen. Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Holzeinschubtreppe.

Das Kellergeschoss dient rein zu Nutzzwecken. Neben einfachen Keller- und Abstellräumen ist dort u.a. der Heizungsraum zu finden, sowie das Öllager. Im Kellergeschoss des Anbaues ist eine große Garage zu finden. Die Ausführung ist als durchaus zweckmäßig zu bezeichnen.



Abb.: Ölzentralheizung KG



Abb.: Garage KG Anbau

Auf der Gebäuderückseite ist auf der Grundstücksgrenze ein großer Carport mit integriertem Schuppen zu finden. Dieser hat ein leicht geneigtes Pultdach und bietet Platz für zwei PK. Die Zufahrt erfolgt über den Stichweg „An der Ziegelei“ auf der Grundstücksrückseite (Flurstück 68/1). Es ist in diesem Bereich eine Einfriedung mit Schiebetor vorhanden.

Die weitere Außenanlage ist als eher einfach zu bezeichnen. Wege, Zugänge und Zufahrt sind befestigt. Der hintere Gartenbereich ist eine einfache Grünfläche. Es ist ein kleines, sehr altes Gewächshaus vorhanden (ohne Wertansatz).

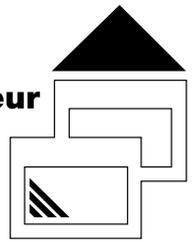
Es ist sichtbar, dass das Objekt nicht bewohnt ist und schon bereits eine längere Zeit leer steht.



Abb.: Carport



Abb.: Garten-Grünfläche



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Wohnhaus und Anbau

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben des Eigentümers. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

Das genaue Baujahr von Wohnhaus und Anbau sind unbekannt. Es erfolgt entsprechend eine Festlegung einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes, sowie den bekannten und feststellbaren Renovierungen und Sanierungen, die eigentlich zu einem modifizierten Ansatz führen würden. Das Baujahr des ursprünglichen Objektes wird sachverständig auf ca. 1920-1950 geschätzt.

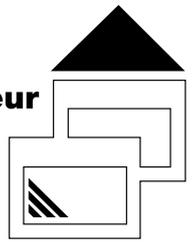
Sowohl das ursprüngliche Wohnhaus als auch der Anbau sind in massiver, solider Bauweise errichtet. Gründung und zumindest die Decke über dem Kellergeschoss sind massiv ausgeführt. Der Dachstuhl des Satteldaches ist eine Holzkonstruktion. Das Dach wurde gemäß Angabe 2014 komplett erneuert und entsprechend auch gedämmt. Hierbei wurde auch die Wandfassade auf der Rückseite gedämmt und erneuert. Genauere Angaben dazu konnten nicht erfolgen. Entsprechend ist die Ziegeleindeckung in einem guten Zustand. Auch im vorderen Gebäudebereich sind Teile der Außenfassade verkleidet bzw. zum Teil mit Riemchen verkleidet. Weiterhin wurden gemäß Angabe Teilbereiche von innen 2016/2017 gedämmt.

Die Gesamtkonstruktion kann als insgesamt durchaus solide bezeichnet werden, ist aber in Teilbereichen doch deutlich in die Jahre gekommen. So sind zum Beispiel in Teilbereichen des Kellers doch deutlich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vorhanden.

Die Fenster und Türen sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, größtenteils aus Holz (vereinzelt waren alte Kunststofffenster vorhanden) mit einer nur einfachen Isolier- bzw. Thermopenverglasung. Es sind Rollläden vorhanden. Der Kaltwintergarten ist ebenfalls nur eine Holzkonstruktion mit einer einfachen Verglasung.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen einfachen bis mittleren Standard und ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Hier besteht wie auch bei der technischen und sanitären Ausstattung zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung (**nicht Ansatz in der Wertermittlung**) erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Alle Bereiche sind aber derzeit, soweit erkennbar, in einem funktionalen Zustand.

Als Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung, die gemäß Angabe 1990 erneuert wurde (augenscheinlich zumindest der Brenner). Als Öllager dienen zeitgemäße Stahltanks. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben.



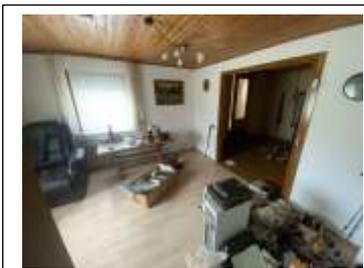
Der Carport ist eine Holzkonstruktion und wurde gemäß Angabe in den 90er Jahren erbaut. 2020 wurde ein neues Blechdach als Eindeckung montiert.

Die Hof- und Zufahrtsfläche, Gartenwege sind einfach mit Betonwerksteinen befestigt. Seitlich ist ein Zugangsweg asphaltiert. Die hintere Einfriedung ist massiv ausgeführt und hat darüberliegende Holzbohlen. Das Zufahrtstor ist eine Stahlgrundkonstruktion, die mit Holzlatten senkrecht geschlossen ist.

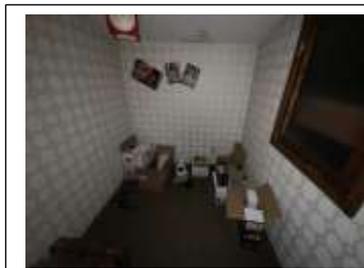
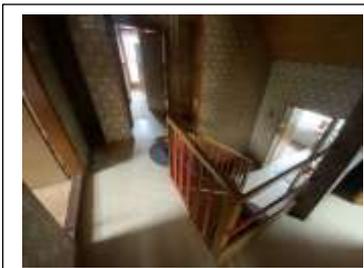
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

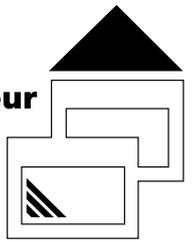
Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Innenbereichs. Diese Bilder, sowie die Bilder Anlage geben einen guten Überblick über Zustand und den vorhandenen Standard der Innenausstattung.

-Wohnbereich Erdgeschoss + Zwischenebene-

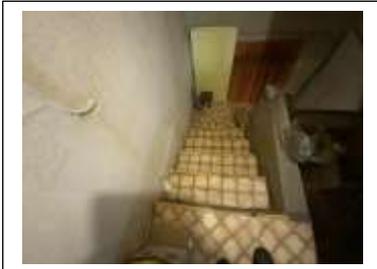


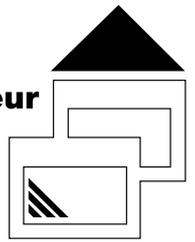
-Wohnbereich Dachgeschoss-





-Nutzbereich Kellergeschoss-





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 Objektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei diesem Objekt die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund stand/steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

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

3. Bodenwertermittlung

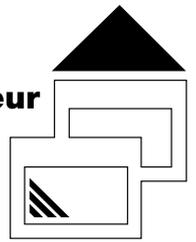
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichbeträgen 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 Ebsdorfergrund, Gemarkung Ebsdorf führt die zu bewertenden Grundstücke als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(nur das baureife Land 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.

Flurstücke 33 + 68/1: = 100,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 700 m²

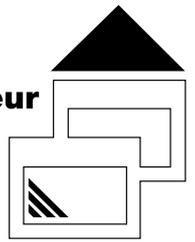
Maß der baulichen Nutzung: = 0,60

3.1 Flurstück 33

Das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 33 ist auch einzeln nutzbar.

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

100,00 €/m² x 360,00 m² = 36.000,00 €



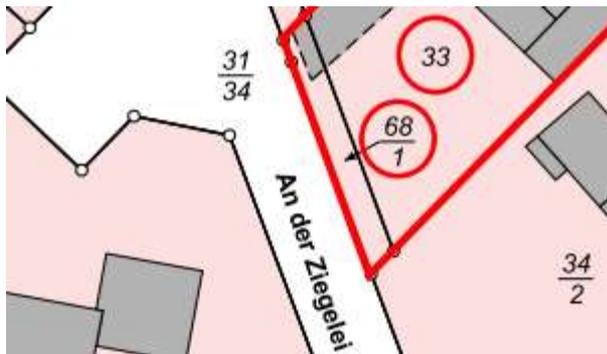
Es erfolgt im vorliegenden Fall aufgrund der Grundstücksgröße, im Verhältnis zum Richtwertgrundstück, der Nutzbarkeit eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,10. Die vorhandene Eintragung in der Altflächendatei wird aufgrund der ehemaligen Nutzung derzeit sachverständig als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

$$36.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 39.600,00 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 33, gerundet = 39.600,00 €**

3.2 Flurstück 68/1

Das zu bewertende Flurstück 68/1 ist zwar grundsätzlich einzeln nutzbar, liegt an einem öffentlichen Weg (Erschließung), ist aber aufgrund der Größe und vor allem der derzeitigen Nutzung, besser in Verbindung mit dem Flurstück 33 als wirtschaftliche Einheit zu verwerten.



Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Größe ist eine Bebauung auszuschließen. Es erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Einstufung als Gartenland.

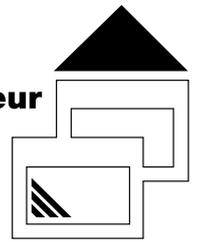
Vergleichbare Grundstücke mit Einstufung als Gartenland (private Grünfläche) werden in der Gemarkung mit einem Bodenwert von 4,50 €/m² eingestuft.

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$4,50 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 32,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 144,00 \text{ €}$$

Es erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung, aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzbarkeit.

➔ **Bodenwert Flurstück 68/1, gerundet = 140,00 €**



4. Ertragswertverfahren Flurstück 33

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.

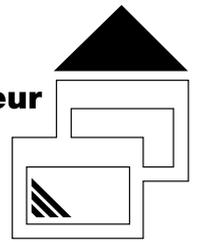
Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens 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). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Bauart nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand. Im vorliegenden Fall dient das Verfahren aber als guter Abgleich.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dient.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2024)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresertrag [€]
Wohnbereich	155,65 m²	5,50	856,08	10.272,96
Garage	1 Stck..	50,00 €/Stck.	50,00	600,00 €
Carport	1 Stck.	40,00 €/Stck.	40,00	480,00
Gesamtsumme	155,65		946,08	11.352,96



Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 11.352,96 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2024 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2024):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

$$\text{je Wohnung } 351 \text{ €} = 1 \text{ WE} \times 351,00 \text{ €} = 351,00 \text{ €}$$

$$\text{je Garage } 46 \text{ €} = 2 \text{ Stck.} \times 46,00 \text{ €} = 92,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$\text{Wohnfläche: } 155,65 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.147,97 \text{ €}$$

$$\text{Garagenstellplatz* } 2 \text{ Stck.} \times 104,00 \text{ €/Stck.} = 208,00 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 11.352,96 \text{ €} \times 2,0 \% = 227,06 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt} = 3.026,03 \text{ €}$$

(entspricht 26,7 % des Rohertrages p.a.)

* Ansatz auch für Carport

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

$$\text{Rohertrag} = 11.352,96 \text{ €}$$

$$\text{./. Bewirtschaftungskosten} = - 3.026,03 \text{ €}$$

$$\text{= Reinertrag des Grundstückes} = 8.326,93 \text{ €}$$

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,25 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2024, Einfamilienhaus, unvermietet, durchschnittliche Lage, hoher Bewirtschaftungskosten, niedriger Ertrag, etwas unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$39.600,00 \text{ €} \times 1,25 \% = 495,00 \text{ €}$$

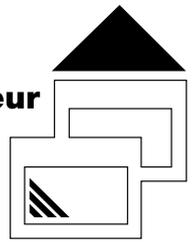
Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

$$\text{Reinertrag des Grundstückes} = 8.326,93 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwertverzinsungsbetrag} = - 495,00 \text{ €}$$

$$\text{Gebäudeertragsanteil} = 7.831,93 \text{ €}$$

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,25 % und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 21,37 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).



Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	7.831,33 €
Barwertfaktor	x 21,37
Gebäudeertragswert	= 167.368,34 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 33	= 39.600,00 €
Gebäudeertragswert	= 167.368,34 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	= 206.968,34 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

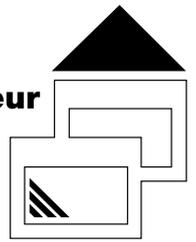
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung**)

- Wohnhaus innen	-pauschal-	= 16.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	= 6.000,00 €
		<hr/>
		= 22.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	= 206.968,34 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= - 22.000,00 €
Ertragswert	= 184.968,34 €
Ertragswert gerundet	= 184.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 184.000,00 €.



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 getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und den Anbau. Vorbau und Carport werden pauschal erfasst. Es erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes durch den Sachverständigen, da die genauen Baujahre des Objektes nicht bekannt sind und entsprechend so ein modifizierter Ansatz nicht möglich ist.

5.1 Wohnhaus

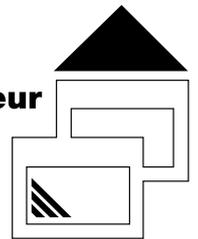
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.01/1.02

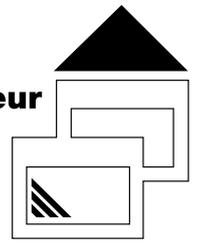
**Wohnhaus, im Ursprung freistehend,
Ansatz als Einfamilienhaus**

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden





Wohnhaus, freistehend	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer			0,5	0,5		15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01**	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
KG, EG, ausgebautes DG***	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
*** Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m ² BGF =					166,75 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 835 €/m ² + 0,5 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =					138,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					79,75 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					79,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					79,75 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m ² BGF =					36,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m ² BGF =					65,25 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 725 €/m ² BGF =					65,25 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =					43,50 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					754,25 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:					Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)					754,25 €/m² BGF
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02	545 €/m ²	605 €/m ²	695 €/m ²	840 €/m ²	1.050 €/m ²	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 605 €/m ² BGF =					139,15 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 695 €/m ² + 0,5 x 15 % x 840 €/m ² BGF =					115,13 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =					66,55 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =					66,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =					66,55 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m ² BGF =					30,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF =					54,45 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF =					54,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m ² BGF =					36,30 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					629,38 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:					Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)					629,38 €/m² BGF
	Differenzwert: 754,25 €/m² BGF - 629,38 €/m² BGF =					124,87 €/m² BGF



Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 754,25 €/m² BGF bzw. 629,38 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8110*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$754,25 \text{ €/m}^2 \times 1,8110 = 1.365,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$629,38 \text{ €/m}^2 \times 1,8110 = 1.139,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ $\Delta = 226,14 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes des ursprünglichen Wohnhauses:

$$277,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.365,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 378.368,15 \text{ €}$$

$$37,03 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 226,14 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 8.373,96 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 369.994,19 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 369.994,19 €

5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.02

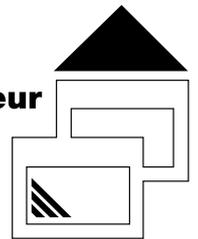
Anbau an Wohnhaus, wie Reihendhaus

Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Seitlich einfacher „Wintergarten“ als Zulage



Anbau*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer			0,5	0,5		15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung**		20%				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Ansatz wie Reihendhaus (1-seitig angebaut)						
** Ansatz nur HK und Leitungen						



Kostenkennwerte Gebäudeart 2.02: KG, EG, nicht ausgebautes DG***	515 €/m ² BGF	570 €/m ² BGF	655 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	985 €/m ² BGF	
*** Satteldach nicht nutzbar, vorderer Bereich mit WiGa						
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF =				131,10 €/m ² BGF	
Dächer	0,5 x 15 % x 655 €/m ² + 0,5 x 15 % x 790 €/m ² BGF =				108,38 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =				62,70 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =				62,70 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =				62,70 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 570 €/m ² BGF =				28,50 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m ² BGF =				51,30 €/m ² BGF	
Heizung	(1x 9 % x 570 €/m ² BGF) x 20 % =				10,26 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m ² BGF =				34,20 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				551,84 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe)				551,84 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 551,84 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8110*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$551,84 \text{ €/m}^2 \times 1,8110 = 999,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Anbaues:

$$84,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 999,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 84.847,36 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Anbaues beträgt 84.847,36 €

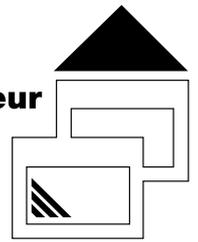
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert ursprüngliches Wohnhaus	369.994,19 €
Herstellungswert Anbau	84.847,36 €
Herstellungswert Gesamtobjekt	454.841,55 €

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 zwar sichtbare Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Allerdings erfolgt im vorliegenden Fall ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer des Sachverständigen auf Basis des sichtbaren Zustandes, da die Baujahre von Wohnhaus und Anbau nicht bekannt sind.



Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

→ Ansatz einer fiktiven, sachverständig festgesetzten Restnutzungsdauer von 25 Jahren auf Basis des sichtbaren Zustandes/Ausstattung

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 64,3 \%$$

Wertminderung 64,3 % v.H. des Herstellungswertes = 292.463,12 €

→ 454.841,55 € - 292.463,12 € = 162.378,43 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 162.378,43 €**

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

- Zulage Wintergarten gegenüber nicht ausgeb. DG	= + 1.500,00 €
- Carport	= + 4.000,00 €
- Vorbau	= + 2.000,00 €
- Gaube	= + 1.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 170.878,43 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- einfache Hofflächen, Wege, Einfriedung = + 8.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 178.878,43 €

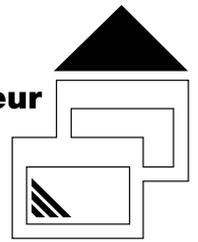
Bodenwert Flurstück 33 = + 39.600,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 218.478,43 €

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, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten, liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,15:

$$218.478,43 \text{ €} \times 1,15 = 251.250,19 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 251.250,19 €

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:

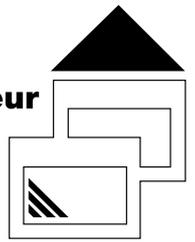
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung**)

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	16.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	6.000,00 €
			<hr/>
		=	22.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	251.250,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 22.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	229.250,19 €
	gerundet	= 229.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 229.000,00 €.



6. Verkehrswerte

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.

6.1 Verkehrswert Flurstück 33

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

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

Der ermittelte Ertragswert liegt im üblichen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert ist somit verifiziert.

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 Hof- und Gebäudefläche, Bortshäuser Straße 4, 35085 Ebsdorfergrund-Ebsdorf, lfd.Nr. 1, Flur 12, Flurstück 33, zum Bewertungsstichtag 29.05.2024, auf

229.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 68/1

Die Bewertung des unbebauten Flurstückes 68/1 erfolgt im Rahmen des Vergleichswertverfahrens über einen angepassten Bodenwert.

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

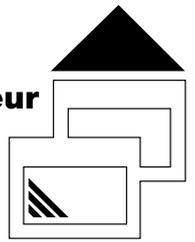
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Bortshäuser Straße 4, 35085 Ebsdorfergrund-Ebsdorf, lfd.Nr. 2, Flur 12, Flurstück 68/1, zum Bewertungsstichtag 29.05.2024, auf

140,00 €

in Worten: einhundertvierzig Euro

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-26-

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

Mücke, den 25.07.2024



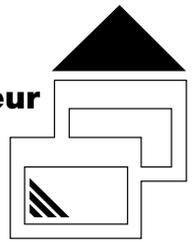
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 54 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 10/24 AG Marburg

Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße zum Teil ebenfalls vor Ort vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Weitere Maße wurden aus dem Auszug der Liegenschaftskarte gemessen.

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor bzw. konnten auch keine angefordert werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

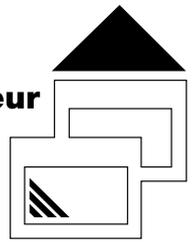
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Flur/Eingang:	2,01 x 3,87	=	7,78 m ²
Küche:	(3,72 x 3,84) – (0,33 x 0,31)	=	14,18 m ²
Durchgang:	2,82 x 2,19	=	6,18 m ²
WC/Bad:	1,48 x 2,81	=	4,16 m ²
	Übertrag	=	32,30 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg

		Übertrag	=	32,30 m ²
Zimmer II:	3,84 x 3,65		=	14,02 m ²
Zimmer III:	3,24 x 3,86		=	12,51 m ²
Zimmer IV:	2,68 x 6,00		=	16,08 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt				= 74,91 m²
				=====

-Zwischenebene-

Zimmer:	7,16 x 2,18		=	15,61 m ²
Treppenpodest:	2,06 x 1,15		=	2,37 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Zwischenebene, gesamt				= 17,98 m²
				=====

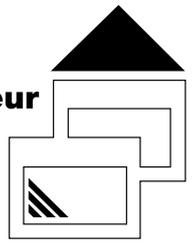
-Dachgeschoss-

Flur:	(0,80 x 1,29) + (0,91 x 2,96) + (0,81 x 2,90)		=	6,07 m ²
kl. Raum:	1,87 x 1,52		=	2,84 m ²
Raum II:	2,24 x 1,92		=	4,30 m ²
Zimmer I:	3,01 x 5,08		=	15,29 m ²
Zimmer II:	3,71 x 3,02		=	11,20 m ²
Zimmer III:	(3,03 x 5,22) – (0,56 x 0,45)		=	15,57 m ²
Bad:	3,09 x 1,71		=	5,28 m ²
Wintergarten:	3,16 x 2,80 x ¼		=	2,21 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt				= 55,21 m²
				=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Zwischenebene + Dachgeschoss

74,91 m ² + 17,98 m ² + 62,76 m ²	=	155,65 m²
		=====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg

Die Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses und Anbau wird zusammen auf ca. 100,00 m² geschätzt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	10,58 x 7,56	=	79,99 m ² BGF
Erdgeschoss:	10,58 x 7,56	=	79,99 m ² BGF
Dachgeschoss:	10,58 x 7,56	=	79,99 m ² BGF
Spitzboden:	10,58 x 3,50	=	37,03 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt = 277,00 m² BGF
=====

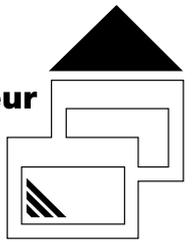
-Anbau- 2

Kellergeschoss:	(3,00 x 6,45) + (3,00 x 7,70)	=	42,45 m ² BGF
Erdgeschoss:	(3,00 x 6,45) + (3,00 x 7,70)	=	42,45 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Anbau, gesamt = 84,90 m² BGF
=====

Wintergarten, Eingangsvorbau und Carport werden bei der Wertermittlung pauschal angesetzt.





-A4-

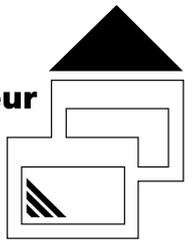
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg

3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 094703



3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 094741





-A5-

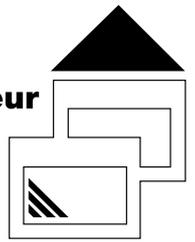
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg

3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 094820



3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 095018





-A6-

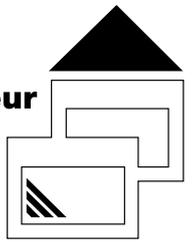
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg

3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 095351



3D-Foto: 3D_IMG 2024-05-29 095527





-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



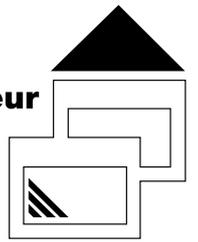
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



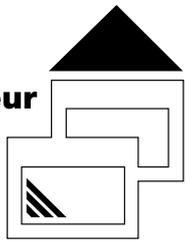
Bild 4: Zufahrt „Bortshäuser Str.“



Bild 5: Zufahrt „Bortshäuser Str.“



Bild 6: seitlicher Zugang Garten



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



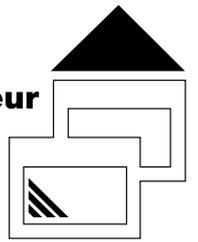
Bild 7: Hoffläche/Zufahrt Garage



Bild 8: Rückansicht Carport/Schuppen



Bild 9: Rückansicht/Garten



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



Bild 10: Carport mit Zufahrt



Bild 11: Zufahrt „An der Ziegelei“

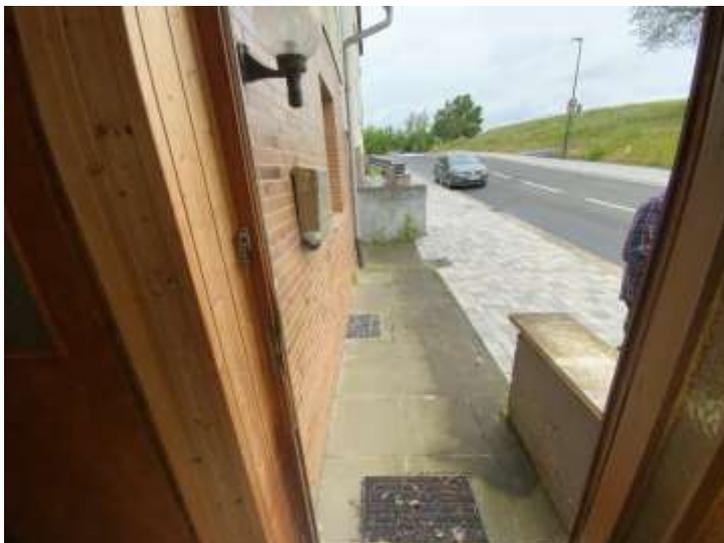
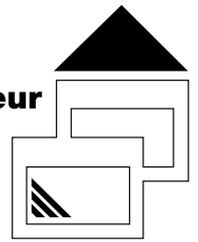


Bild 12: Zugang Wohnhaus EG



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



**Innenansichten
Wohnhaus
-Erdgeschoss-**

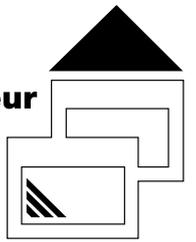
Bild 13: Eingang/Vorbau



Bild 14: Flur



Bild 15: Küche



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



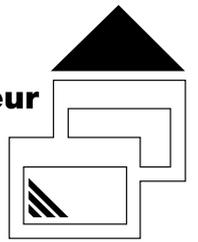
Bild 16: Durchgangszimmer



Bild 17: WC/Bad



Bild 18: Zimmer II (Wohnen)



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



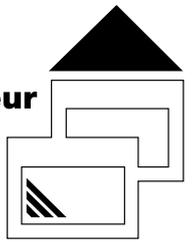
Bild 19: Zimmer



Bild 20: Zimmer



Bild 21: Treppe EG-Zwischenebene



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



**Innenansichten
Wohnhaus
-Zwischenebene-**

Bild 22: Zimmer



Bild 23: Treppenpodest

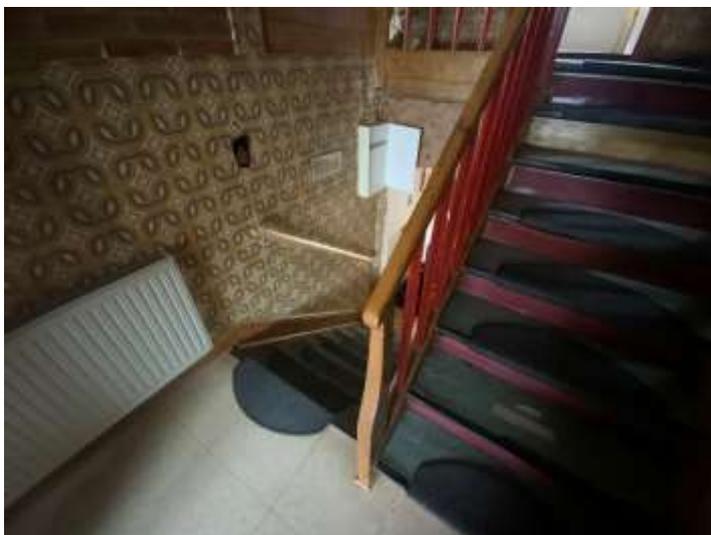
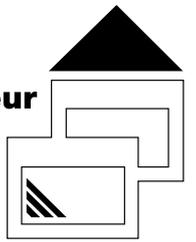


Bild 24: Treppe Zwischenebene-DG



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



**Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-**

Bild 25: Flur



Bild 26: kl. Raum

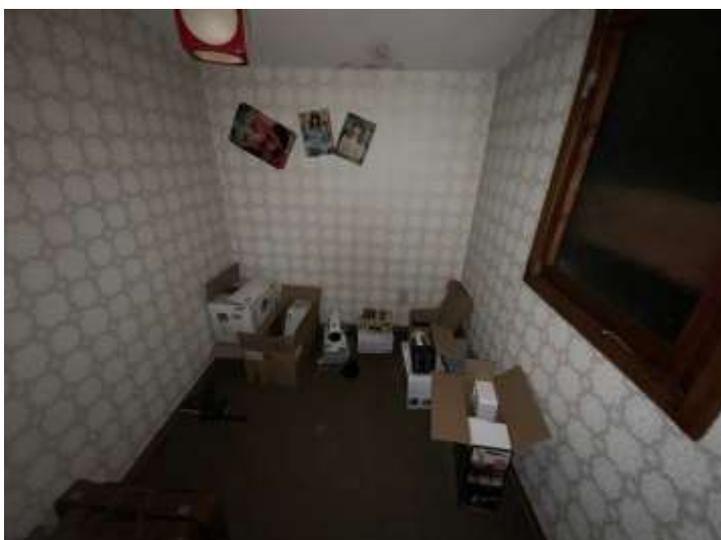
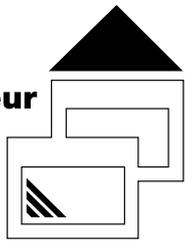


Bild 27: Raum



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



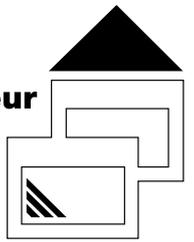
Bild 28: Zimmer I



Bild 29: Wintergarten



Bild 30: Zimmer II



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



Bild 31: Zimmer III

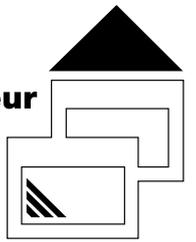


Bild 32: Bad



**Innenansichten
Wohnhaus
-Spitzboden-**

Bild 33: Dachboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



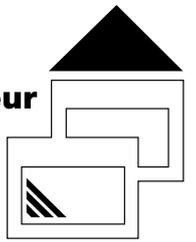
Bild 34: Dachboden



Bild 35: Treppe EG-KG



Bild 36: Flur



-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



Bild 37: Keller

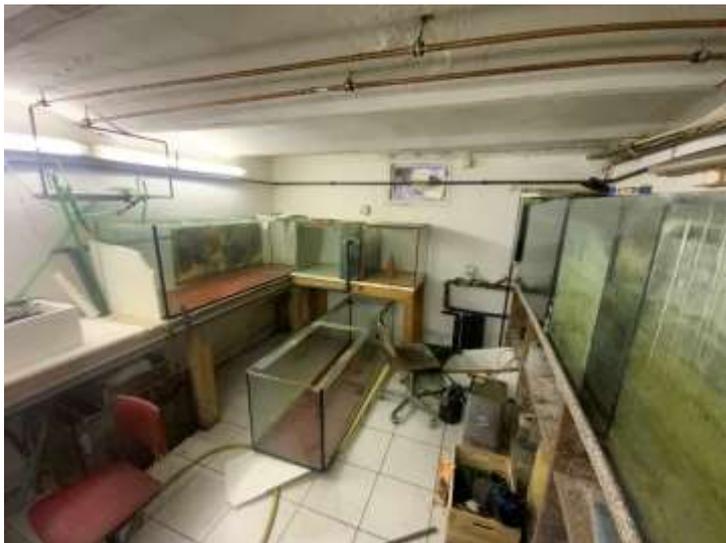
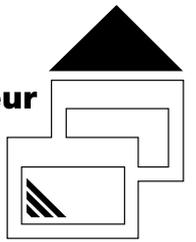


Bild 38: Keller



Bild 39: Keller



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 85 K 10/24 AG Marburg



Bild 40: Öllager/Heizung



Bild 41: Heizung



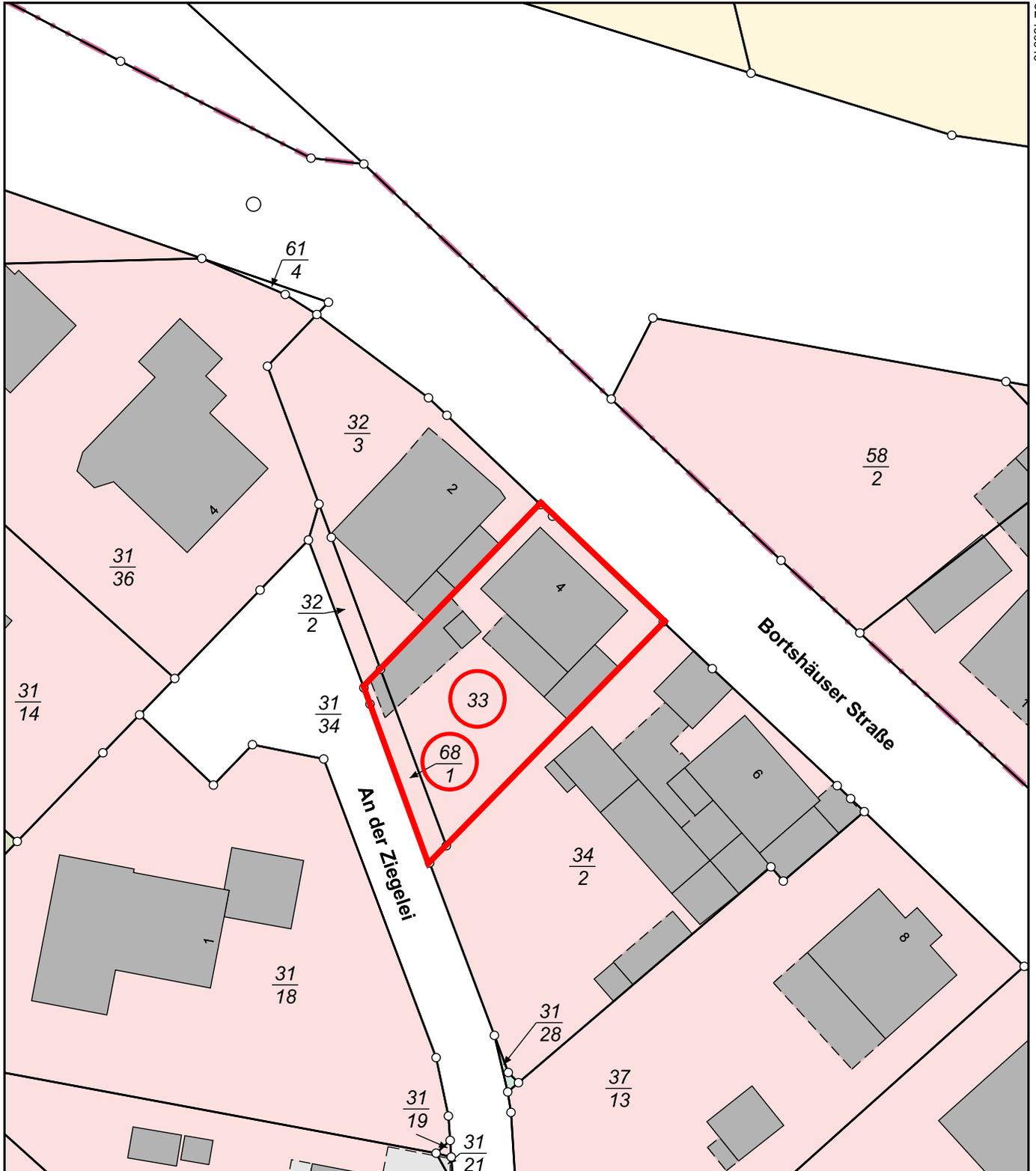
Bild 42: Garage

Flurstück: 33
Flur: 12
Gemarkung: Ebsdorf

Gemeinde: Ebsdorfergrund
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

5620635

32.486545

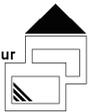


32.486455

5620525

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 85 K 10/24, AG Marburg,
Gebäude- und Freifläche, Borthhäuser
Straße 4, 35085 Ebsdorf, lfd.Nr. 1+2,
Flur 12, Flurstück 33, Größe 360 m²,
Flurstück 68/1, Größe 32 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

13.05.2024

Aktenzeichen: B/08.03/2024-0326
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Ebsdorf; Flur: 12; Flurstück(e): 33
 Bortshäuser Straße 4
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 13.05.2024

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

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/08.03/2024-0326

● **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**

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

13.05.2024

Aktenzeichen: B/08.03/2024-0327
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Ebsdorf; Flur: 12; Flurstück(e): 68/1
 Bortshäuser Straße 4
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 13.05.2024

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

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/08.03/2024-0327

- **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

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.: 2024/743995
 Bearbeiter/in: Luca Philipp
 Telefon: +49 641 303-4273
 E-Mail: Luca.Phillip@rpgi.hessen.de
 Ihr Zeichen: 85 K 10/24
 Ihre Nachricht vom: 13.05.2024
 Datum: 05.06.2024

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Bortshäuser Straße 4, Gemarkung Ebsdorf, Flurstücke 33, 68/1

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 folgender Eintrag vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran-chenkl asse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.008.030-001.012	Ebsdorf /Ebsdorfergrund	Bortshäuser Str. 4	Altstandort / Fußbodenlegerei	2	Adresse / Lage überprüft (validiert)



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Nutzungshistorie 534.008.030-001.012

Im Zeitraum von 07/1984 bis 06/1987 wurde das Grundstück von der Fa. Philipp als **Fußbodenlegerei** genutzt. Aus der ehemaligen Nutzung resultiert die Zuordnung zur Branchenklasse 2, woraus sich ein geringes Gefährdungspotential ergibt.

Westlich an das Grundstück angrenzend befindet sich außerdem der Altstandort **ehem. Ziegelei, Ebsdorfer Tonwerk** (siehe gelb hinterlegte Fläche und histor. Luftbild). Er wird in der Altflächendatei unter der Nummer **534.008.030-001.001** geführt. Die Ziegelei nahm ihren Betrieb um 1900 auf und wurde bis 04/1954 unter anderem von der Schneider und Wissner OHG zur Herstellung von Ziegeln betrieben. Bis 10/1965 bestand an dem Standort anschließend das Ebsdorfer Tonwerk. Den historischen topographischen Karten ist zu entnehmen, dass die Ziegelei um die 1970er Jahre aufgegeben und anschließend verfüllt und bebaut wurde.

Aufgrund des möglichen Gefährdungspotentials werden Ziegeleien und Werke zur Herstellung von Grobkeramikprodukten als **Altlastenverdachtsflächen** bewertet. Maßgebend für das Gefährdungspotential sind dabei die Produktionszeiträume am Altstandort. Mit Ausnahme der Herstellung von Nichtoxidkeramiken unter Verwendung von Bindemitteln resultiert der Altlastenverdacht meist nur untergeordnet aus den branchenspezifischen Roh- und Hilfsstoffen, da vorwiegend natürlich vorkommende Materialien eingesetzt werden. Bei der Herstellung von Nichtoxidkeramik besteht das Hauptkontaminationspotential durch die Lagerung und Verarbeitung von Teerpech bzw. Phenolharz. Der frühere sorglose Umgang mit den betreffenden Stoffen hat in der Vergangenheit zu Verunreinigungen der

Schutzgüter geführt. Aufgrund der zum Brennen benötigten hohen Temperaturen existierten auf dem Betriebsgelände häufig separate Anlagen zur Energieerzeugung, wobei bis Mitte der 70er Jahre meist Gasgeneratoren betrieben wurden. Dabei fielen unter anderem Teere (Kratzteer), Schlacke und Asche an. Typisch für Altstandorte der Grobkeramikherstellung ist die **Ablagerungen der anfallenden Abfälle auf Halden innerhalb des Betriebsgeländes, wobei hier oftmals frühere Tongruben verfüllt wurden.** Abgelagert wurden vor allem Asche, Bruch, ggf. Filter der Abgasreinigung und die beim Betrieb von Gasgeneratoranlagen anfallenden Teere und Schlacken.

Eine Gefährdung des Bodens geht ebenfalls von den o. g. Depo- nien/Halden aus. **Insbesondere bei der Verarbeitung von Bindemitteln (nichtoxidische Keramik) ist mit altlastenrelevanten Verunreinigungen des Bodens mit z. T. sehr mobilen Schadstoffen (z. B. Phenole) zu rechnen.** Es können sowohl relativ gut lösliche Stoffgruppen, wie Phenole, Fluorid oder einige Schwermetalle (ab hängig vom pH-Wert) als auch relativ immobile Schadstoffe (PAK) auftreten. Bei entsprechendem Schadstoffpo- tential, langen Nutzungszeiträumen und gegebenen geologischen / hydrogeologischen Standortbedingungen ist eine Auswaschung der Schad- stoffe mit dem Sickerwasser bis in das Schutzgut Grundwasser möglich.

Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von diesen Altflächen auf die angefragten Grundstücke ausgehen, kann aktuell keine Auskunft erteilt werden, da diese Altfläche bisher noch nicht untersucht wurde.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an die- ser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.



Historisches Luftbild aus dem Zeitraum 1952-67 mit Tongrube und ehem. Betriebsgebäude der Ziegelei (Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten)

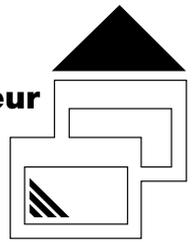
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige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

Gemäß § 5 der Altflächendateiverordnung in Verbindung mit Kostenziffern 17216 und 19272 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der jeweils aktuellen Fassung ist für diese Auskunft eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Diese beträgt je angefangene Viertelstunde 25,- €. In Ihrem Fall errechnet sich somit ein Kostenbetrag in Höhe von

100,00 €.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 85 K 10/24, 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 Ebsdorfergrund, Gemarkung Ebsdorf Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2024
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
- Stadtplan Hessen
- Gemeinde Ebsdorfergrund, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bauaufsicht
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen