

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Lutherstraße 4
35329 Gemünden/Burg-Gemünden

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 30/23

Der Verkehrswert des Objektes wurde zum Stichtag 22.01.2024 ermittelt mit

78.000,00 €

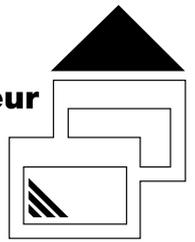
in Worten: achtundsiebzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Burg-Gemünden, Blatt 822
des Amtsgerichtes Alsfeld

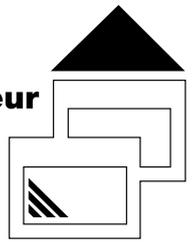
lfd. Nr. 1,
Gemarkung Burg-Gemünden, Flur 1, Flurstück 141,
Gebäude- und Freifläche, Lutherstraße 4,
Flächengehalt 124 m²

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 Objektes	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktion	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	10
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwertermittlung	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	14
5.1 ursprüngliches Wohnhaus	15
5.2 Anbau	16
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	17
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A11
Planunterlagen	A12-A15
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.5 Lage des Grundstückes

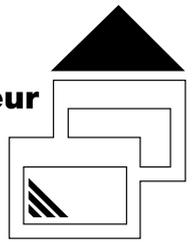
Das zu bewertende Objekt liegt im alten Ortskern von Burg-Gemünden. Dies ist einer von 7 Ortsteilen der Gemeinde Gemünden (Felda). Die Ortsteile sind Nieder-Gemünden, **Burg-Gemünden**, Ehringshausen, Hainbach, Elpenrod, Otterbach und Rülfenrod. Das Dorf Otterbach zählt zu den kleineren Ortsteilen der Großgemeinde Gemünden (Felda).

Gemünden (Felda) liegt an den vom Vogelsberg ausgehenden Flüssen Felda und Ohm in der Region Oberhessen zwischen Homberg/Ohm, Grünberg, Kirtorf, Romrod und Feldatal, großräumig zwischen Gießen und Bad Hersfeld. Durch die Gemarkung führt die Autobahn A5.

Gemünden grenzt im Nordwesten an die Stadt Homberg (Ohm), im Nordosten an die Stadt Kirtorf, im Osten an die Stadt Romrod, im Südosten an die Gemeinde Feldatal, sowie im Südwesten an die Gemeinde Mücke.



Der Ortsteil Burg-Gemünden hat ca. 880 Einwohner und ist nach der Einwohnerzahl der größte Ortsteil von Gemünden.

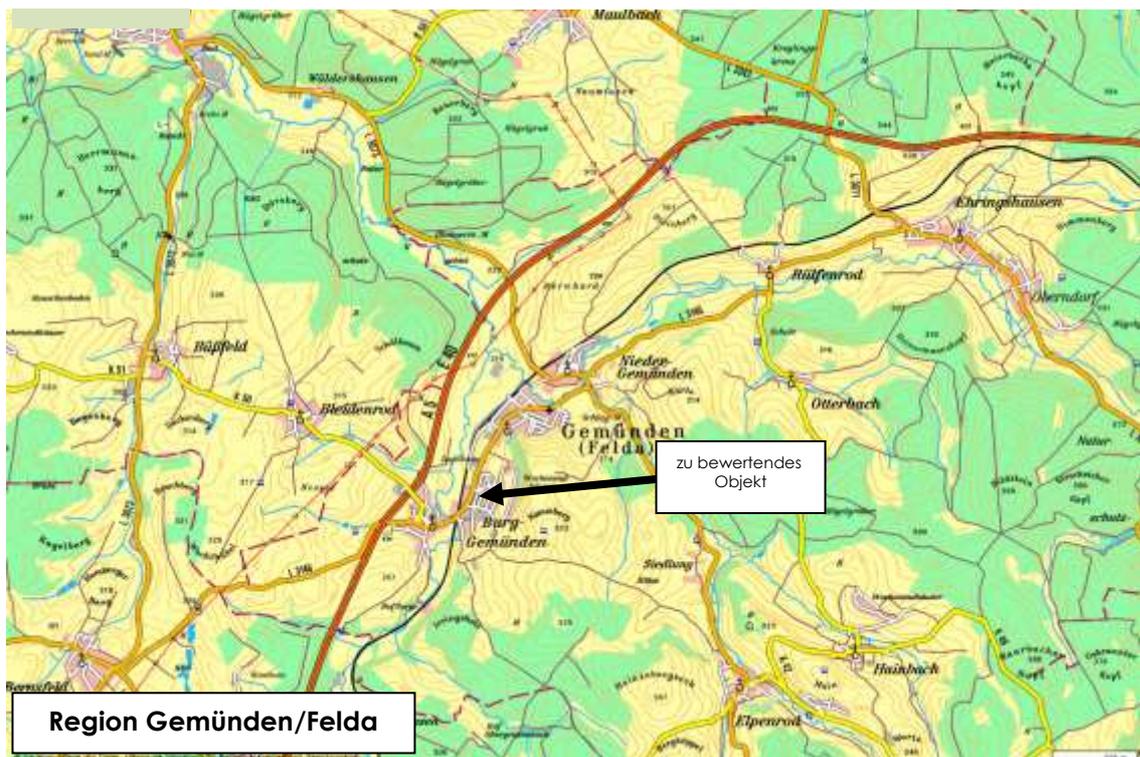


Der Ort liegt im Tal der Ohm zu beiden Seiten des Flusses, der hier nach Norden fließt. Am westlichen Ortsrand verläuft die Bundesautobahn 5, durch den Ort führt die Landesstraße 3146, an der auch direkt das zu bewertende Objekt angrenzt.

Der Ort hat einen gemeinsamen Bahnhof mit Nieder-Gemünden an der Bahnstrecke Gießen-Fulda.

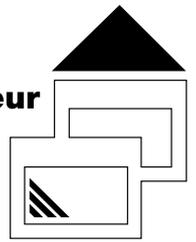
Das Bestehen des Ortes lässt sich bis in das Jahr 1274 urkundlich zurückverfolgen. Eine der besonderen Sehenswürdigkeiten ist die namensgebende Burg Burg-Gemünden. Sie liegt im alten Ortskern am Westufer der Ohm. Sie wurde Anfang des 13. Jahrhunderts von den Grafen von Ziegenhain erbaut und befindet sich heute in Privatbesitz.

Zum 31. Dezember 1971 fusionierten im Zuge der Gebietsreform in Hessen die bis dahin selbständigen Gemeinden Burg-Gemünden, Ehringshausen, Elpenrod, Hainbach, Nieder-Gemünden, Otterbach und Rülfenrod freiwillig zur neuen Gemeinde Gemünden.



Die Infrastruktur muss als durchschnittlich bezeichnet werden. Die einfachen Dinge des täglichen Lebens können in Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden erledigt werden. In Nieder-Gemünden gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Alle weiteren Dinge des täglichen Lebens, sowie wichtige Einrichtungen sind in den umliegenden, näheren und größeren Orten und Städten zu finden.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum Autobahnanschluss an die A5 als durchaus gut zu bezeichnen.



Das zu bewertende Objekt ist, wie bereits erwähnt, im Ortskern des alten Dorfkern von Burg-Gemünden zu finden. Das Objekt grenzt mit der Vorderseite unmittelbar an die Ortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich Ohmstraße nennt. Mit der hinteren Grundstücksseite grenzt das zu bewertende Grundstück an die Lutherstraße, eine kleine Seitenstraße. Von dort erfolgt auch der Hauptzugang zum Objekt. Im Bereich der Lutherstraße bestehen auch Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich. Das zu bewertende Grundstück selbst hat keine Parkmöglichkeiten. Durch die direkte Lage an der Ortsdurchfahrt ist zu gewissen Zeiten u. U. mit Belastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Die Zufahrtsstraßen sind beide voll ausgebaut. Das Grundstück ist insgesamt gut erreichbar. Das Grundstück selbst ist trapezförmig geschnitten und hat starke Hanglage. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, u.a. mit zwei Kellergeschossen, besteht durch die Hanglage keine Einschränkung in der Nutzbarkeit. Die kleine Hoffläche hinter dem Haus, zur Lutherstraße hin, ist weitgehend eben.

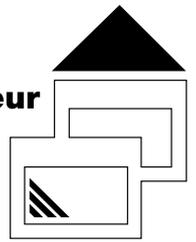
Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei Bauamt der Gemeinde Gemünden gilt das Grundstück als voll ausgebaut.

Es gibt für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Gemäß Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Mischgebiet geführt. Das Objekt befindet sich im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises liegen zum Grundstück zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Auch in der Altflächendatei gibt es gemäß Auskunft keine Eintragungen.





1.6 Beschreibung des Objektes

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus auf einem überwiegend bebauten, sehr kleinen Grundstück. Das Objekt hat eine zweiseitige Grenzbebauung, ähnlich einem Reihenmittelhaus. Es konnten zum Objekt nur unvollständige Bau- und Planunterlagen bei der Gemeinde Gemünden angefordert werden.

Alle Beschreibungen erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie Angaben der Antragstellerin als Eigentümerin und den vorhandenen Planunterlagen.

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

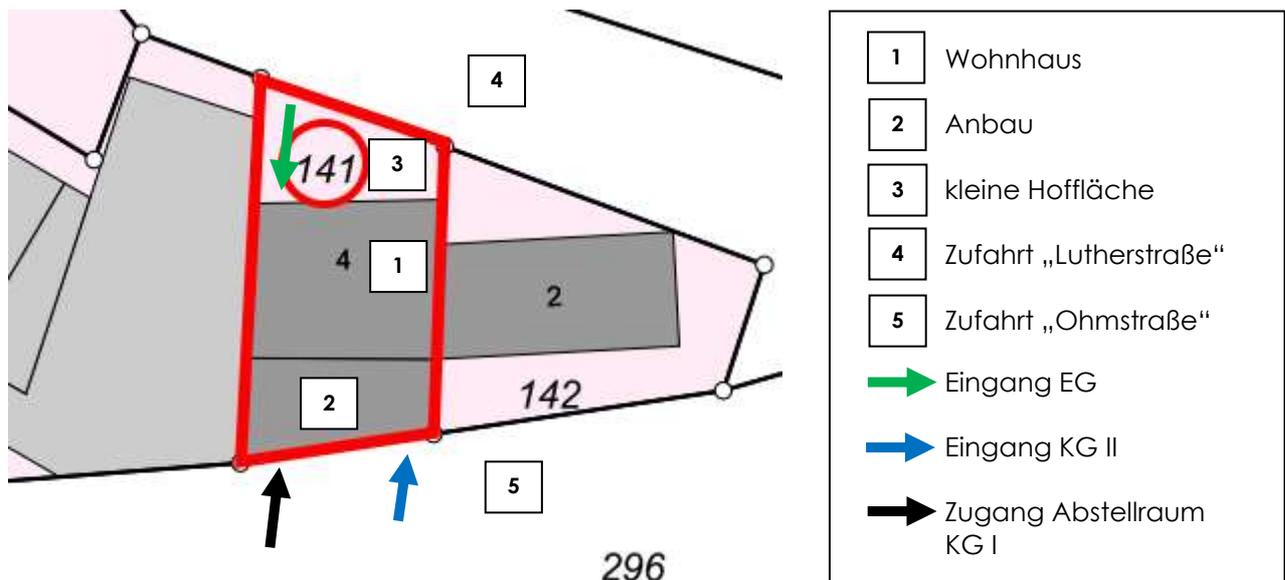
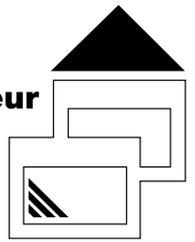


Abb.: Rückseite/Eingang „Lutherstraße“



Abb.: Straßenseite „Ohmstraße“



Das Gesamtobjekt unterteilt sich in das ursprüngliche Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, sowie augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss, während der Anbau im Grunde ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein Obergeschoss mit Flachdach hat. Das Flachdach dient als Terrasse. Die Wohnfläche wurde überschlägig auf ca. 140 m² ermittelt und die Nutzfläche auf ca. 55 m² inkl. der Garage im 2. Kellergeschoss des Anbaues.

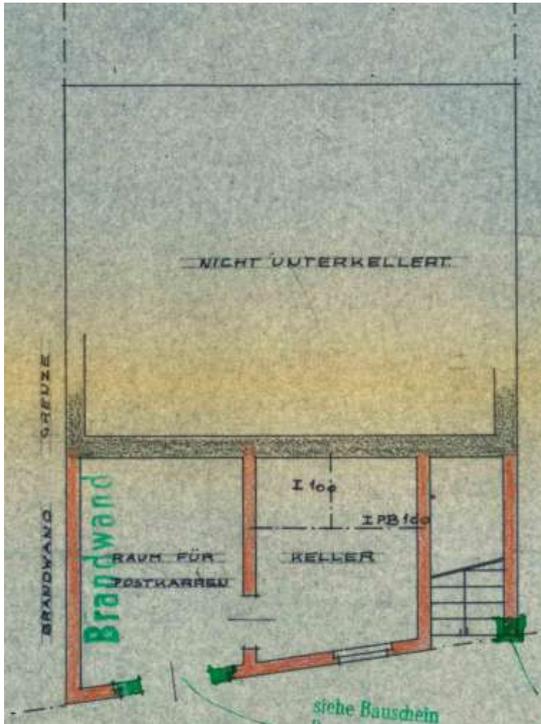


Abb.: Grundriss Kellergeschoss I – nur Anbau

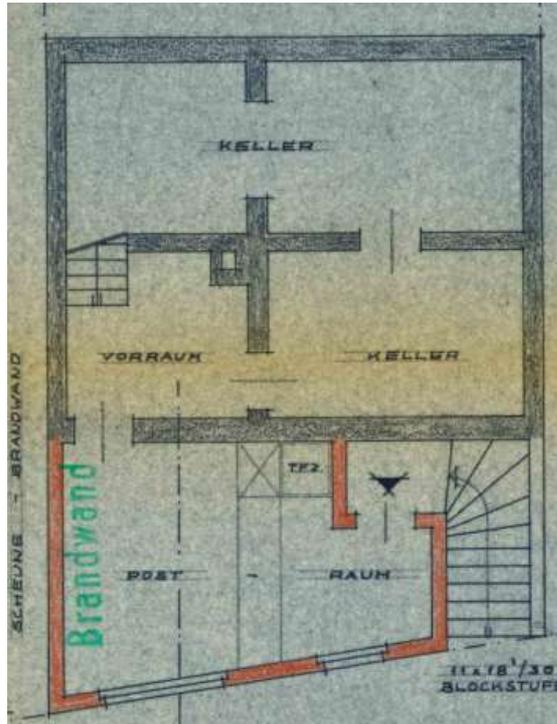
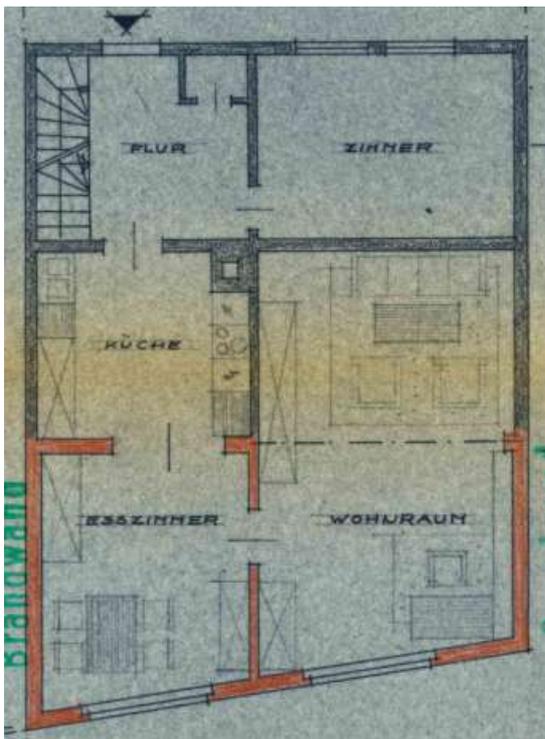


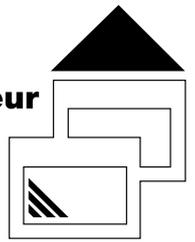
Abb.: Kellergeschoss II - Gesamtobjekt



Das Kellergeschoss I als Teilunterkellerung hat eine Garage, ein Raum als Öllager, sowie eine Treppe ins Kellergeschoss II. Das Kellergeschoss II erstreckt sich über das Gesamtobjekt. Der Bereich im Anbau dient augenscheinlich als Wohnraum, während der Kellerbereich im hinteren, ursprünglichen Wohnhaus, als Nutzfläche dient. Hier ist u.a. die Ölzentralheizung zu finden.

Im Erdgeschoss des Gesamtobjektes befindet sich der Haupteingangsbereich. Der Zugang erfolgt von der Lutherstraße aus ebenerdig. Über den Flur im Eingangsbereich erfolgt der Zugang zu den Wohnräumen, sowie über eine Treppe der Zugang zum Obergeschoss (hier liegt kein Plan vor). Im Erdgeschoss gibt es einen großen Wohnraum, ein Esszimmer, eine Küche, sowie ein weiteres Zimmer und wahrscheinlich ein Bad/WC.

Abb.: Erdgeschoss – Gesamtobjekt (weitere Pläne nicht vorhanden)



Weitere Angaben können nicht gemacht werden und eine Überprüfung der Raumaufteilung konnte nicht erfolgen. Es können auch keine Angaben zur Raumaufteilung des Obergeschosses erfolgen, welches sich nur noch über den Bereich des ursprünglichen Wohnhauses erstreckt. Durch das Flachdach auf dem Erdgeschoss des Anbaues ist eine Dachterrasse vorhanden. Das Dachgeschoss des ursprünglichen Wohnhauses ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Weitere Angaben zum Objekt sind aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein nicht möglich. Die Außenanlage des Objektes besteht lediglich aus der kleinen Hoffläche hinter dem Objekt, zur Lutherstraße hin. Es ist eine Einfriedung vorhanden.

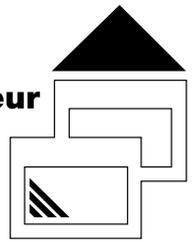


1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktion

Es erfolgt eine Beschreibung ausschließlich nach den Einschätzungen des Sachverständigen aus der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein. Es liegen nur einfache, unvollständige konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Anbau vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Gebäudealters Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Aufgrund der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein sind keine Überprüfungen und Feststellungen zum Zustand des Innenbereichs möglich. Die Bilder aus dem Innenbereich wurden durch die Antragstellerin zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Jahr 2020. Es ist von einer deutlichen Verschlechterung des Zustandes Innen auszugehen.

Das genaue Baujahr des ursprünglichen Wohnhauses ist nicht bekannt, wird sachverständige aber deutlich > 70 Jahre geschätzt. Der massive Anbau erfolgte 1966. Weitere baurechtlich bekannte Daten sind der Einbau einer Ölzentralheizung mit Öllager, ebenfalls im Anbau, aus dem Jahr 1987. Beide Gebäudeteile sind augenscheinlich in einfacher, massiver Bauweise errichtet. Es sind keinerlei energetische Maßnahmen sichtbar. Die Außenfassade ist teilweise einfach verputzt, bzw. teilweise mit Betonfaserplatte verkleidet bzw. mit Fliesen/Riemchen verkleidet.



Es wird von einer Stahlbetongründung ausgegangen. Die Geschossdecken sind gemäß Schnitt nur teilweise massiv, teilweise handelt es sich auch um einfache Holzbalkendecken. Der Dachstuhl des Satteldaches ist ebenfalls eine Holzkonstruktion und hat eine Ziegeleindeckung, die augenscheinlich sichtbar in die Jahre gekommen ist, wie die Gesamtkonstruktion selbst auch.

Auch die Fenster wurden augenscheinlich zwar über die Jahre erneuert, sind aber augenscheinlich bereits wieder deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es wird von einer einfachen Isolierverglasung ausgegangen. Es sind Rollläden sichtbar. Es sind alte Aluhaustüren verbaut. Seitlich am Objekt sind Glasbausteine vorhanden.

Zur Innenausstattung deren Zustand und Standard kann keine Auskunft erfolgen. Es liegen dem Sachverständigen lediglich ein Paar wenige Bilder des Innenbereichs sowie einem Bad vor. Auch hier ist eine Renovierung zu erkennen. Der Standard bewegt sich von einfach bis mittel. In welchem Zustand der Innenbereich heute ist, konnte nicht festgestellt werden.

Als Heizungsanlage dient gemäß Angabe eine alte Ölzentralheizung die ca. 20 Jahre alt ist. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Weitere Angaben können nicht erfolgen, wie auch nicht zum Öllager.

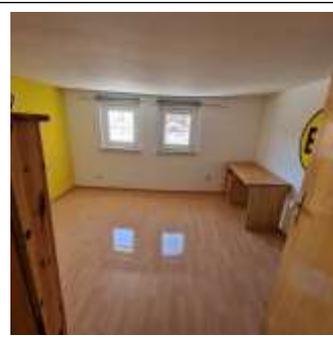
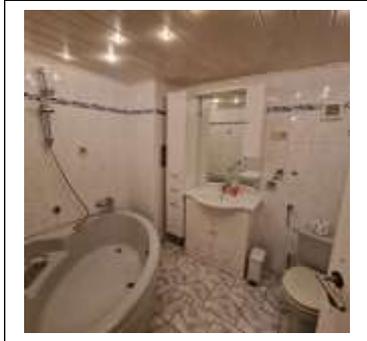
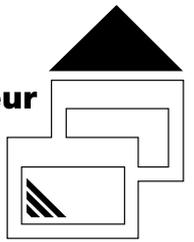
Gemäß Angabe wurde über die Jahre in allen Bereichen der Innenausstattung und technischen Ausstattung einfache Renovierungen und Sanierungen durchgeführt. Diese Angaben konnten nicht bzw. nur sehr bedingt geprüft werden.

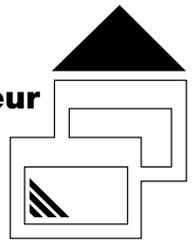
Die Außenanlage besteht, wie bereits erwähnt, lediglich aus der einfach mit Betonwerksteinen befestigten Hoffläche, sowie der massiven Einfriedung vor dem Haus.

Die Gesamtanlage mit dem Objekt macht einen eher ungepflegten Eindruck. Das Gesamtobjekt ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist mit entsprechendem Renovierungs- und Sanierungsaufwand zu rechnen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung berücksichtigten Kosten lediglich der geschätzte Ansatz für den Unterhalt des angesetzten Standards handelt und nicht um die Kosten einer Sanierung zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung bzw. Zustandes.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Innenausstattung über bereitgestellte Bilder der Antragstellerin. Die Aufnahmen und der derzeitige Zustand konnte nicht überprüft werden. Sie dienen lediglich zu Übersichtszwecken.





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

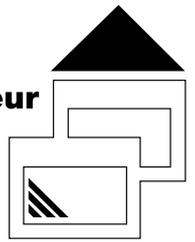
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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, gemischte Baufläche.

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 141	=	28,00 €/m ²
Fläche Richtwertgrundstück	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung	=	keine Angabe

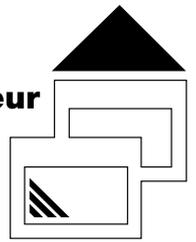
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$28,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 124,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 3.472,00 \text{ €}$$

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 erfolgt aufgrund der Grundstücksgröße im vorliegenden Fall eine Anpassung mittels Faktor 1,45:

$$3.472,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,45 \quad = \quad 5.034,40 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 141, gerundet} \quad = \quad \mathbf{5.000,00 \text{ €}}$$



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.

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.

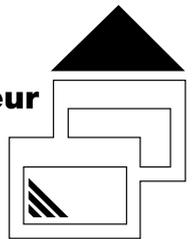
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Sachwertermittlung für das Wohnhaus und den Anbau, bei einem gleichen leicht modifizierten/fiktiven sachverständigen geschätzten Altersansatz, aufgrund der Besichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein.



5.1 ursprüngliches Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 2.12:

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss

- zweiseitig angrenzende Bebauung (aber
nicht vollflächig, daher Ansatz als Reihenendhaus



Wohnhaus*/**	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* aufgrund der nicht vollständigen Bebauung jeweils seitlich erfolgt ein sachverständiger Ansatz als Doppelhaus (einseitig angebaut)

** Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein

Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	535 €/m ² BGF	595 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	825 €/m ² BGF	1.035 €/m ² BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 535 €/m ² BGF =					123,05 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 595 €/m ² BGF =					89,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 595 €/m ² + 0,5 x 5 % x 685 €/m ² BGF =					32,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 595 €/m ² + 0,5 x 9 % x 685 €/m ² BGF =					57,60 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 595 €/m ² BGF =					53,55 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 595 €/m ² BGF =					35,70 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					587,50 €/m² BGF
	keine weiteren Anpassungen:					Faktor x 1,0
	Kostenwert-NEU (Summe):					587,50 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 587,50 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

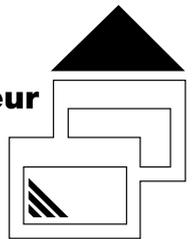
Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohnhaus)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$587,50 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.050,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$232,12 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.050,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 243.939,55 \text{ €}$$

5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

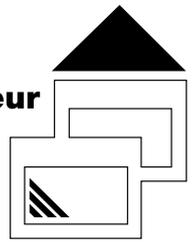
Typ 3.13:

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
Flachdach

- dreiseitig angrenzende Bebauung (aber nicht
vollflächig, daher Ansatz als Reihemittelhaus



Anbau (wie Reihemittelhaus*/**)	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen***						9%
Heizung		1****				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* zweiseitige Grenzbebauung, daher Ansatz Reihemittelhaus						
** Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein						
***nicht vorhanden						
**** nur Leitungen, HK (20 %)						
Kostenkennwerte Gebäudeart 3.13:	585 €/m²	650 €/m²	750 €/m²	905 €/m²	1.130 €/m²	
KG, EG, OG, Flachdach	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 585 €/m ² BGF =					134,55 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 650 €/m ² BGF =					97,50 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 650 €/m ² BGF =					71,50 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 650 €/m ² BGF =					71,50 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 650 €/m ² BGF =					71,50 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 650 €/m ² BGF + 0,5 x 5 % x 750 €/m ² BGF =					35,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	(1 x 9 % x 650 €/m ² BGF) x 0,20 =					11,70 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 650 €/m ² BGF =					39,00 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					532,25 €/m² BGF
	keine weiteren Anpassungen:					Faktor x 1,0
	Kostenwert-NEU (Summe):					532,25 €/m² BGF



Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 532,25 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohnhaus)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$532,25 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 952,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Anbaues:

$$101,99 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 952,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 97.103,66 \text{ €}$$

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert Wohnhaus: 243.939,55 €

Herstellungswert Anbau: 97.103,66 €

Herstellungswert Gesamtobjekt: 341.043,21 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Alle Einschätzungen erfolgen auf Angaben der Antragsstellerin und des bereitgestellten Bildmaterials des Innenbereichs (alle Angaben konnten nicht geprüft werden).

Es liegen Renovierungen und Sanierungen gegenüber dem Ursprung vor, die aber augenscheinlich bereits teilweise wieder veraltet sind. Insgesamt kommt es zu einem modifizierten/fiktiven sachverständig gewählten Ansatz einer Restnutzungsdauer. Es erfolgt daher teilweise nur ein anteiliger Punkteansatz.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität, gemäß Immobilienmarktbericht 2023)

Baujahr: Wohnhaus: unbekannt, geschätzt > 70 Jahre

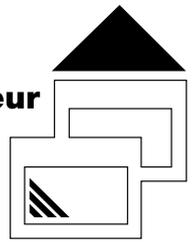
Anbau: 1966

Alter: Wohnhaus: > 70 Jahre

Anbau: 2024 – 1966 = 58 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 4,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.



Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung von Fenstern/Außentüren	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung von Heizung	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung des Innenausbau	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	4,0 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung/ mittlerer Modernisierungsgrad

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von >70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 19 Jahren für das Wohnhaus. Für den Anbau ergibt sich bei einem Gebäudealter 58 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Mod. Restnutzungsdauer Objekt: fiktiv → 20 Jahre (2/3 Wohnhaus, 1/3 Anbau)

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 243.504,85 €

$$\rightarrow 341.043,21 \text{ €} - 243.504,85 \text{ €} = 97.538,36 \text{ €}$$

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: 97.538,36 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Zulage Dachterrasse = + 1.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 98.538,36 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

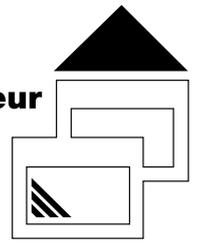
- kleine Hoffläche = + 500,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 99.038,36 €

Bodenwert Flurstück 141 = + 5.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 104.038,36 €

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 Markt Anpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.



Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, sowie der aktuellen Marktlage, in Verbindung mit der Lage, Nutzbarkeit, **sowie der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein** erfolgt eine sachverständige Marktanpassung mittels Faktor 1,00:

$$104.038,36 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 104.038,36 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 104.038,36 €

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:

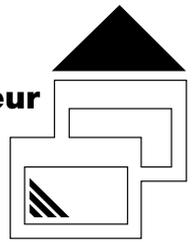
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer **geschätzten einfachen Nutzbarkeit*** auf Basis des Wertermittlungsansatzes (keine Sanierung):

- Innenbereich allgemein	-pauschal-	=	20.000,00 €
- Außenbereich allgemein	-pauschal-	=	6.000,00 €
			-
	Summe:	=	- 26.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	104.038,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 26.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	78.038,36 €
	gerundet	= 78.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 78.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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 genauer Zustand, Standard im Innenbereich bekannt waren. Entsprechend konnte kein Ertrag ermittelt werden.

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

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

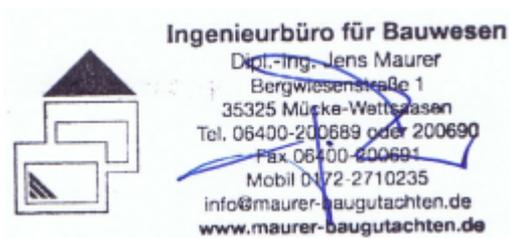
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Objektes Gebäude- und Freifläche, Lutherstraße 4, 35329 Gemünden/Burg-Gemünden, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 141, zum Bewertungsstichtag 22.01.2024, auf

78.000,00 €

in Worten: achtundsiebzigtausend Euro

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

Mücke, den 05.02.2024



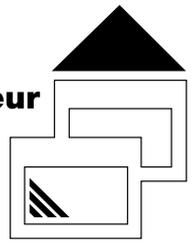
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten.

Es ist in 5-facher Auswertung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält der Auftraggeber, das Amtsgericht Alsfeld.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld

Die Werte zur Berechnung der Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Für das Obergeschoss lag dem Sachverständigen kein Grundriss vor, hierfür wurden die Werte über das Erdgeschoss und vorhandenem Bildmaterial von innen aus 2020 (von Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt) ermittelt.

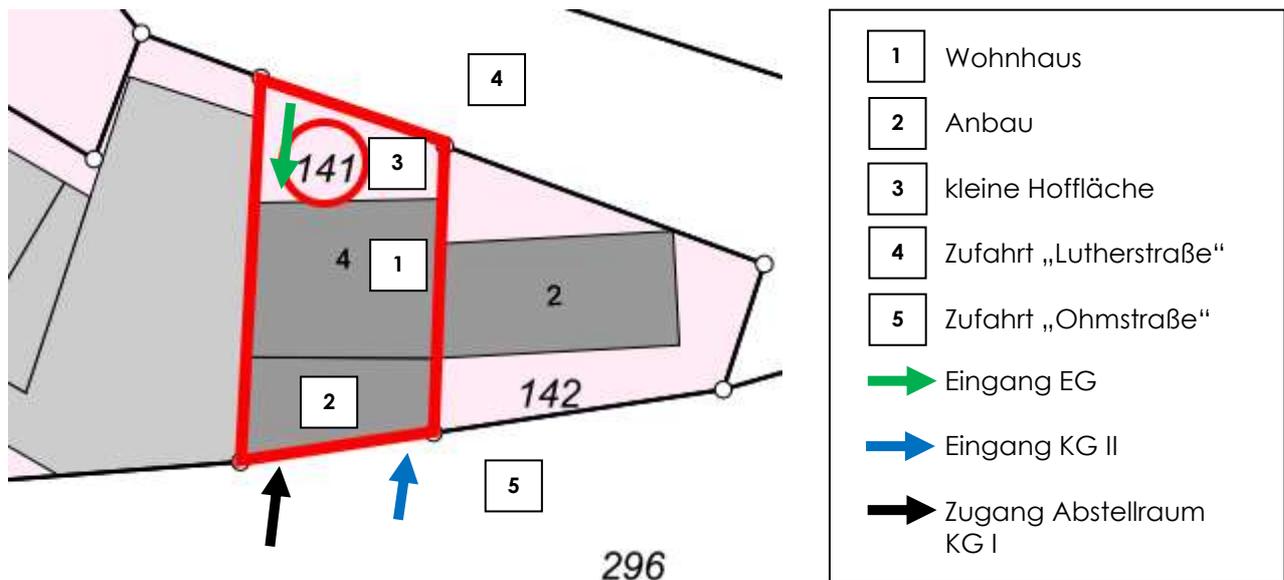
Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Zur Richtigkeit der Planunterlagen und der bereitgestellten Innenbilder (Zustand) kann keine Aussage getroffen werden, da eine Besichtigung lediglich von außen stattfinden konnte.

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:



Wohnflächenberechnung

-Kellergeschoss II-

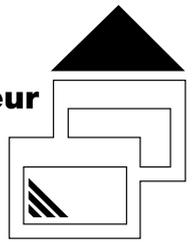
Zimmer: $[(4,36 + 3,30)/2 \times 6,245] - (1,50 \times 1,65) = 21,44 \text{ m}^2$

Summe = 21,44 m²

abzgl. 3% Putz = - 0,64 m²

Wohnfläche Kellergeschoss II, gesamt = 20,80 m²

=====



-A2-

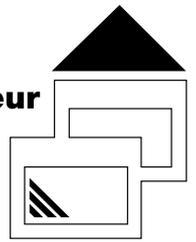
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld

-Erdgeschoss -

Flur:	$(2,96 \times 2,60) - (0,80 \times 1,15)$	=	6,78 m ²
WC:	$1,00 \times 0,70$	=	0,70 m ²
Zimmer:	$2,96 \times 4,25$	=	12,58 m ²
Küche:	$(3,50 \times 3,25) - (0,60 \times 0,70)$	=	10,96 m ²
Essen:	$(4,36 + 3,80)/2 \times 3,50$	=	14,28 m ²
Wohnen:	$[(7,10 + 6,55)/2 \times 4,25] - (0,25 \times 0,15)$	=	28,97 m ²
			<hr/>
	Summe	=	74,27 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 2,23 m ²
			<hr/>
	Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt	=	72,04 m²
			=====

-Obergeschoss -

Flur:	$(2,96 \times 2,50) - (2,00 \times 2,00)$	=	3,40 m ²
Bad:	$1,85 \times 1,85$	=	3,42 m ²
Zimmer I:	$2,50 \times 3,50$	=	8,75 m ²
Zimmer II:	$6,51 \times 4,25$	=	27,66 m ²
			<hr/>
	Summe	=	43,24 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,30 m ²
			<hr/>
	Summe	=	41,94 m ²
Dachterrasse:	$[(3,54 + 4,60)/2 \times 8,35] \times 1/4$	=	8,50 m ²
			<hr/>
	Wohnfläche Obergeschoss, gesamt	=	50,44 m²
			=====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Kellergeschoss II + Erdgeschoss + Obergeschoss =

$$20,80 \text{ m}^2 + 72,04 \text{ m}^2 + 50,44 \text{ m}^2 = \underline{\underline{143,28 \text{ m}^2}}$$

Nutzflächenberechnung

-Kellergeschoss I-

$$\text{Abstellen:} \quad (4,36 + 3,90)/2 \times 2,995 = 12,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Öllager:} \quad (3,40 + 3,85)/2 \times 3,01 = 10,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 23,28 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 0,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss I, gesamt} = \underline{\underline{22,58 \text{ m}^2}}$$

-Kellergeschoss II-

$$\text{Heizung:} \quad 2,89 \times 4,30 = 12,43 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller:} \quad (2,90 \times 7,65) - (0,35 \times 1,30) = 21,73 \text{ m}^2$$

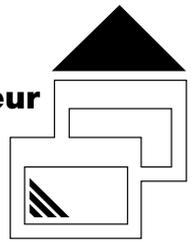
$$\text{Summe} = 34,16 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss II, gesamt} = \underline{\underline{33,14 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung der Nutzfläche:

$$\text{Kellergeschoss I + Kellergeschoss II} = 22,58 \text{ m}^2 + 33,14 \text{ m}^2 = \underline{\underline{55,72 \text{ m}^2}}$$



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss II:	6,95 x 8,35	=	58,03 m ² BGF
Erdgeschoss:	6,95 x 8,35	=	58,03 m ² BGF
Obergeschoss:	6,95 x 8,35	=	58,03 m ² BGF
Dachgeschoss:	6,95 x 8,35	=	58,03 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus = 232,12 m² BGF
=====

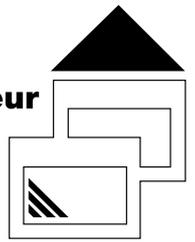
-Anbau-

Kellergeschoss I:	$(4,60 + 3,55)/2 \times 8,35$	=	34,03 m ² BGF
Kellergeschoss II:	$(4,60 + 3,54)/2 \times 8,35$	=	33,98 m ² BGF
Erdgeschoss:	$(4,60 + 3,54)/2 \times 8,35$	=	33,98 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Anbau = 101,99 m² BGF
=====

Aufgestellt, Mücke, den 30.01.2024





-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



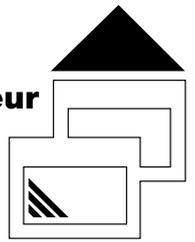
Bild 1: Ansicht „Lutherstraße“



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Zugang Erdgeschoss



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



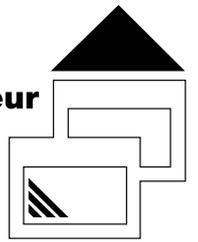
Bild 4: Zufahrt „Lutherstraße“



Bild 5: Ansicht „Ohmstraße“



Bild 6: Straßen-/Seitenansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



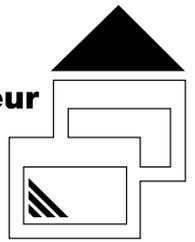
Bild 7: Zufahrt „Ohmstraße“



Bild 8: Zufahrt Ohmstr. – Lutherstr.



Bild 9: Zugang KG I und Abstellen



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



Die Bilder vom Innenbereich wurden von Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt (aus 2020). Die Besichtigung konnte lediglich von außen stattfinden.

Eine Prüfung der Bilder auf Richtigkeit und vor allem des Zustandes konnte demnach nicht stattfinden.

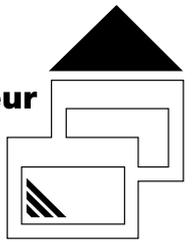
**Innenansichten
-Kellergeschoss II-**

Bild 10: Zimmer



**Innenansichten
-Erdgeschoss-**

Bild 11: Wohnen



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



Bild 12: Küche Richtung Essen

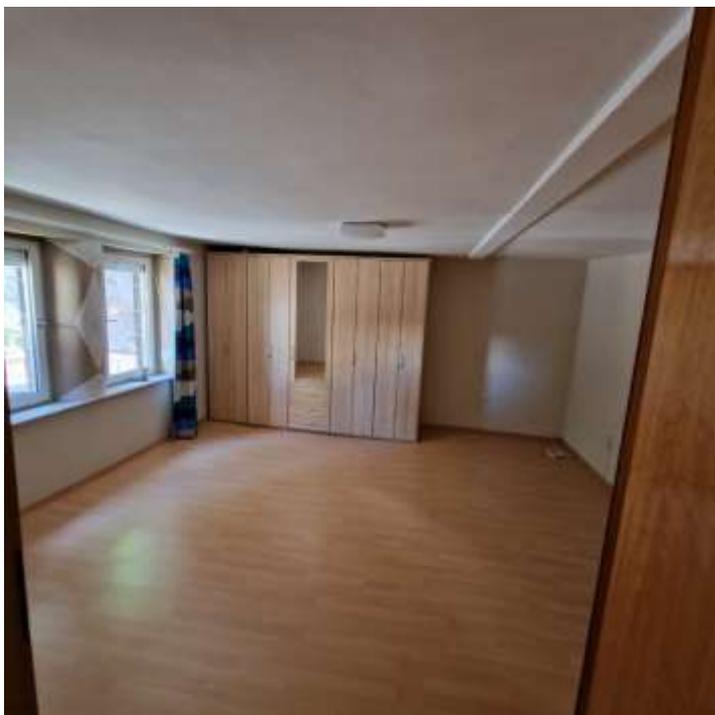
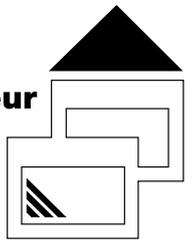


Bild 13: Zimmer



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld

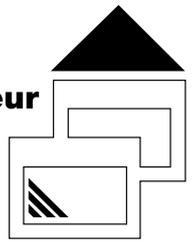


Bild 14: WC



Innenansichten
-Obergeschoss-

Bild 15: Bad



-A11-

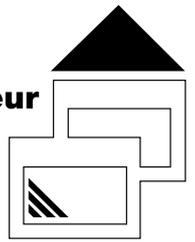
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



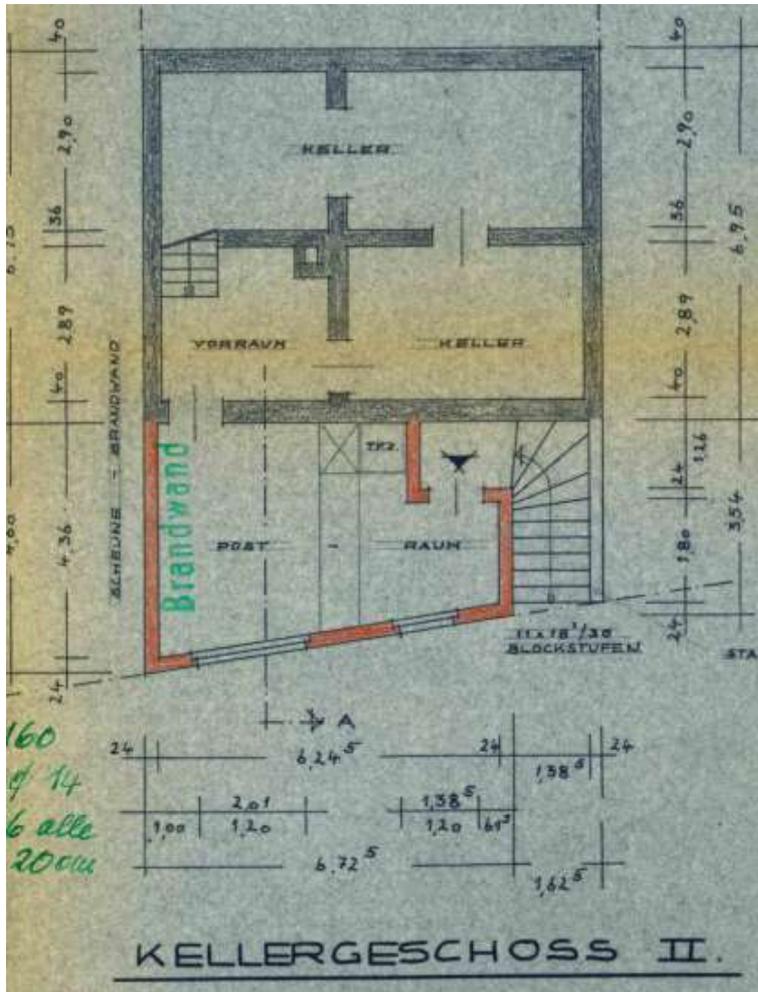
Bild 16: Zimmer I



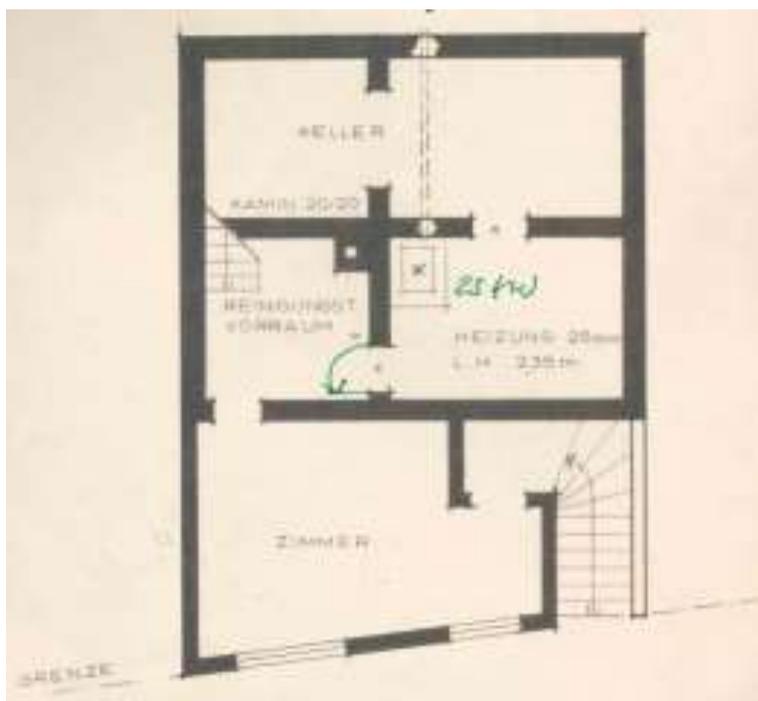
Bild 17: Zimmer II



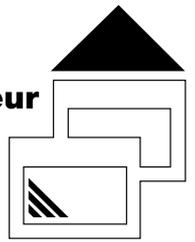
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



-Grundriss Kellergeschoss II-
ohne Maßstab

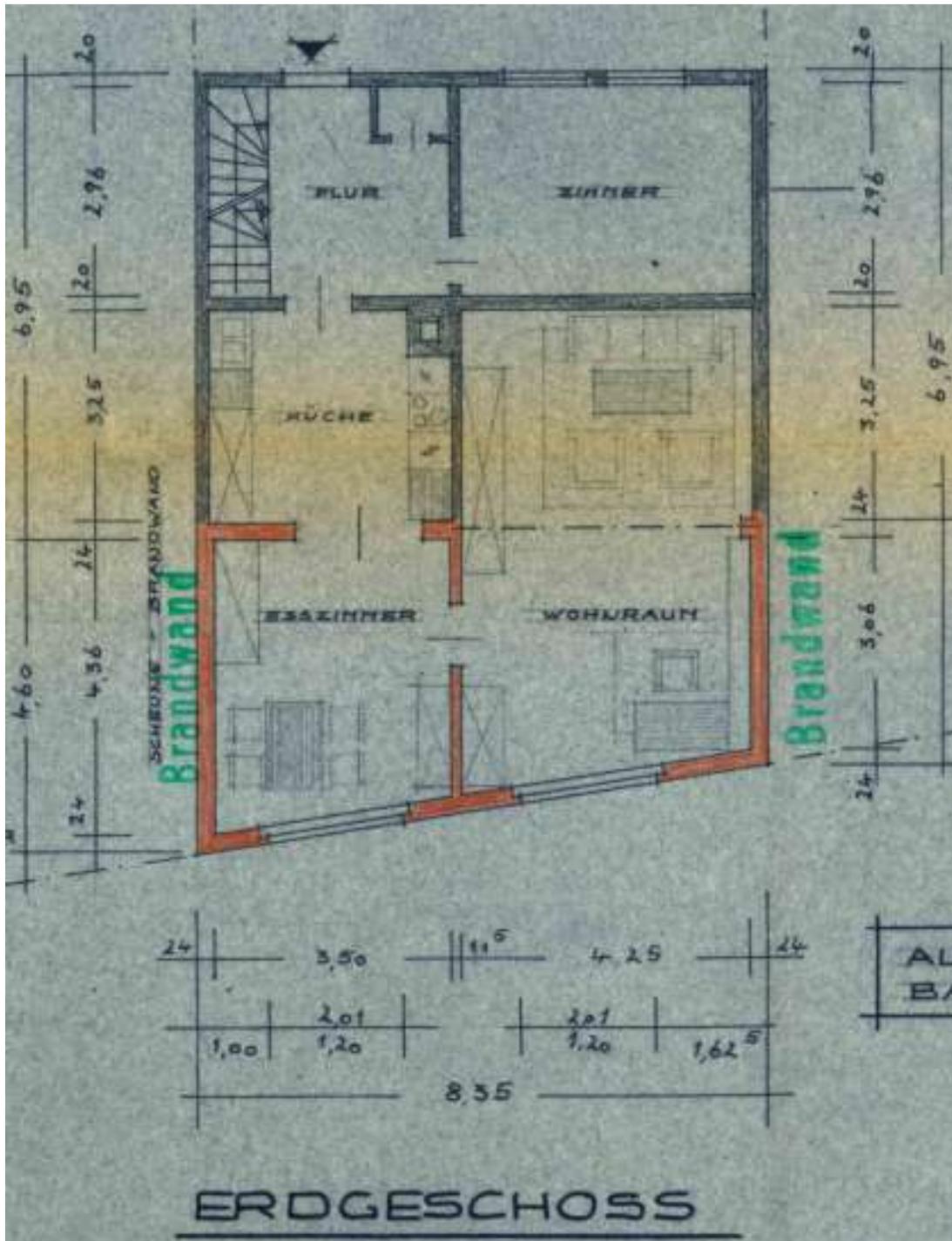


-Grundriss Kellergeschoss II-
Nutzungsänderung
ohne Maßstab

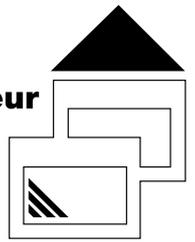


-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab

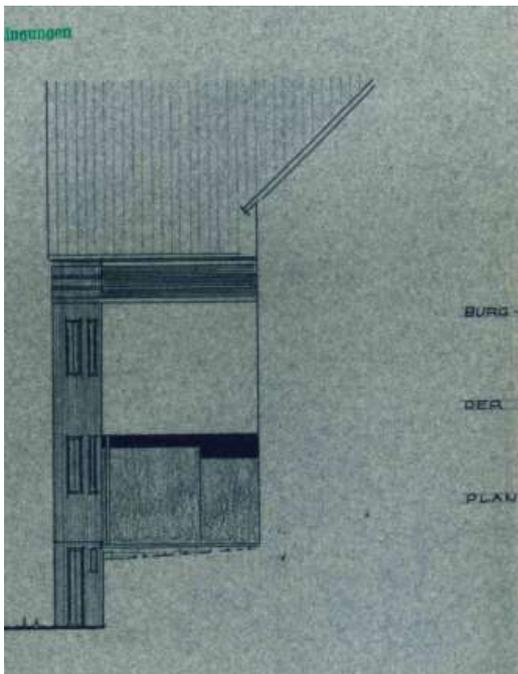


-A15-

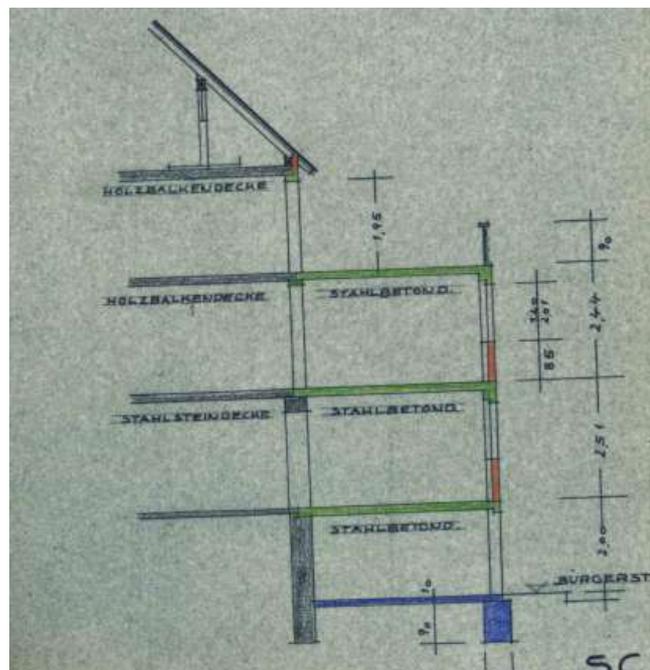
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 30/23 AG Alsfeld



-Ansicht Süd-
ohne Maßstab



-Ansicht Ost-
ohne Maßstab



-Schnitt Anbau-
ohne Maßstab

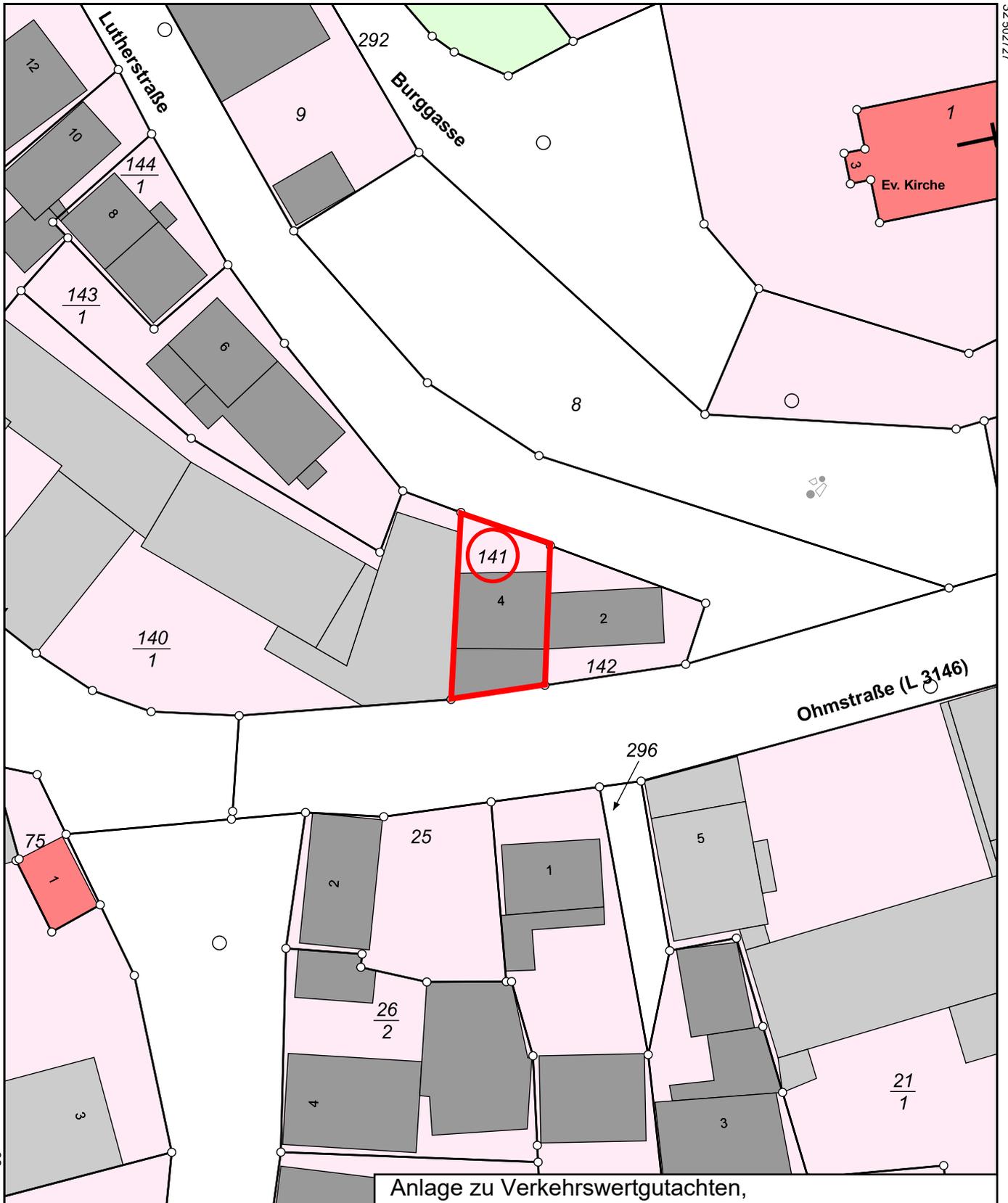


Flurstück: 141
Flur: 1
Gemarkung: Burg-Gemünde

Gemeinde: Gemünden (Felda)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

5614351

32 502721



32 502637

5614241

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 36 K 30/23, AG Alsfeld,
Gebäude- und Freifläche, Lutherstraße
4, 35329 Gemünden (Felda)/Burg-
Gemünden, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück
141, Größe 124 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Giesel
T: +49 6641 977-456
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldheig 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 210
Sprechtage:
Mo. - Fr, 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen: AZ.36 K 30/23
Ihr Schreiben vom 07.12.2023

Lauterbach, den 08.12.2023

Aktenzeichen:	63-2176-23-12
Grundstück:	Gemünden, Lutherstraße 4
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Burg-Gemünden, Flur 1, Flurstück 141
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; AZ. 36 K 30-23

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Barg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
32325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGE-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1708385

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 30/23
Ihre Nachricht vom: 07.12.2023

Datum 11. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Lutherstraße 4, 35329 Gemünden (Felda), Gemarkung Burg-Gemünden, Flur 1, Flurstück 141

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 Gemünden (Felda) einzuholen.

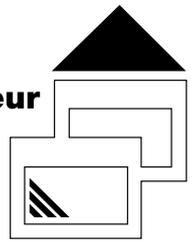
Kosten:

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 30/23, 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 Gemünden, Bauamt
 - Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
 - Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Alle Angaben ohne Gewähr.