



## VERKEHRSWERT

# GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche  
Erlngärten 3

35085 Ebsdorfergrund-Dreihausen

Amtsgericht Marburg  
Aktenzeichen: 85 K 13/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 12.08.2024 wie folgt ermittelt:

# 289.000,00 €

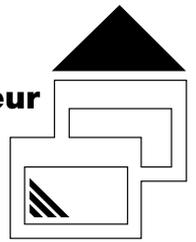
in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

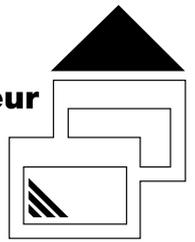
Grundbuch von Dreihausen, Blatt 1159  
des Amtsgerichtes Marburg

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Dreihausen, Flur 9, Flurstück 61,  
Hof- und Gebäudefläche, Erlngärten 3, Größe 680 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
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	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>12</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>14</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A7
Planunterlagen	A8- A12
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 13/24

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 07.06.2024, sowie dem 05.07.2024 wurden die Verfahrensbe-  
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur  
Ortsbesichtigung.

Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Es wurde durch  
den Sachverständigen am Montag, den 12.08.2024 gegen 12.00 Uhr eine Orts-  
besichtigung nach dem äußeren Anschein vorgenommen. Dieser Termin fand  
ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige konnte vor Ort niemanden an-  
treffen.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Durch den Sachverständigen erfolgte am Dienstag, den 20.08.2024 eine Bau-  
akteneinsicht beim Bauamt der Gemeinde Ebsdorfergrund vorgenommen  
werden. Die Richtigkeit der vorhandenen Bau- und Planunterlagen wird für die  
Wertermittlung vorausgesetzt und konnte aufgrund der Besichtigung ausschließ-  
lich nach dem äußeren Anschein nur bedingt überprüft werden.  
Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

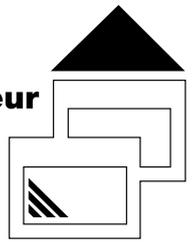
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor,  
die durch den Sachverständigen in der Wertermittlung zu berücksichtigen  
wären.

Es liegen für die beiden Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenver-  
zeichnis 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, An-  
zeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung  
auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## 1.5 Lage des Grundstückes

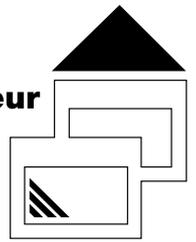
Das zu bewertende Objekt liegt in Dreihausen, einem Ortsteil der Gemeinde Ebsdorfergrund im Osten des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf.

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. 8.900 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Wermertshausen, Roßberg, Dreihausen, Heskem-Mölln, Ebsdorf und Hachborn.

Ebsdorfergrund 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).



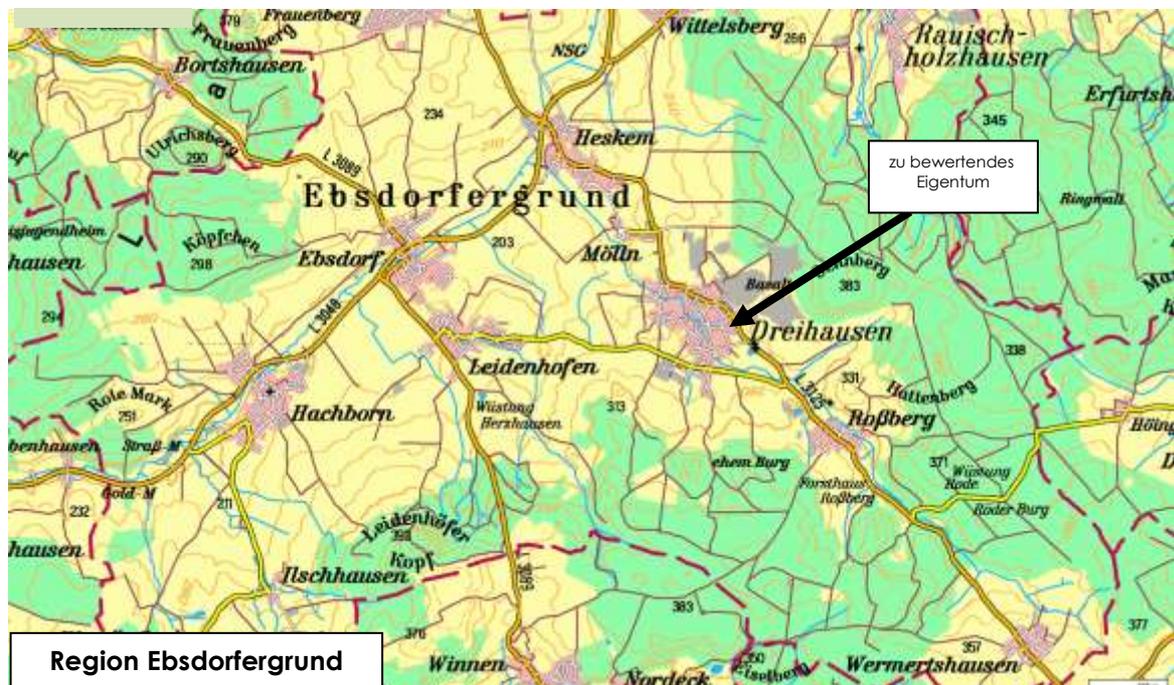


Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße 3048 von Fronhausen (Autobahnanschluss in Gießen über die B3) nach Kirchhain. Die Landesstraße 3089 führt bei Ebsdorf durch die Gemeinde und verbindet Marburg mit Grünberg und Reiskirchen. Die Landesstraße 3125, die durch Heskem und Dreihausen verläuft, verbindet 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.

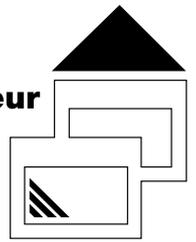
Der Ortsteil **Dreihausen**, in dem das zu bewertende Eigentum liegt, hat ca. 1.500 Einwohner und ist Verwaltungssitz der Gemeinde Ebsdorfergrund. Dreihausen ist einer der Hauptorte der evangelischen Althessischen Kirche, nicht zu verwechseln mit der Evangelische Kirche vorn Kurhessen-Waldeck, deren ev.-luth. Kirche auch in Dreihausen steht.

Das Dorf grenzt südlich an Nordeck, Winnen und Roßberg, östlich an Rauschholzhausen, nordöstlich an Wittelsberg, nordwestlich an Ebsdorf und Westlich an Leidenhofen.

Der Ort bestand ursprünglich aus den drei Dörfern Ober- und Niederhausen (waren bis 1577 selbständig) und Mittelhausen (kam später dazu). Die älteste bekannte urkundliche Erwähnung erfolgte um 1130 unter dem Namen Husun et Husun. Weitere Erwähnungen erfolgten in den Jahren 1374. Zum 31. Dezember 1971 fusionierte im Zuge der Gebietsreform in Hessen die bis dahin selbständigen Gemeinden Dreihausen und Heskem freiwillig zur neuen Gemeinde Ebsdorfergrund.



Die Infrastruktur und der Verkehrsanschluss können als durchaus gut bezeichnet werden. Dinge des täglichen Lebens können teilweise im Ort erledigt werden, bzw. in den näheren Städten und Orten. Es gibt in Dreihausen die Gemeindeverwaltung, eine Grundschule, einen Kindergarten, sowie verschiedene Ärzte.



Dreihausen ist über Heskem, Roßberg und Leidenhofen leicht erreichbar, wenn man zum Beispiel am Kreisverkehr bei Heskem an der L3048 abbiegt. Den ÖPNV nach Marburg bedient die Linie MR-86. Das zu bewertende Objekt selbst liegt in einer engen schmalen Seitenstraße der Ortsdurchfahrt und ist daher gut erreichbar. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Die Lage kann als dörflich und ruhig bezeichnet werden. Es gibt lediglich Anliegerverkehr. Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohnobjekten, sowie größtenteils ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen.

Das Grundstück des zu bewertenden Objektes ist annähernd rechteckig geschnitten und hat insgesamt Hanglage (im unbebauten Bereich wenig, im bebauten Bereich mehr). Es kann aber als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Ebsdorfergrund gilt das Grundstück als voll erschlossen.

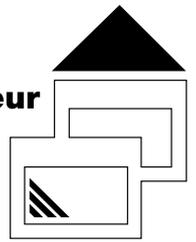
Es gibt für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

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

Auch liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor gemäß Auskunft.

Das Objekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





## 1.6 Beschreibung des Eigentums

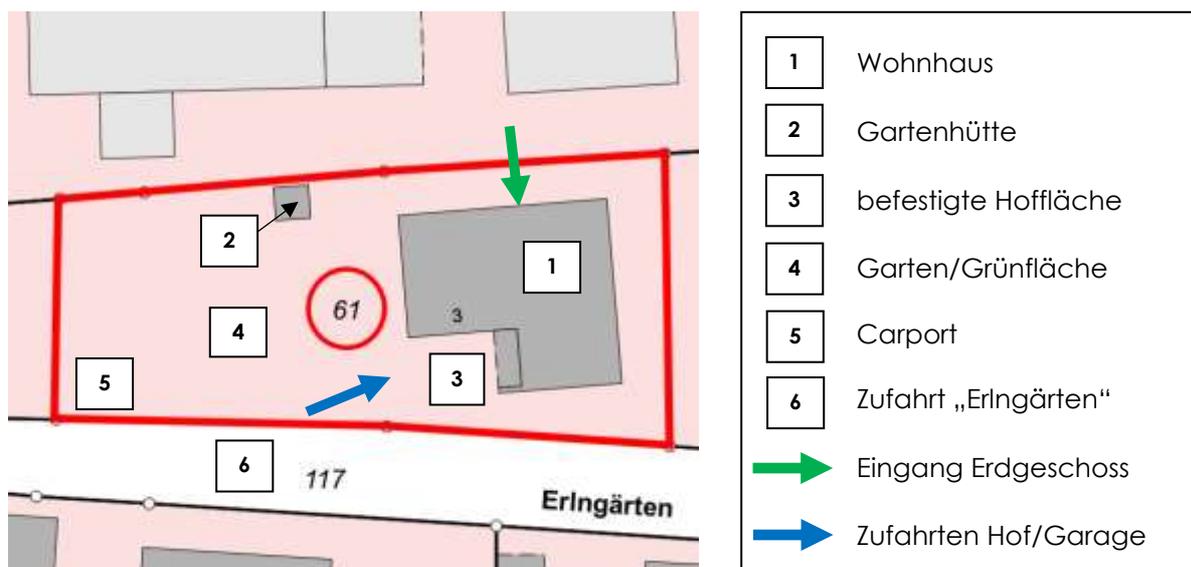
### 1.6.1 Allgemein

Beim dem bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit Carport und angelegtem Grundstück, in ruhiger, dörflicher Lage.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie anhand der durch den Sachverständigen eingeholten Bau- und Planunterlagen.

Eine Überprüfung der vorhandenen Unterlagen vor Ort konnte entsprechend nur bedingt erfolgen. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Durch den Sachverständigen erfolgt ein geschätzter Ansatz der Innenausstattung und deren Zustand. Dieser kann vom tatsächlichen Bestand abweichen. Das Objekt ist augenscheinlich bewohnt.

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



Das L-förmig geschnittene Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein augenscheinlich nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Walmdach. Durch die Hanglage des Grundstückes sind Teile des Kellergeschosses nicht erdberührt und entsprechend ebenerdig zugänglich, bzw. die im Kellergeschoss befindliche Garage gut befahrbar. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>. Das Kellergeschoss ist gemäß den Planunterlagen lediglich zu Nutzzwecken ausgebaut. Die Nutzfläche beträgt hier ca. 108 m<sup>2</sup>.



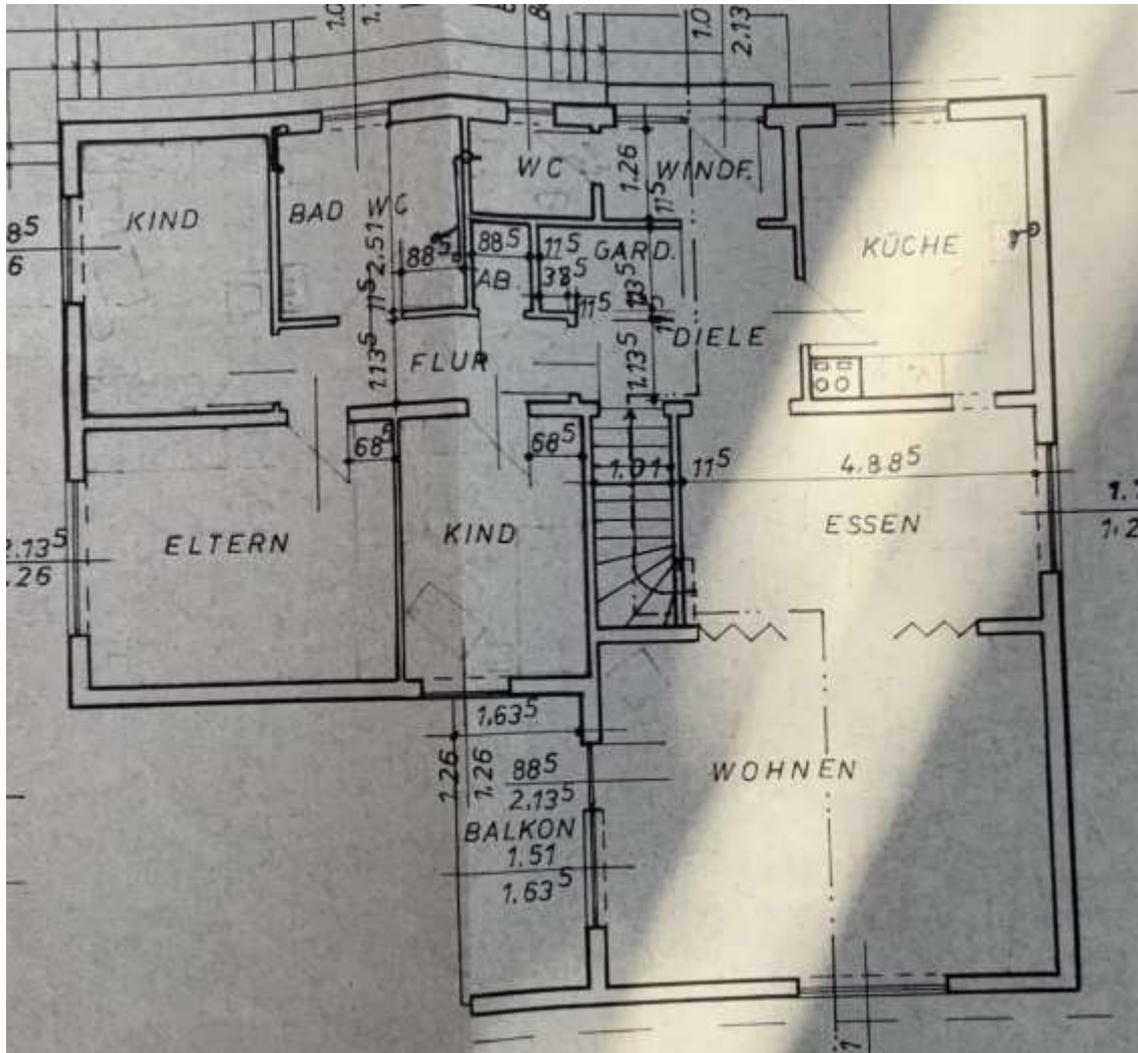
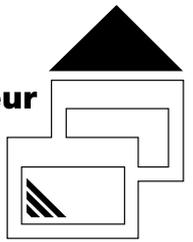
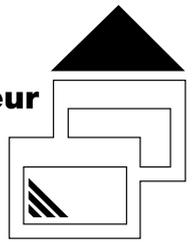


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (kann abweichen)

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss befindet sich auf der Gebäuderückseite. Der Zugang ist weder barrierefrei noch behindertengerecht und erfolgt über Außentreppe. Über einen kleinen Windfang mit WC hat man Zugang zur zentralen Diele/Flur, von wo aus alle weiteren Räumlichkeiten im Erdgeschoss zugänglich sind. Diese sind drei Zimmer, ein Bad, eine Küche, sowie der große, offene Wohn-Essbereich mit Zugang zum überdeckten Balkon.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss kann als zweckmäßig und durchaus gefällig bezeichnet werden. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befindet sich im Außenbereich eine überdachte Terrasse/Sitzmöglichkeit. Der Zugang erfolgt vom Eingangsbereich aus.





Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über die Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus.

Es bestehen allerdings auch weitere, ebenerdige Zugänge und Zufahrt zum Kellergeschoss vom Außenbereich.

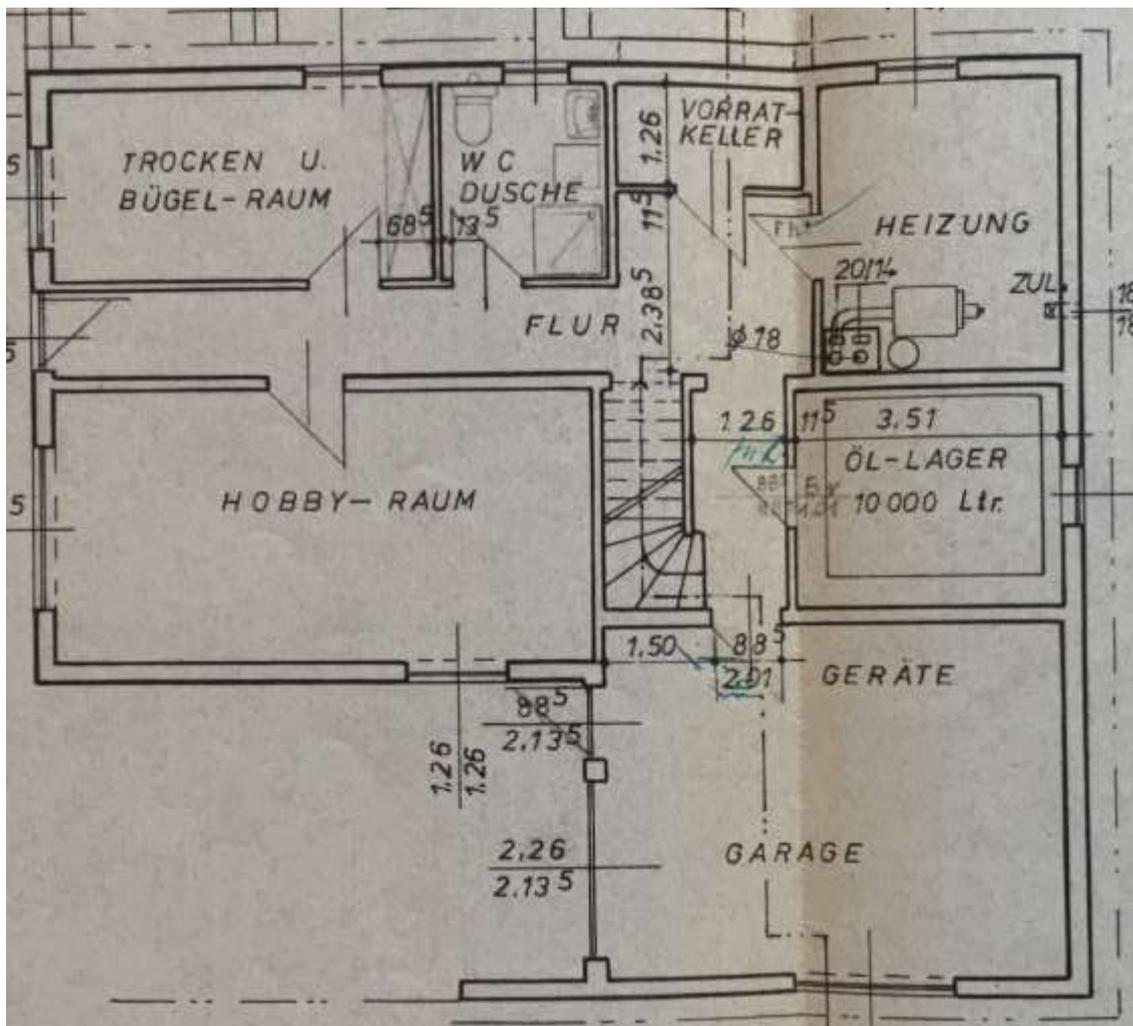
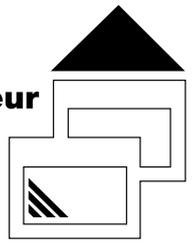


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (kann abweichen)



Wie bereits erwähnt, wird gemäß den vorliegenden Planunterlagen das Kellergeschoss lediglich zu Nutzzwecken genutzt. Augenscheinlich könnte auch eine Einliegerwohnung vorhanden sein. Diese wäre dann allerdings baurechtlich zu klären.

Gemäß den Plänen gibt es im Kellergeschoss eine große Garage, den Heizungsraum mit angrenzendem Öllager, einen Hobbyraum, ein Dusch-WC, sowie einen Trocken- und Bügelraum und einen Vorratsraum. Auch hier kann die Raumaufteilung als grundsätzlich zweckmäßig bezeichnet werden. Aufgrund der Hanglage haben die Räume teilweise Tageslicht.

Die Außenanlage des Grundstückes ist zweckmäßig angelegt. Wege, Zufahrt, Zugang sind befestigt. Es sind Geländeabfangungen und Bepflanzungen vorhanden. Eine Einfriedung ist ebenfalls vorhanden. Im unteren Grundstücksbereich ist ein großer Carport mit Satteldach auf der Grundstücksgrenze zu finden. Im Gartenbereich steht eine kleine Gartenhütte.



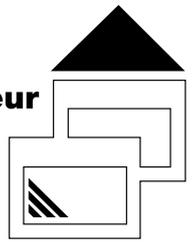
### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion Wohnhaus

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie angeforderten bzw. eingesehenen Bau- und Planunterlagen.

Das Objekt wurde gemäß den vorhandenen Bau- und Planunterlagen ca. 1979 in massiver, solider und der für das Baujahr typischen Bauweise (insbesondere auch aus energetischer Sicht) errichtet.

Aufgrund des 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 nach dem äußeren Anschein waren keine Auffälligkeiten sichtbar.

Die Gründung und Geschosdeckdecken (über KG und EG) sind aus Stahlbeton. Die Außenwände (30 cm) sind mit Porotonziegeln gemauert und haben einen mineralischen Außenputz ohne zusätzliche Dämmung. Die Innenwände sind mit Hochlochziegeln gemauert bzw. die 11,5 er Wände mit Bimsbauplatten.



Das Walmdach ist eine Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung. Angaben zu Dämmung und Zustand sind nicht möglich. Es war nur bedingt einsehbar.

Die Gesamtkonstruktion ist augenscheinlich etwas in die Jahre gekommen und befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem für das Alter üblichen Zustand.

Die Fenster waren nur bedingt einsehbar. Größtenteils waren nur die geschlossenen Rollläden sichtbar. augenscheinlich handelt es sich zumindest teilweise noch um alte Holzfenster aus dem ursprünglichen Baujahr mit einfacher Isolierverglasung.

Angaben zur Innenausstattung, deren Standard und Zustand sind ebenso wenig möglich, wie genauere Angaben zur technischen Ausstattung und deren Zustand. In der Wertermittlung wird von einem eher mittleren Standard ausgegangen und einem funktionalen Zustand (da das Objekt augenscheinlich bewohnt wird).

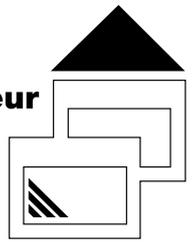
Als Wärmequelle wurde eine Ölzentralheizung genehmigt. Ob diese noch vorhanden ist bzw. ggf. erneuert oder ausgetauscht wurde, war nicht ersichtlich.

Der Carport ist eine Holzkonstruktion mit Steildach. Angaben zum Baujahr sind nicht möglich. Auch die Gartenhütte ist eine Holzkonstruktion.

Die Hof- Zugangs- und Zufahrtsfläche sowie Gartenwege sind einfach mit Betonwerksteinen befestigt. Diese sind sichtbar in die Jahre gekommen. Die Einfriedung ist massiv in unterschiedlicher Bauweise ausgeführt. Es sind Bepflanzungen vorhanden. Die weiteren Flächen sind einfache Grünflächen.

### **1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen**

**Es kann keine Beschreibung des Wohnhauses und des Innenbereichs im Einzelnen erfolgen, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.**



## **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 ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte und dazu bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund stand/steht.

Das Ertragswertverfahren kann aber im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet werden, da weder Ausstattung noch Standard des Innenbereichs bekannt sind, sowie auch nicht der Zustand.

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

## **3. Bodenwertermittlung**

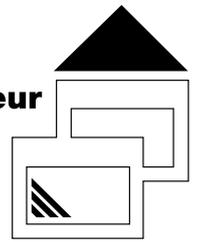
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ebsdorfergrund, Gemarkung Ebsdorf führt das zu bewertende Grundstück 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](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

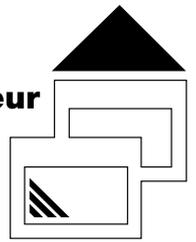
Flurstück 61:	=	95,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	700 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung:	=	0,60

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$95,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 680,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 64.600,00 \text{ €}$$

Es erfolgt im vorliegenden Fall aufgrund der Grundstücksgröße, im Verhältnis zum Richtwertgrundstück, der Nutzbarkeit keine weitere sachverständige Anpassung.

**→ Bodenwert Flurstück 61, gerundet = 64.600,00 €**



#### **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.

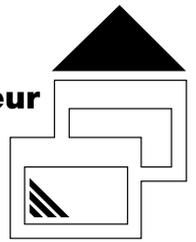
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(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). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Bauart nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund stand/steht.

**Im vorliegenden Fall lässt es sich auch nicht zum einfachen Abgleich anwenden, da keinerlei Informationen zum Zustand und Standard der Ausstattung, sowie der tatsächlichen Raumaufteilung und der damit verbundenen Nutzbarkeit vorliegen.**



## 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. Aufgrund der Berücksichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgt ein Ansatz einer geschätzten Ausstattung auf Basis der vorhandenen Bauunterlagen.

Im Außenbereich sind keine wesentlichen Renovierungen oder Sanierungen sichtbar, die zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen könnten. Für den Innenbereich liegen keine weiteren Informationen vor. Es erfolgt ein Altersansatz auf Basis des Baujahres.

### **-Wohnhaus-**

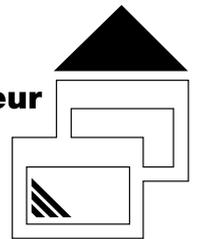
**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz Typ 1.02**

**Wohnhaus, freistehend,  
Ansatz als Einfamilienhaus**

**Keller-, Erdgeschoss,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss**





Wohnhaus als Einfamilienhaus*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
* alle Einschätzungen nach dem äußeren Anschein						
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02:</b>	545 €/m <sup>2</sup>	605 €/m <sup>2</sup>	695 €/m <sup>2</sup>	840 €/m <sup>2</sup>	1.050 €/m <sup>2</sup>	
<b>KG, EG, nicht ausgebautes DG</b>	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 605 €/m <sup>2</sup> BGF =					139,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 605 €/m <sup>2</sup> BGF =					90,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 605 €/m <sup>2</sup> BGF =					66,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m <sup>2</sup> BGF =					66,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 695 €/m <sup>2</sup> BGF =					76,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 695 €/m <sup>2</sup> BGF =					34,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 695 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 695 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 695 €/m <sup>2</sup> BGF =					41,70 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>641,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>keine weitere Anpassung:</b>					<b>Faktor 1,00</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>641,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 641,00 €/m<sup>2</sup> 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:

$$641,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 1.174,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

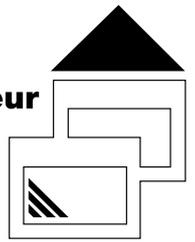
Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$435,99 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.174,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 512.183,61 \text{ €}$$

**➔ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 512.183,61 €**

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: 1979

Alter: 2024 – 1979 = 45 Jahre

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{45}{70} \times 100 \% = 64,3 \%$$

Es gilt im vorliegenden Fall für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel;

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 70 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} = 25 \text{ Jahre}$$

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

Wertminderung 64,3 % v.H. des Herstellungswertes = 329.334,06 €

$$\rightarrow 512.183,61 \text{ €} - 329.334,06 \text{ €} = 182.849,55 \text{ €}$$

**→ Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 182.849,55 €**

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

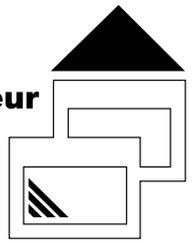
- Carport	= + 4.000,00 €
- Terrassendach	= + 3.000,00 €
- Gartenhütte	= + 1.000,00 €
- Zulage Balkon	= + 1.000,00 €
- Vordach	= + 500,00 €

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 192.349,55 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofflächen, Wege, Einfriedung	= + 15.000,00 €
---------------------------------	-----------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 207.349,55 €**

**Übertrag:****Sachwert Gebäude und Außenanlage: 207.349,55 €**

Bodenwert Flurstück 61 = + 64.600,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 271.949,55 €**

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 und der bekannten Bauweise, den **Einschätzungen ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,10:

$$271.949,55 \text{ €} \times 1,10 = 299.144,51 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 299.144,51 €**

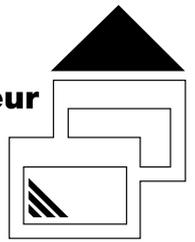
**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)** wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem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

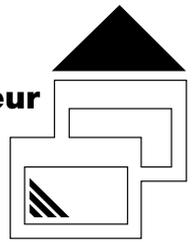
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen, **sichtbaren Standards (keine Vollsanierung)**

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	5.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	5.000,00 €
			<hr/>
		=	10.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	299.144,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 10.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>289.144,51 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>289.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 289.000,00 €.**



## 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 lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein stattfinden konnte und entsprechend weder Zustand, Standard noch Nutzbarkeit im Innenbereich bekannt sind bzw. dazu keinerlei Informationen vorlagen.

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.

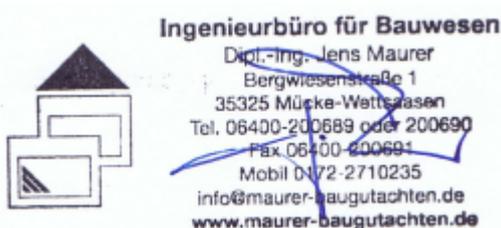
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Erlngärten 3, 35085 Ebsdorfergrund-Dreihausen, lfd.Nr. 2, Flur 9, Flurstück 61, zum Bewertungsstichtag 12.08.2024, auf**

**289.000,00 €**

**in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro**

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

Mücke, den 29.08.2024



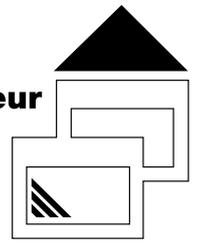
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 36 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.



-A1-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die Richtigkeit der Planunterlagen wird im Hinblick auf die vorhandenen Maße und der damit verbundenen Wertermittlung vorausgesetzt.

Die Besichtigung durch den Sachverständigen konnte ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

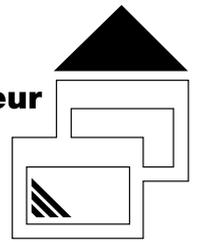


- 1 Wohnhaus
- 2 Gartenhütte
- 3 befestigte Hofffläche
- 4 Garten/Grünfläche
- 5 Carport
- 6 Zufahrt „Erlngärten“
- Eingang Erdgeschoss
- Zufahrten Hof/Garage

**Wohnflächenberechnung:**

**-Erdgeschoss-**

Windfang:	2,51 x 1,26	=	3,16 m <sup>2</sup>
WC:	1,76 x 1,26	=	2,22 m <sup>2</sup>
Küche:	(3,01 x 3,76) – (0,68 x 0,56)	=	10,94 m <sup>2</sup>
Essen:	4,885 x 2,885	=	14,09 m <sup>2</sup>
Wohnen:	(6,01 x 4,51) + (0,24 x 3,80)	=	28,02 m <sup>2</sup>
Diele:	(3,01 x 2,385) + (0,50 x 1,135)	=	7,75 m <sup>2</sup>
Kind I:	3,76 x 2,51	=	9,44 m <sup>2</sup>
		Übertrag =	75,62 m <sup>2</sup>



-A2-

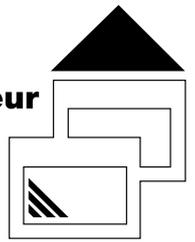
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**

		Übertrag =	75,62 m <sup>2</sup>
Eltern:	3,51 x 4,26	=	14,95 m <sup>2</sup>
Kind II:	3,51 x 2,635	=	9,25 m <sup>2</sup>
Bad:	2,51 x 2,76	=	6,93 m <sup>2</sup>
Flur:	4,135 x 1,135	=	4,69 m <sup>2</sup>
Abstellen:	0,885 x 1,135	=	1,00 m <sup>2</sup>
		Summe =	112,44 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 3,37 m <sup>2</sup>
		Summe =	109,07 m <sup>2</sup>
Balkon:	1,635 x 3,825 x ¼	=	1,56 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt =</b>	<b>110,63 m<sup>2</sup></b>
			=====

**Nutzflächenberechnung:**

**-Kellergeschoss-**

Bügelraum:	5,01 x 2,51	=	12,58 m <sup>2</sup>
Dusche:	2,135 x 2,51	=	5,36 m <sup>2</sup>
Hobbyraum:	3,51 x 7,01	=	24,61 m <sup>2</sup>
Garage:	6,01 x 4,51	=	27,11 m <sup>2</sup>
Öllager:	3,51 x 2,885	=	10,13 m <sup>2</sup>
Heizung:	(3,01 x 3,76) – (0,68 x 0,56)	=	10,94 m <sup>2</sup>
Vorrat:	2,51 x 1,26	=	3,16 m <sup>2</sup>
Flur:	(2,385 x 2,635) + (1,135 x 7,375) + (1,26 x 2,885)	=	18,29 m <sup>2</sup>
		Summe/Übertrag =	112,18 m <sup>2</sup>



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**

Summe/Übertrag = 112,18 m<sup>2</sup>

abzgl. 3% Putz = - 3,37 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt = 108,81 m<sup>2</sup>**

=====

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

Kellergeschoss: (13,74 x 12,24) – (4,125 x 5,54) = 145,33 m<sup>2</sup> BGF

Erdgeschoss: (13,74 x 12,24) – (4,125 x 5,54) = 145,33 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: (13,74 x 12,24) – (4,125 x 5,54) = 145,33 m<sup>2</sup> BGF

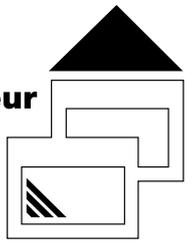
**Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 435,99 m<sup>2</sup> BGF**

=====

**Der Carport und die Gartenhütte werden in der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.**



Aufgestellt, Mücke, den 23.08.2024



-A4-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**



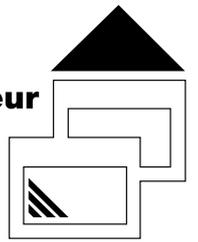
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**



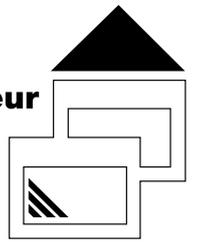
Bild 4: Zufahrt Garage



Bild 5: Hofansicht



Bild 6: Garten-/Hofansicht



-A6-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**



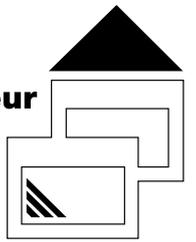
Bild 7: Rückansicht/Zugang



Bild 8: Rückansicht Terrasse



Bild 9: Zugang Eingangsbereich



-A7-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg**



Bild 10: Carport

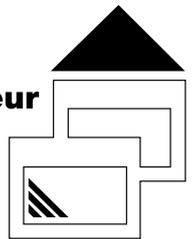


Bild 11: Zufahrt „Erlingärten“

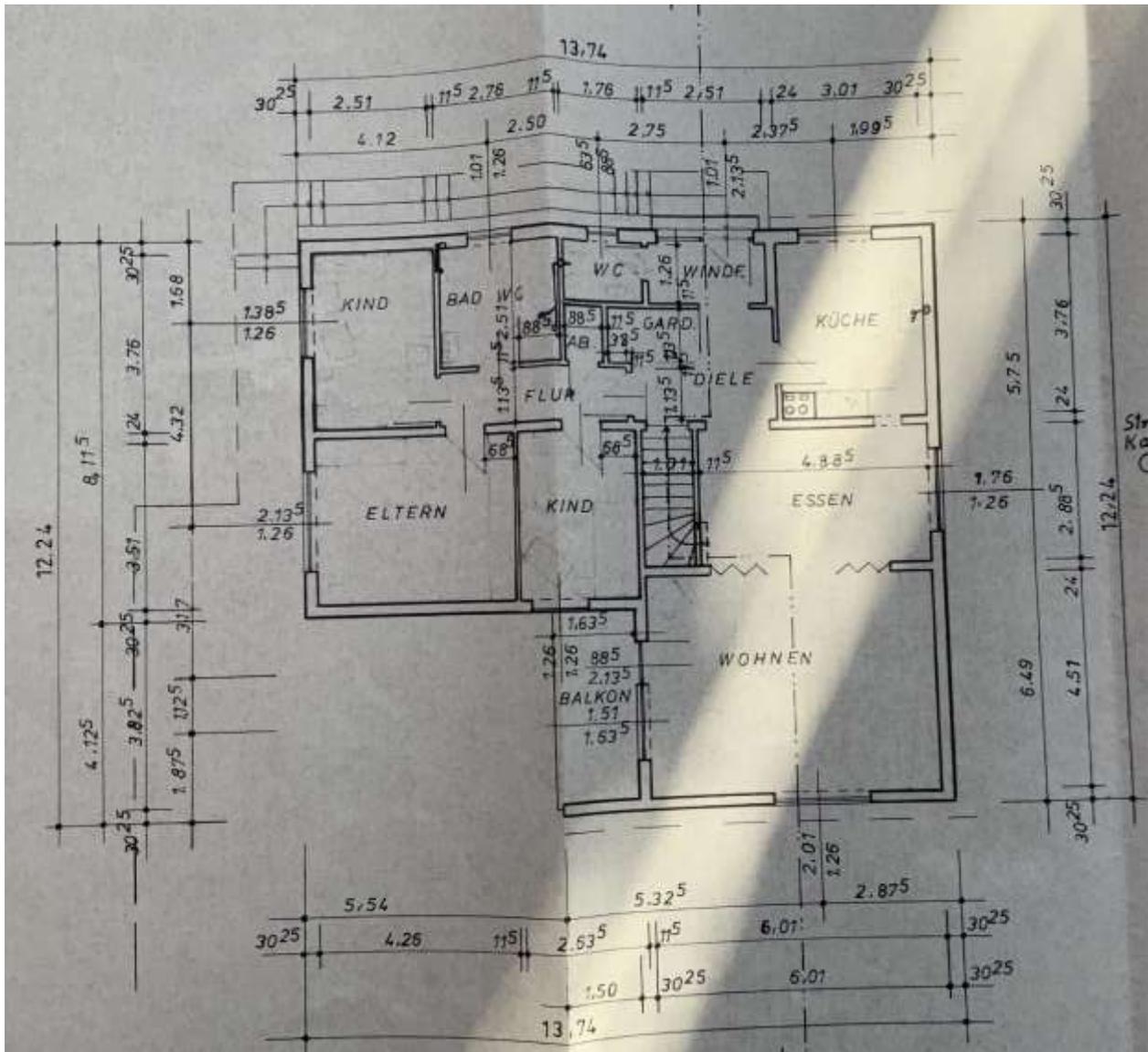


Bild 12: Zufahrt „Erlingärten“



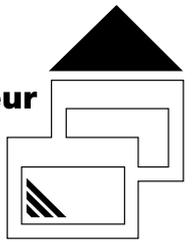


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg



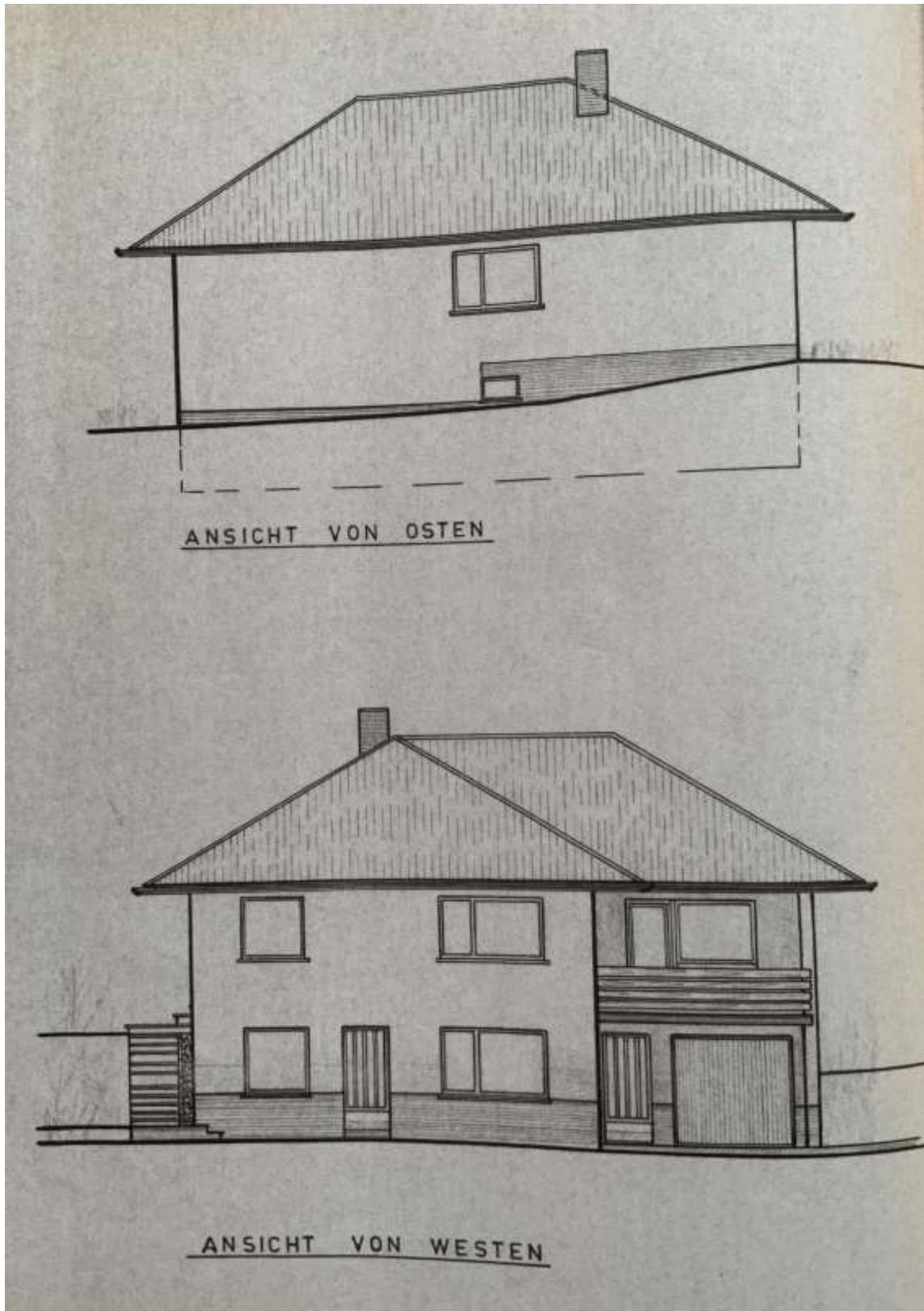
Grundriss Erdgeschoss

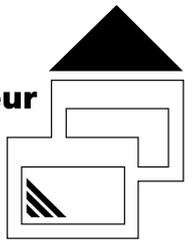
ohne Maßstab



-A10-

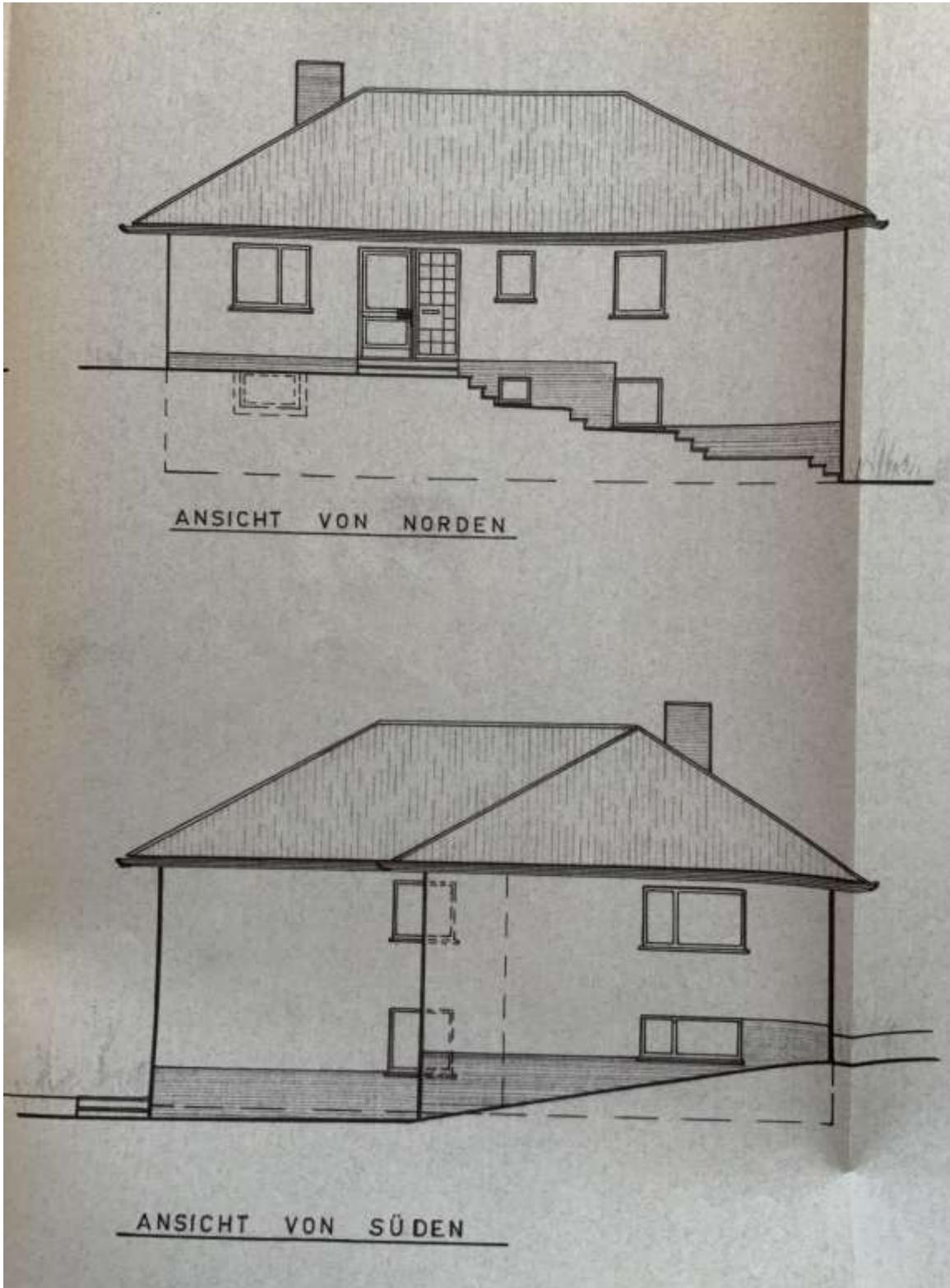
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg

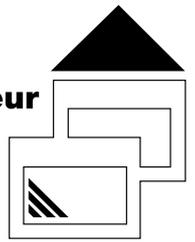




-A11-

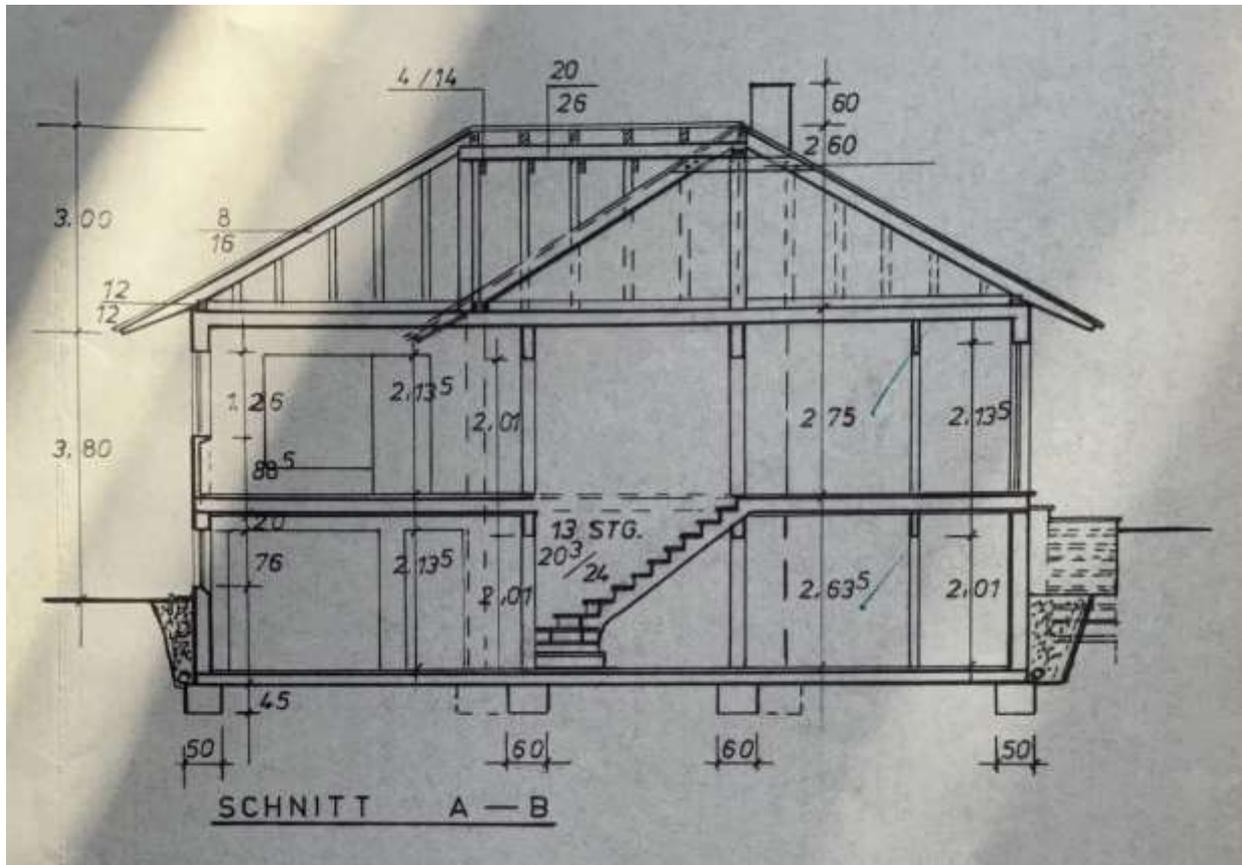
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg





-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 85 K 13/24 AG Marburg



Schnitt

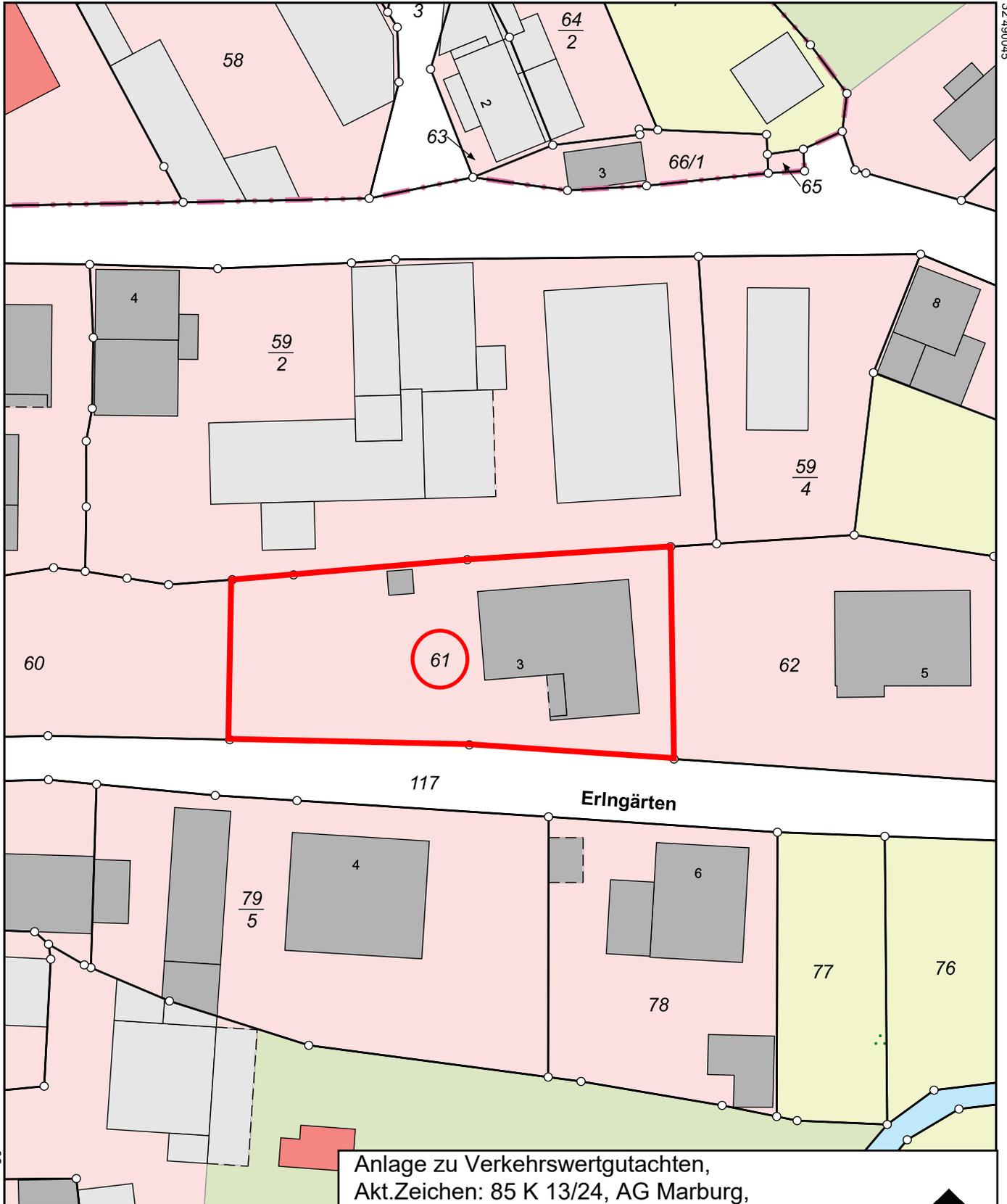
ohne Maßstab

Flurstück: 61  
Flur: 9  
Gemarkung: Dreihausen

Gemeinde: Ebsdorfergrund  
Kreis: Marburg-Biedenkopf  
Regierungsbezirk: Gießen

5619575

32.490045



32.489955

5619465

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 85 K 13/24, AG Marburg,  
Hof- und Gebäudefläche, Erlingärten 3,  
35085 Dreihausen, ldf.Nr. 2, Flur 9,  
Flurstück 61, Größe = 680 m<sup>2</sup>.

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

07.06.2024

**Aktenzeichen:** B/08.02/2024-0402  
**Maßnahme:** Baulastenauskunft  
**Grundstück:** Dreihausen; Flur: 9; Flurstück(e): 61  
Erlingasse 3  
**Antragsteller/-in:** Dipl.-Ing. Jens Maurer

**Antrag auf Baulastenauskunft vom 07.06.2024, Ihr Zeichen: AZ 85 K 13/24**

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/08.02/2024-0402

● **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.: 2024/1037123

Bearbeiter/in: Ronja Schneider  
Telefon: +49 641 303-4272  
Telefax: +49 641 303-4103  
E-Mail: ronja.schneider@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 07.06.2024

Datum 25. Juli 2024

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes  
Grundstück: Ebsdorfergrund, Gemarkung Dreihausen, Erlngärten 3,  
Flur 9, Flurstück 61**

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 Ebsdorfergrund einzuholen.

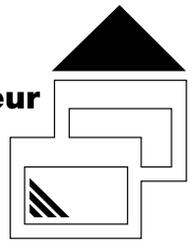
Kosten:

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

Hausanschrift:  
35396 Gießen • Marburger Straße 91  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
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 13/24, 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](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Gemeinde Ebsdorfergrund, Gemarkung Dreihausen 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