

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**460/1.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Hochstraße 20, Hofackerweg 10**

36326 Antriftal-Vockenrod

Amtsgericht Alsfeld

Aktenzeichen: 34 K 48/23

Der Verkehrswert des Miteigentums wurde zum Stichtag 05.01.2024 wie folgt ermittelt:

15.000,00 €

in Worten: fünfzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Vockenrod, Blatt 366
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1,

460/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,

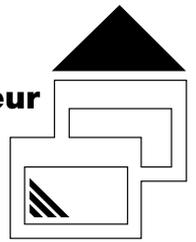
Gemarkung Vockenrod, Flur 1, Flurstück 79,

Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 20, Hofackerweg 10,

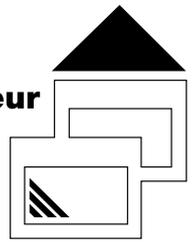
Flächengehalt 969 m², verbunden mit dem Sondereigentum

an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 und rot gekennzeichneten
im Erd- und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen.

Amt für Bodenmanagement Fulda

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Miteigentumsanteil Nr. 3	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Miteigentumsanteils Nr. 3 im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	13
3. Bodenwertermittlung	13
3.1 Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 3	15
4. Ertragswertverfahren	15
5. Sachwertverfahren	16
6. Verkehrswert	21
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A13
Grundrisspläne	A14-A16
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.5 Lage des Gesamtgrundstückes

Das Objekt des zu bewertende Miteigentumsanteils liegt etwas außerhalb des Ortskerns am Ortsrand von Vockenrod, einem Ortsteil der Gemeinde Antrifttal im Vogelsbergkreis.

Antrifttal liegt im Tal des Flusses Antrift, einem Zufluss der Schwalm, zwischen Vogelsberg im Süden und dem Knüllgebirge im Nordosten.

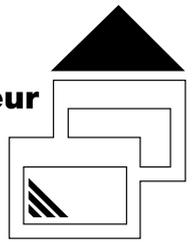
Das Gemeindegebiet von 26,59 km² wird zu 54 % (14,3 km²) landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Antrifttal grenzt im Norden an die Gemeinde Willingshausen (Schwalm-Eder-Kreis), im Osten und Süden an die Stadt Alsfeld, im Westen an die Stadt Kirtorf, sowie im Nordwesten an die Stadt Neustadt (Landkreis-Marburg-Biedenkopf).

Antrifttal mit seinen ca. 1.800 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Bernsburg, Ohmes, Ruhlkirchen (Sitz der Gemeindeverwaltung), Seibelsdorf und **Vockenrod**.

Die europäische Modellstadt Alsfeld mit ihren historischen Gebäuden, an der deutschen Märchenstraße gelegen, ist ca. 10 km entfernt. Das Autobahnnetz (A5/A7) liegt in unmittelbarer Nähe. Die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main und der Regionalflughafen in Kassel liegen im Stundenzradius, die Universitätsstadt Marburg und die Barockstadt Fulda sind mit noch geringerem Zeitaufwand zu erreichen. Alsfeld hat einen Bahnanschluss. Alsfeld selbst bietet als typisches Mittelzentrum neben ausgesuchten Fachgeschäften, ein Querschnitt an Fachärzten, ein Klinikum und ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot.





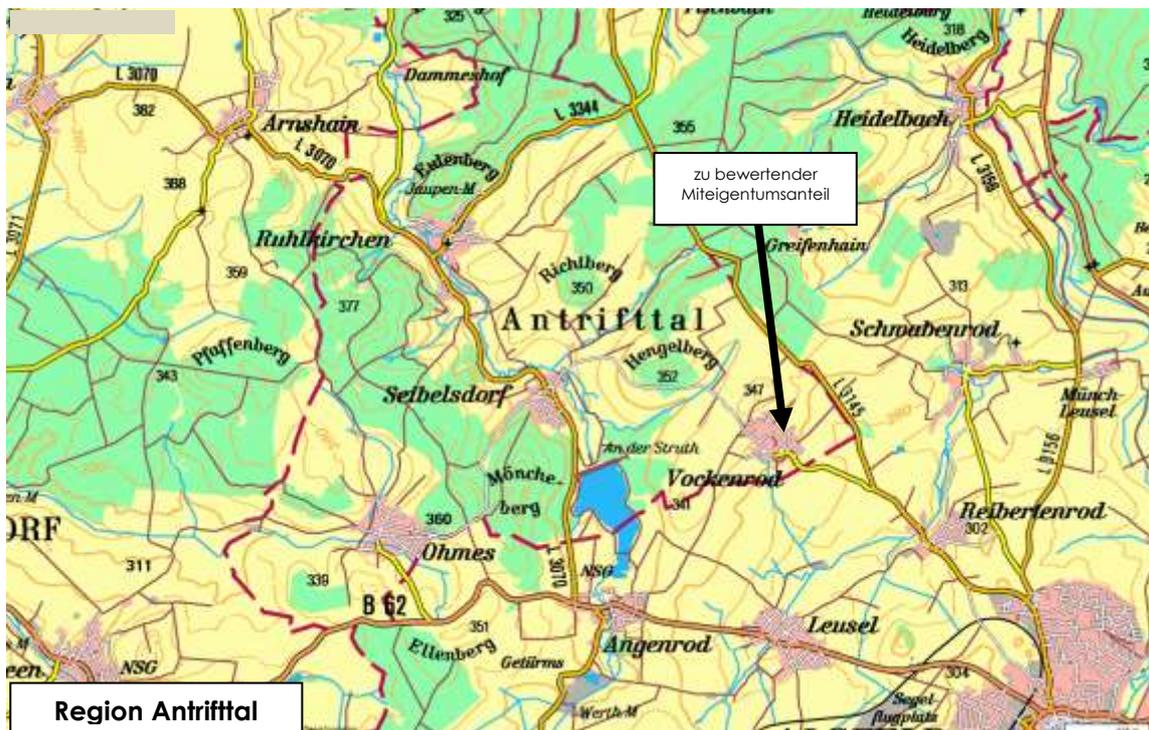
Im Ortsteil Ruhlkirchen der Gemeinde befindet sich eine Grundschule und ein Kindergarten.

Der Ortsteil **Vockenrod** hat ca. 270 Einwohner und liegt im westlichen Gemarkungsbereich, in Richtung Alsfeld.

Vockenrod wurde vermutlich im 12. Jahrhundert zusammen mit dem Erbleiherhof Herrmannshain gegründet. Die älteste erhaltene schriftliche Nennung stammt von 1263.

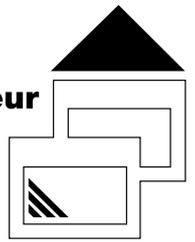
Im Zuge der Gebietsreform in Hessen schlossen sich am 31. Dezember 1971 die fünf Gemeinden Bernsburg, Ohmes, Ruhlkirchen, Seibelsdorf und Vockenrod zur neuen Großgemeinde Antrifftal zusammen.

Die Infrastruktur in Vockenrod muss als schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten und Städte erledigt werden. Die Zufahrt zum Ort erfolgt über kleinere Kreisstraßen und muss als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Ort verfügt nur noch über wenige dieser Betriebe. Die meisten Gewerbe wurden aufgeben.



Das Objekt des zu bewertenden Miteigentumsanteils liegt, wie bereits erwähnt, außerhalb des alten Ortskerns von Vockenrod, eher am Ortsrand.

Die Zufahrtsstraßen sind ausgebaut. Das Grundstück ist gut erreichbar.



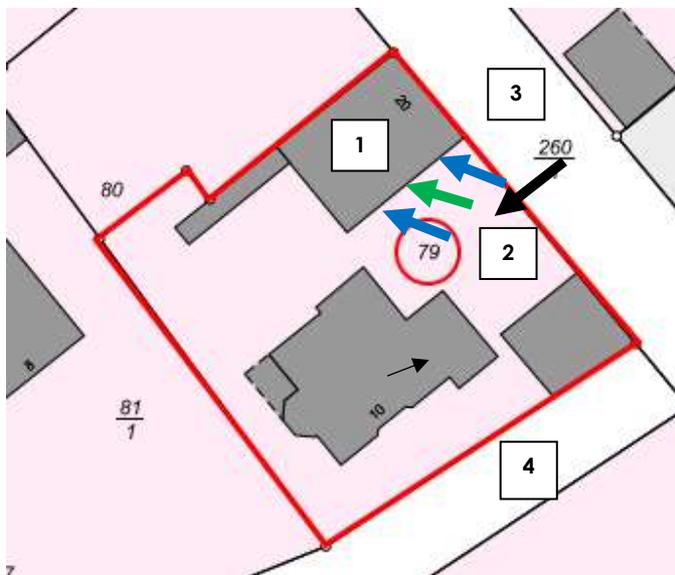
1.6 Beschreibung des Miteigentumsanteil Nr. 3

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Miteigentumsanteil Nr. 3 handelt es sich um ein Wohnhaus, auf einem angelegten Grundstück mit einem weiteren Wohngebäude, einer Garagenanlage, sowie einem Schuppen.

Die Beschreibungen des Miteigentumsanteil Nr. 3 erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den unvollständigen Planunterlagen der Teilungserklärung. Es liegen keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

Zur besseren Übersicht über die Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



- 1 Wohnhaus MEA Nr. 3
- 2 befestigte Hoffläche
- 3 Zufahrt „Hochstraße“
- 4 Zufahrt „Hofackerweg“

Die weiteren Gebäude sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

- Eingang EG
- Eingang KG
- Zufahrt Hoffläche

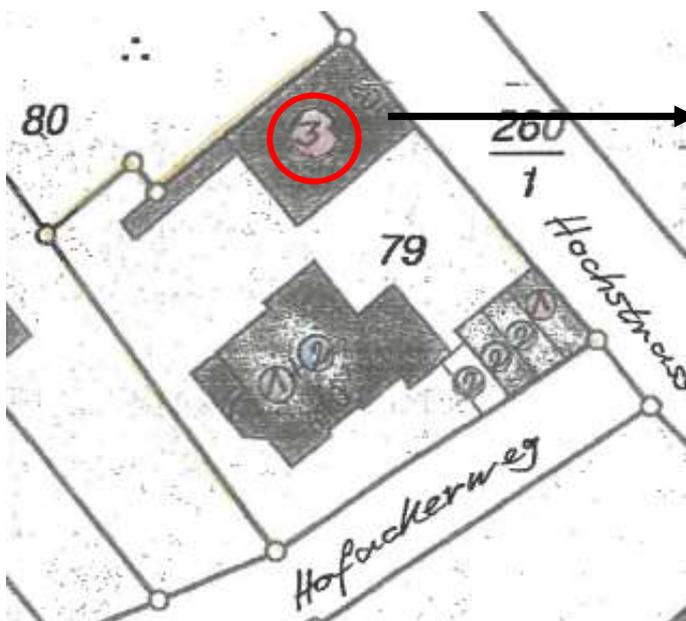
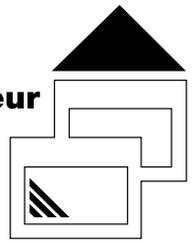


Abb.: Freiflächenplan Teilungserklärung



Im Wohnungsgrundbuch des Amtsgericht Alsfeld, Blatt 366 wird das Eigentum wie folgt geführt:

„Ifd.Nr. 1, 460/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Vockenrod, Flur 1, Flurstück 79, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 20, Hofackerweg 10, Größe = 969 m², verbunden mit dem Sondereigentum im Erd- und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 364 – 366).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

.....

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 23.12.2010 (UR-Nr. 309/2010 Notar Volker Christe, Lauterbach) Bezug genommen.“

Der Miteigentumsanteil Nr. 3 bezieht sich auf das gesamte hintere, rechteckig geschnittene Wohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach.

Das Objekt ist weder barrierefrei noch behindertengerecht nutzbar.



Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 90 m² und die des Obergeschosses ca. 94 m². Das Keller- bzw. Untergeschoss dient rein zu Nutzzwecken und hat eine Fläche von ca. 85 m². Neben dem Zugang zum Keller über das Treppenhaus, bestehen noch zwei weitere Zugänge vom Hof aus. Diese sind ebenerdig.

Das Dachgeschoss ohne Drempeel ist nicht ausgebaut und eignet sich auch derzeit nicht zum Ausbau.

Der Eingangsbereich des Objektes ist hofseitig und der Zugang erfolgt über eine Außentreppe vom Hof des Gemeinschaftseigentums.

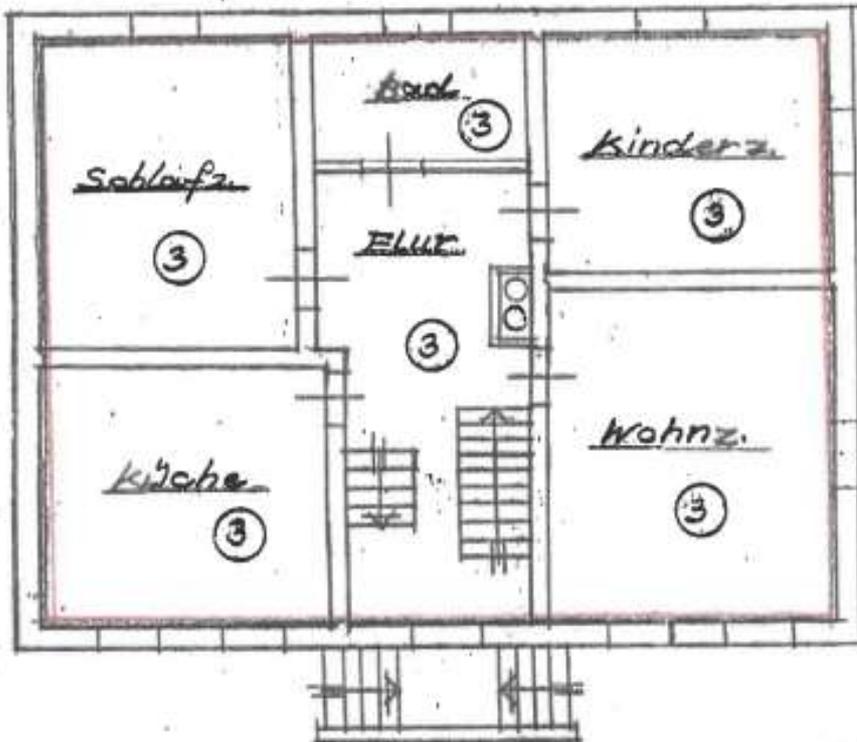
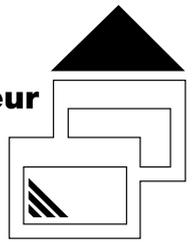


Abb.: Grundriss Erdgeschoss ME A Nr. 3

Der Flur ist zum Treppenhaus hin offen und ermöglicht den Zugang zu allen weiteren Räumen des Geschosses. Diese sind eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Kinderzimmer.

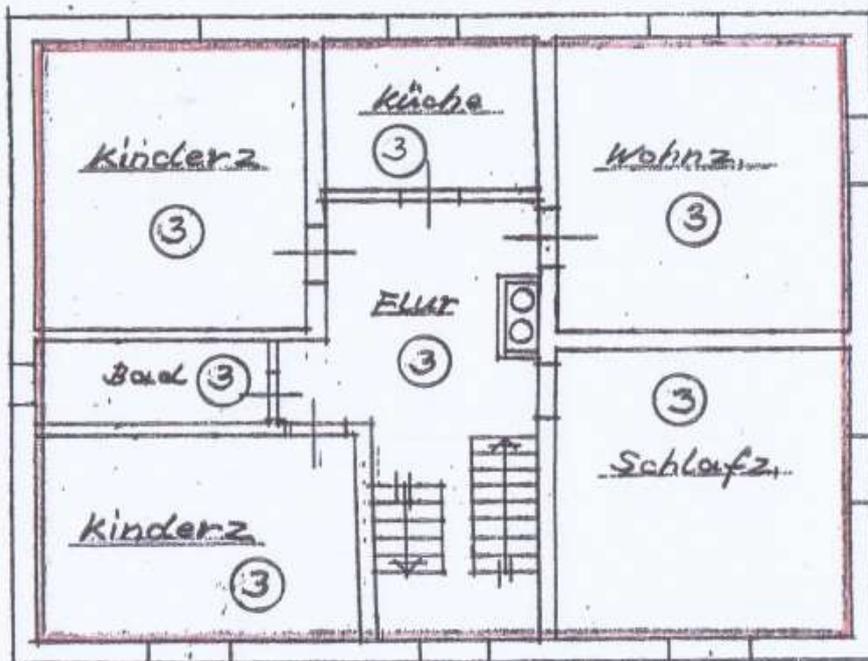
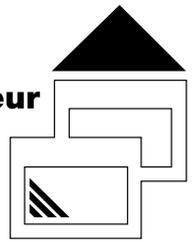


Abb.: Grundriss Obergeschoss ME A Nr. 3



Der Flur im Obergeschoss ist zum Treppenhaus hin abgetrennt. Neben vier Zimmer gibt es noch ein Badezimmer und eine Küche.

Die Raumaufteilung in beiden Geschossen kann insgesamt als zweckmäßig bezeichnet werden. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist derzeit nicht gegeben.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt ebenfalls über eine Treppe.

Das Kellergeschoss dient, wie bereits erwähnt, lediglich als Nutzfläche. Die Deckenhöhe beträgt nur ca. 2,0 m. Neben Abstell- bzw. Kellerräumen befindet sich auch der Heizungsraum dort.

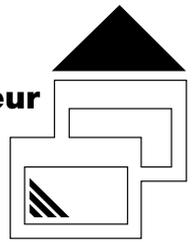
Bezüglich der Nutzung der Außenanlage kann keine weitere Aussage erfolgen, da dem Sachverständigen die Sondernutzungsrechte nicht vorliegen.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Wohnhaus des Miteigentumsanteil Nr. 3 keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des Baujahres bzw. des geschätzten Baujahres, wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Prüfung der Funktionalität der vorhandenen Ausstattung konnte nicht durchgeführt werden. Es wird dazu darauf hingewiesen, dass das Objekt in einem grenzwertigen Gesamtzustand ist. Derzeit liegt eine massive Undichtigkeit im Dachbereich vor, durch die nicht unerheblich Feuchtigkeit ins Gebäude eindringt und entsprechend schon zu deutlich sichtbaren Schäden geführt hat. Eine Sanierung ist nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand möglich.





Für das Objekt sind weitergehende Untersuchungen der Bausubstanz der Gesamtkonstruktion erforderlich bzw. werden dringend empfohlen. Dazu zählt auch die Prüfung auf Schimmel und Schwamm (während des Orts-termins waren keine Auffälligkeiten sichtbar). Das Objekt befindet sich in einem derzeit nicht nutzbaren Zustand.

Das Baujahr des Objektes wurde mit ca. 1905 angegeben. Augenscheinlich wurde der Altbau in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Möglich wäre in Teilbereichen auch Fachwerk. Die Geschossdecken sind größtenteils Holzdecken. Der ungedämmte Dachstuhl ist ebenfalls eine Holzkonstruktion und hat eine Betonziegeleindeckung in sehr schlechtem Zustand (siehe auch Bilder Seite 10). Die Außenfassade ist einfach verputzt. Der Keller hat sichtbares Bruchsteinmauerwerk. Es sind keinerlei energetische Maßnahmen vorhanden.

Insgesamt ist die Gesamtkonstruktion sehr deutlich in die Jahre gekommen und eben in einem grenzwertigen Zustand im Hinblick auf einen etwaigen Erhalt.

Die Fenster sind alte Holzkonstruktionen mit einer einfachen Isolierverglasung. Es sind keine Rollläden vorhanden, sondern nur noch wenige Klappläden.

Die Innenausstattung des Wohnhauses befindet sich derzeit in einem nicht bzw. nur bedingt nutzbaren Zustand und ist deutlich ins die Jahre gekommen. Es wurden zwar auch hier über die Jahre Renovierungen durchgeführt, aber auch diese sind deutlich in die Jahre gekommen und augenscheinlich in einem nicht mehr bzw. nur bedingt nutzbaren Zustand.

Die Elektrik und technische Ausstattung sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß.

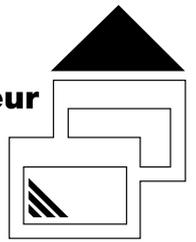
Eine Funktionsprüfung konnte nicht erfolgen. Als Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung (Baujahr 1987). Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Das Öllager hat ca. 4.000 Liter. Auch hier konnte keine Funktionsprüfung erfolgen.



Wie bereits erwähnt, befindet sich die Außenanlage im Allgemeigentum. Die Hoffläche ist mit Betonwerksteinen befestigt.

1.6.3 Beschreibung des Miteigentumsanteil Nr. 3 im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss, sowie dem nicht ausgebauten Dachgeschoss und dem Nutzbereich im Kellergeschoss. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der sehr einfachen Ausstattung.



-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-

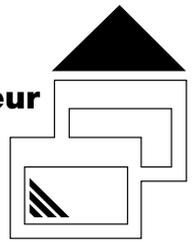


-Dachgeschoss-



-Kellergeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der Immo-WertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21. Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Miteigentumsanteils Nr. 3 kann im vorliegenden Fall ausschließlich nur nach dem Sachwertverfahren erfolgen, da sich das Objekt derzeit in einem nicht nutzbaren und nicht vermietbaren Zustand befindet. Der Gesamtzustand ist als grenzwertig einzustufen. Entsprechend lässt sich kein Mietertrag ermitteln, der einen aussagekräftigen, adäquaten Ertragswert ergibt.

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

3. Bodenwertermittlung Gesamtgrundstück

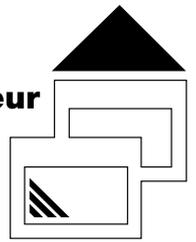
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises, Gemeinde Antrifftal, Gemarkung Vockenrod, hat den zu bewertenden Bereich als baureifes Land, gemischte Baufläche eingestuft. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung einen Wert wie folgt angegeben:

(Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei) Der Wert wurde mit den aktuellen Daten abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt im vorliegenden Fall keine konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 79 = 26,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

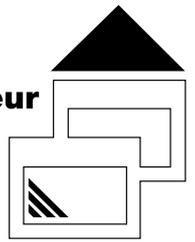
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

26,00 €/m² x 969,00 m² = 25.194,00 €

Auf Basis der vorhandenen Grundstücksgröße in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Nutzungsmöglichkeiten für das Gesamteigentum und dem vorhandenen Preissegment erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere sachverständige Anpassung. Gewählt Faktor: 1,00

25.194,00 € x 1,00 = 25.194,00 €



3.1 Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 3

Der anteilige Bodenwert des Miteigentumsanteils wird wie folgt ermittelt:

$$460/1.000 \quad \times \quad 25.194,00 \text{ €} \quad = \quad 11.589,24 \text{ €}$$

➔ **Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 3, gerundet = 11.500,00 €**

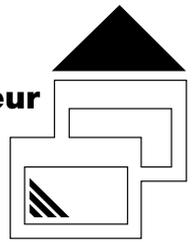
4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen §17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Das Ertragswertverfahren kann aber im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, das sich das Objekt derzeit in einem grenzwertigen, nicht nutzbaren und nicht vermietbaren Zustand befindet. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens muss entsprechend verzichtet werden.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für den Miteigentumsanteil Nr. 3 erfolgt eine Bewertung als Wohnhaus. Es erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes.

-Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

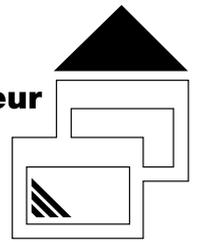
Typ 1.12

Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss,



Wohnhaus*, freistehend	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* keine Funktionsprüfungen möglich						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	



Außenwände	1 x 23 % x 635 €/m ² BGF =		146,05 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 635 €/m ² BGF =		95,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =		69,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =		69,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =		69,85 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m ² BGF =		31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF =		57,15 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF =		57,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 635 €/m ² BGF =		38,10 €/m ² BGF
		Zwischensumme:	635,00 €/m² BGF
		keine weitere Anpassung:	Faktor 1,00
		Kostenwert (Summe)	635,00 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 635,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$635,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.135,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$506,28 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.135,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 575.078,39 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard/Baujahr zwar Renovierungen und Sanierungen vor. Diese sind aber größtenteils bereits wieder deutlich veraltet oder nicht mehr zeitgemäß und führen daher insgesamt zu einem nur leicht modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer.

Beim Punkteansatz erfolgt teilweise aufgrund des Alters ein Teilansatz der Punkte.

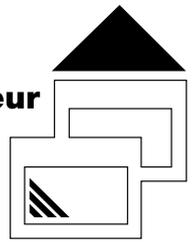
Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)

Baujahr: gemäß Angabe 1905

Alter: >> 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 1,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein nur einfacher Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.



Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Bad	0,25 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	0,50 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausstattung	0,25 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	ohne Ansatz
Summe:	1,0 Pkt. = kleine Modernisierungen Im Rahmen der Instandhaltung

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von >> 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 1,0 Punkten eine modifizierte durch den Sachverständig fiktiv angepasste **(wegen des Gesamtzustandes, insbesondere dem bestehenden Schaden im Dach, dem dort eindringenden Wasser und dem daraus resultierenden, erheblichen Schaden am Gebäude)** Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

→ Mod./fiktive Restnutzungsdauer Wohnhaus: 5 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 92,9 \%$$

Wertminderung 92,9 % v.H. des Herstellungswertes = 534.247,82 €

→ 575.078,39 € - 534.247,82 € = 40.830,57 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 40.830,57 €

Besondere Bauteile **(Zeitwert inkl. BNK)**:

- keine

Gebäudesachwert insgesamt: 40.830,57 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- nur anteilig im Gemeinschaftseigentum = + 5.000,00 €

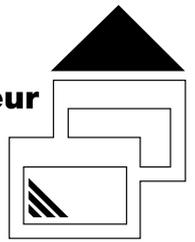
Sachwert Gebäude und Außenanlage: 45.830,57 €

anteiliger Bodenwert MEA Nr. 3 = + 11.500,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 57.330,57 €

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.



Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Bauweise, dem derzeit grenzwertigen Gesamtzustand, sowie der daraus resultierenden, sehr aufwendigen Sanierung, erfolgt **sachverständig** Marktanpassung mittels Faktor 1,15.

$$57.330,57 \text{ €} \quad \times \quad 1,15 \quad = \quad 65.930,16 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 65.930,16 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

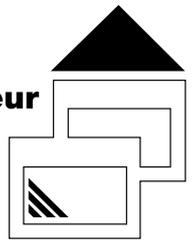
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- Allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer einfachsten Nutzbarkeit auf Basis des derzeitigen Zustandes, angesetzten Standards und lediglich für die angesetzte Restnutzungsdauer. (keine Vollsanierung/nur Herstellung einfachste Nutzbarkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Wertermittlung vorausgesetzt wird, dass kein schwerwiegender, nicht einsehbarer Schimmelbefall für die Gesamtkonstruktion vorliegt!)

- Wohnhaus/Gesamtkonstruktion, wie einfache Reparaturen an Dach, Decken	-pauschal-	=	25.000,00 €
- Innenausstattung	-pauschal-	=	15.000,00 €
- technische Ausstattung, wie Heizung, Gebäudeelektrik, Sanitärbereich → Herstellung einfache Funktion	-pauschal-	=	10.000,00 €
			<hr/>
		=	50.000,00 €



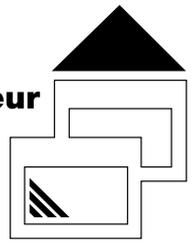
-20-

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	65.930,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 50.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	15.930,16 €
gerundet	=	15.000,00 €

Der Sachwert des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. 3 beträgt gerundet 15.000,00 €.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Kosten einer einfachen Herstellung der Nutzbarkeit auf Basis der Ansätze in der Wertermittlung deutlich abweichen können, sofern die Gesamtkonstruktion stärker in der Substanz angegriffen ist, als für den Sachverständigen einsehbar und feststellbar war.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nicht vermietbaren und nutzbaren Zustand befindet. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren dient daher auch nicht als nur sehr einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 460/1.000 Miteigentumsanteils an Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 20, Hofackerweg 10, 36326 Antrittal-Vockenrod, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 79, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 und rot gekennzeichneten im Erd- und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen zum Bewertungstichtag 05.01.2024, auf

15.000,00 €

in Worten: fünfzehntausend Euro

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

Mücke, den 17.02.2024



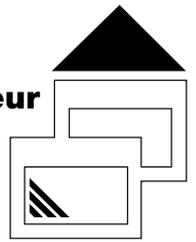
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld

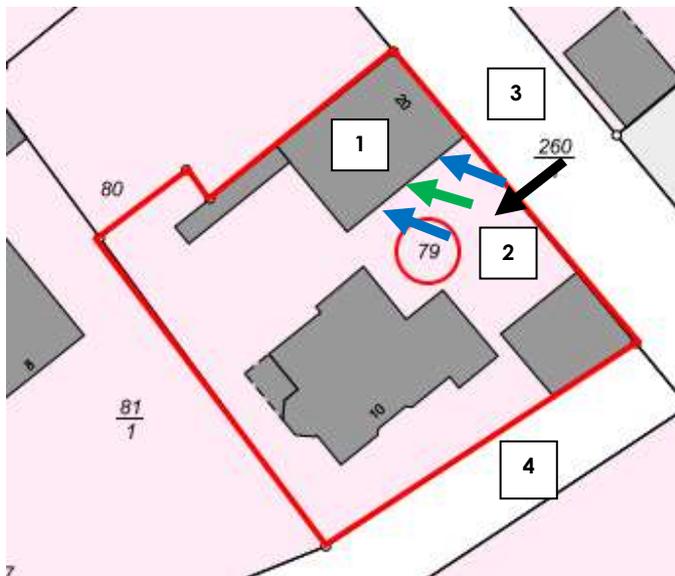
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche des zu bewertenden Miteigentumsanteils Nr. 3 wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Es lagen lediglich 2 Grundrisse der Teilungserklärung (Erd- und Obergeschoss) zum Miteigentumsanteil vor. Dieses stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1	Wohnhaus MEA Nr. 3
2	befestigte Hofffläche
3	Zufahrt „Hochstraße“
4	Zufahrt „Hofackerweg“

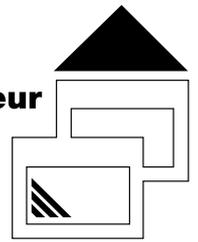
Die weiteren Gebäude sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

	Eingang EG
	Eingang KG
	Zufahrt Hofffläche

Wohnflächenberechnung Miteigentumsanteil Nr. 3:

-Erdgeschoss-

Flur:	$(3,25 \times 2,75) + (2,80 \times 0,90) - (1,25 \times 0,65)$	=	10,65 m ²
Wohnen:	$4,48 \times 5,15$	=	23,07 m ²
Kind:	$3,69 \times 4,46$	=	16,46 m ²
Bad:	$3,25 \times 1,89$	=	6,14 m ²
Schlafen:	$3,85 \times 4,84$	=	18,63 m ²
Küche:	$4,00 \times 4,615$	=	18,46 m ²
			93,41 m ²
	Summe/Übertrag	=	93,41 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld

Summe/Übertrag = 93,41 m²

abzgl. 3% Putz = - 2,80 m²

Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt = 90,61 m²
 =====

-Obergeschoss-

Flur: $(3,20 \times 3,35) + (0,75 \times 1,30) - (1,25 \times 0,65) + (0,20 \times 2,43)$ = 11,37 m²

Schlafen: 4,60 x 4,40 = 20,24 m²

Wohnen: 4,60 x 4,60 = 21,16 m²

Küche: 3,20 x 2,25 = 7,20 m²

Kind I: 4,30 x 4,00 = 17,20 m²

Bad: 1,30 x 3,50 = 4,55 m²

Kind II: 3,25 x 4,75 = 15,44 m²

Summe = 97,16 m²

abzgl. 3% Putz = - 2,91 m²

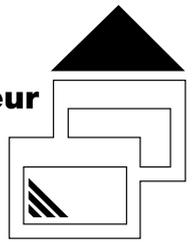
Wohnfläche Obergeschoss, gesamt = 94,25 m²
 =====

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Erdgeschoss + Obergeschoss = 90,61 m² + 94,25 m² = 184,86 m²
 =====

Nutzflächenberechnung Miteigentumsanteil Nr. 3:

Aufgrund der nicht vollständig vorliegenden Unterlagen und der Nichtrelevanz in der Wertermittlung wird die **Nutzfläche im Kellergeschoss** des Wohnhauses des Miteigentumsanteil Nr. 3 lediglich überschlagen mit **ca. 85,00 m²** angegeben.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld

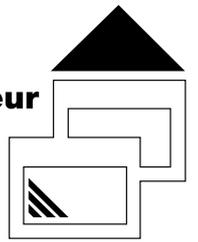
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF Miteigentumsanteil Nr. 3:
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	12,85 x 9,85	=	126,57 m ² BGF
Erdgeschoss:	12,85 x 9,85	=	126,57 m ² BGF
Obergeschoss:	12,85 x 9,85	=	126,57 m ² BGF
Dachgeschoss:	12,85 x 9,85	=	126,57 m ² BGF
			<hr/>
Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus			= 506,28 m² BGF
			=====

Aufgestellt, Mücke, den 14.02.2024





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



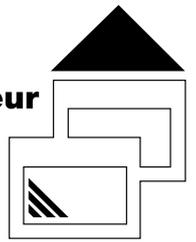
Bild 1: Objektansicht MEA Nr. 3



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



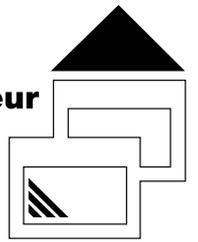
Bild 4: Seiten-/Rückansicht



Bild 5: Hofansicht



Bild 6: Zufahrt „Hochstraße“



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



Bild 7: Zufahrt „Hochstraße“

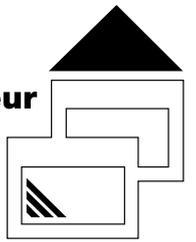


Bild 8: Zugang KG und EG



**Innenansichten
MEA Nr. 3
-Erdgeschoss-**

Bild 9: Eingangsbereich



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



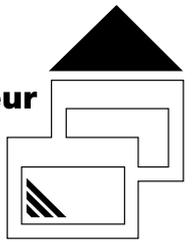
Bild 10: Treppe EG/Zugang KG



Bild 11: Flur



Bild 12: Wohnen



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



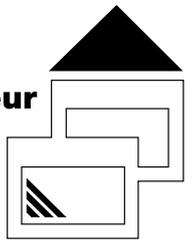
Bild 13: Kind



Bild 14: Bad



Bild 15: Schlafen



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



Bild 16: Küche



Bild 17: Küche

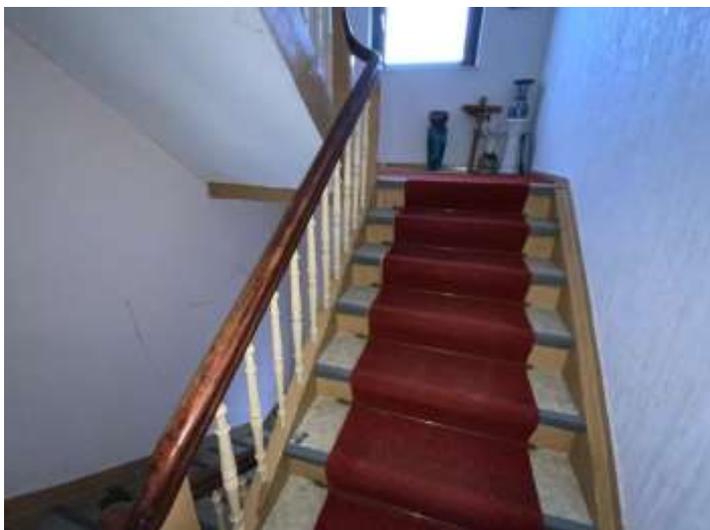
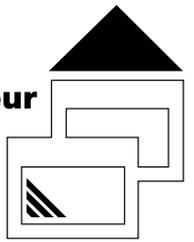


Bild 18: Treppe EG - OG



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



**Innenansichten
MEA Nr. 3
-Obergeschoss-**

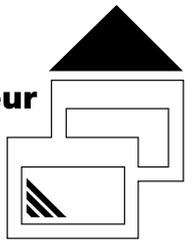
Bild 19: Flur



Bild 20: Schlafen



Bild 21: Wohnen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



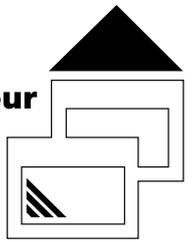
Bild 22: Küche



Bild 23: Kind I



Bild 24: Bad



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



Bild 25: Kind II

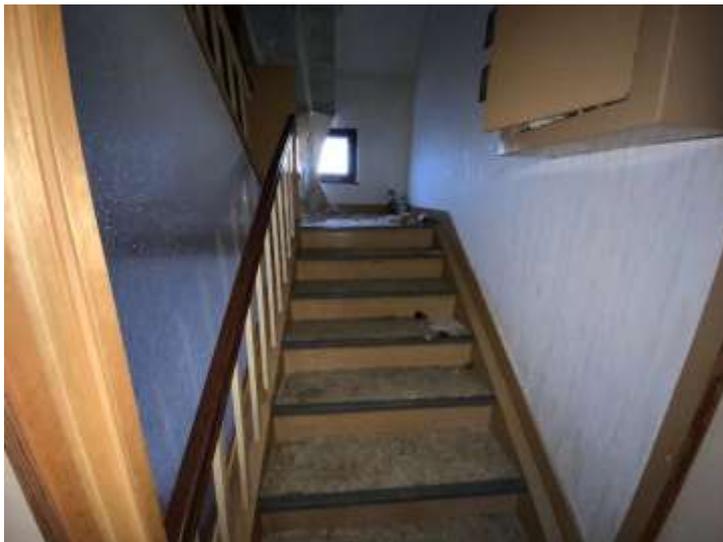
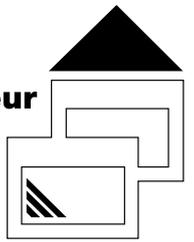


Bild 26: Treppe OG - DG



**Innenansichten
MEA Nr. 3
-Dachgeschoss-**

Bild 27: Dachboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



Bild 28: Dachboden

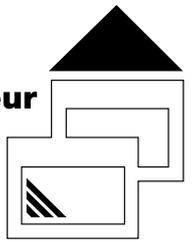


**Innenansichten
MEA Nr. 3
-Kellergeschoss-**

Bild 29: Heizung



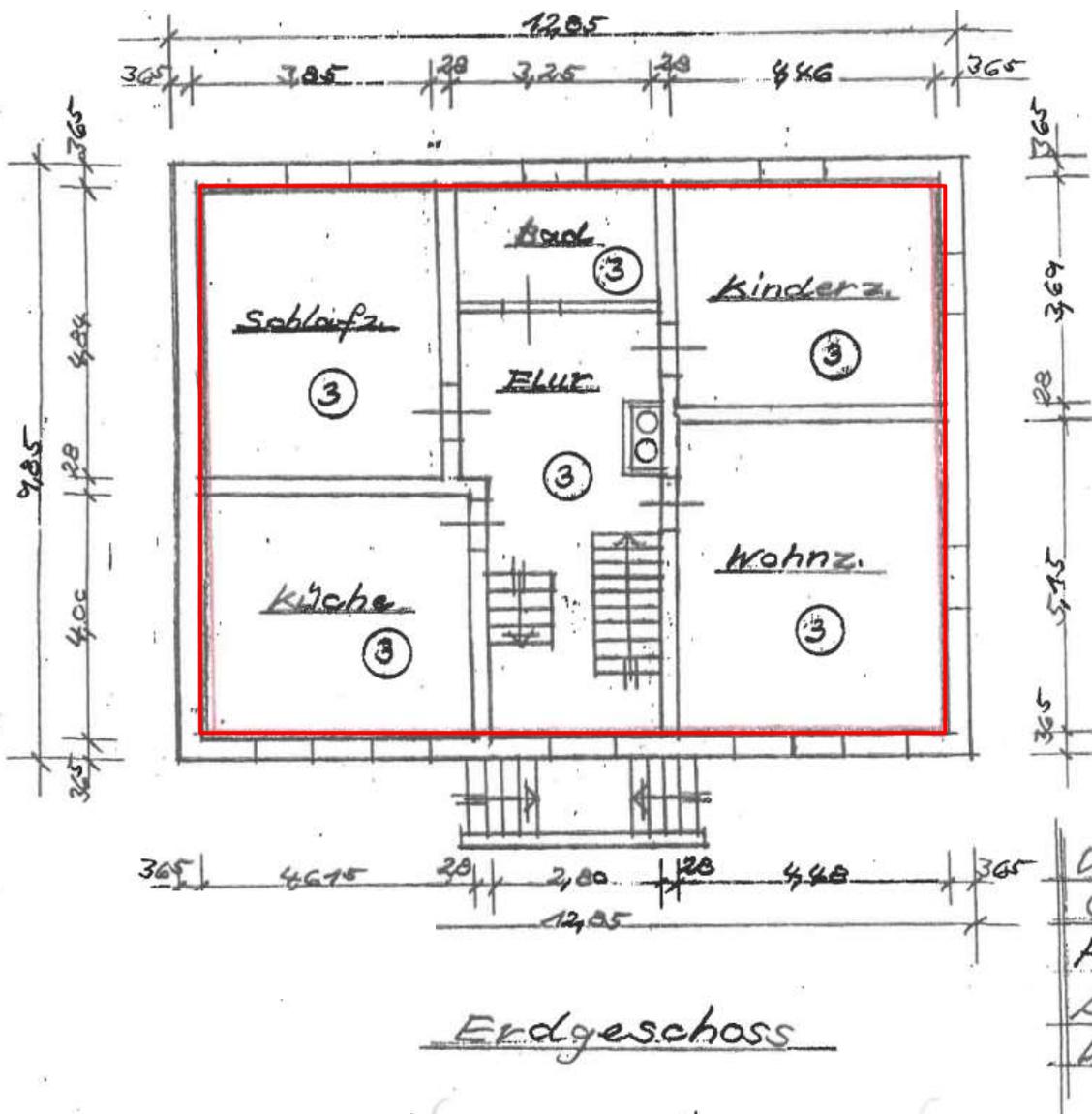
Bild 30: Keller



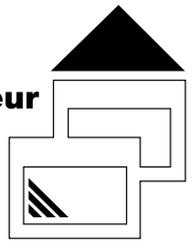
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Planunterlagen sind aus dem Antrag zur Bildung von
Teileigentum. Sie dienen lediglich zu Übersichtszwecken, sind nicht
maßstäblich, stimmen aber weitgehend mit dem Bestand überein.
Lediglich die Nutzung einzelner Räume kann abweichen.

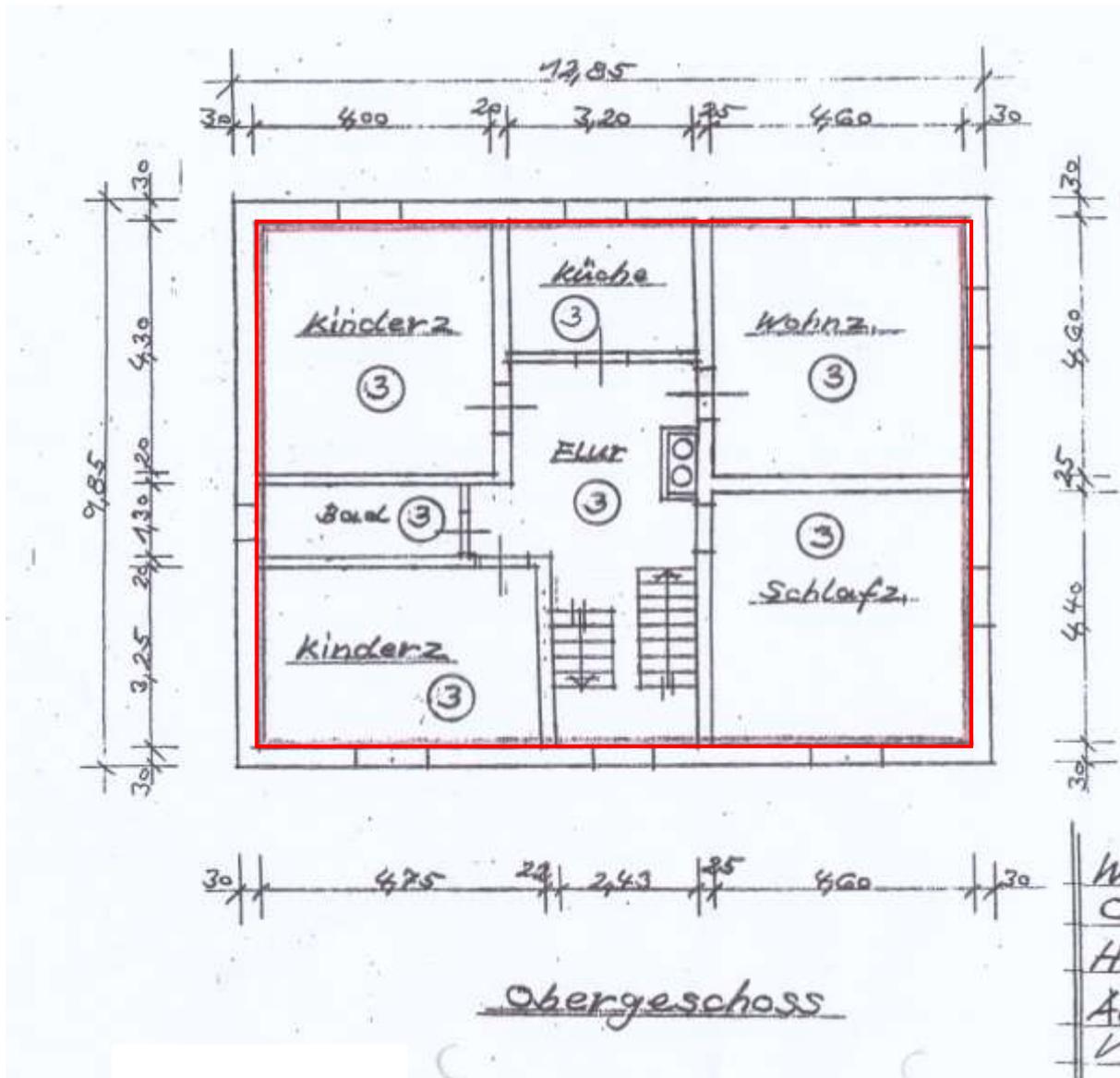
Alle Angaben ohne Gewähr.



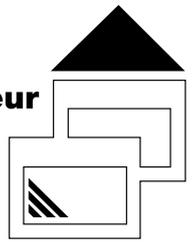
-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld

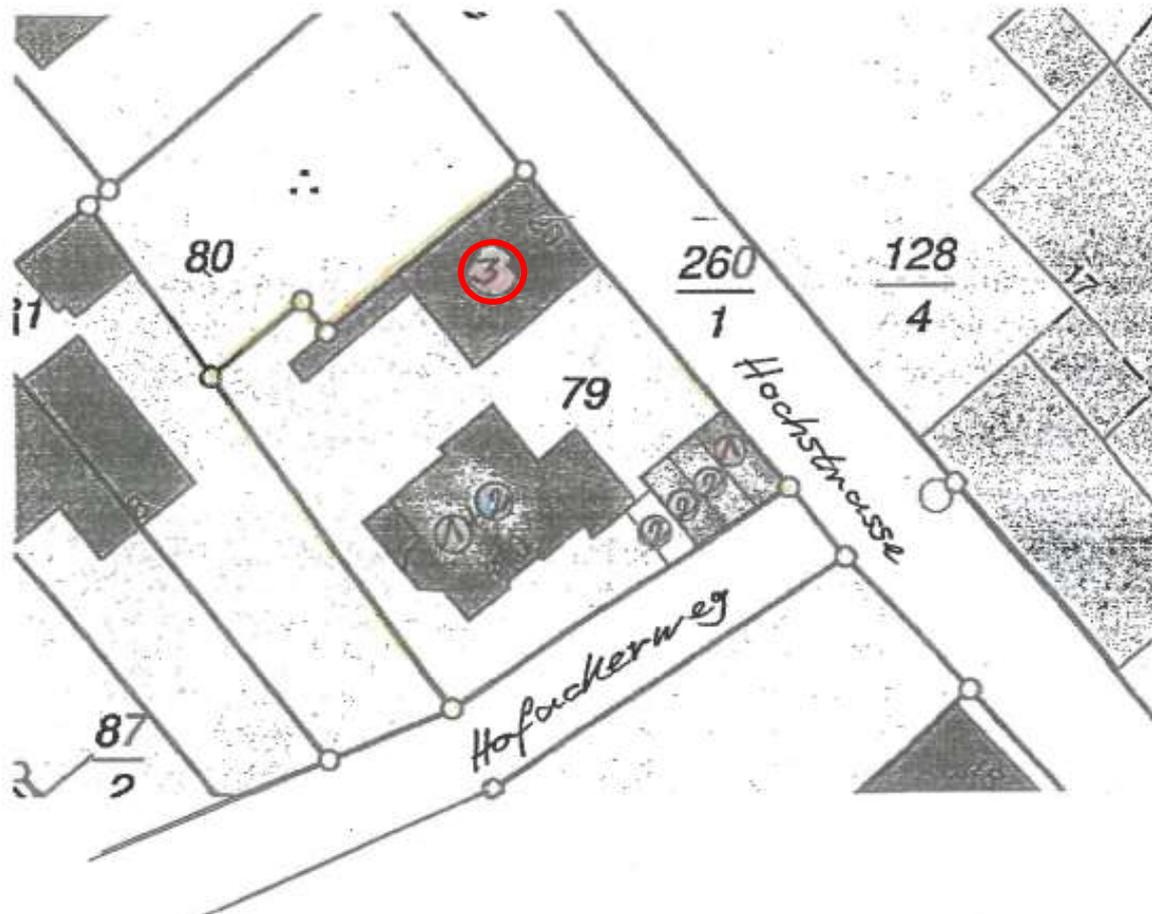


-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 48/23 AG Alsfeld



-Übersichtsplan-
ohne Maßstab

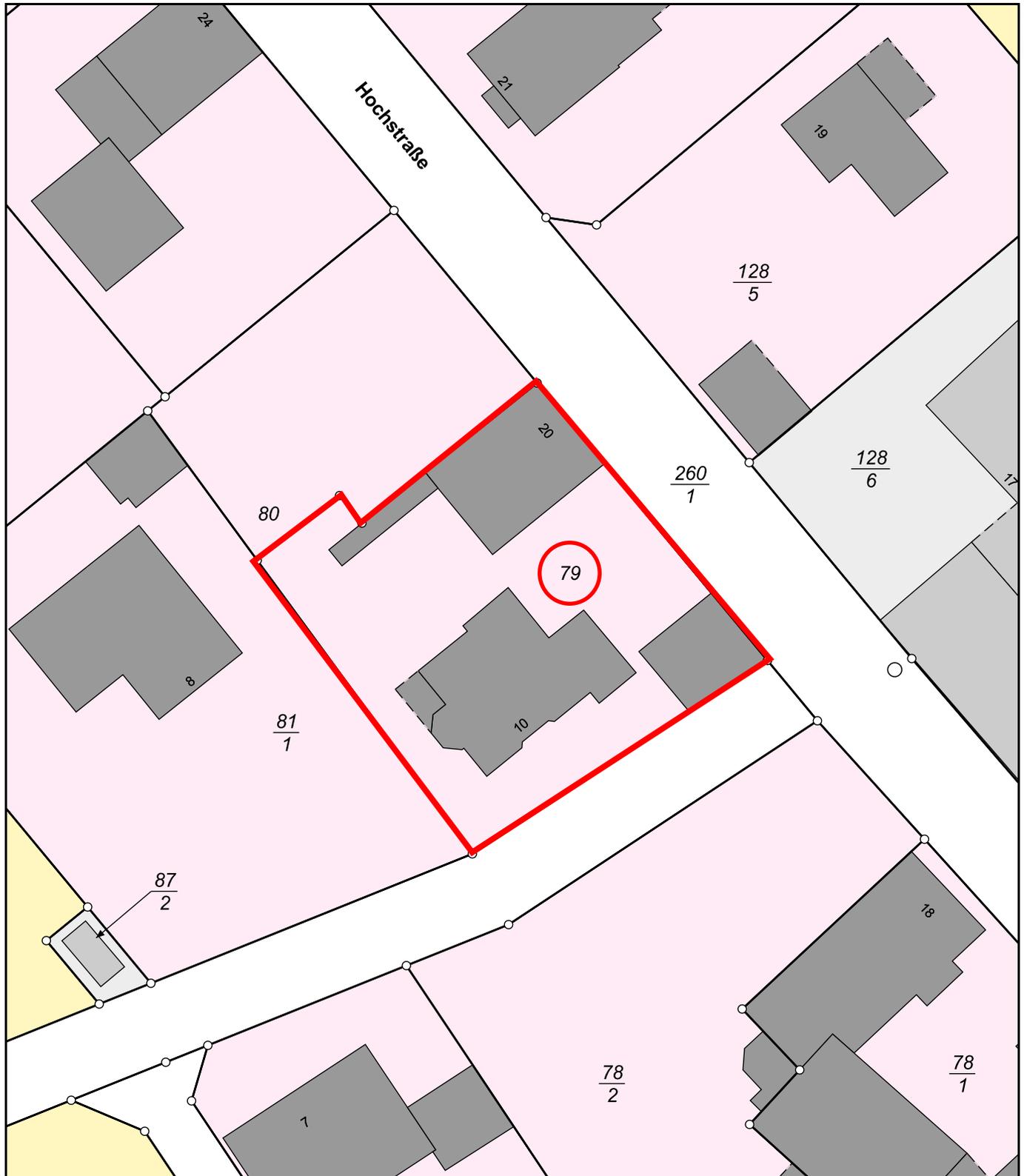


Flurstück: 79
Flur: 1
Gemarkung: Vockenrod

Gemeinde: Antriftal
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

5625219

32.516325



32.516235

5625109

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 34 K 48/23, AG Alsfeld,
460/1.000 MEA Gebäude- und Freifläche, Hochstr. 20, Hofackerweg 10,
36326 Antriftal-Vockenrod, lfd.Nr. 1,
Flur 1, Flurstück 79, Größe 969 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Herrn
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Herrn Gerst

T: +49 6641 977-466

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207

Sprechtage:

Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 07.12.2023

Aktenzeichen:	63-2169-23-12
Grundstück:	Antrittal, Hochstraße 20, Hofackerweg 10
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Vockenrod, Flur 1, Flurstück 79
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Aktenzeichen Amtsgericht: 34 K 48/23

Sehr geehrter Herr Maurer,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem aufgeführten Flurstück **keine** Baulasten eingetragen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Entsprechend der Bauaufsichtsgebührensatzung des Vogelsbergkreises vom 08.12.2003 und dem dazu erlassenen Gebührenverzeichnis wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **25,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Reinhardt



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1706974

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 34 K 48/23
Ihre Nachricht vom: 06.12.2023

Datum 11. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Hochstraße 20, Hofackerwg 10, 36326 Antrifttal, Gemarkung Vockenrod, Flur 1, Flurstück 79

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Antrifttal einzuholen.

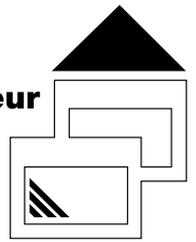
Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 48/23, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch 2004 (nebst Änderungen 2009)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Vogelsbergkreis, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Antrifttal, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen