

**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: 29.11.2025  
Az.: 003-Z-2025

**Gerichtsaktenzeichen: 92 K 24/25**

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück  
in 35619 Braunfels, Alte Leuner Straße 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 24.10.2025  
ermittelt mit **insgesamt rd.**

**61.000 €**

**in Worten: einundsechzigtausend Euro**

**Hinweise:** der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3).

Der Werteeinfluss von bestehenden dinglichen Lasten in Abteilung II des Grundbuchs wurde in dem hier ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3).

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
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.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	9
3.3	Außenanlagen.....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung .....	11
4.4	Sachwertermittlung .....	12
4.4.1	Sachwertberechnung .....	12
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	13
4.5	Ertragswertermittlung .....	14
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	14
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	14
4.6	Verkehrswert.....	15
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>16</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	16
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	16
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Alte Leuner Straße 4 35619 Braunfels
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunfels, Blatt 1989, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Braunfels, Flur 1, Flurstück 86/5, Fläche 300 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 19.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.
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"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt)</li><li>• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten</li><li>• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen</li><li>• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen</li><li>• Auszug aus dem Grundbuch</li><li>• Nießbrauchrechtseinräumungsvertrag</li></ul>

### 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. Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, der vorliegenden Baupläne und der Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Das Vorhandensein von von außen nicht erkennbaren, wertbeeinflussenden Umständen konnte aus oben genannten Gründen nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 25 % des ermittelten Gebäudesachwertes pauschal berücksichtigt.

#### Vermietungssituation:

Das Gebäude wird bewohnt, jedoch nicht von Eigentümerseite.

Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht beteiligt.

#### Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird davon ausgegangen, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.

#### Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

#### Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

#### Energieausweis:

Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

#### **Hinweis:**

**Auftragungsgemäß wurden die Werte der sich aus dem Grundbuch Abteilung II ergebenden, nachfolgend genannten dinglichen Lasten bei dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.**

1. Recht Abt. II Nr. 2: (Grunddienstbarkeit) mit folgendem Inhalt:  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Flurstück 86/3, 86/4 und 86/5.
2. Recht Abt. II Nr. 3 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) mit folgendem Inhalt:  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem belasteten Grundstück keine andere Beheizung als mit Gas der Firma (...) vorgenommen werden darf, ausgenommen jedoch die Beheizung mit offenem Kaminfeuer.
3. Recht Abt. II Nr. 4 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) mit folgendem Inhalt:  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Firma Gasversorgung (...).
4. Recht Abt. II Nr. 8 (Nießbrauch) mit folgendem Inhalt:  
Nießbrauch (aufschiebend bedingt) für (...)

Die jeweiligen Werte der Rechte wurden jedoch einzeln ermittelt und liegen dem Amtsgericht vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Braunfels (gesamt) (ca. 11.500 Einwohner); Stadtteil Braunfels (ca. 6.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Osten Wetzlar und Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg, im Norden Herborn und Siegen  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B 49, B 456  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar  <u>Bahnhof:</u> Leun-Lahnbahnhof  <u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	an nördlichen Ortsrand, im ehemaligen Wochenendhausgebiet "Wintersburg" gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in im Ortsteil vorhanden; Schulen und Ärzte in im Ortsteil vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Kernstadt Braunfels (Stadtzentrum); einfache Wohnlage; keine Geschäftslage, da reines Wohngebiet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage; nach Süden hin abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksfront entlang des Erschließungsweges:</u> ca. 20 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m;
--------------------------------------	---

Grundstücksgröße:  
insgesamt 300,00 m<sup>2</sup>;

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr;
	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem PKW nicht direkt anfahrbar. Von der befahrbaren Straße ist das Grundstück nur über einen Gehweg erschlossen. Die Entfernung von der Straße bis zum Bewertungsgrundstück beträgt ca. 55 m. Der Gehweg ist mit Betonplatten befestigt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Gemäß Auskunft der Gemeinde sind auf dem Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. In dieser Wertermittlung wird deswegen Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunfels, Blatt 1989, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
	1. Recht Abt. II Nr. 2: (Grunddienstbarkeit) mit folgendem Inhalt: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Flurstück 86/3, 86/4 und 86/5.
	2. Recht Abt. II Nr. 3 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) mit folgendem Inhalt: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem belasteten Grundstück keine andere Beheizung als mit Gas der Firma (...) vorgenommen werden darf, ausgenommen jedoch die Beheizung mit offenem Kaminfeuer.
	3. Recht Abt. II Nr. 4 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) mit folgendem Inhalt: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Firma Gasversorgung (...)

4. Recht Abt. II Nr. 8 (Nießbrauch) mit folgendem Inhalt:  
Nießbrauch (aufschiebend bedingt) für (Name ist dem Amtsgericht bekannt).

**Auftragsgemäß wurden die Werte der sich aus dem Grundbuch ergebenden dinglichen Lasten der Abt. II bei dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.**

Die Werte Rechte wurden jedoch einzeln ermittelt und liegen dem Amtsgericht vor.

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:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt.

Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 15.02.1999, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss;

6 m F = 6 m max. Firsthöhe

4 m T = 4 m max. Traufhöhe;

o = offene Bauweise;

Einzelhausbebauung;

maximal zulässige Grundfläche: 80 m<sup>2</sup>

maximal zulässige Geschossfläche: 80 m<sup>2</sup>

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 Altersschließung. Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt, teilweise jedoch auch im Internet recherchiert.

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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wird aktuell bewohnt

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte, umfangreiche Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes nicht erfolgen.

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild einen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf erkennen. Erfahrungsgemäß wird ein einfacher Ausstattungsstandard im Inneren des Gebäudes angenommen. Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt unter Zugrundelegung der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

Einfache Bauweise; Holzständerkonstruktion, Außenwände beplankt mit Stülpschalung; vermutlich Holzfenster; Klappläden; Dacheindeckung vermutlich mit Faserzementwellplatten

#### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, mit Betonpflaster befestigte Wege und Flächen, Einfriedungen, Grundstückseingangstürchen, Gartengerätehäuschen

**Im Übrigen wird auf die in der Anlage beigefügten Fotos, die Baubeschreibung und die Bauzeichnungen aus dem seinerzeit eingereichten Bauantrag wird verwiesen.**

Abweichend von den Bauzeichnungen wurde das Gebäude vermutlich geringfügig erweitert. Dies ist jedoch aufgrund der schlechten Einsehbarkeit des Grundstücks nicht eindeutig erkennbar.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35619 Braunfels, Alte Leuner Straße 4 zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunfels	1989	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Braunfels	1	86/5	300 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	350 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	300 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 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)	=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.10.2025	× 1,050	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	89,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	350	300	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>89,25 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>89,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	300 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>26.775,00 €</b> <b>rd. <u>26.800,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 insgesamt **26.800,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	866,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	64.950,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.10.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	123.145,20 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	123.145,20 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		75,38 %
• Faktor	x	0,2462
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	30.318,35 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>30.318,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>34.318,35 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>26.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>61.118,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>76.397,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>15.375,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>61.022,94 €</b>
	rd.	<b>61.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

### 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.
Baumängel	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftliche Wertminderung durch den aufgrund der Bauweise mangelhaften Wärmeschutz -6.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten (-7.500,00 € x 1,250)	-9.375,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von ca. 25 % des vorläufigen Gebäudesachwertes -7.500,00 €</li> </ul>	
Summe	-15.375,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	66,00		5,25	346,50	4.158,00
Summe			66,00	-		346,50	4.158,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.158,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.039,50 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.118,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,00 % von 26.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 268,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.850,50 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,718
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 41.953,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 26.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 68.753,66 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 68.753,66 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 15.375,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 53.378,66 €</b>
	<b>rd. 53.400,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftliche Wertminderung durch den aufgrund der Bauweise mangelhaften Wärmeschutz</li> </ul>	-6.000,00 €
Weitere Besonderheiten (-7.500,00 € x 1,25)	-9.375,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von ca. 25 % des vorläufigen Gebäudesachwertes unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors</li> </ul>	-7.500,00 €
Summe	-15.375,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **61.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **53.400,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35619 Braunfels, Alte Leuner Straße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunfels	1989	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Braunfels	1	86/5

wird zum Wertermittlungstichtag 24.10.2025 mit rd.

**61.000 €**

**in Worten: einundsechzigtausend 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 29. November 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.

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.

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 10.11.2025) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

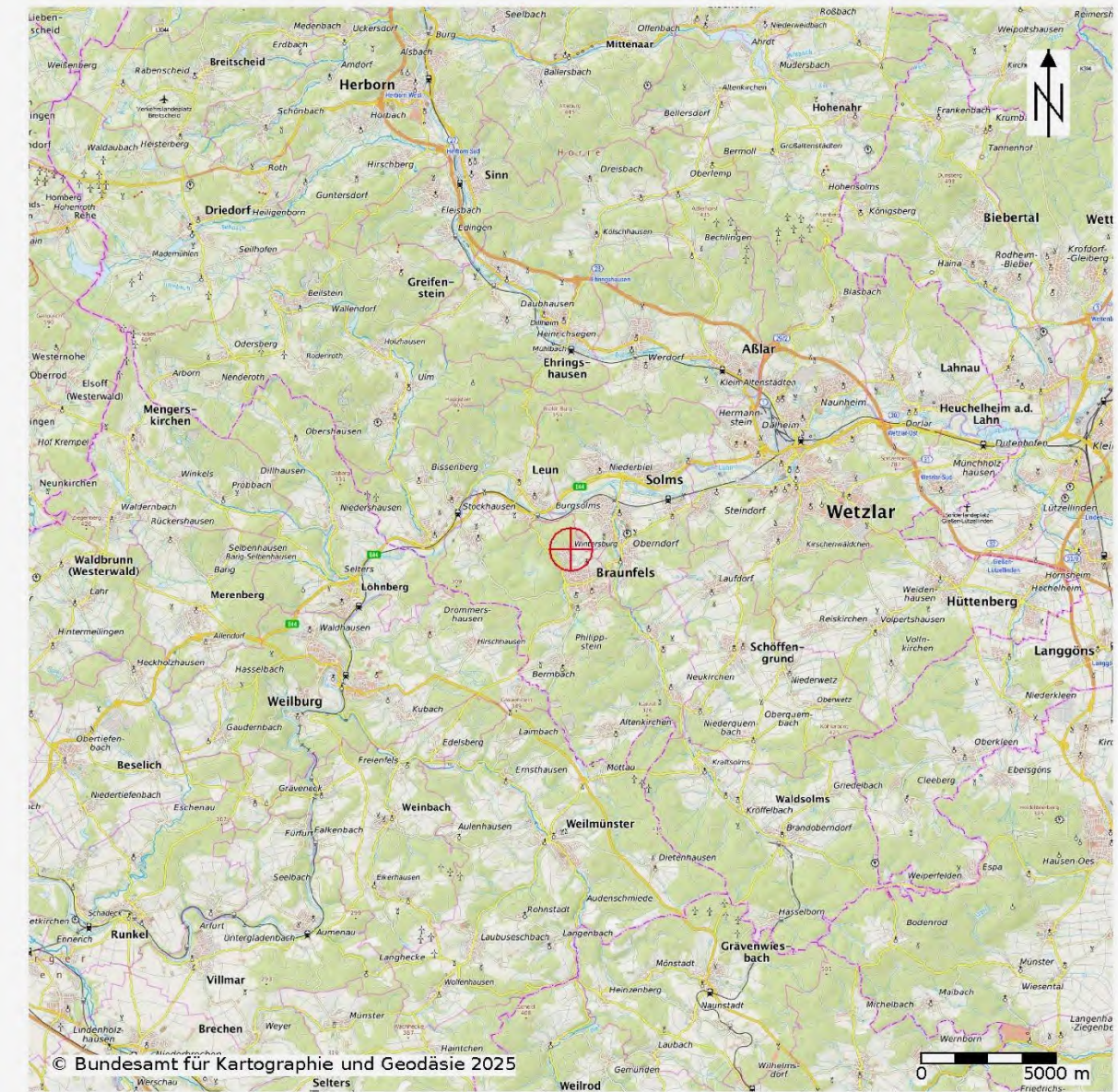
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

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

Seite 1 von 1

## Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35619  
 Ort: Braunfels  
 Straße: Alte Leuner Straße  
 Hausnummer: 4



## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Stadtplan

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35619  
Ort: Braunfels  
Straße: Alte Leuner Straße  
Hausnummer: 4



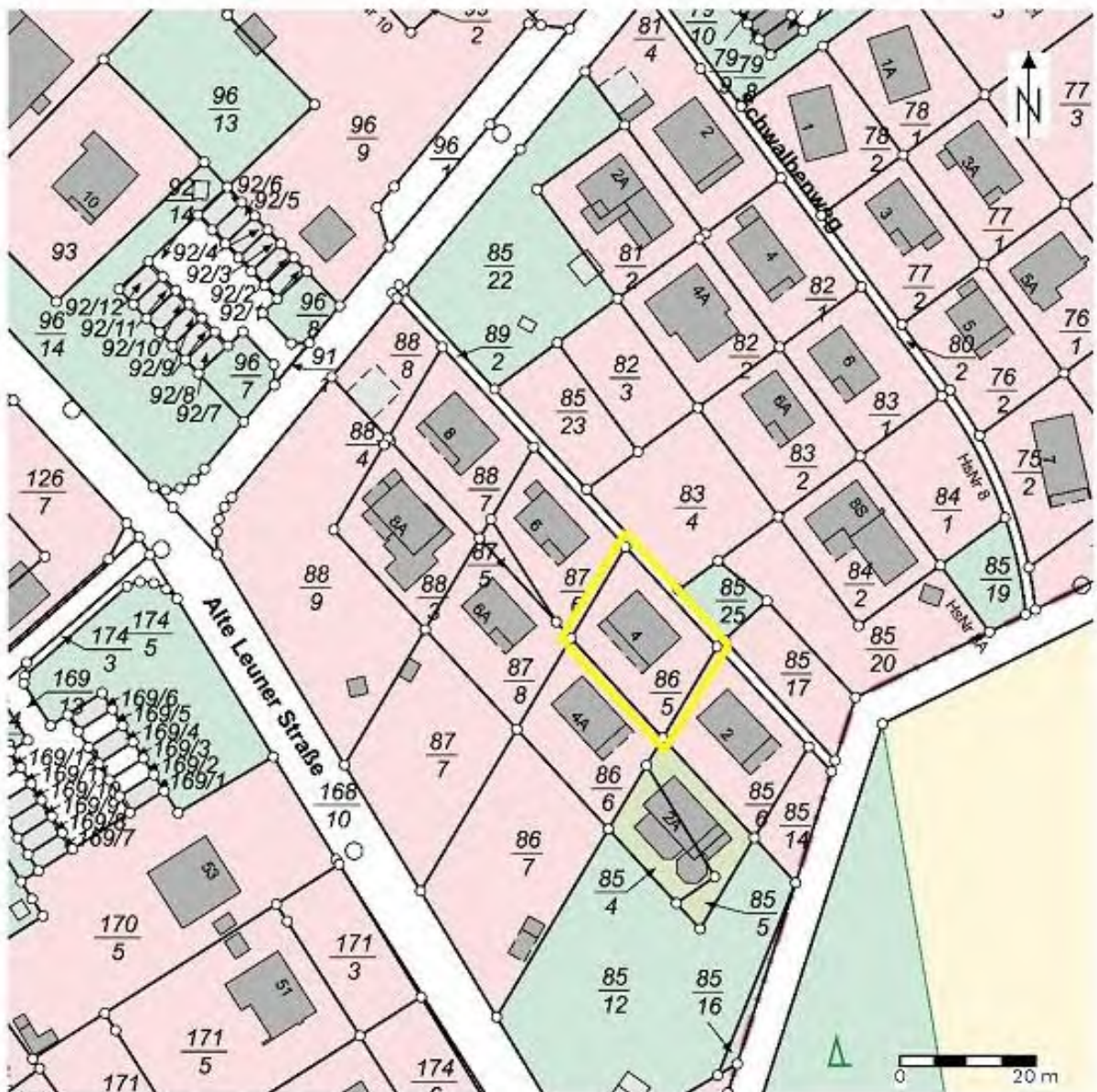
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

# Liegenschaftskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 35619  
 Ort: Braunfels  
 Straße: Alte Leuner Straße  
 Hausnummer: 4



## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 3



Blick vom Erschließungsweg des Bewertungsgrundstücks zurück auf die Straße



Eingangstürchen zum Bewertungsgrundstück

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 3



Längsansicht des Gebäudes vom Erschließungsweg betrachtet



südöstliches Ende des Gebäudes

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 3



Längsansicht mit Erschließungsweg



Nordwestansicht (Giebelansicht) des Gebäudes

**Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen**

Seite 1 von 8

**Allgemeine Baubeschreibung für Wochenendhäuser****Fundamente**

Erdaushub für Streifenfundamente, Außenfundamente frostfrei g  
gründet, Innenfundamente 40 cm tief.

Einbringen des Fundamentbetons B 160 sowie erforderliche Scha  
arbeit bis zur mittleren Höhe von 50 cm über dem Erdboden sow  
Einbringen des erforderlichen Betons.

Für die Belüftung ist der erforderliche Einbau von Lüftungsggi  
vorgesehen.

Das erforderliche Beifüllen des Erdreiches zum Betonfundament  
im Preis enthalten.

**Unterbau**

bestehend aus Schwellenkranz 10/10 cm , einschl. der erforder  
Lagerhölzer 6/10 cm stark, im Abstand von ca. 60 cm verlegt.  
Sämtliche Hölzer sind mit einem anerkannten Holzschutzmittel  
Fäulnis und Käferbefall lt. Vorschrift imprägniert.

Zwischen den Lagerhölzern wird ein Fehlboden verlegt, welcher  
Aufnahme der Glaswollisolierung des Fußbodens dient.

Als Isolierung ist 50 mm Glaswolle einseitig auf Ölpapier gek  
vorgesehen.

Der Fußboden besteht aus 22 mm großflächigen Phenolharz-verle  
Spanplatten, alle evtl. Plattenstöße sind mit Kantholz unterf  
Die Spanplatten werden mittels Holzschrauben 5/50 flako auf d  
Schwellen bzw. die Lagerhölzer geschraubt.

Der Fußboden im Bereich der Terrasse besteht aus Latten 15/10  
stark, allseitig gehobelt, auf Abstand von ca. 8 mm verlegt.  
Bodenbelag wird mit verzinkten Drahtstiften auf die Schwellen  
Lagerhölzer aufgenagelt.

**Außenwände**

bestehend aus Rahmenkonstruktion, im Raster von 1,25 m bzw. 1  
sowie der entsprechenden Eck- und Sondertafeln.

Die Außenverkleidung der Wände erfolgt mit 7/8 " Stülpschalun  
stark)

Die Isolierung erfolgt mit 50 mm Glaswollmatten, einseitig au  
geklebt.

Innenseitig auf der Rahmenkonstruktion wird eine PVC-Folie als  
sperrre aufgebracht.

Die Innenverkleidung der Wände erfolgt in allen Räumen mit 12  
starken N + F - Faserbretter. Im Bereich der Dusche erfolgt die  
verkleidung mit 9,5 mm Gipskartonplatten und aufgeklebten Ker  
fliesen.

**Innenwände**

bestehend aus Rahmenkonstruktion (Großelemente). Die Verkleid  
Wände erfolgt beiderseits mit 12,5 mm N + F-Faserbretter.

Im Bereich der Dusche werden die Innenwände mit 9,5 mm Gipska  
platten verkleidet. einschl. Keramikfliesen.

Sämtliche Wandflächen (Faserbretter-Verkleidung) werden mit Xyl  
farblos 2 x gestrichen.

**Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen**

Seite 2 von 8

**Blatt 2**

Bei allen Wandverkleidungen sind weder Außen- noch innenseitig Tafelstöße zu erkennen.

**Decke**

bestehend aus 20 mm Sparschalung, die unterseitig gegen den Bindegurt genagelt wird.

Auf diese Sparschalung werden 9,5 mm starke Gipskartonplatten angeschraubt, sämtliche Stöße der Platten werden entsprechend der Vorgeschichte gespachtelt und gestrichen.

Die Isolierung erfolgt mit 60 mm Glaswollmatten einseitig auf Öl geklebt.

Die Decke im Bereich der überdachten Terrasse wird mit 7/8 " Profbrettern (wie Außenschalung) unterseitig verkleidet.

**Dachkonstruktion**

bestehend aus Nagelbrettbindern, 15° Dachneigung, die Giebelteile werden jeweils außenseitig mit Schwartenbrettern, versetzt geschichtet verkleidet.

Zum besseren Aussehen des traufenseitigen Dachüberstandes werden Sparrenköpfe aus Kantholz angebracht.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Wellasbest Profil 6, Schiefergrau.

Der traufenseitige Dachüberstand wird unterseitig der Sparrenköpfe Nut- und Feder-Fasebrettern verkleidet. Der Giebelseitige Dachüberstand erhält eine Verkleidung mit Ort- und Stirnbrettern.

**Dachrinne**

Die Dachrinne besteht aus Zinkblech Nr. 12 7-tlg. einschl. 2 Stück Abfallrohren, welche an den zuständigen Kanal angeschlossen werden.

**Blendläden**

Die erforderlichen Blendläden für Fenster 90/120 cm bestehen aus gestricheltem Rahmen mit waagrecht liegenden M + F-Fasebretterfüllung. Als Beschlag ist vorgesehen: Langbänder (Kreuzbänder) 1 Überwurf 2 Ladenfeststeller.

Das WC- und Küchenfenster erhält zur Absicherung gegen Einbruch ein Eisengitter in einfacher Ausführung.

**Fenster**

Die Anzahl der Fenster ist jeweils aus der Grundrisskizze der einzelnen Typen zu ersehen.

Die Fenster sind aus nord. Kiefernholz hergestellt, Größe 90/120 cm ausgebildet als Dreh-Kipp-Flügel, mit Roto-A-Beschlag, Verglasung 8/4-Glas kompl. eingebaut in die Außenwände, mit Futter und Beklebung außen und innen.

Die äußere Fensterbank besteht aus Fichtenholz, ebenso die innere Fensterbank, welche nur mit einer Schwitzwasserrinne versehen ist.

Im WC ist jeweils ein Fenster von 90/55 cm Größe vorgesehen, ausgestattet mit Kipp-Hebel-Beschlag, die Verglasung erfolgt mit Kathedralglas wie große Fenster.

**Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen**

Seite 3 von 8

**Blatt 3**

Die Anzahl der Außen- und Innentüren ist jeweils aus der Grundrissskizze der einzelnen Typen zu ersehen.

Die Außentür wird in gestemmer Ausführung hergestellt, die äußere Ansicht der Tür ist in der gleichen Form wie die Außenwände, wobei bei der Tür die Profilschalung auf den gestemten Rahmen aufgedoppelt ist. Die innere Türfüllung ist in 10 mm Phenolharz-verleimten Spanplatten hergestellt. Wahlweise kann diese Füllung auch mit 12,5 mm Nut- und Feder-Fasebrettern ausgeführt werden.

Als Beschlag erhält die Außentür drei stabile Einbohrbänder, ein Einsteckschloß mit Profilzylinder sowie eloxierte Drücker und Schilder.

Die Innentüren bestehen aus Futter und Bekleidung mit Limbafunierten Fertigtürblatt. Beschlag: zwei Einbohrbänder, ein Chubb-Einsteckschloß sowie eloxierte Drücker und Schilder.

Der Abstellraum erhält an der Außenwand zur Giebelseite eine Klappe ca. 0,50 x 1,00 m groß zum Ablesen des Strom-, Wasser- und Gasverbrauches. Diese Klappe ist einheitlich bei allen Schließern mit einem Vierkantschlüssel zu öffnen.

**Anstreicher-Arbeiten**

Die gesamten Anstreicher-Arbeiten werden wie folgt ausgeführt:

Der Außenanstrich mit Xyladecor-Holzschutzfarbe auf Ölbasis, 2 x gestrichen, wobei unter verschiedenen Farben lt. bestehender Farbkarte gewählt werden kann.

Der innere Wandastrich mit Xyladecor-Holzschutzfarbe auf Ölbasis farblos 2 x gestrichen.

Die Deckenverkleidung bestehend aus Gipskartonplatten wird fachgerecht gespachtelt und erhält einen Anstrich mit flüssiger Raufaser.

Sämtliche Fenster und Türen werden genau wie die innere Holzverkleidung 2 x mit Xyladecor natur (farblos) gestrichen.

**Fußboden-Belag**

Alle Räume außer Küche und WC erhalten einen qualitätsmäßig guten Nadelfilz-Belag, in Bahnen voll aufgeklebt, unter verschiedenen Farben in der gleichen Preisklasse kann gewählt werden.

Die Küche und das WC erhalten einen Hart-PVC-Belag (Armstrong Travertine)

Sämtliche Räume erhalten als Wandabschluß zwischen Fußboden-Belag und Wand eine entsprechende Sockelleiste.

**Elektro-Installation**

Alle Elektroleitungen sind mittels Leerrohre in den Wänden bzw. der Decke verlegt. Die Verteilung einschl. Zählerplatte befindet sich in dem Abstellraum.

**Sanitär-Installation**

Das Dusch-Bad erhält eine Dusch-Wanne 80 x 80 cm groß, ein WC mit tiefliegender Spülkasten, ein Handwaschbecken ca. 56 cm groß. Alle erforderlichen Zu- und Ableitungen sind in den Wänden bzw. über der Zwischenverkleidung verlegt und an die bestehende Wasserleitung und Kanal angeschlossen. Die Küche erhält ebenso alle Zu- und Ableitungen, welche auch an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Die erforderliche Wasseruhr ist im Abstellraum vorgesehen.

# Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

Seite 4 von 8



Blatt 4

Die Sanitär-Installation ist komplett funktionsfähig eingebaut einschl. aller erforderlichen Armaturen.

Heizungsanlage

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Gas-Warmwasserheizung. Konvektoren sind den Erfordernissen entsprechend in den einzelnen Räumen vorgesehen. Zur Erzeugung des notwendigen Warmwassers für die Heizungsanlage ist eine Gastherme im Abstellraum installiert und an die Gasversorgung angeschlossen. Diese Gastherme erzeugt auch das erforderliche Warmwasser für Dusche und Küche. Ein Kamin für den Rauchabzug ist entsprechend den Vorschriften vorgesehen.

Kubach, den 10. Oktober 1974

HERSTELLER + PLANFERTIGER : *[Signature]*

BAUHERR : *[Signature]*

**Bauaufsichtlich geprüft**

Der Kreisbauinspektor des Landkreises Weizlar

- Kreisbauamt

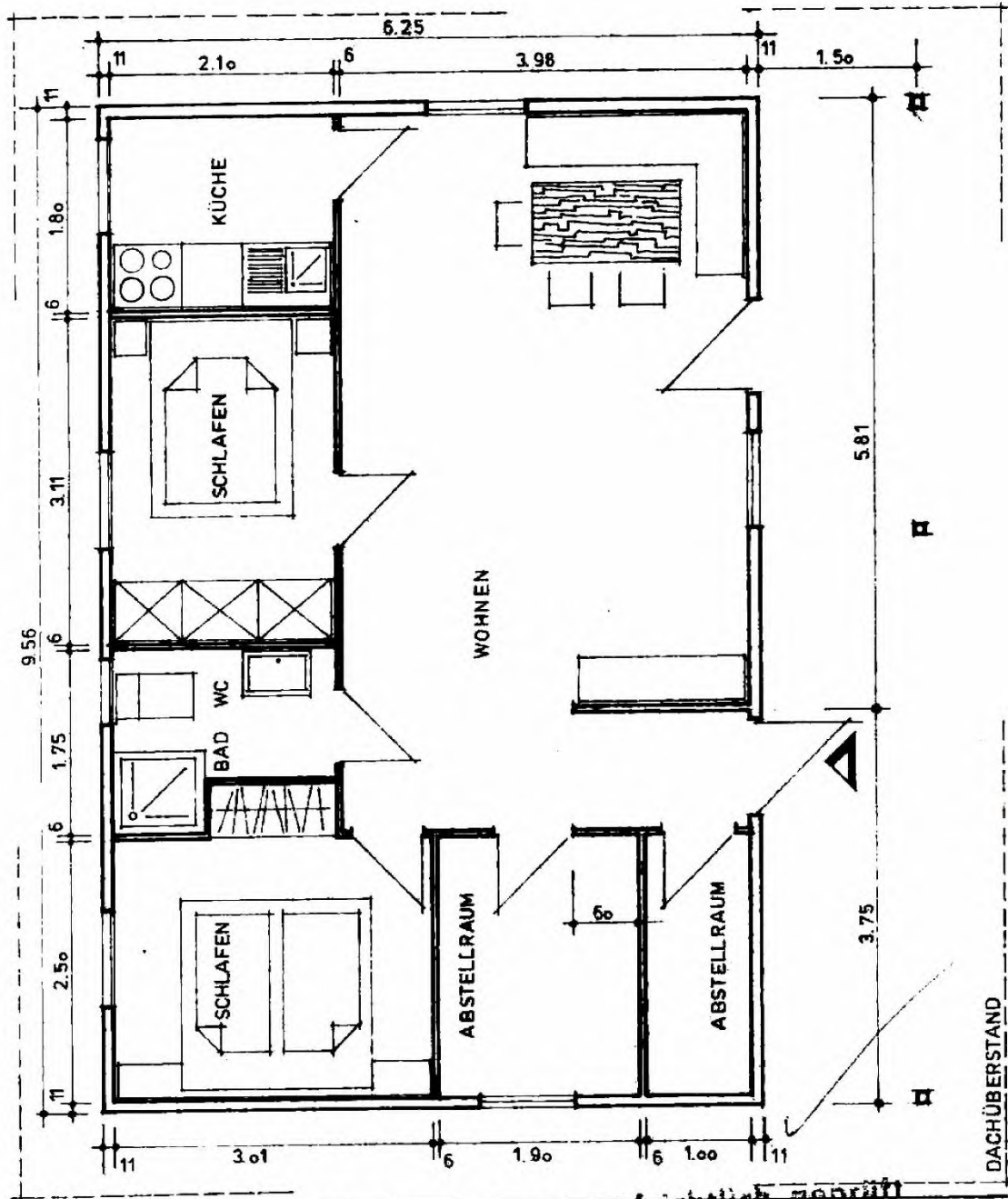
Weizlar, den 10. 10. 1974

L. A.

*[Signature]*  
Bau-Ing.

# Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

Seite 5 von 8



GRUNDRISS TYP SIMONE

HERSTELLER + PLANFERTIGER: *Stumm*

BAUHERR: *Stumm*

DATUM: 24.10.75

**Baubaufsichtlich geprüft**

Der Kreisbauamt des Landkreises Wetterlar  
- Kreisbauamt  
Wetzlar, den 26.11.1975

L.A.  
*Stumm*  
Bau-Ing.

DACHÜBERSTAND

# Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

Seite 6 von 8

**Baubesichtigung vom 11.11.19**  
 Der Kernbestand des Gebäudes ist im Anhang  
 - Korbplan -

Wester, den 11.11.19  
 L.A.  
*Wester*  
 Bau-Ing.

**"TYP SINDNIE"**

**SIEDEN ANSICHT DECKEN**  
**BEREITER + PLANETTER**

**DATUM 24.10.75 BAUKZNR 111**  
*Wester*

# Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

Seite 7 von 8

**Typis SINDONIE**

**Bauaufsichtlich geprüft**  
Der Kreisbauhof des Landkreises Havelberg  
- Kreisbauamt -  
Weitzlar, den 24.10. 1975  
L.A.  
*Spilker*  
See-Ing.

**SIERTIENANSICHT**

HERSTELLER + PLANFERTIGER : *[Redacted]*

BAUHERR : *[Signature]*

DATUM : 24.10.75

# Anlage 5: Baubeschreibung und Bauzeichnungen

Seite 8 von 8

