

Dipl.- Ing. Harald Höchst

**Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de

Datum: 21.10.2024
Az.: 003-Z-2024
Gerichtsaktenzeichen: 91 K 1/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 35647 Waldsolms-Weiperfelden, Solmsbachstraße 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 18.09.2024
ermittelt mit insgesamt rd.

218.000 €

(in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienwohnhaus	8
3.3	Nebengebäude 1	8
3.4	Scheune	8
3.5	Nebengebäude 2	8
3.6	Anbau 1	9
3.7	Anbau 2.....	9
3.8	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Sachwertberechnung	15
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Objektadresse:	Solmsbachstraße 5 35647 Waldsolms-Weiperfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weiperfelden, Blatt 371, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weiperfelden, Flur 1, Flurstück 60; zu bewertende Fläche 1.134 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 26.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungsstichtag:	18.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.09.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Es war lediglich eine Besichtigung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Person seitens der Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Berechnung des Bruttogrundfläche • Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses • Auskunft zu den Bodenrichtwerten • Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

Auch die Besichtigung der Gebäude von außen war nur eingeschränkt möglich, da nicht alle Gebäudeteile von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar waren.

Weder beim Eigentümer noch bei der Gemeinde oder der unteren Bauaufsichtsbehörde lagen Bauzeichnungen oder sonstige verwertbare Bauvorlagen vor.

Die für die Bewertung erforderlichen Angaben, wie beispielsweise die Bruttogrundfläche, wurden mittels digitaler Messungen aus der Liegenschaftskarte ermittelt oder durch Erfahrungswerte festgelegt.

Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale konnte aus oben genannten Gründen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen sowie den getroffenen Annahmen erfolgen.

Das Vorhandensein von gegebenenfalls bestehenden, jedoch von außen nicht erkennbaren wertbeeinflussenden Umständen konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Sie hierzu auch die Angaben in der Sachwertberechnung (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Vermietungssituation:

Eine Vermietung liegt vermutlich nicht vor.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird davon ausgegangen, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind. Eine eindeutige Feststellung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen der fehlenden Besichtigung der Gebäude nicht beurteilt werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Festlegung wesentlicher Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung auf Annahmen beruht, auch wenn dies im Gutachten nicht an jeder Stelle entsprechend gekennzeichnet ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Waldsolms (ca. 4.900 Einwohner); Stadtteil Weiperfelden (ca. 280 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Osten Butzbach, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg und im Norden Wetzlar und Gießen <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B456 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 AS Butzbach und A 45 AS Lützellinden <u>Bahnhof:</u> Brandoberndorf und Hasselborn <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs: in Butzbach sowie im Ortsteil Brandoberndorf; Schulen und Ärzte: Grundschule im Ortsteil Brandoberndorf, wei- terführende Schulen sowie Ärzte, überwiegend in den Nachbar- städten Wetzlar, Gießen, Usingen, Braunfels und Butzbach. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Brandoberndorf; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseiti- ger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 61 m insgesamt (Solmsbachstraße und Am Phillipseck);

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.134 m²;

Bemerkungen:
annähernd trapezförmige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden;
Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Scheune

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Auf mögliche Beein-
trächtigungen durch Hangwasser oder durch einen nahegelege-
nen Bachlauf wird hingewiesen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des
Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zu-
sätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun-
reinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht
Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonder-
heiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berück-
sichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet (Denkxweb) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Ob das Objekt derzeit ständig bewohnt wird, konnte nicht ermittelt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte, umfangreiche Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens (Besonderheiten)

Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt ausschließlich unter Zugrundelegung der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild einen deutlichen Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf erkennen. Der Bewertung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard im Inneren des Gebäudes zu Grunde gelegt.

Auf die beigelegten Fotos wird verwiesen.

3.2 Einfamilienwohnhaus (Gebäudenummer 1)

Baujahr: 1920 (Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: vermutlich voll unterkellert;

Dachform: Satteldach;

Dacheindeckung: Dachziegel;

Fenster: vermutlich überwiegend Holzfenster, teils Rollläden, teils Klappläden

Dachgeschoss vermutlich (teil-)ausgebaut

3.3 Nebengebäude 1 (Gebäudenummer 2)

Baujahr: 1900 (Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: vermutlich nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach;

Dacheindeckung: Dachziegel;

3.4 Scheune (Gebäudenummer 3)

Baujahr: 1900 (Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);

Bauart: teils massiv, teils Fachwerkbauweise;

Vermutlich in einigen Bereichen zweigeschossig;

Außenansicht: teils verputzt; teils unverputzt, teils freiliegendes ausgemauertes Fachwerk

Keller: vermutlich nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach;

Dacheindeckung: Dachziegel;

2 Scheunentore

3.5 Nebengebäude 2 (Gebäudenummer 4)

Baujahr: 1900 (Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);

Bauart: teils massiv, teils Fachwerkbauweise

zweigeschossig;

Außenansicht: verputzt;

Keller: vermutlich nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach;

Dacheindeckung: Dachziegel;

Fenster in beiden Geschossen vorhanden

3.6 Anbau 1 (Gebäudenummer 5)

Baujahr: 1900(Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);
Bauart: Fachwerkbauweise;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dacheindeckung: Dachziegel;
Hofseitig ohne Außenwand (vermutlich nur Überdachung)

3.7 Anbau 2 (Gebäudenummer 6)

Baujahr: 1900(Annahme für Bewertungszwecke. Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt);
Bauart: Fachwerkbauweise;
Außenansicht: straßenseitig Gefache verputzt;
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Satteldach;
Dacheindeckung: Dachziegel;
Hofseitig ohne Außenwand

3.8 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Hofflächen überwiegend mit Basaltpflaster befestigt.
Einfriedungen mit massiven Stützmauern sowie Holzzaun.
Eingangstür sowie großes Einfahrtstor aus Holz (überdacht).
Gartenanlagen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35647 Waldsolms-Weiperfelden, Solmsbachstraße 5 zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weiperfelden	371	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiperfelden	1	60	1.134 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.134 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	1.134	× 0,95	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 57,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	57,00 €/m²	
Fläche	×	1.134 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	64.638,00 € <u>rd. 64.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 insgesamt **64.600,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige 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 (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude 1	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	651,00 €/m² BGF	150,00 €/m² BGF	250,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	428,00 m²	116,00 m²	260,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	290.628,00 €	17.400,00 €	65.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	530.977,36 €	31.789,80 €	118.755,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	530.977,36 €	31.789,80 €	118.755,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		71,43 %	71,43 %	71,43 %
• Faktor	x	0,2857	0,2857	0,2857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	151.700,23 €	9.082,35 €	33.928,30 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.700,23 €	9.082,35 €	33.928,30 €

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude 2	Anbau 1	Anbau 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	250,00 €/m² BGF	Pauschale Wert- schätzung	Pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	108,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	27.000,00 €		
Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	49.329,00 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	49.329,00 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 20 Jahre 71,43 % 0,2857		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	14.093,30 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.093,30 €	2.500,00 €	1.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		216.804,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	225.804,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	290.404,18 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	275.883,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	58.140,00 €
Sachwert	=	217.743,97 €
	rd.	218.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Dachteilausbau (unterstellt)	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (pauschal)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Hofflächen überwiegend mit Basaltpflaster befestigt. Einfriedungen mit massiven Stützmauern sowie Holzzaun. Eingangstür sowie große	9.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-58.140,00 €
Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude (Sicherheitsabschlag): -58.140,00 €	
Summe	-58.140,00 €

Der **Sicherheitsabschlag** setzt sich zusammen aus:

30% des vorläufigen Sachwertes von Gebäude 1 (Wohnhaus), jeweils 20% des vorläufigen Sachwertes von Gebäude 2 (Nebengebäude 1), Gebäude 3 (Scheune) sowie von Gebäude 4 (Nebengebäude 2).

Für die Gebäude 5 (Anbau, hofseitig offen) und 6 (Anbau, hofseitig offen) wurde kein Abschlag vorgenommen

Zu den Gebäudebezeichnungen siehe Anlage 3 (Auszug aus der Liegenschaftskarte).

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **218.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35647 Waldsolms-Weiperfelden, Solmsbachstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiperfelden	371	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weiperfelden	1	60

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 mit rd.

218.000 €

in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wetzlar, den 21. Oktober 2024

Dipl.- Ing, Harald Höchst

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.

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 und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hessische Bauordnung

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 20.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Fotos vom Ortstermin

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35647
Ort: Weiperfelden
Straße: Solmsbachstraße
Hausnummer: 5

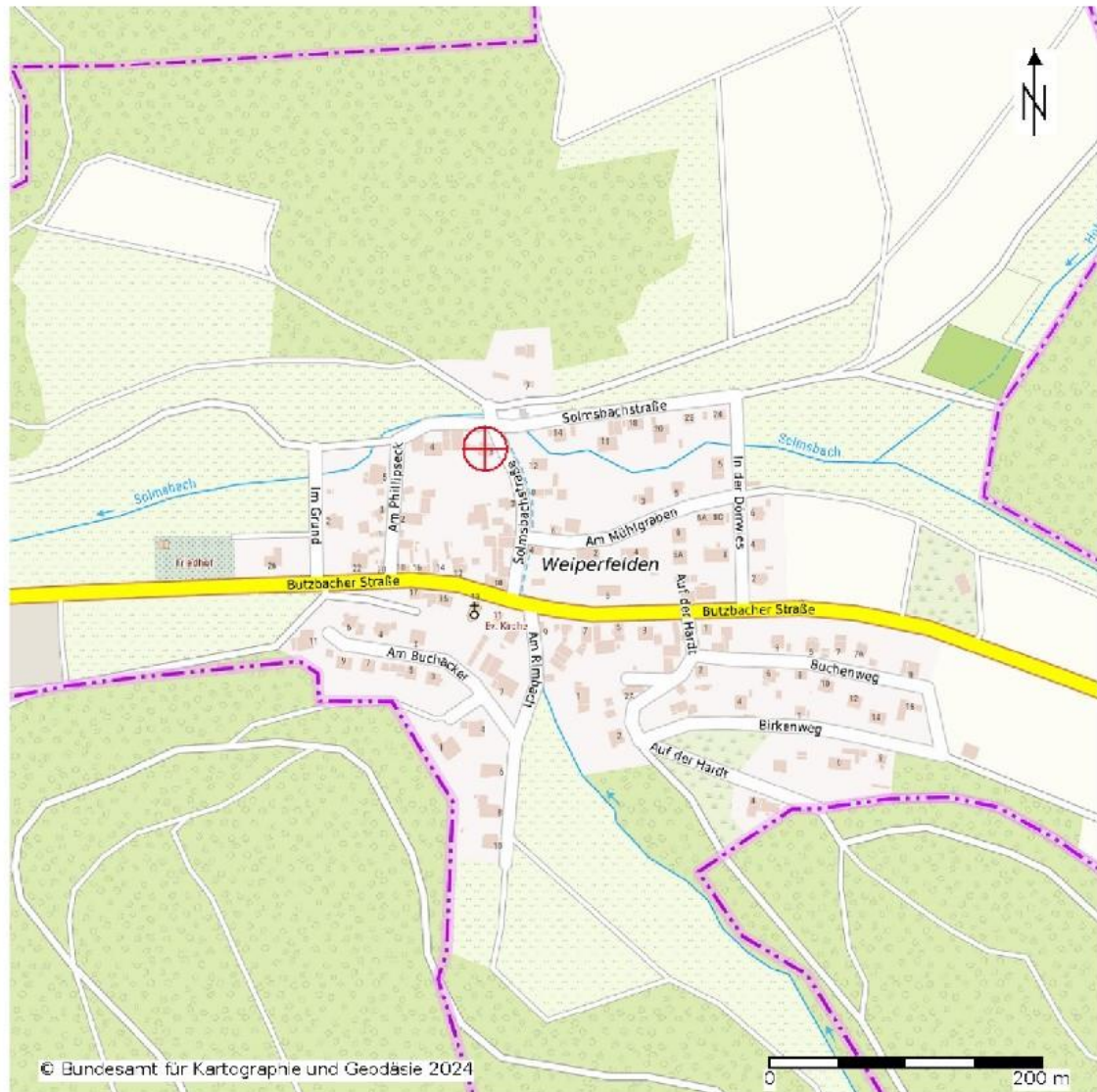


Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35647
Ort: Weiperfelden
Straße: Solmsbachstraße
Hausnummer: 5

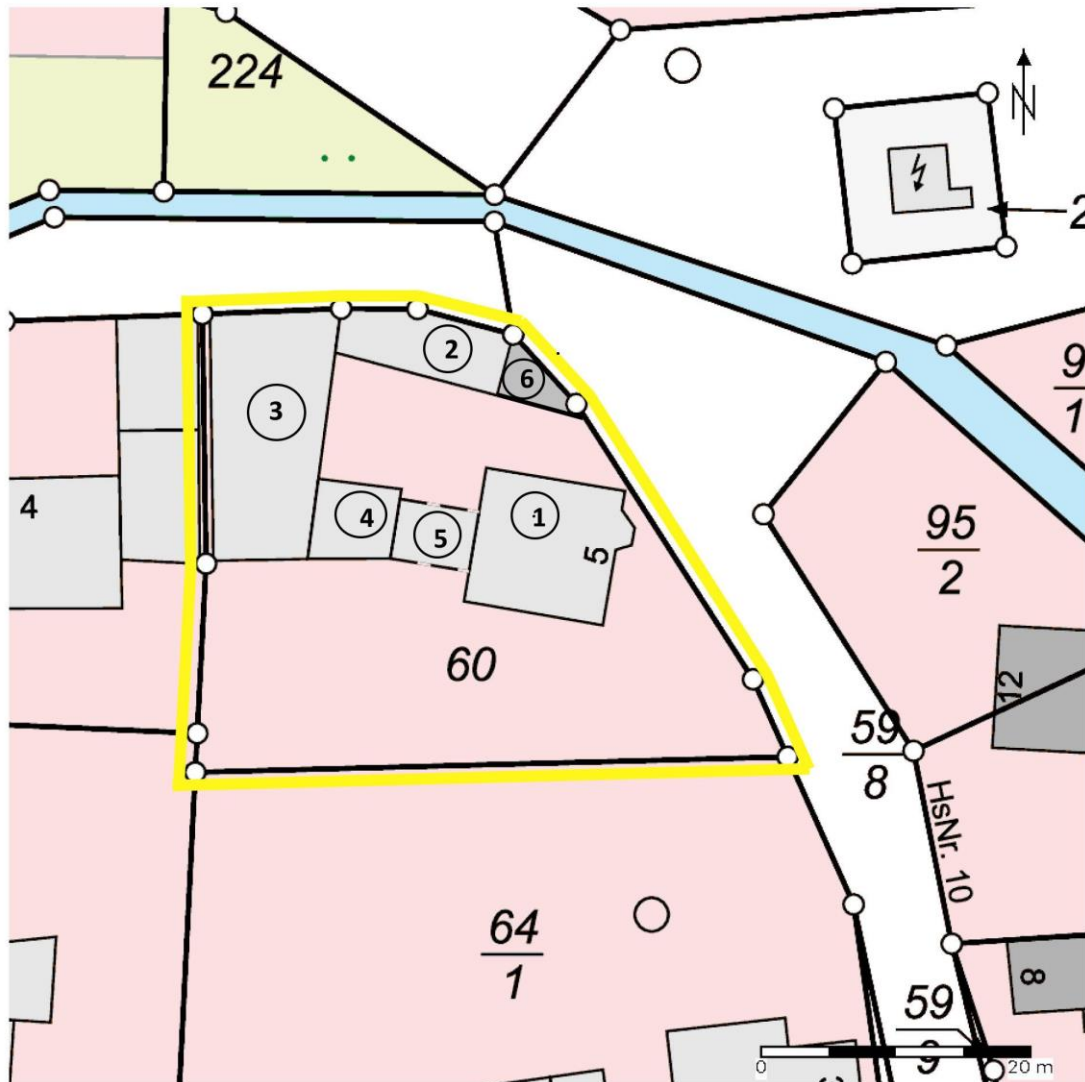


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35647
Ort:	Weiperfelden
Straße:	Solmsbachstraße
Hausnummer:	5



Bezeichnung der Gebäude:

- Nr. 1 - Einfamilienwohnhaus
- Nr. 2 - Nebengebäude 1
- Nr. 3 - Scheune
- Nr. 4 - Nebengebäude 2
- Nr. 5 - Anbau 1 (hofseitig ohne Außenwand)
- Nr. 6 - Anbau 2 (hofseitig ohne Außenwand)

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 3



Südansicht des Einfamilienwohnhauses



Blick von Nordwesten auf das Gesamtgrundstück

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 3



Ansicht aus Nordwesten: Scheune und Nebengebäude 1



Ansicht aus Nordosten: Nebengebäude 1

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 3



Ansicht aus Nordosten: Gesamtgrundstück



Hofeinfahrt mit Tor.

Im Hintergrund rechts, Anbau 2 (hofseitig offen) sowie im Hintergrund links, das Nebengebäude 1