



VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Siedlungsstraße 3
35325 Mücke/Nieder-Ohmen**

**Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 3/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 21.08.2023 wie folgt ermittelt:

219.000,00 €

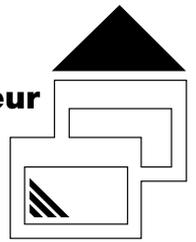
in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

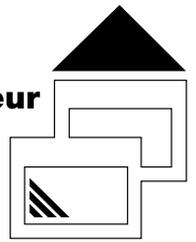
Grundbuch von Nieder-Ohmen, Blatt 2230
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Nieder-Ohmen,
Flur 5, Flurstück 161, Gebäude- und Freifläche,
Siedlungsstraße 3, Flächengehalt 768 m²,

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 Grundstückes | 4 |
| 1.6 Beschreibung des Eigentums | 7 |
| 1.6.1 Allgemein | 7 |
| 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion | 9 |
| 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen | 10 |
| 2. Allgemeine Verfahrenswahl | 11 |
| 3. Bodenwertermittlung | 11 |
| 4. Ertragswertverfahren | 13 |
| 5. Sachwertverfahren | 13 |
| 5.1 Wohnhaus | 14 |
| 5.2 Garage | 15 |
| 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung | 16 |
| 6. Verkehrswert | 19 |
| Anlage | |
| Berechnungen | A1-A2 |
| Bilder | A3-A6 |
| Planunterlagen | A7-A8 |
| Auszug aus Liegenschaftskarte | ohne |
| Auskunft aus Baulastenverzeichnis | ohne |
| Auskunft aus Altflächendatei | ohne |
| Allgemeine Rechtsgrundlagen | ohne |



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 36 K 3/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 16.06.2023 und 30.06.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten lediglich Kontaktaufnahmen durch die Gläubiger, so dass schlussendlich am Montag, den 21.08.2023 durch den Sachverständigen eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein stattfand. Das Grundstück war nur von der Straße einsehbar.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Es konnten zum Objekt bei der Bauaufsicht lediglich Planunterlagen für die Errichtung einer Gaube angefordert werden. Weitere Bau- und Planunterlagen zum Objekt lagen weder der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises noch der Gemeinde Mücke vor. Die Richtigkeit der vorhandenen Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

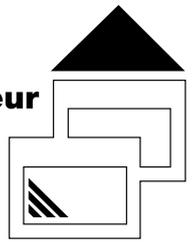
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die für die Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet, südlich des alten Ortskerns von Nieder-Ohmen, einem Ortsteil der Gemeinde Mücke.

Mücke grenzt im Norden an die Stadt Homberg (Ohm), im Nordosten an die Gemeinde Gemünden, im Osten an die Gemeinde Feldatal und die Stadt Ulrichstein, im Süden an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Stadt Grünberg (Landkreis Gießen).

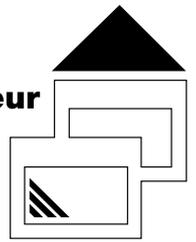
Das Oberzentrum Frankfurt am Main ist ca. 80 km entfernt, die Mittelzentren Gießen 30 km, Fulda 70 km, Marburg 35 km, Kassel 95 km. Die Stadt Alsfeld ist ca. 25 km entfernt.

Die Gemeinde Mücke ist mit seinen Ortsteilen in einem Verkehrsverbund eingebunden, die Bahn und Buslinien stellt.

In den Ortsteilen Merlau und Nieder-Ohmen bestehen Bahnhöfe an der Bahnstrecke Gießen-Alsfeld-Fulda. Die einzelnen Ortsteile sind mit einem ganzjährigen Omnibusverkehr, sowie einem Anruf-Sammel-Taxi verkehrstechnisch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Weiterhin verfügt die Gemeinde Mücke durch die Autobahnanschlussstelle Homberg/Ohm (Autobahn A5) und die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 49 über eine sehr gute Verkehrsanbindung.





Einkaufsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Supermärkte und Einzelgeschäfte in den einzelnen Ortsteilen gewährleistet.

Weiterhin bietet Mücke div. Autohäuser, ein reichhaltiges Angebot an Handwerk und mittelständischen Betrieben sowie mehrere Gewerbegebiete.

Es gibt mehrere Kindergärten (u.a. auch in Nieder-Ohmen), zwei Grundschulen (u.a. in Nieder-Ohmen), eine Gesamtschule ohne Oberstufe, eine Sozialstation mit ausgebildetem Fachpersonal.

Die einzelnen Ortsteile haben Dorfgemeinschaftshäuser, die für alle Arten von Veranstaltungen genutzt werden können. Außerdem gibt es ein sehr facettenreiches Vereinsangebot in den einzelnen Ortsteilen.

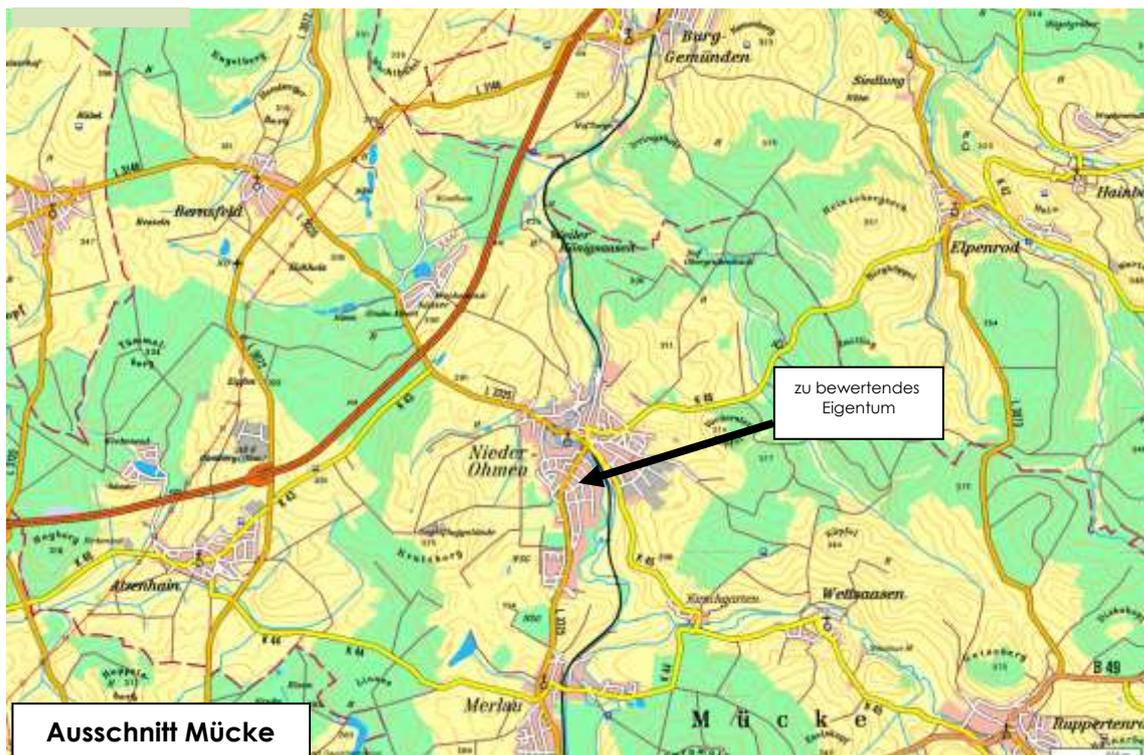
Der Ortsteil **Nieder-Ohmen** ist mit ca. 2.600 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil der Gemeinde Mücke. Zum Ortsteil gehören auch Königsaasen, Hof Windhain mit Wochenendgebiet und See, sowie Hof Grubenbach.

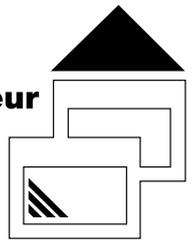
Besonders hervorzuheben ist in Nieder-Ohmen die verkehrsgünstige Lage mit Bahnhof an der Strecke Gießen-Fulda, 2 km Entfernung zum Autobahnanschluss Homberg/Ohm der Autobahn A5. Das Zentrum Mücke mit den Supermärkten ist ca. 2 km entfernt.

Mit Handelsgeschäften, Handwerksbetrieben und Gaststätten ist Nieder-Ohmen gut versorgt. Es gibt 2 Arztpraxen, 2 Zahnärzte, 2 Apotheken und die Diakoniestation Ohm-Felda. Wie bereits erwähnt sind Kindergarten und Grundschule im Ort, die Gesamtschule liegt ca. 1 km entfernt, zwischen Nieder-Ohmen und dem Ortsteil Merlau.

Es gibt 17 Vereine und Verbände, die ein breites Freizeitangebot bieten.

Aus historischer Sicht gesehen ist im 1555 erbauten Fachwerk-Rathaus ein Heimatmuseum untergebracht. Auf der Burgschall ist ein Turmfundament aus dem 10. Jahrhundert zu sehen.





Das Wohnhaus mit Garage und Carport befindet sich, wie bereits erwähnt, in einem ruhigen und älteren Wohngebiet südlich des alten Ortskerns von Nieder-Ohmen. Der Ortskern ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

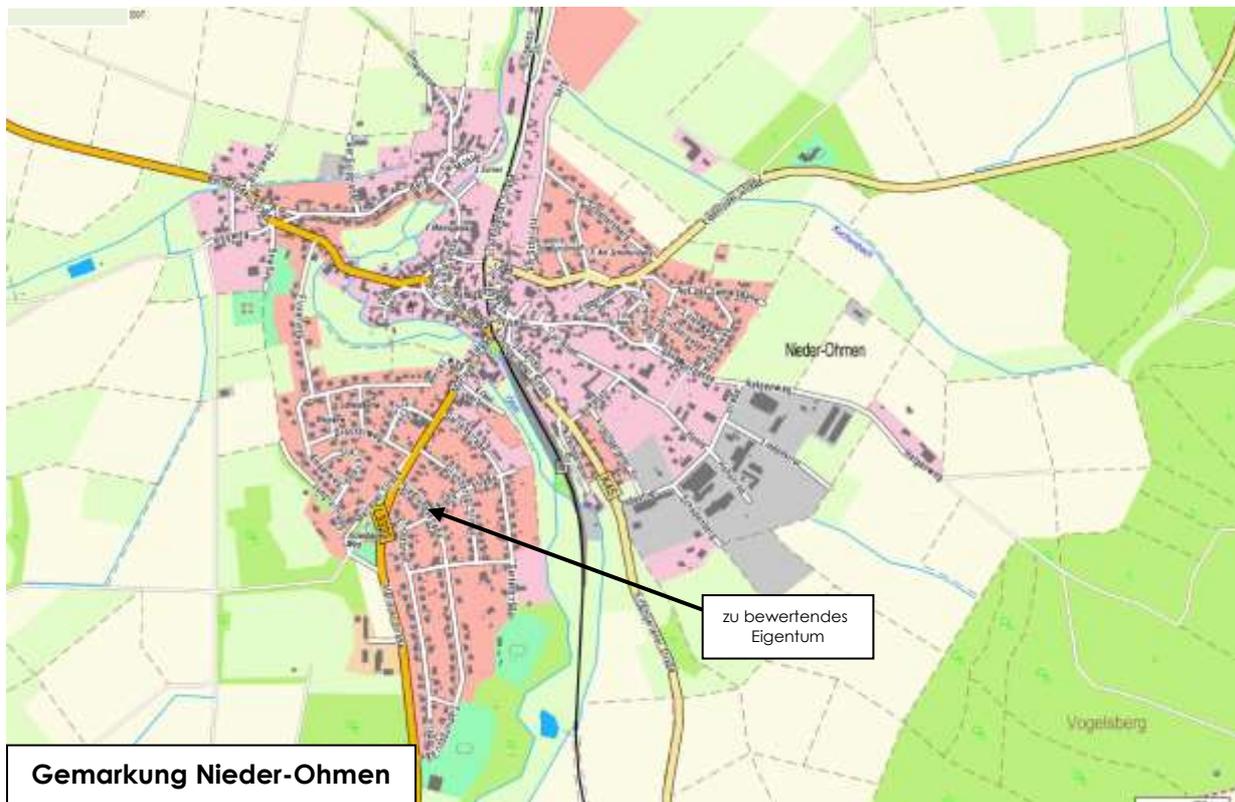
Die Siedlungsstraße ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, die in diesem Bereich sich Merlauer Straße nennt. Es gibt noch weitere Zufahrtsmöglichkeiten, aber immer von der Ortsdurchfahrt aus. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut und das Grundstück ist gut erreichbar. Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohngebäuden.

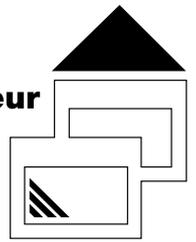
Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht dazu lediglich Anliegerverkehr. Das annähernd rechteckig geschnittene Grundstück hat, soweit einsehbar, nur leichte Hanglage und kann insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt.

Das Grundstück gilt als voll erschlossen. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Mücke gibt für diesen Bereich von Nieder-Ohmen einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht in diesem Bereich der Siedlungsstraße u.a. eine 2-geschossige, offene Bauweise vor, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Es liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie der Altflächendatei vor. Es besteht kein Denkmalschutz und es sind keine weiteren Besonderheiten zum Grundstück bekannt.





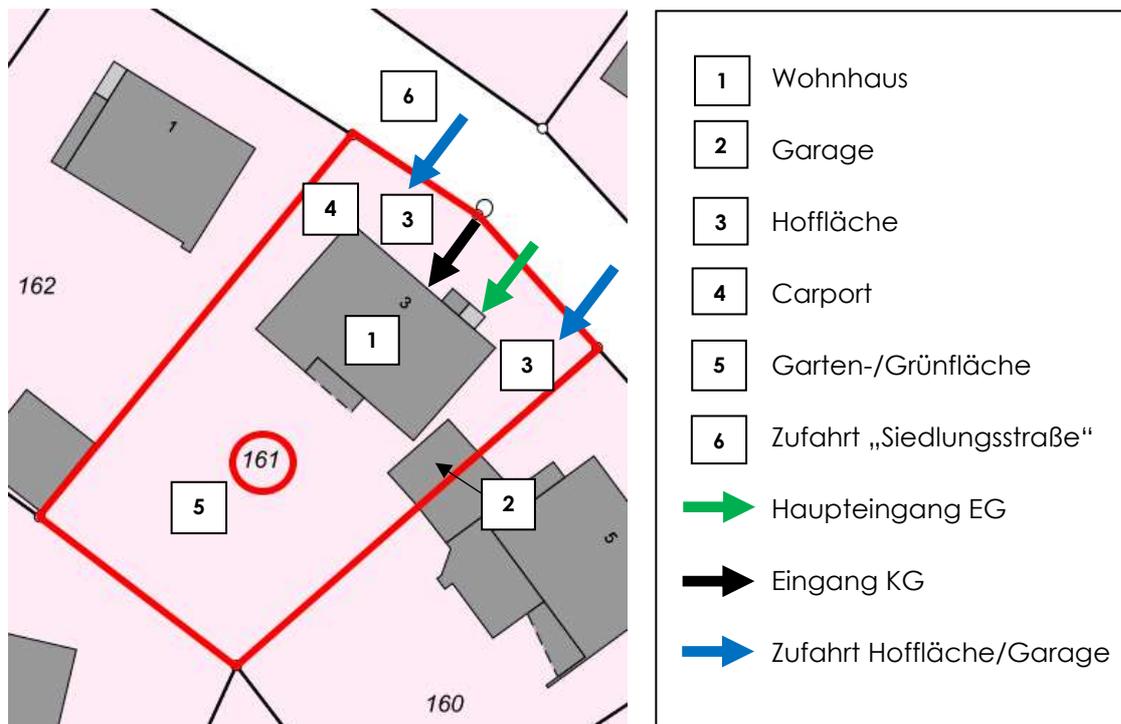
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit angrenzender Garage und einem Carport, auf einem augenscheinlich angelegten Grundstück. Das Objekt ist bewohnt.

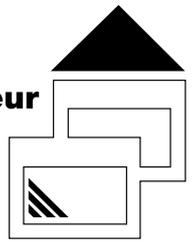
Die Beschreibung des Objektes erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, da zum Objekt lediglich Pläne einer Errichtung einer Dachgaube vorlagen. Weitere Planunterlagen lagen nicht vor, bzw. konnten nicht angefordert werden. Der hintere Grundstücksbereich mit der Rückseite des Objektes war nicht einsehbar.

Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Wohnhaus ist augenscheinlich unterkellert und hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Gaube zum Garten hin. Die Wohnfläche wird sachverständig auf ca. 200 m² geschätzt. Das Gebäude ist rechteckig geschnitten. Der Eingangsbereich befindet sich zur Straße hin und erfolgt aufgrund der Hanglage des Grundstückes in diesem Bereich über eine überdachte Außentreppe.





Neben der straßenseitig links angebauten Garage befindet sich noch eine weitere Garage im Kellergeschoss. Straßenseitig rechts vom Wohnhaus befindet sich ein Carport. Die Zufahrt zur Garage im Haus und dem Carport erfolgt über eine Hoffläche von der Siedlungsstraße aus.



Abb.: Carport



Abb.: Garage links

Die Garage links vom Wohnhaus ist in Verbindung mit der Nachbarga-
 rage erbaut worden und hat ein Pultdach. Die Zufahrt erfolgt über eine
 separate Zufahrt von der Siedlungsstraße aus.

Angaben zum Grundriss, der Raumaufteilung und der Nutzbarkeit des
 Wohnhauses können nicht erfolgen. Nachfolgend der einzig vorliegende
 Plan zum Objekt, der im Rahmen einer Errichtung einer Dachgaube
 1978 baurechtlich erstellt wurde.

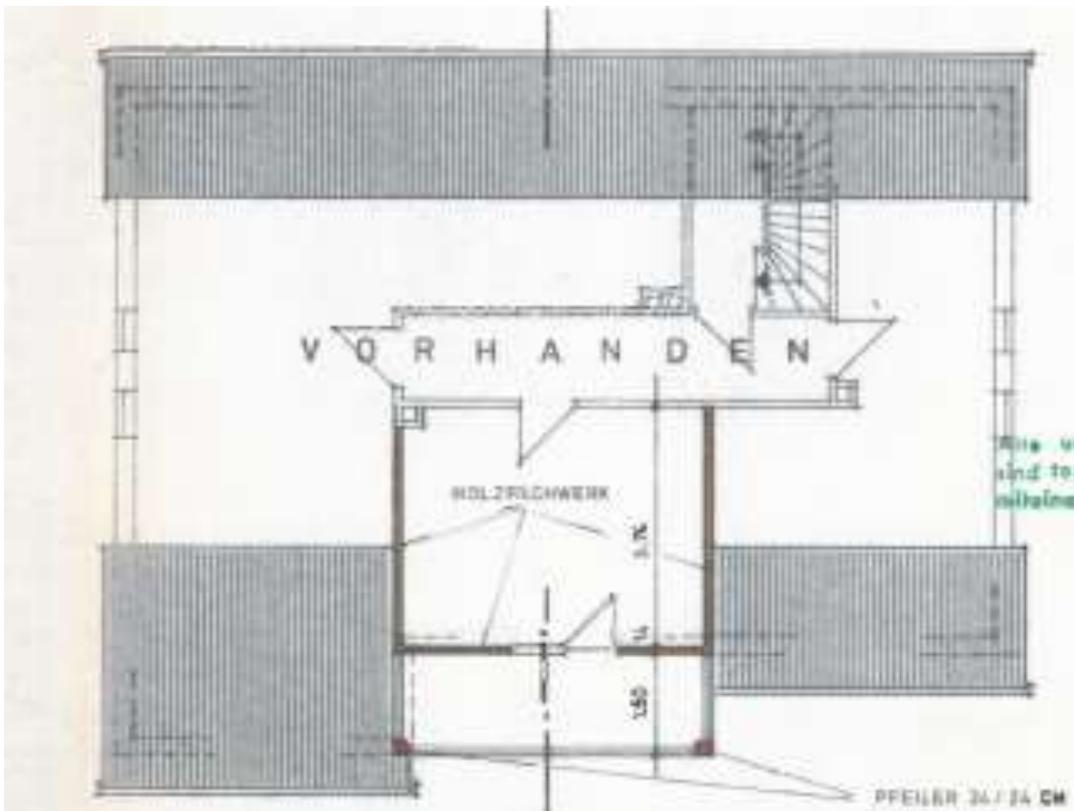
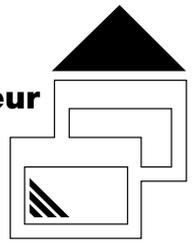
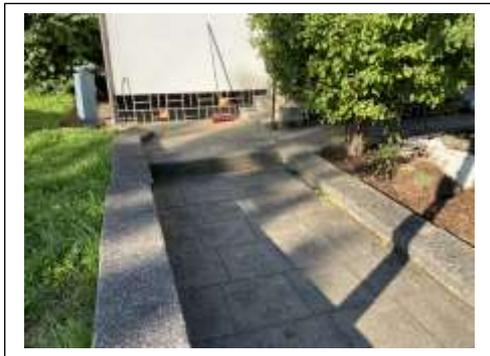


Abb.: Grundriss Dachgeschoss aus Bauantrag für Gaube



Die Gaube befindet sich in Richtung des Gartens auf der Rückseite des Gebäudes und war von der Straße aus nicht einsehbar.

Von der Außenanlage war lediglich der Bereich zur Siedlungsstraße hin einsehbar. Die Hoffläche zur Garage und dem Carport vor dem Haus sind ebenso befestigt wie der Zugangsweg und die Zufahrt zur Garage links vom Haus. Dazu ist zur Geländeabfangung im Eingangsbereich eine Mauer zum Hof hin und zur Straße hin vorhanden. Die Ausführungen können als zweckmäßig bezeichnet werden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen. Es liegen keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Haus selbst vor. Es ist lediglich eine Baubeschreibung für die Errichtung der Gaube vorhanden.

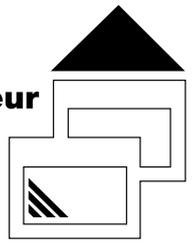
Das genaue Baujahr des Objektes ist unbekannt. Aufgrund der sichtbaren Bauweise wird das Baujahr für das Wohnhaus in den 60er Jahren geschätzt. Die Errichtung der Gaube erfolgte 1978.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. in Teilbereichen Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten.

Das Objekt wurden augenscheinlich in massiver Bauweise errichtet. Die Außenfassade hat einen einfachen mineralischen Außenputz. Ein Dämmsystem war nicht erkennbar. Der freiliegende Sockelbereich im Erd- und Kellerbereich ist mit Fliesen verkleidet.

Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion. Die Betonziegeleindeckung ist augenscheinlich über die Jahre schon mal erneuert worden und befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

Die Gesamtkonstruktion des Objektes ist augenscheinlich sichtbar in die Jahre gekommen und macht einen eher ungepflegten Eindruck. Die Fenster sind, soweit zu sehen aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung. Es sind Rollläden sichtbar. Straßenseitig ist auch noch ein Glasbausteinfenster sichtbar.



Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung können ebenso wenig erfolgen wie auch zum Zustand und Standard.

Die Garage seitlich am Wohnhaus ist augenscheinlich ebenfalls gemauert. Die Fassade zur Straße hin mit Fliesen verkleidet. Angaben zur Eindeckung sind nicht möglich, wie auch nicht zum Gesamtzustand.

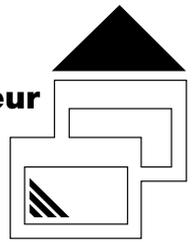
Der Carport rechts vom Haus ist eine Holzkonstruktion und das Pultdach hat eine Blechdacheindeckung. Das Objekt ist nachträglich errichtet worden. Das genaue Baujahr ist unbekannt. Umlaufend ist im oberen Dachbereich seitlich eine Verschindelung vorhanden. Es liegt eine Grenzbebauung vor.



Die sichtbaren Befestigungen der Außenanlage sind mit Betonwerksteinen erfolgt und deutlich in die Jahre gekommen. Die Außenanlage macht ebenfalls einen ungepflegten Eindruck.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es kann im vorliegenden Fall keine Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen erfolgen, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.



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 ImmoWertV 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 Eigentums erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Entsprechend können keine Erträge ermittelt werden, da weder Zustand und Standard der Ausstattung bekannt sind, wie auch nicht die Nutzungsmöglichkeiten. Entsprechend lässt sich das Ertragswertverfahren auch nicht vergleichend anwenden.

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

3. Bodenwertermittlung

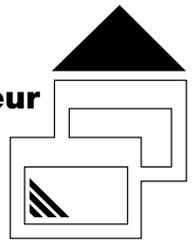
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 161: = 75,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

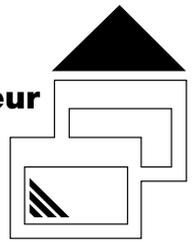
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

75,00 €/m² x 768,00 m² = 57.600,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße, den vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten und den örtlichen Gegebenheiten erfolgt keine weitere sachverständige Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 161, gerundet = 57.600,00 €



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 Anlageformen.

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

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein stattfand und entsprechend weder Ausstattung noch Standard und Zustand bekannt sind, so dass sich kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln lässt. Dazu würde das Ertragswertverfahren bei Objekten dieser Art wertbestimmend sein, sondern lediglich als Abgleich herangezogen 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.

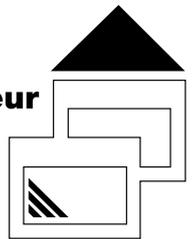
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Es erfolgt eine Bewertung für das Wohnhauses und die Garage. Die Ansätze werden sachverständig angenommen bzw. geschätzt. Basis ist dabei die Besichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein.



5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 1.01:

Keller- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

- Ansatz als Einfamilienhaus
- massive Bauweise
- fiktiver Altersansatz, da Baujahr nicht bekannt



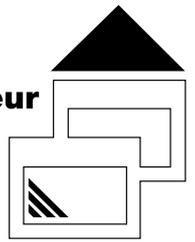
| Wohnhaus, freistehend* | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---|---------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | 1 | | | | 23% |
| 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% |
| * Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01 | 655 €/m ² | 725 €/m ² | 835 €/m ² | 1.005 €/m ² | 1.260 €/m ² | |
| KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss | BGF | BGF | BGF | BGF | BGF | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Außenwände | 1 x 23 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 166,75 €/m ² BGF |
| Dächer | 1 x 15 % x 835 €/m ² BGF = | | | | | 125,25 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 79,75 €/m ² BGF |
| Innenwände und -türen | 1 x 11 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 79,75 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | 1 x 11 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 79,75 €/m ² BGF |
| Fußböden | 1 x 5 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 36,25 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 65,25 €/m ² BGF |
| Heizung | 1 x 9 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 65,25 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6 % x 725 €/m ² BGF = | | | | | 43,50 €/m ² BGF |
| | Zwischensumme: | | | | | 741,50 €/m² BGF |
| | keine weitere Anpassung : | | | | | Faktor 1,00 |
| | Kostenwert (Summe) | | | | | 741,50 €/m² BGF |

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 741,50 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$741,50 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 1.317,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$380,36 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.317,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 501.067,25 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

Es erfolgt im vorliegenden Fall ein durch den Sachverständigen festgesetzter fiktiver Ansatz einer Restnutzungsdauer. Weder das ursprüngliche Baujahr noch etwaige Renovierungen bzw. Sanierungen sind bekannt, die zu einem etwaigen, modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen könnte. Es erfolgt ein Ansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt (geschätzt 60er Jahre)
Gabe 1978

Alter: unbekannt

→ festgesetzte Restnutzungsdauer Wohnhaus 25 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 64,3 \%$$

Wertminderung 64,3 % v.H. des Herstellungswertes = 322.186,24 €

$$\rightarrow 501.067,25 \text{ €} - 322.186,24 \text{ €} = 178.881,01 \text{ €}$$

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 178.881,01 €

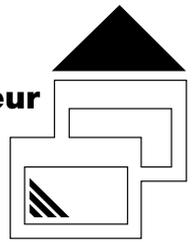
5.2 Garage

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage
mit leicht geneigtem Pultdach
- massive Bauweise

Standardstufe 3, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 250,00 €/m² BGF einschl. Bau-
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,7766*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 444,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$19,41 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 444,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 8.620,95 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

Es erfolgt ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Das Gebäude war nur bedingt einsehbar.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahre: unbekannt

Alter: unbekannt

→ fiktive Restnutzungsdauer Objekte auf Basis des sichtbaren Zustandes: 15 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 6.465,71 €

$$\rightarrow 8.620,95 \text{ €} - 6.465,71 \text{ €} = 2.155,24 \text{ €}$$

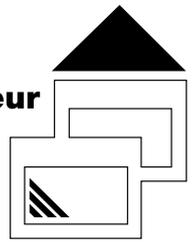
→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Garage: 2.155,24 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus 178.881,01 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Nebengebäude: 2.155,24 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 181.036,25 €

**Übertrag:****Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 181.036,25 €****Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):**

| | | |
|-------------------|-----|------------|
| - Carport | = + | 3.000,00 € |
| - Gaube | = + | 5.000,00 € |
| - Vordach/Eingang | = + | 500,00 € |

Gebäudesachwert insgesamt: 189.536,25 €**Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):**

| | | |
|--|-----|-------------|
| - Hoffläche, Wege, Garten (soweit einsehbar) | = + | 10.000,00 € |
|--|-----|-------------|

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 199.536,25 €

| | | |
|-------------------------|-----|-------------|
| Bodenwert Flurstück 161 | = + | 57.600,00 € |
|-------------------------|-----|-------------|

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 257.136,25 €

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 und Bauweise, der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,95:

$$257.136,25 \text{ €} \times 0,95 = 244.279,44 \text{ €}$$

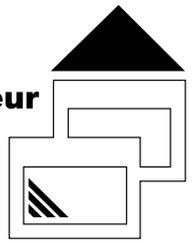
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 244.279,44 €

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 Verkehrswert-
ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche
differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.**

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

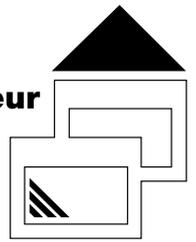
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen
Unterhaltung des Eigentums auf Basis des vorhandenen und angesetzten
Standards für die Restnutzungsdauer (**keine Vollsanierung/Renovierung**)

| | | | |
|------------|------------|---|---------------|
| - Wohnhaus | -pauschal- | = | - 25.000,00 € |
| | | | <hr/> |
| | | = | - 25.000,00 € |

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

| | | |
|---|-----------------|-----------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 244.279,44 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | - 25.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = | 219.279,44 € |
| | gerundet | = 219.000,00 € |

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 219.000,00 €.



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 lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und entsprechend weder Zustand, Standard noch Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich bekannt waren. Entsprechend konnte kein Ertrag ermittelt werden. Dazu steht bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall entsprechend auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Eigentums 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 Eigentums Gebäude- und Freifläche, Siedlungsstraße 3, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd.Nr. 1, Flur 5, Flurstück 161, zum Bewertungstichtag 21.08.2023, auf

219.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

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

Mücke, den 02.09.2023

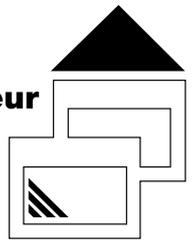
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 31 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: 36 K 3/23 AG Alsfeld

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Zur Garage lagen keine Planunterlagen vor. Hierfür wurden die Werte dem Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen.

Eine Besichtigung konnte lediglich nach dem äußeren Anschein stattfinden.

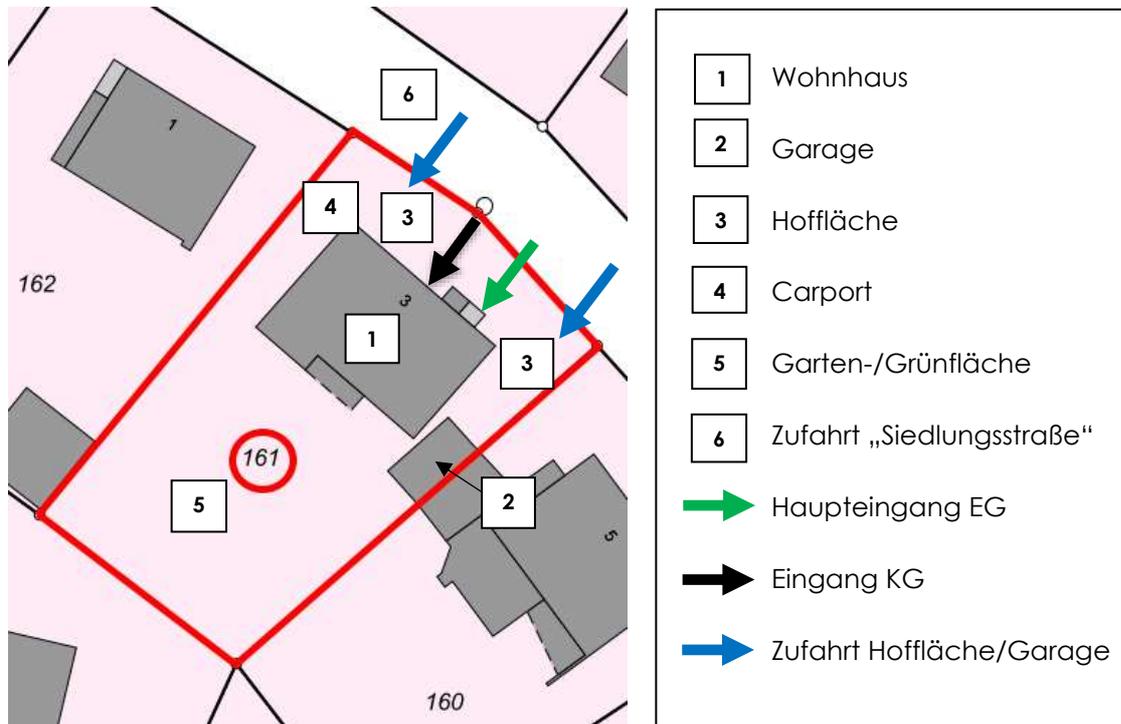
Eine Prüfung auf Richtigkeit der Planunterlagen konnte deshalb entsprechend nicht erfolgen.

Die Wohnfläche wird überschlägig nach Sprengnetter abgeleitet und ist im vorliegenden Fall ohne jede Wertrelevanz.

Die Richtigkeit der angeforderten Planunterlagen (lediglich Bauantrag für die Dachgaube) wird vorausgesetzt im Hinblick auf die verwendeten Maße vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

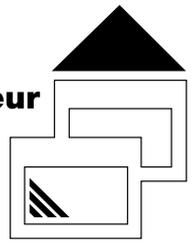
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

| | | | |
|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------|
| Kellergeschoss: | 8,80 x 13,85 | = | 121,88 m ² BGF |
| Erdgeschoss: | (10,40 x 13,85) – (1,60 x 4,65) | = | 136,60 m ² BGF |
| Dachgeschoss*: | 8,80 x 13,85 | = | 121,88 m ² BGF |

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 380,36 m² BGF

* der Balkon wird pauschal berücksichtigt



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld

-Garage- 2

Erdgeschoss: 3,24 x 5,99 = 19,41 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt = 19,41 m² BGF

→ Die Nutzfläche der Garage beträgt ca. 18 m².

Hinweis:

Der Carport 4 wird pauschal berücksichtigt.

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche für das Wohnhaus:

Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):

Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

-Wohnhaus-

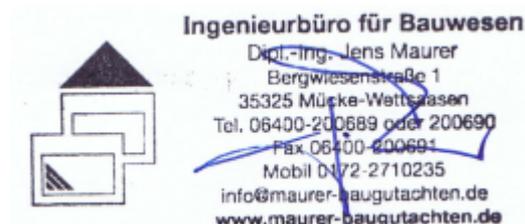
Typ: Gebäude mit Keller,
1 Vollgeschoss,
mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,83

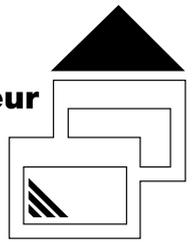
Bruttogrundfläche = 421,91 m² BGF

380,36 m² BGF : 1,83 = 207,85 m² → Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 200 m²

Mücke, den 30.08.2023





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld



Hinweis:
Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.

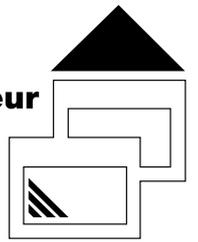
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Giebelansicht



Bild 3: Zufahrt Garage



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld



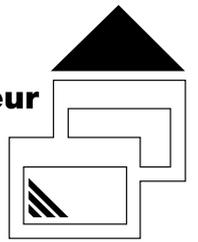
Bild 4: Zugangsweg Eingang



Bild 5: Zufahrt „Siedlungsstr.“



Bild 6: Zufahrt „Siedlungsstr.“



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld



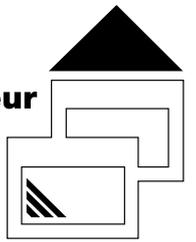
Bild 7: Giebelansicht/Carport



Bild 8: Zufahrt Hoffläche/Garage



Bild 9: Hoffläche/Zugang



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld



Bild 10: Eingangsweg EG

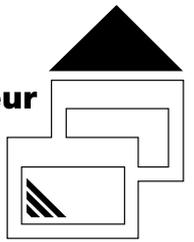


Bild 11: Zugangstreppe EG



Bild 12: Carport

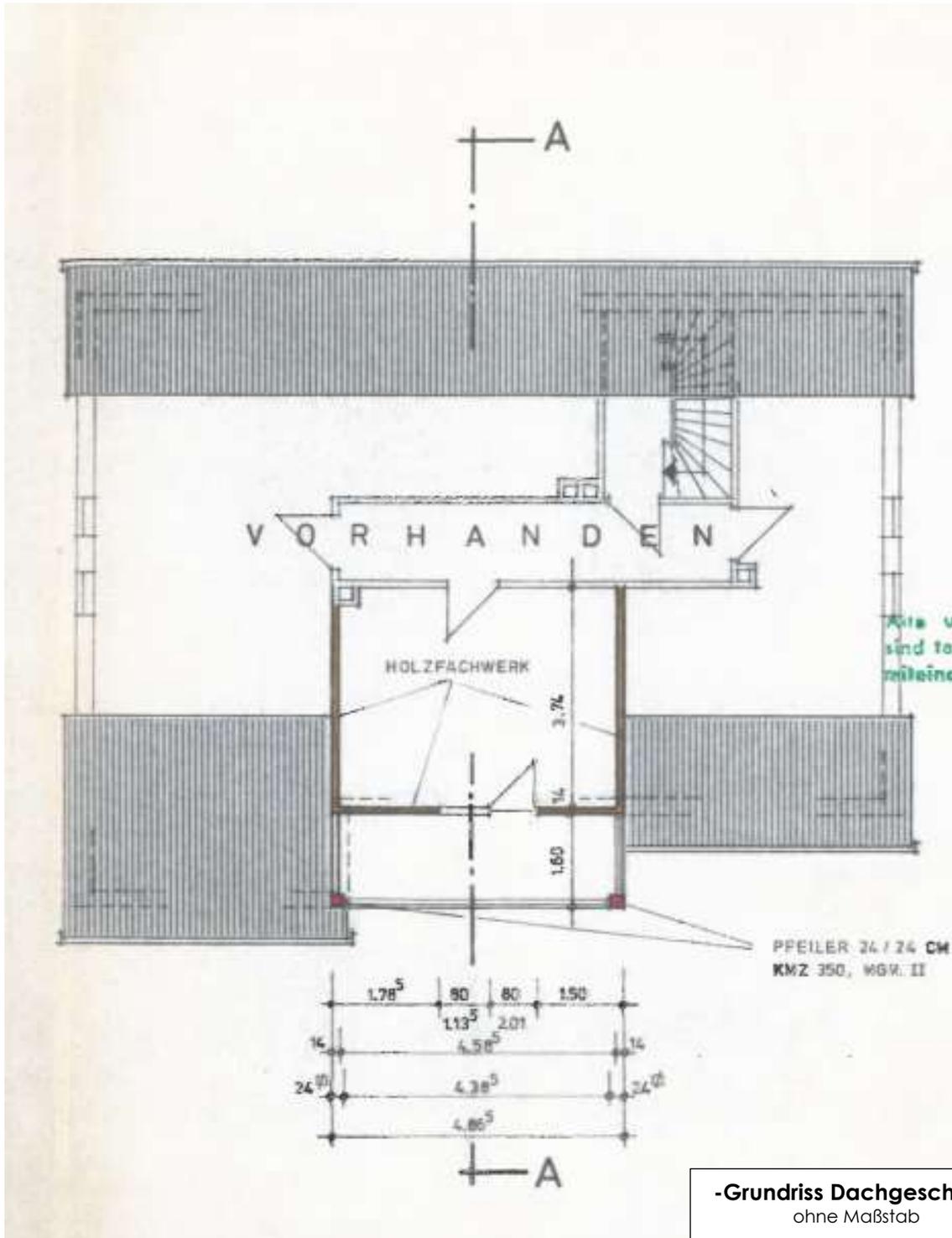




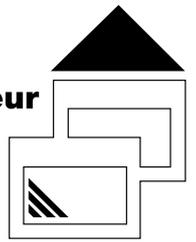
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld

Hinweis:

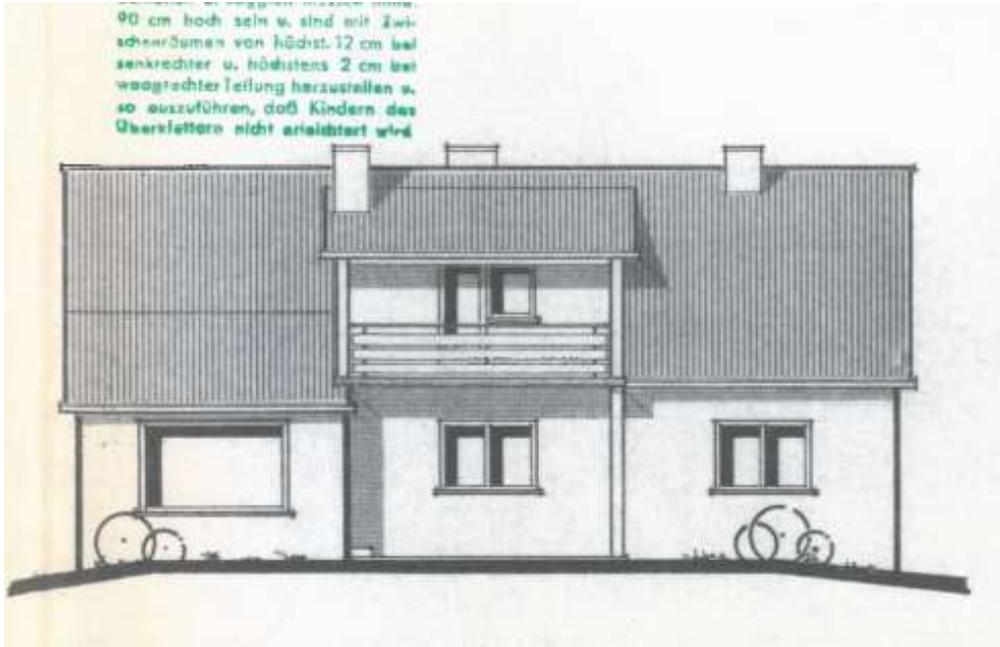
Es konnten lediglich Planunterlagen für die Errichtung einer Gaube angefordert werden. Weitere Unterlagen zum Haus lagen der Bauaufsicht nicht vor. Die Richtigkeit der Unterlagen konnte nur bedingt geprüft werden, wird aber für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.



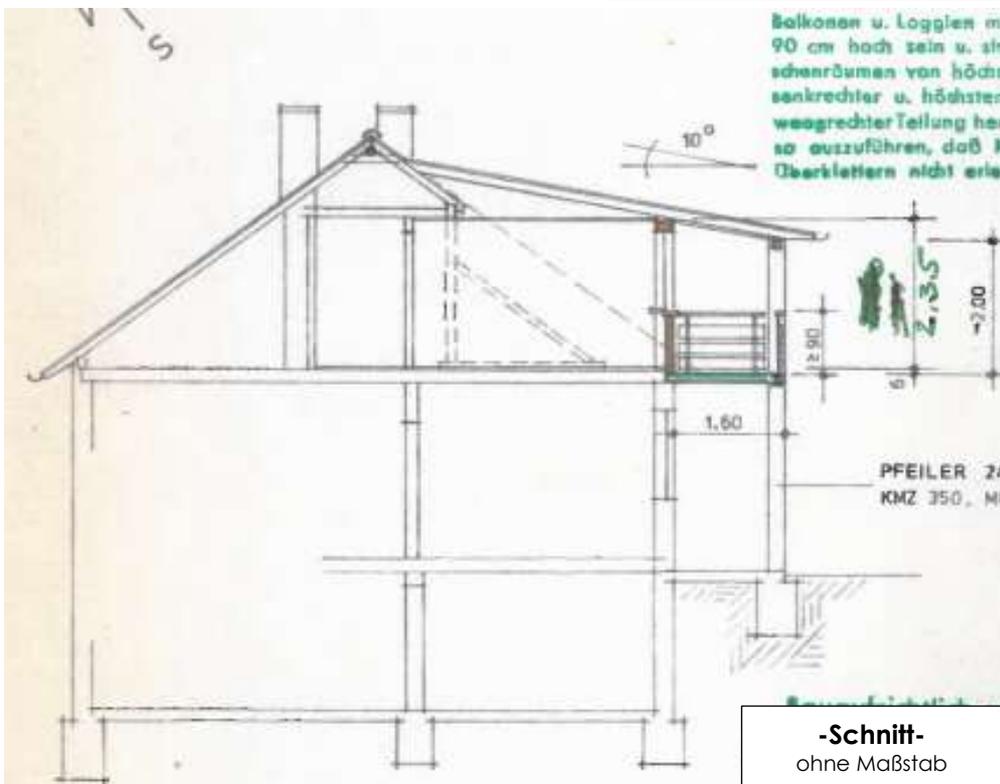
-Grundriss Dachgeschoss-
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 3/23 AG Alsfeld



-Ansicht Südwest/
Gartenseite-
ohne Maßstab



-Schnitt-
ohne Maßstab

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Frau Julia Heinemann
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Stein
T: +49 6641 977-453
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 203
Sprechtage:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 22.06.2023

| | |
|------------------------------------|---|
| Aktenzeichen: | 63-1068-23-12 |
| Grundstück: | Mücke, Siedlungsstraße 3 |
| Gemarkung – Flur – Flurstück(e) | Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 161 |
| Vorhaben: | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis |

Sehr geehrte Frau Heinemann,

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

Stein



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.: 2023/888764

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 36 K 3/23
Ihre Nachricht vom: 16.06.2023

Datum 21. Juni 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Siedlungsstraße 3, 35325 Mücke, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 161

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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Mücke einzuholen.

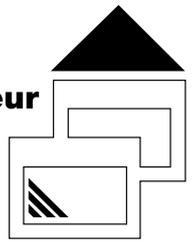
Kosten:

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 36 K 3/23, 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 Mücke, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen