

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: 04.01.2025
Az.: 004-Z-2024
Gerichtsaktenzeichen: 93 K 20/24

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 35619 Braunfels, Weingartenstraße 5 (Flurstück 89)**
sowie für das mit einem
**Gartenhaus und einer Garage bebaute, gegenüberliegende
Grundstück (Flurstück 63)**



Der **Verkehrswert beider Grundstücke** wurde zum Stichtag 20.11.2024
ermittelt mit **insgesamt rd.**

124.400 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendvierhundert Euro)

Die **Einzelwerte** beider Grundstücke wurden zusätzlich getrennt ermittelt (s. Abschnitt 1.3 des Gutachtens)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienwohnhaus (Flurstück 89).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen (Flurstück 89).....	12
3.4	Nebengebäude (Flurstück 89)	13
3.5	Gartenhaus und Garage (Flurstück 63)	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 89	15
4.2.1	Bodenwertermittlung	15
4.2.2	Sachwertermittlung	16
4.2.2.1	Sachwertberechnung	16
4.2.2.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.2.3	Wert des Grundstücks Flurstück 89.....	18
4.3	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 63	18

4.3.1	Bodenwertermittlung	18
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.3.3	Sachwertermittlung	20
4.3.3.1	Sachwertberechnung	20
4.3.4	Wert des Grundstücks Flurstück 63.....	20
4.4	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Flurstück 89), sowie ein weiteres Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus und einer Garage (Flurstück 63)
Objektadresse:	Weingartenstraße 5 35619 Braunfels-Neukirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neukirchen, Blatt 450, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Neukirchen, Blatt 450, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Neukirchen, Flur 1, Flurstück 89, zu bewertende Fläche 335 m ² ; Gemarkung Neukirchen, Flur 1, Flurstück 63, zu bewertende Fläche 108 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 28.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Gebäude und Außenanlagen konnten vollständig besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin mit verfahrensbevollmächtigtem Rechtsanwalt 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: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• eine ortsgerichtliche Schätzungsurkunde Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Grundrisse: weil keine Bauzeichnungen vorliegen, wurde eine Skizze vom Erdgeschoss und vom Obergeschoss mit Angabe der Nutzung angefertigt.• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohnfläche• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

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

Die für die Bewertung erforderlichen Angaben (z. B. Baujahr, Bruttogrundfläche, Wohnfläche), wurden unter Zugrundelegung digitaler Messungen aus der Liegenschaftskarte ermittelt oder durch Erfahrungswerte festgelegt.

Vermietungssituation:

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt.

Gewerbebetrieb:

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Energieausweis:

Das Deckblatt zum Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs, mit Stichtag 17.07.2023, durchgeführt. Ergebnis:

- Primärenergiebedarf: 408,69 kWh / (m² * a)
- Endenergiebedarf: 371,1 kWh / (m² * a)
- **Energieeffizienzklasse: H**
- Treibhausgasemissionen: 127,01 kg / (m² * a)

Einzel-Verkehrswerte der Flurstücke 89 und 63:

Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 getrennt veräußerbaren Grundstücken mit jeweils eigener Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

Auftragsgemäß wurden beide Grundstücke getrennt bewertet:

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 2 (Flurstück 89)** wurde ermittelt mit rd. **115.000 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 3 (Flurstück 63)** wurde ermittelt mit rd. **9.400 €**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Braunfels (ca. 11.200 Einwohner); Stadtteil Neukirchen (ca. 600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Wetzlar, im Osten Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 456 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 AS Wetzlar-Süd oder AS Hüttenberg-Rechtenbach <u>Bahnhof:</u> Brandoberndorf, Solms, Wetzlar <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in überwiegend im Hauptort Braunfels oder den Nachbargemeinden; Schulen und Ärzte in im Hauptort Braunfels sowie den größeren Nachbarstädten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Hauptort Braunfels; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit ein- oder mehrseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Flurstück 89:

Straßenfront: ca. 13 m;

mittlere Tiefe: ca. 28 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 335 m²;

Bemerkungen: annähernd rechteckige Grundstücksform

Flurstück 63:

Straßenfront: ca. 6 m;

mittlere Tiefe: ca. 18 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 108 m²;

Bemerkungen: annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig (schmal) vorhanden;
Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung (Flurstück 89):

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung durch Wohnhaus und Nebenge-
bäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

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 zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zu der unterhalb des Gartenhauses befindlichen Garage auf dem Flurstück 63, über das Flurstück 64 erfolgt. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Flurstück 64 entweder um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, oder dass die Zuwegung zur Garage durch eine entsprechende Vereinbarung gesichert ist.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. 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 Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 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 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); Hinweis: das Flurstück 63 eignet sich auf Grund seines Zuschnitts und seiner Größe nicht für eine Wohnbebauung.
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 (Flurstück 89) ist mit einem Wohngebäude sowie mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Kfz-Stellplätze (1 Garage und 1 Stellplatz im Hof);

Das Objekt ist derzeit leerstehend.

Das Grundstück (Flurstück 63) ist mit einem Gartenhaus sowie einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück wird derzeit als Gartenland genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Genehmigte Bauakten und Beschreibungen lagen nicht vor.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Gegebenenfalls wird diesbezüglich empfohlen, eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus (Flurstück 89)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; teilausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (Annahme – tatsächliches Baujahr unbekannt)
Modernisierung:	keine wesentlichen, wertrelevanten Modernisierungen in den letzten 10 bis 15 Jahren erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche wurde überschlägig ermittelt mit rd. 135 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 225 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 408,69 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 371,1 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: H; Treibhausgasemissionen: 127,01 kg / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Im Inneren des Gebäudes besteht jedoch keine Barrierefreiheit. Eine entsprechende Nachrüstung kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ausgeschlossen werden. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsaufstellraum und Öllagerraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad

Obergeschoss:

Schlafzimmer und sonstige Aufenthaltsräume

Dachgeschoss:

1 Raum (z. B. als Hobbyraum nutzbar)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Betondecke über dem Kellergeschoss; Holzbalkendecke über Erd- und Obergeschoss
Treppen:	Betontreppe zum Kellergeschoss; Treppe zum Ober- und Dachgeschoss in Holzbauweise
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt; kleine Diele
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen vermutlich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2004; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Keller, Tankgröße 3 mal 750 Liter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Im Wohnbereich Parkett, ansonsten überwiegend Kunststoff- und Teppichbodenbeläge bzw. Fliesen in Diele, Küche und Bad
Wandbekleidungen:	überwiegend mit einfachen Tapeten, teilweise auch Holzverkleidungen in einfacher Ausführung
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden überwiegend vorhanden
Türen:	einfache Türen (Sperrholz), teilweise auch Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; 1 Bad mit Einbauwanne, Dusche, WC, und Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke im Obergeschoss
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachflächenfenster
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	fehlender bzw. schadhafter Innenputz in 2 Räumen, teils fehlende Deckenbekleidungen, Fußbodenbeläge teilweise erneuerungsbedürftig, 1 defekter Heizkörper, allgemeiner (mittlerer) Instandhaltungsrückstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	1 „gefangener“ Raum im Obergeschoss, mangelnder Wärmeschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt und dem Alter entsprechend noch befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen (Flurstück 89)

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, teilweise auch betonierte Flächen.

3.4 Nebengebäude (Flurstück 89)

Nebengebäude;
Baujahr: 1900 (geschätzt);
Bauart: massiv;
Außenansicht: überwiegend verputzt;
nicht unterkellert;
Dachform: Pultdächer;
Dacheindeckung mit Bitumenbahnen bzw. mit Faserzementplatten;
Fußboden und Decke über EG: Beton;
Treppe zum OG: Fertigtreppe mit Kunststeinstufen
Fenster im OG: mit Isolierverglasung;

Im Erdgeschoss befinden sich im nördlichen Bereich (ehemaliges Stallgebäude) einige Lagerräume. Mittig ist eine Garage integriert. Davor eine überdeckte Hofffläche. Im südlichen Bereich befinden sich weitere Abstellräume sowie die Treppe zum Obergeschoss.

Im gesamten Obergeschoss wurde vor längerer Zeit mit dem Ausbau zu einer separaten Wohneinheit begonnen (Estrichböden, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Einbau isolierverglaster Fenster, teilweise Wand- und Deckenbekleidungen, Einbau einer Treppe vom EG zum OG), teilweise befinden sich die Räume jedoch auch noch in einem Rohbauzustand.

Die durchgeführten Maßnahmen liegen schon sehr lange zurück. Sie entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Standard, insbesondere nicht mehr den Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten zu einer Belichtung der im östlichen Bereich gelegenen Räume aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung nur eingeschränkt möglich.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das gesamte Nebengebäude im Erdgeschoss weiterhin als Lager- und Abstellraum genutzt wird. Für das Obergeschoss wird eine künftige Nutzung als Abstellraum bzw. als provisorisch ausgebauter Raum (zum Beispiel Hobbyraum, private Werkstatt) angenommen.

3.5 Gartenhaus und Garage (Flurstück 63)

Gartenhaus:

Baujahr: 1970 (geschätzt);
Bauart: massiv;
Außenansicht: insgesamt verputzt;
Flach geneigtes Dach mit Bitumenbahneindeckung;

Garage:

Baujahr 1960 (geschätzt)
Bauart: massiv

Die Garage befindet sich deckungsgleich unter dem Gartenhaus und ist über das Flurstück 64 anfahrbar. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.4 dieses Gutachtens

Außenanlagen (Flurstück 63):

befestigte Wege und Flächen, Einfriedungen, Stützmauer sowie eine Terrassenüberdachung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35619 Braunfels, Weingartenstraße 5 (Flurstück 89) sowie für das mit einem Gartenhaus und einer Garage bebaute, gegenüberliegende Grundstück (Flurstück 63) ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neukirchen	450	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neukirchen	1	89	335 m ²

sowie

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neukirchen	450	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neukirchen	1	63	108 m ²

Bei dem Zwangsversteigerungsobjekt handelt es sich um 2 selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts mit jeweils eigener laufender Grundstücksnummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des gesamten Zwangsversteigerungsobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 89	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	335 m ²
Flurstück 63	Gartenhaus und Garage	108 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		443 m ²

4.2 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 89

4.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	335 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks 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	20.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	600	335	× 1,05	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 63,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 63,00 €/m²	
Fläche	× 335 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 21.105,00 € rd. <u>21.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 insgesamt **21.100,00 €**.

4.2.2 Sachwertermittlung

4.2.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	648,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	224,00 m ²	260,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	151.152,00 €	91.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	278.119,68 €	167.440,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	278.119,68 €	167.440,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		78,57 %	78,57 %
• Faktor	x	0,2143	0,2143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	59.601,05 €	35.882,39 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	800,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	60.401,05 €	35.882,39 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		96.283,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	102.283,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	123.383,44 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	123.383,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	115.383,44 €
	rd.	115.000,00 €

4.2.2.2 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. Ausbauschläge. 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	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Hauseingangsüberdachung, Dachflächenfenster	800,00 €
Summe	800,00 €

Außenanlagen Flurstück 89

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Hofbefestigung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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.
Bauschäden	-3.000,00 €
• fehlender bzw. schadhafter Innenputz in 2 Räumen	-1.000,00 €
• Fußbodenbeläge teilweise abgewohnt	-1.500,00 €
• 1 austauschbedürftiger Heizkörper	-500,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungsstau	-2.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
• nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutz, teilweise geringe Raumhöhen, teilweise "gefangene" Räume im OG	-3.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

4.2.3 Wert des Grundstücks Flurstück 89

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 89 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 mit rd.

115.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 63

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	108 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks 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	20.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	60,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	×	1,00	
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	600	108	×	0,50	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 30,00 €/m ²	
Fläche	×	108 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 3.240,00 € rd. <u>3.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 insgesamt **3.200,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Grundstücksgröße für eine Wohnbebauung viel zu gering.

Möglich wäre beispielsweise eine zusätzliche Bebauung mit einer Garage in Längsaufstellung mit Zufahrt direkt von der Weingartenstraße.

Alternativ dazu ist auch ein Verkauf an einen Anlieger (Flurstück 61, 64 oder 60/1) im Sinne einer Ergänzungsfläche denkbar.

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gartenhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.000,00 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.200,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	9.400,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	9.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	9.400,00 €
	rd.	9.400,00 €

Außenanlagen Flurstück 63

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Flächen, Terrassenüberdachung, Einfriedung, Stützmauer	1.200,00 €
Summe	1.200,00 €

4.3.4 Wert des Grundstücks Flurstück 63

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 63 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 mit rd.

9.400,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
Flurstück 89	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	335,00 m ²	115.000,00 €
Flurstück 63	Gartenhaus und Garage	108,00 m ²	9.400,00 €
Summe		443,00 m ²	124.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35619 Braunfels, Weingartenstraße 5 (Flurstück 89) sowie für das mit einem Gartenhaus und einer Garage bebaute, gegenüberliegende Grundstück (Flurstück 63)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neukirchen	450	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neukirchen	1	89

sowie

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neukirchen	450	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Neukirchen	1	63

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 mit insgesamt rd.

124.400 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendvierhundert 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 04. Januar 2025

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
- [6] aktuelle Wohnraum-Mietwertübersicht 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 22.12.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: Skizze: Grundriss Erd- bzw. Obergeschoss mit Angabe der Nutzung

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35619
Ort: Braunfels
Straße: Weingartenstraße
Hausnummer: 5

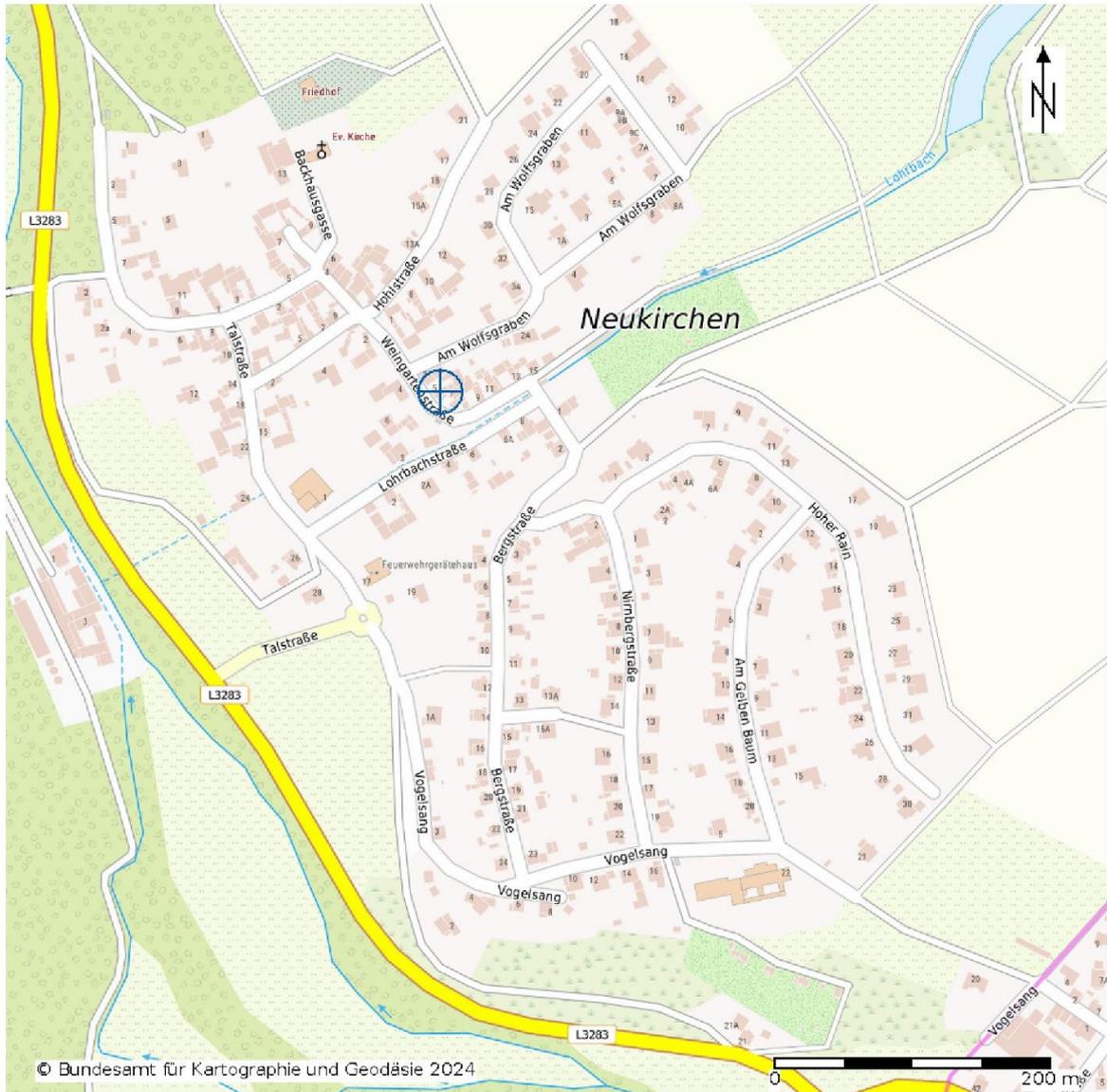


Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35619
Ort: Braunfels
Straße: Weingartenstraße
Hausnummer: 5

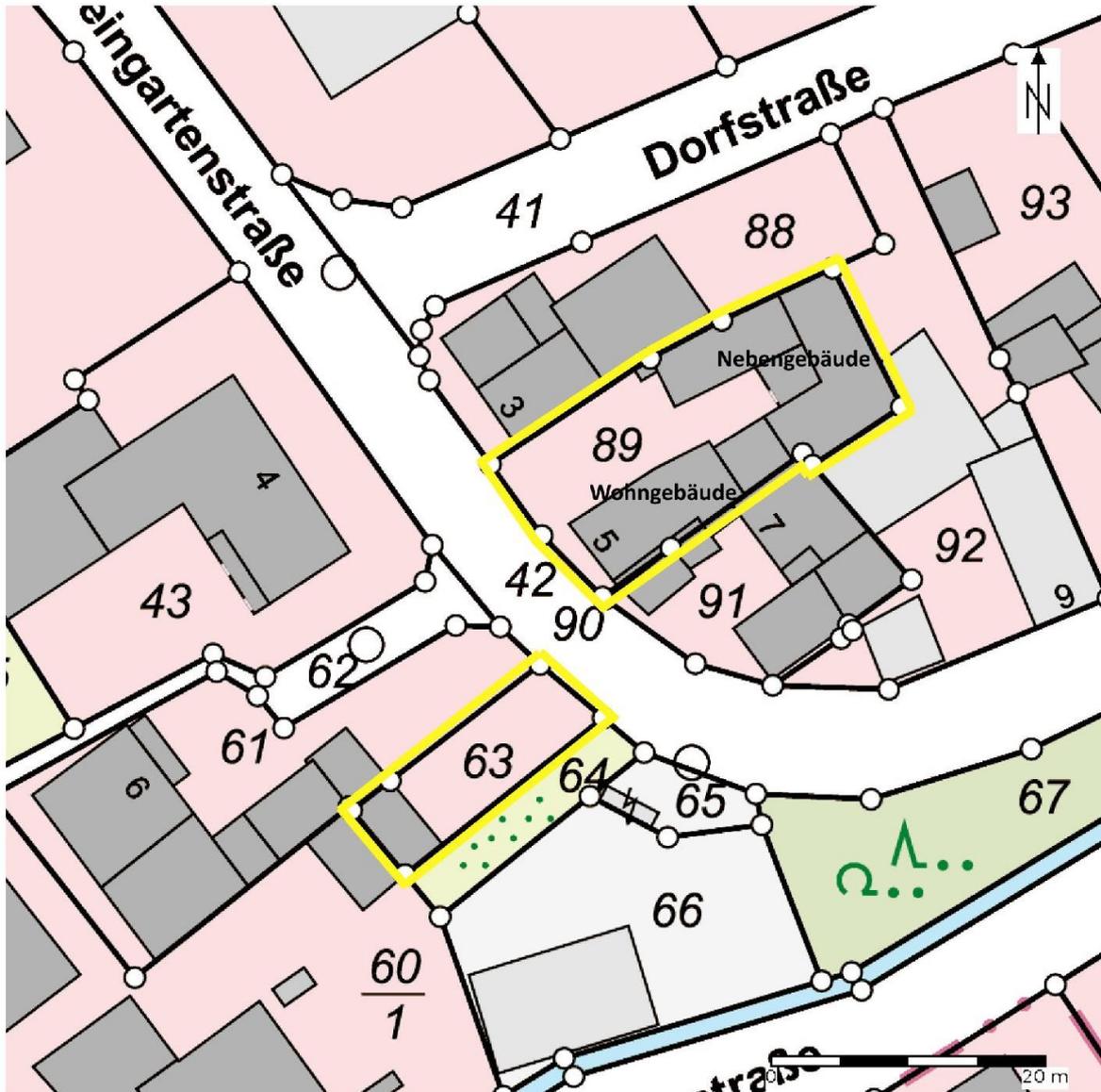


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35619
Ort: Braunfels
Straße: Weingartenstraße
Hausnummer: 5



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 9



teilausgebautes Dachgeschoss



Treppe von DG zum OG

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 9



Raum im OG



Treppenhaus OG

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 9



Treppe vom OG ins EG



Raum im EG mit einer durch Feuchtigkeit geschädigten Außenwand. Die Ursache des Feuchtigkeitseintritts wurde gemäß Mitteilung im Ortstermin zwischenzeitlich behoben.

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 4 von 9



Küche



Bad EG

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 5 von 9



Treppe zum KG



Heizungsanlage

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 6 von 9



Waschküche (zwischen Wohnhaus und Nebengebäude)



Nebengebäude: Raum im nördlichen Bereich (schlechter baulicher Zustand)

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 7 von 9



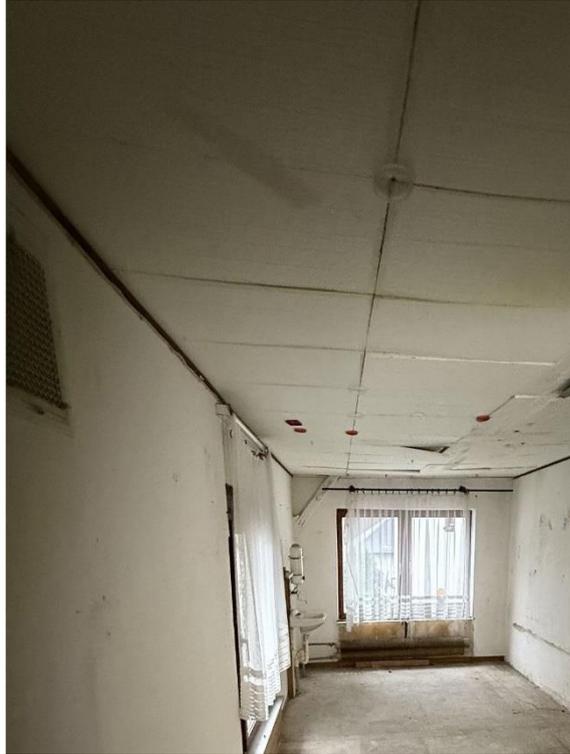
Nebengebäude: Raum im südlichen Bereich mit Tür zur Garage (rechts)



Nebengebäude: Raum in dem für den Ausbau zu Wohnzwecken vorgesehenen Obergeschoss

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 8 von 9



Nebengebäude: Raum in dem für den Ausbau zu Wohnzwecken vorgesehenen Obergeschoss



Blick vom Wohngebäude auf das Flurstück 63 (mit Gartenhaus und überdachtem Freisitz). Unter dem Gartenhaus befindet sich die Garage mit Zufahrt über das Flurstück 64

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 9 von 9



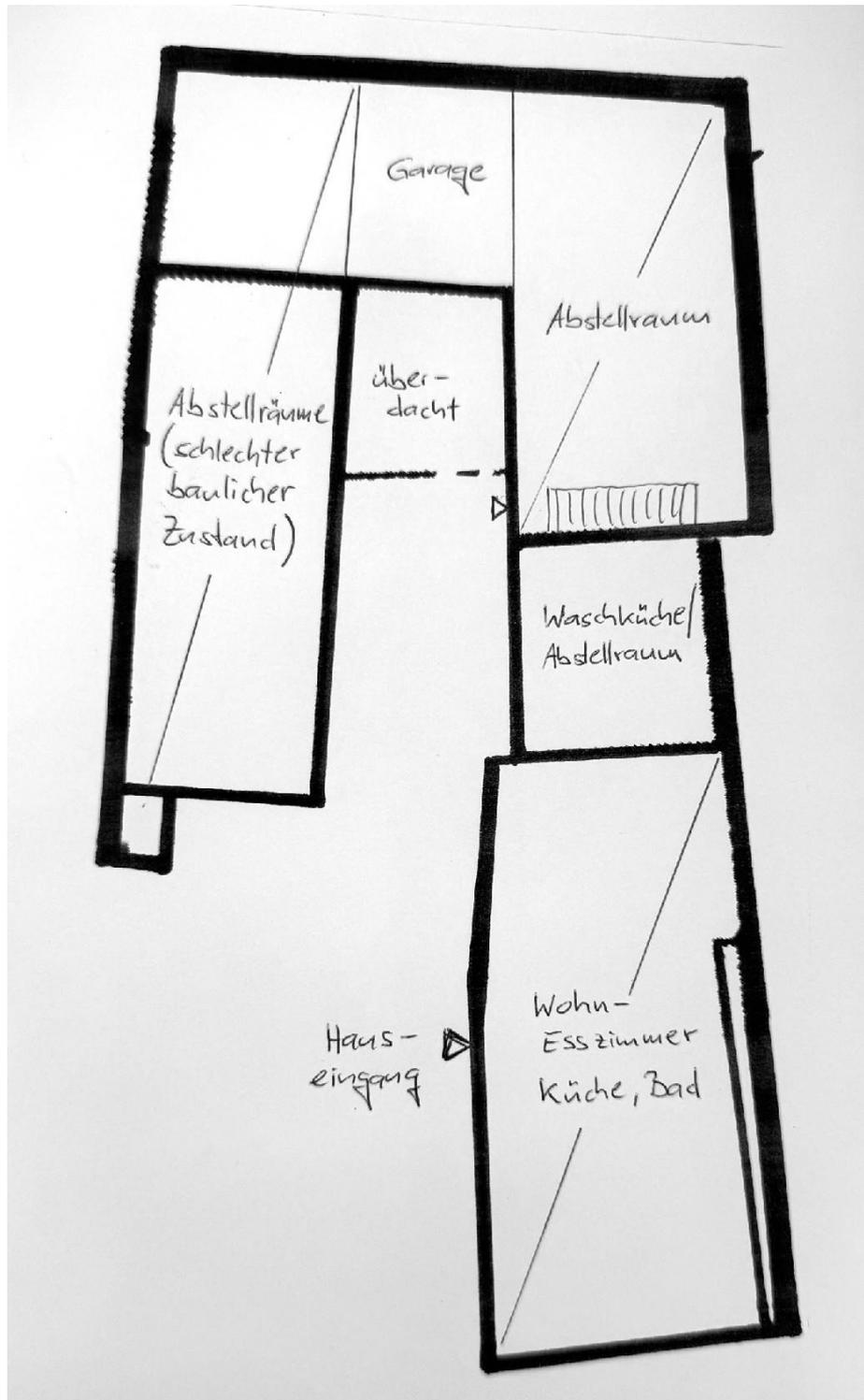
Hof mit Hauseingang



Flurstück 63: Garage mit darüber liegendem Gartenhaus

Anlage 5: Skizze: Grundriss Erdgeschoss mit Angabe der Nutzung

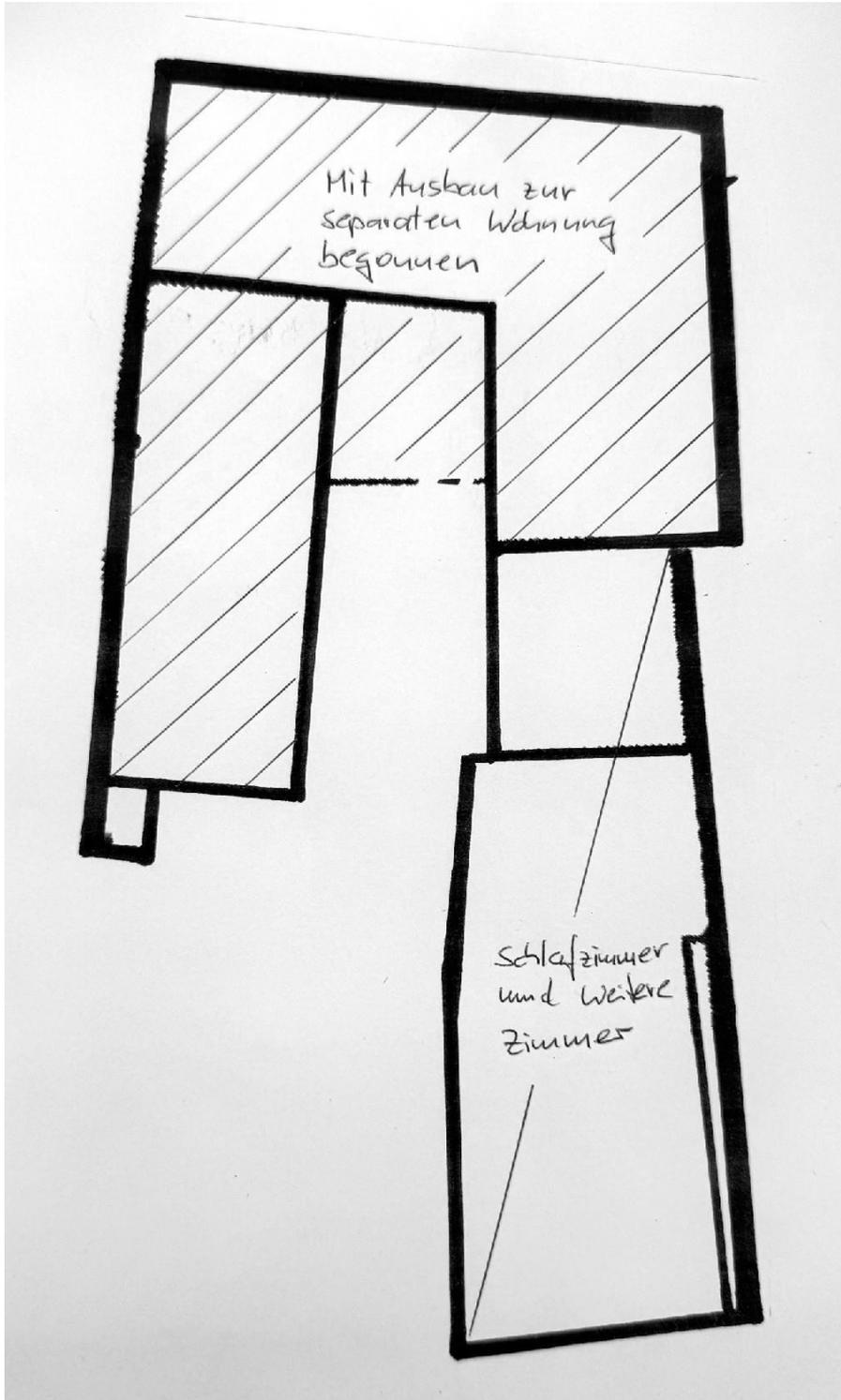
Seite 1 von 2



Erdgeschoss

Anlage 5: Skizze: Grundriss Obergeschoss mit Angabe der Nutzung

Seite 2 von 2



Obergeschoss