Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:
Hessische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
[3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
[4] Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn-Dill und Marburg-Biedenkopf
[5] Immobilienmarktbericht Hessen 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

37

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 16.01.2025
Antrag: 202780768-1

Flurstück: 215
Flur: 9
Gemarkung: Goßfelden

Gemeinde: Lahntal
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

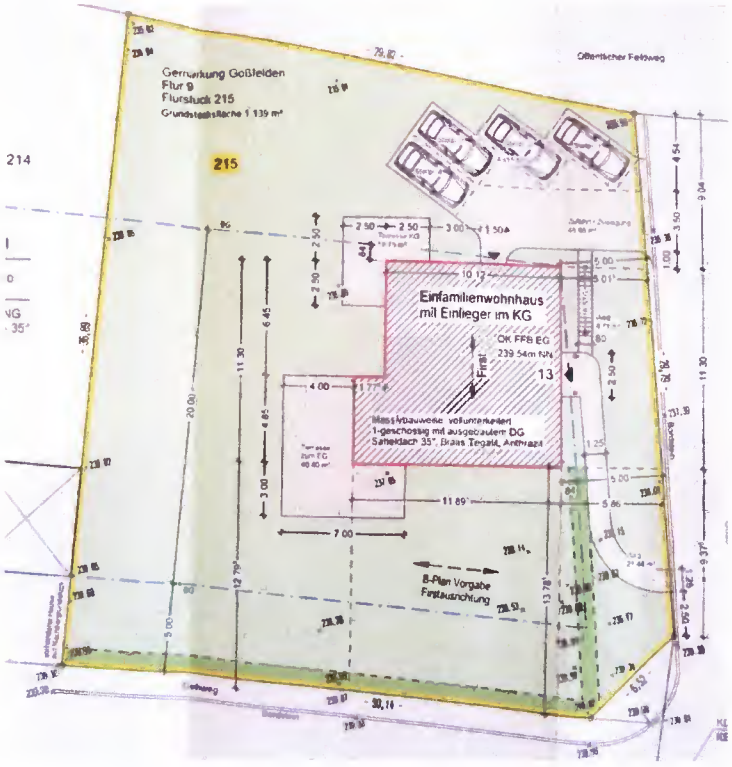

Bild 1: Freiflächenplan

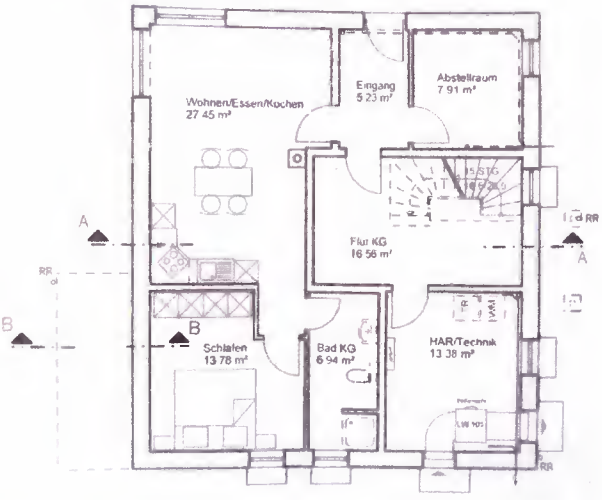

Bild 2: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

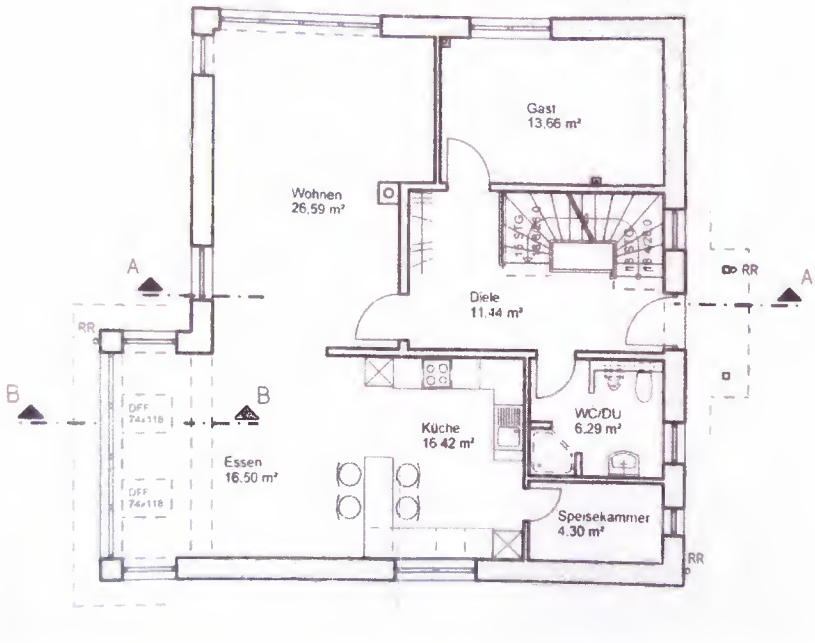

Bild 3: Grundriss Erdgeschoss

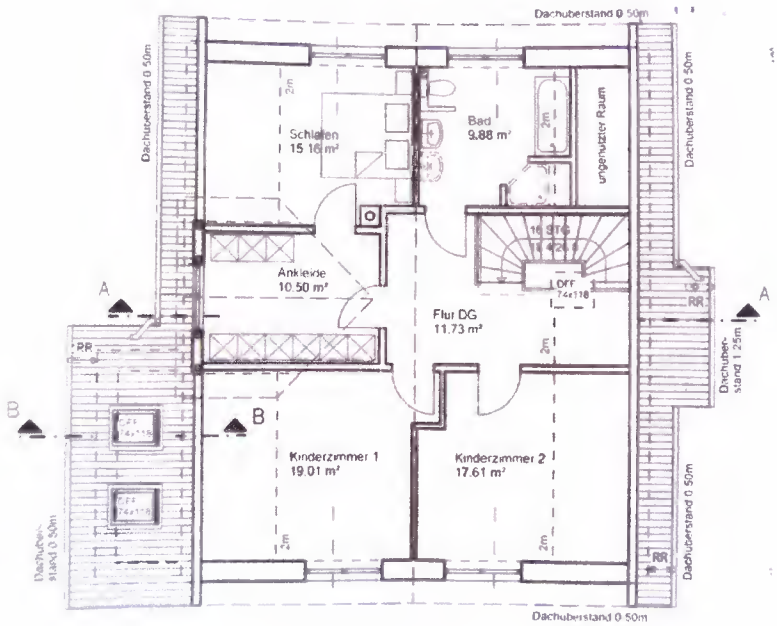

Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

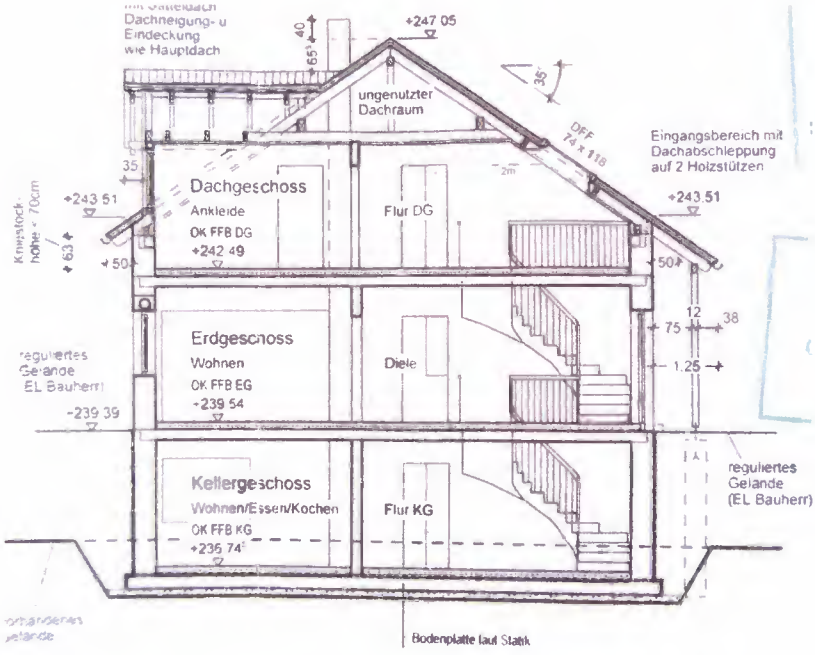

Bild 5: Schnitt

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 20

Bild 1: Ansicht Osten

Bild 2: Ansicht Nordost

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 20

Bild 3: Ansicht Norden

Bild 4: Ansicht Nordwesten

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 20

Bild 5: Ansicht Westen

Bild 6: Ansicht Süden

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 20

Bild 7: Zuwegung zu Eingang Wohngebäude

Bild 8: Außentreppe

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 20

Bild 9: Garage mit seitlichem Carport

Bild 10: Stützmauer

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 20

Bild 11: Garten

Bild 12: Wohnzimmer EG

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 20

Bild 13: Essbereich EG

Bild 14: Wassergeführter Kamin EG

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 20

Bild 15: Küche EG

Bild 16: Küche EG

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 20

Bild 17: Eingangstüre EG

Bild 18: Flurbereich EG

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 20

Bild 19: Dusch/ WC EG

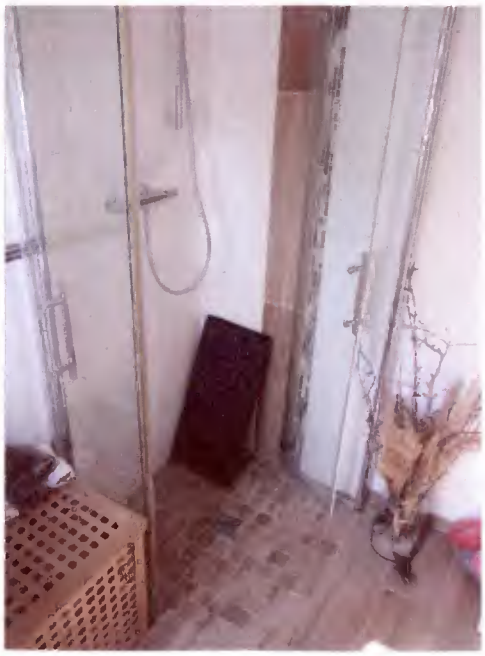

Bild 20: Dusch/ WC EG

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 20

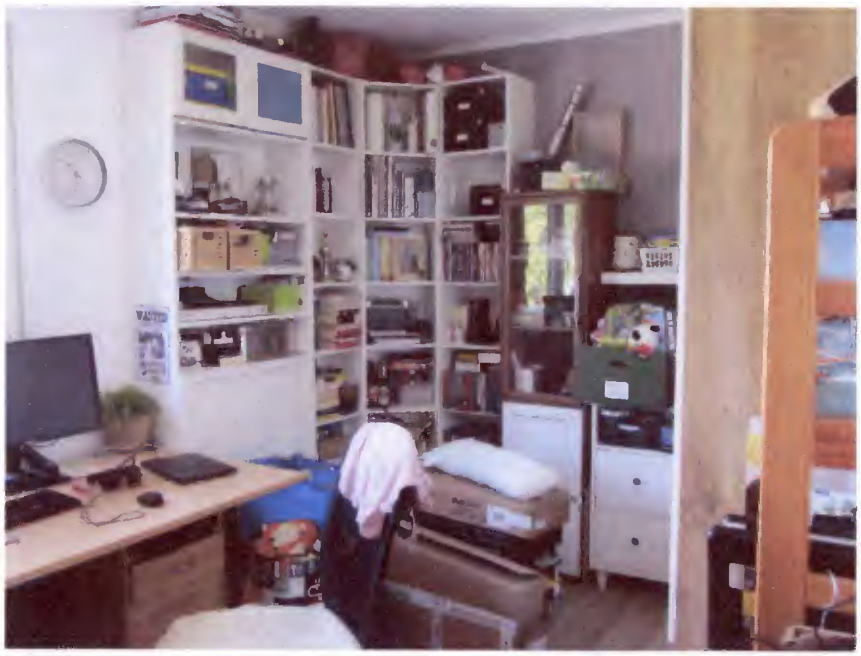

Bild 21: Arbeitszimmer EG

Bild 22: Treppe KG zu EG mit mangelhaftem Steigungsverhältnis

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 20

Bild 23: Heizugsanlage KG

Bild 24: Warmwasserspeicher KG

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 20

Bild 25: Stromzähler KG

Bild 26: Eingang Einliegerwohnung KG

Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 20

Bild 27: Wohnzimmer Einliegerwohnung KG

Bild 28: Küche Einliegerwohnung KG

Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 20

Bild 29: Bad Einliegerwohnung KG

Bild 30: Terrasse Einliegerwohnung KG

Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 20

Bild 31: Treppe von EG zu DG

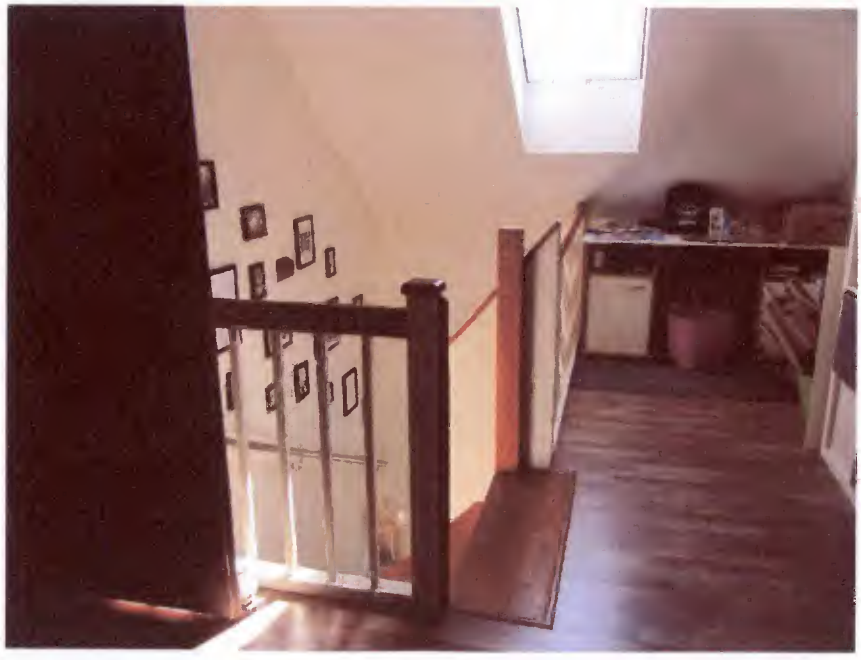

Bild 32: Flurbereich DG

Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 20

Bild 33: Bad DG

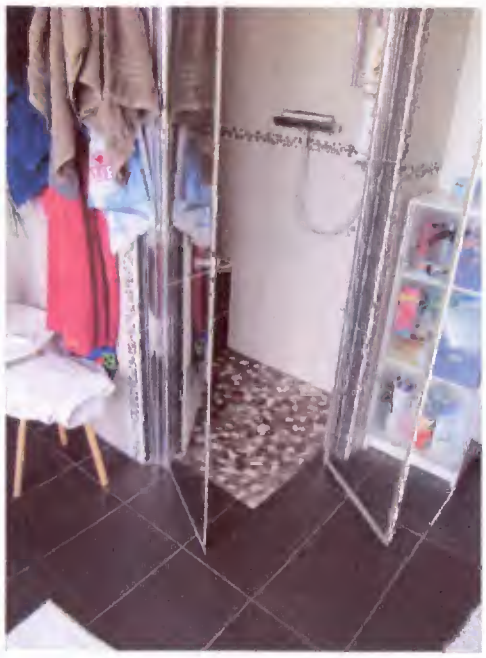

Bild 34: Bad DG

Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 20

Bild 35: Bad DG

Bild 36: Zimmer DG

Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 20

Bild 37: Zustand Innentüren DG

Bild 38: Zimmer DG

Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 20

Bild 39: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Bild 40: Nachbarbebauung im Straßenverlauf