



VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Gartenstraße 12
35325 Mücke/Nieder-Ohmen

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 31/23

Der Verkehrswert des Objektes wurde zum Stichtag 10.01.2023 ermittelt mit

80.000,00 €

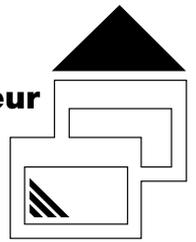
in Worten: achtzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Nieder-Ohmen, Blatt 1857
des Amtsgerichtes Alsfeld

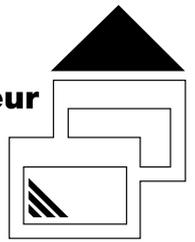
Ifd. Nr. 1,
Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 58,
Hof- und Gebäudefläche, Gartenstraße 12,
Flächengehalt 676 m²

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	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	16
6. Verkehrswert	21
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A8
Planunterlagen	A9-A11
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 36 K 31/23 Amtsgericht Alsfeld

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 03.11.2023 und 01.12.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten zwar Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten, allerdings hatte niemand die Schlüsselgewalt über das Objekt. Es erfolgte schlussendlich am Mittwoch, den 10.01.2024 durch den Sachverständigen eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Das Grundstück/Objekt war entsprechend nur von außen einsehbar.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Durch den Sachverständigen erfolgte bereits 2020 eine Erstellung eines Gutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft. Aus diesem Verfahren konnten Planunterlagen und wichtige Informationen/Beschreibungen zum Objekt verwendet werden.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

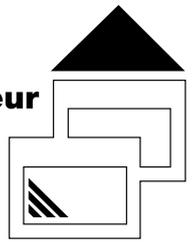
Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die für die Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

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).

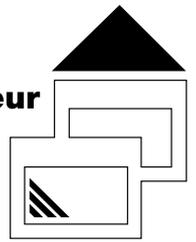
Das Oberzentrum Frankfurt am Main ist ca. 80 km entfernt, die Mittelzentren Gießen 30 km, Fulda 70 km, Marburg 35 km, Kassel 95 km. Die Stadt Alsfeld ist ca. 25 km entfernt.

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.

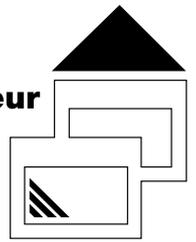
Besonders hervorzuheben ist in Nieder-Ohmen die verkehrsgünstige Lage mit Bahnhof an der Strecke Gießen-Fulda, 2 km Entfernung zum Autobahnanschluss Homberg/Ohm der Autobahn A5. Das Zentrum Mücke mit den Supermärkten ist ca. 2 km entfernt.

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 Anbau 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.

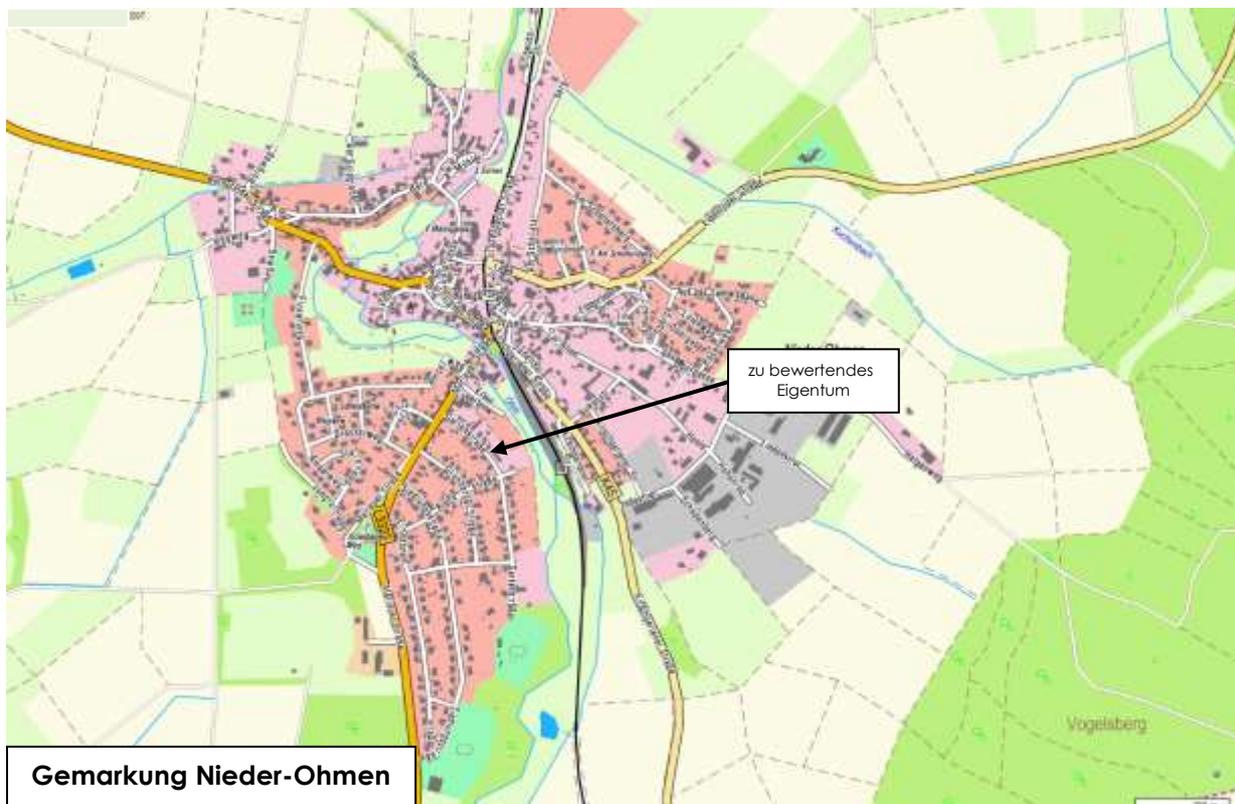
Die Gartenstraße ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, die in diesem Bereich sich Merlauer Straße nennt. Es gibt noch weitere Zufahrtsmöglichkeiten, aber immer von der Ortsdurchfahrt aus. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut und das Grundstück ist gut erreichbar. Die umliegende Bebauung besteht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

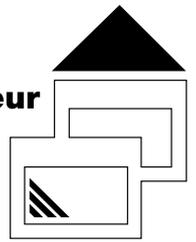
Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht dazu lediglich Anliegerverkehr. Das rechteckig geschnittene Grundstück hat nur leichte Hanglage und kann insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Die Wohnbebauung befindet sich zur Straße hin, so dass ein großzügiger Gartenbereich hinter dem Gebäude vorhanden ist.

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

Das Grundstück gilt als voll erschlossen. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Mücke gibt für diesen Bereich von Nieder-Ohmen keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

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 Objektes

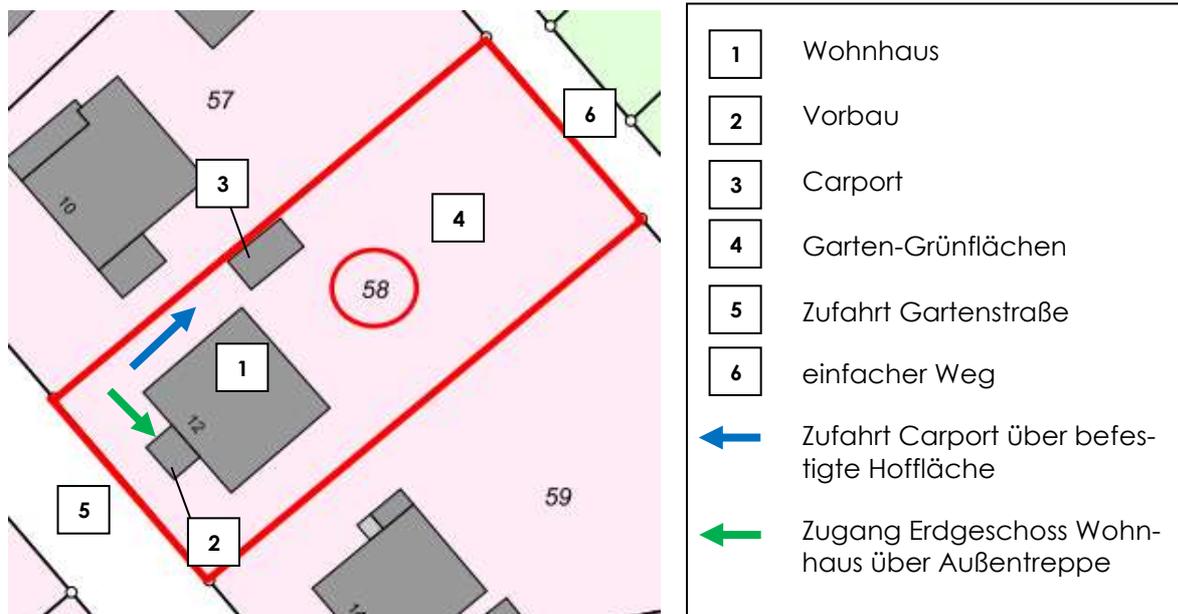
1.6.1 Allgemein

Die nachfolgenden Beschreibungen stammen aus der Ortsbesichtigung des Sachverständigen aus 2020, bei der das Objekt vollständig besichtigt werden konnte. Im Rahmen der aktuellen Ortsbesichtigung konnte lediglich das Objekt nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Das Objekt steht nach Informationen des Sachverständigen schon länger leer (> 1 Jahr). Es ist aufgrund des Leerstandes mit einer deutlichen Verschlechterung des bereits vorher nicht guten Zustandes zu rechnen.

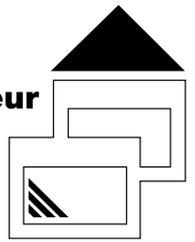
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus mit angrenzendem Carport, auf einen einfach angelegten Grundstück.

Es lagen zum Objekt nur zwei Grundrisse vor. Weitere Bau- und Planunterlagen nicht vor und konnten auch nicht angefordert werden. Alle weiteren Beschreibungen erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen.

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



Das Wohnhaus ist komplett unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach und großer Gaube. Der Eingangsbereich zum Erdgeschoss liegt in einem 1-geschossigen Vorbau mit Außentreppe zur Straße hin. Die Wohnfläche beträgt geschätzt ca. 110 m², wobei Teile des Dachgeschosses sich derzeit in einem nicht nutzbaren Zustand befinden.



Vom vorgesezten Eingangsbereich im Vorbau, der über eine Außentreppe zugänglich ist, erfolgt entsprechend nicht barrierefrei der Zugang. Der Vorbau dient gleichzeitig als Windfang und als Zugang zum eigentlichen Wohnbereich im Erdgeschoss. Über den zentralen Flur, an dessen Ende sich die Treppe ins Dach- und Kellergeschoss befindet, sind alle weiteren Räume im Erdgeschoss zugänglich.

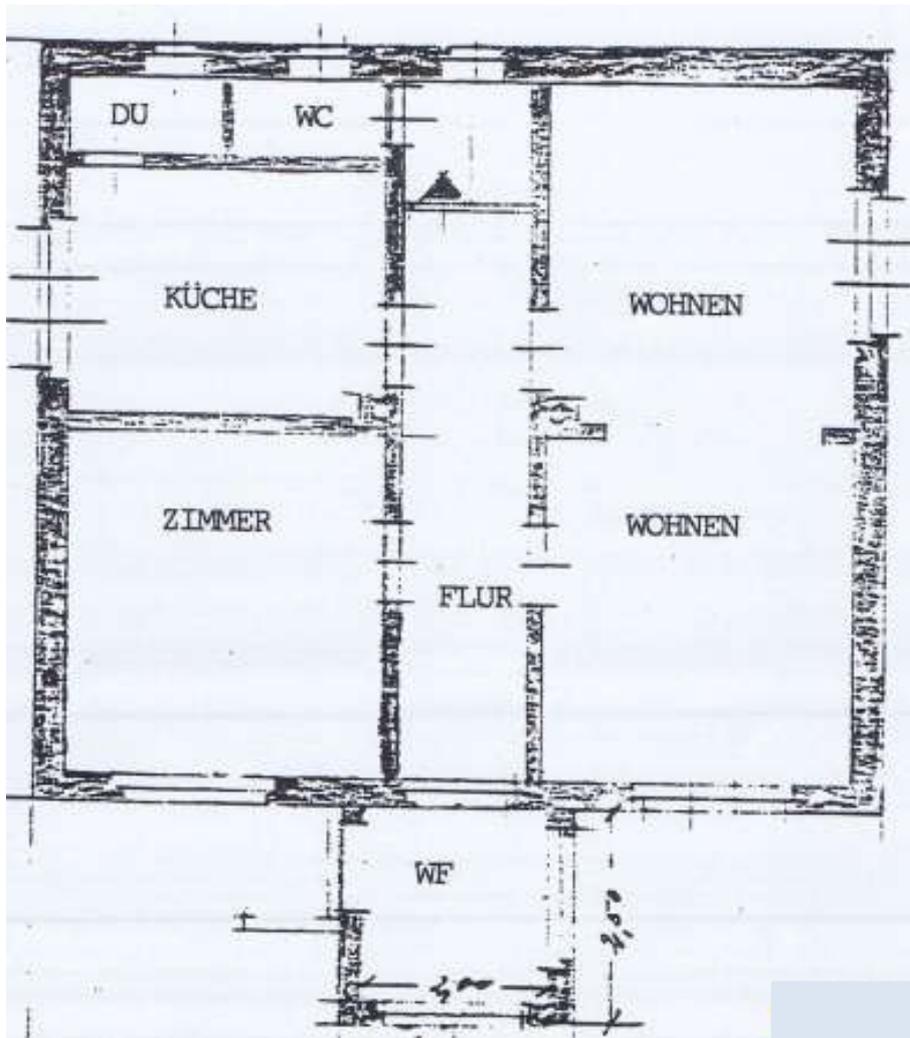
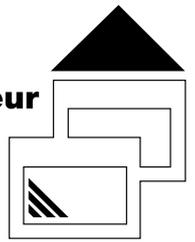


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Im Erdgeschoss gibt es auf der rechten Gebäudeseite, den großen und offenen Wohnbereich. Links ist ein Zimmer, sowie dahinter die Küche zu finden, jeweils mit einem Zugang vom Flur aus. Hinter der Küche befindet sich ein sehr kleiner Duschbereich. Derzeit dem einzigen Bad-Waschbereich im ganzen Haus. Das WC befindet sich auf halber Geschosshöhe im Bereich des Treppenhauses, von wo aus auch der Zugang erfolgt. Entsprechend ist die Grundrissaufteilung nur bedingt als zweckmäßig zu bezeichnen, da kein adäquates Badezimmer vorhanden ist.

Das Dachgeschoss ist derzeit nur in einem Zimmer zu Wohnzwecken nutzbar. Die weiteren Zimmer befinden sich in einem nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Gesamtzustand. Die Räume im Dachgeschoss haben durch die vorhandenen



Dachschrägen teilweise Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Durch die große, seitliche Giebelgaube ist es aber insgesamt als gut nutzbar zu bezeichnen. Neben dem derzeit genutzten Schlafzimmer sind zwei weitere Zimmer vorhanden, die zu Wohnzwecken genutzt werden könnten. Dazu ist ein weiteres Zimmer vorhanden, welches als Abstellraum dient und wo sich die Heizungsanlage befindet (Gastherme). Der Zugang zu allen Räumen erfolgt vom kleinen, zentralen Flur aus.

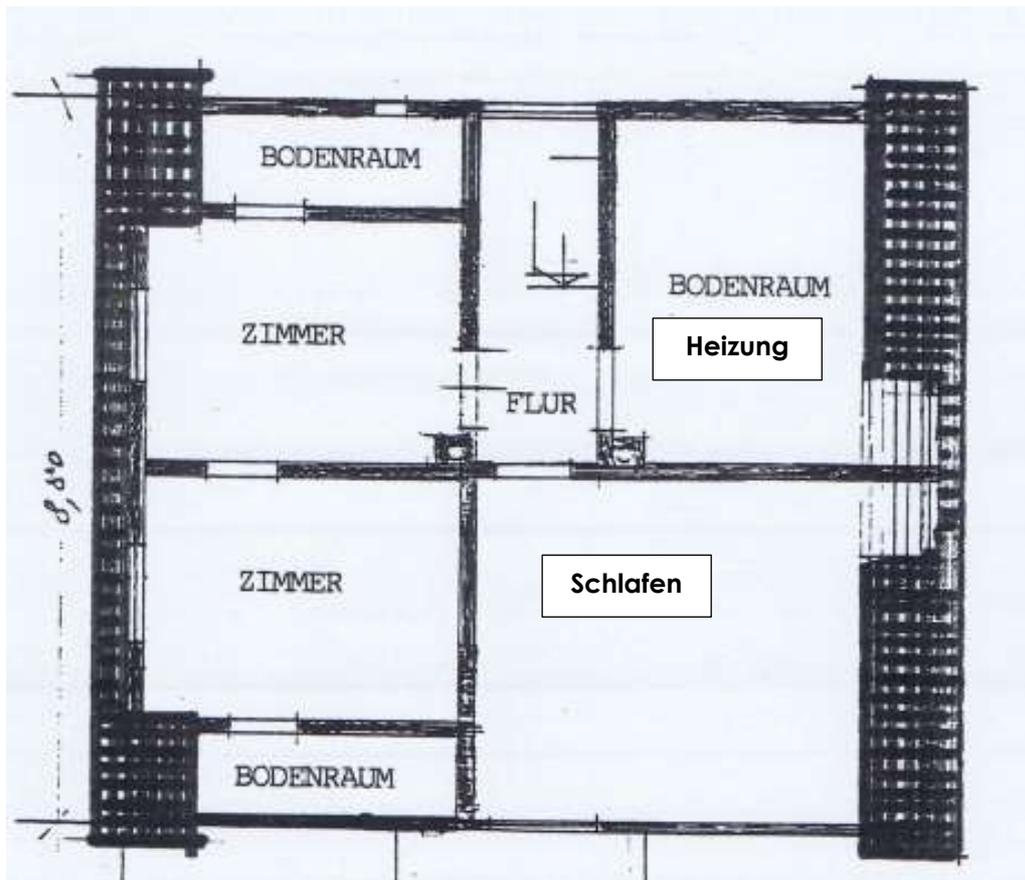
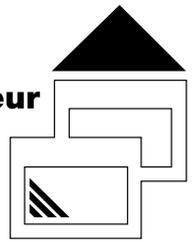


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Die Raumaufteilung im Dachgeschoss kann insgesamt als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

Das Kellergeschoss dient rein zu Nutzzwecken und ist nicht als zusätzliche Wohnfläche geeignet. Es ist zu ca. $\frac{1}{2}$ erdberührt. Neben dem zuvor beschriebenen Zugang vom Flur des Erdgeschosses aus, besteht ein weiterer Zugang auf der Gebäuderückseite über eine kleine Außentreppe vom Garten aus. Der Zugang zu den einzelnen Kellerräumen erfolgt auch hier über einen zentralen Flur.





Seitlich am Haus befindet sich ein einfacher Carport als Autoabstellplatz. Die Ausführung ist als einfach zu bezeichnen. Der Carport mit Flachdach steht auf der Grenze zum Nachbargrundstück. Die Zufahrt erfolgt über die Hoffläche von der Straße aus. Die Außenanlage des Objektes ist als eher einfach zu bezeichnen. Die nicht bebauten Flächen sind überwiegend als einfache Grünflächen angelegt. Das Grundstück hat überwiegend eine Einfriedung.

1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktion

Die nachfolgenden Beschreibungen stammen aus der Ortsbesichtigung des Sachverständigen aus 2020, bei der das Objekt vollständig besichtigt werden konnte. Im Rahmen der aktuellen Ortsbesichtigung konnte lediglich das Objekt nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Das Objekt steht nach Informationen des Sachverständigen schon länger leer (> 1 Jahr). Es ist aufgrund des Leerstandes mit einer deutlichen Verschlechterung des bereits vorher nicht guten Zustandes zu rechnen.

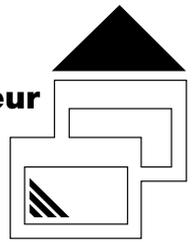
Der Zustand der Gesamtkonstruktion und der Außenanlage des Objektes hat sich bereits aufgrund des äußeren Anscheins deutlich verschlechtert.

Es erfolgt eine Beschreibung ausschließlich nach den Einschätzungen des Sachverständigen aus der Ortsbesichtigung. Es liegen keine konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Gebäudealters Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Es waren keine Auffälligkeiten während der Ortsbesichtigung sichtbar bzw. geruchlich feststellbar. Im Bereich des Kellerschosses lagen erhebliche Feuchtigkeitsprobleme vor, die teilweise zu sichtbaren Schimmelbildungen geführt haben.

Gemäß Angabe liegt das ursprüngliche Baujahr des Objektes ca. bei 1936/38. Das Baujahr des Wohnhauses liegt somit deutlich über der angesetzten und systemkonformen Restnutzungsdauer von 70 Jahren. Es erfolgt ein Ansatz einer modifizierten Restnutzungsdauer auf Basis der durchgeführten, einfachen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude. Trotz der durchgeführten Renovierungen und Sanierungen besteht in vielen Bereichen des Gebäudes ein deutlich sichtbarer Unterhaltungsstau. Die Gesamtkonstruktion ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht in vielen Bereichen deutlicher Sanierungsbedarf. In der Wertermittlung erfolgt ein Abzug der Kosten, die erforderlich sind, das Objekt in einen einfach nutzbaren Zustand zu versetzen, gemäß dem angesetzten Standard und der verbleibenden, modifizierten Restnutzungsdauer.

Das Objekt wurde in massiver, solider Bauweise errichtet. Die Wände sind gemauert und haben einen einfachen Außenputz, ohne jegliche energetische Maßnahmen. Die Außenfassade ist dabei deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Im Bereich des erdberührten Kellermauerwerks sind deutlich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vorhanden.



Gründung und Decke über dem Kellergeschoss sind ebenfalls massiv ausgeführt, während die Decke über dem Erdgeschoss augenscheinlich eine Holzkonstruktion ist, wie der gesamte Dachstuhl. Es ist eine Ziegeleindeckung vorhanden, die ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen ist. Teilweise ist eine nachträgliche Dämmung zwischen den Sparren zu sehen.

Die Fenster wurden über die Jahre größtenteils zwar bereits erneuert, sind teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Holz, mit Isolierverglasungen unterschiedlichen Standards, aber in vielen Bereichen bereits wieder in die Jahre gekommen. Auch die Haustür wurde bereits erneuert, ist aber derzeit deutlich beschädigt. Im Treppenhaus, Vorbau und Keller sind noch Glasbausteine vorhanden.

Die Innenausstattung hat insgesamt einen eher einfachen als mittleren Ausstattungsstandard, die sich im Bereich des Erdgeschosses in einen durchaus gepflegten, zeitgemäßen und nutzbaren Zustand befindet. Im Bereich des Dachgeschosses besteht dagegen deutlicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Dazu sind Teile der Räume in einem nicht nutzbaren Zustand. Die Sanitärausstattung besteht lediglich aus dem kleinen Duschbereich im Erdgeschoss, sowie dem einfachen WC. Beides wurde zwar über die Jahre erneuert, ist aber insgesamt für ein Wohnhaus als eher unzureichend in der Nutzbarkeit zu bezeichnen.

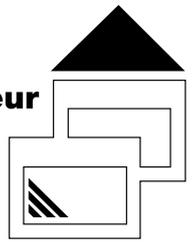
Als Heizungsanlage dient eine Gastherme mit Warmwasserboiler im Dachgeschoss. Diese wurde ca. Anfang 2000 eingebaut. Die Therme wird mit Flüssiggas betrieben. Der dazugehörige Miettank (Eigentum der Firma Drachengas) befindet sich im Garten hinter dem Objekt und ist entsprechend nicht im Eigentum des Objektes. Die Wärme wird in den Geschossen über Wandheizkörper abgegeben.



Dazu gibt es im Erdgeschoss noch einen zusätzlichen Kaminofenanschluss als weitere Wärmequelle.

Weitere Angaben zur technischen Anlage, wie z.B. Elektrik, deren Alter und Zustand sind nicht bekannt. Gemäß Angabe sind alle Bereiche funktional.

Insgesamt besteht für das Objekt in vielen Bereichen erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung, soweit überhaupt möglich. Die durchgeführten Maßnahmen führen insgesamt zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer. Das Gesamtobjekt macht insbesondere von außen und dem Bereich im Dachgeschoss einen eher ungepflegten Eindruck.



Die Außenanlage besteht, wie bereits erwähnt, lediglich aus der einfach gepflasterten Hofffläche und Zufahrt zum Carport seitlich am Haus, dem Eingangsweg, sowie dem einfachen Gartenweg hinter dem Gebäude. Die weiteren Flächen sind einfache Grünflächen, die insgesamt in einem ungepflegten und verwilderten Zustand sind.

Es ist eine einfache Einfriedung (zur Straße kleiner Mauersockel mit Metallzaun, seitlich Maschendrahtzaun) vorhanden.

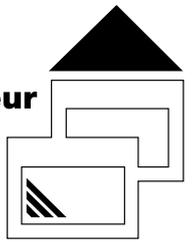


1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

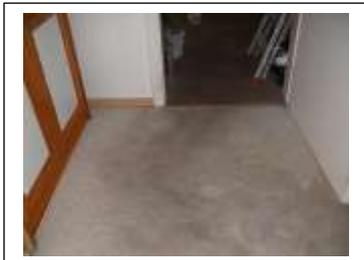
Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Innenausstattung vom Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Diese, sowie die Bilder in der Anlage, spiegeln den Standard und Zustand der gesamten Innenausstattung gut wieder.

-Erdgeschoss-



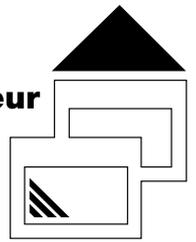


-Dachgeschoss-



-Kellergeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der 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

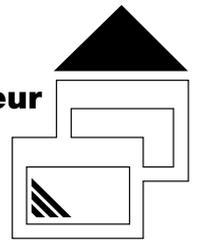
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 58 = 65,00 €/m²

Fläche Richtwertgrundstück = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung = keine Angabe

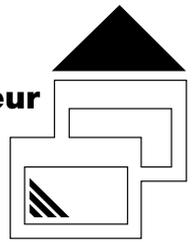
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

65,00 €/m² x 676,00 m² = 43.940,00 €

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 erfolgt aufgrund der Grundstücksgröße im vorliegenden Fall eine Anpassung mittels Faktor 0,99:

43.940,00 € x 0,99 = 43.500,60 €

→ **Bodenwert Flurstück 58, gerundet = 43.500,00 €**



4. Ertragswertverfahren

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

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

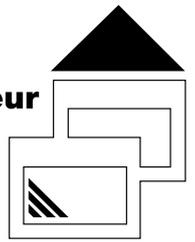
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

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 Sachwertermittlung für das Wohnhaus. Das seitlich angrenzende Carport, sowie der kleine Vorbau werden sachverständig pauschal erfasst.

Basis ist dabei die Besichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie Informationen aus dem Gutachten 2020.



-Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 1.01:

**Keller- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss**

- Ansatz als Einfamilienhaus

- massive Bauweise



Freistehendes Wohnhaus	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		0,75	0,25			5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	
KG, EG, ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m ² BGF =					150,65 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m ² BGF =					108,75 €/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	0,75 x 5 % x 725 €/m ² + 0,25 x 5 % x 835 €/m ² BGF =					37,63 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m ² BGF =					65,25 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =					75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =					43,50 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					720,18 €/m² BGF
	keine weiteren Anpassungen:					Faktor x 1,0
	Kostenwert-NEU (Summe):					720,18 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 720,18 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

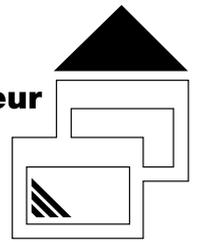
Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,11*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023 (Wohnhaus)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$720,18 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 1.282,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$246,84 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.282,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 316.624,14 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. **Es liegen Renovierungen und Sanierungen gegenüber dem Ursprung vor, die aber bereits teilweise wieder veraltet sind. Insgesamt kommt es zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen. Es erfolgt daher teilweise nur ein anteiliger Punkteansatz.**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)

Baujahr: im Ursprung um 1936/38 > 70 Jahre

Alter: > 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 3,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung von Fenstern/Außentüren	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung von Heizung	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung des Innenausbau	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,0 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 3,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Mod. Restnutzungsdauer Objekt: 15 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 78,6 \%$$

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 248.866,57 €

$$\rightarrow 316.624,14 \text{ €} - 248.866,57 \text{ €} = 67.757,57 \text{ €}$$

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: 67.757,57 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

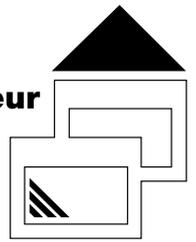
- Vorbau = + 1.000,00 €

- große Gaube = + 2.000,00 €

- Kaminofenanschluss = + 1.000,00 €

- Carport = ohne Ansatz aufgrund des Zustandes

Gebäudesachwert insgesamt: 71.757,57 €

**Übertrag:****Gebüdesachwert insgesamt: 71.757,57 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- kleine Hoffläche einfach, Zugang, Garten,
Einfriedung = + 3.000,00 €**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 74.757,57 €**

Bodenwert Flurstück 58 = + 43.500,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 118.257,57 €

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, sowie der aktuellen Marktlage, in Verbindung mit der Lage, Nutzbarkeit und dem geschätzten **Zu-stand (langer Leerstand), sowie der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein** erfolgt eine sachverständige Markt Anpassung mittels Faktor 1,10:

$$118.257,57 \text{ €} \times 1,10 = 130.083,33 \text{ €}$$
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 130.083,33 €

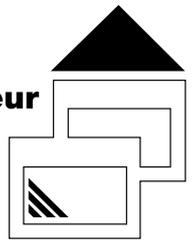
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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 Ertragsansatz (keine Sanierung):

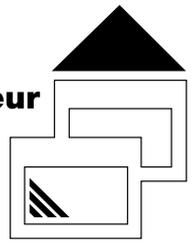
- Innenbereich allgemein, inkl. DG Herstellung einfache Nutzbarkeit der Zimmer	-pauschal-	=	30.000,00 €
- Außenbereich allgemein	-pauschal-	=	20.000,00 €
			<hr/>
	Summe:	=	- 50.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	130.083,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 50.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	80.083,33 €
	gerundet	= 80.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 80.000,00 €.

*** Es wird darauf hingewiesen, dass die angesetzten Werte deutlich abweichen können, da es sich lediglich um eine sachverständige Einschätzung nach dem äußeren Anschein handelt. Es wird von einer möglichen Herstellung der einfachen Nutzbarkeit ausgegangen.**



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

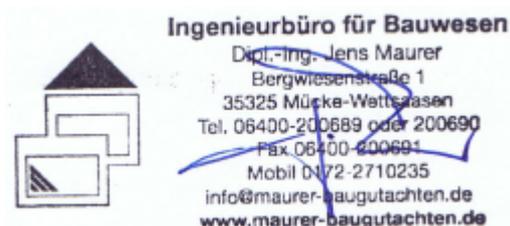
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Objektes Hof- und Gebäudefläche, Gartenstraße 12, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd.Nr. 1, Flur 5, Flurstück 58, zum Bewertungsstichtag 10.01.2024, auf

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

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

Mücke, den 20.01.2024



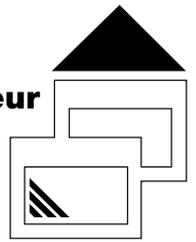
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 36 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 31/23 AG Alsfeld

Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen aus dem durch den Sachverständigen bereits erstellten Gutachten aus 2020 entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

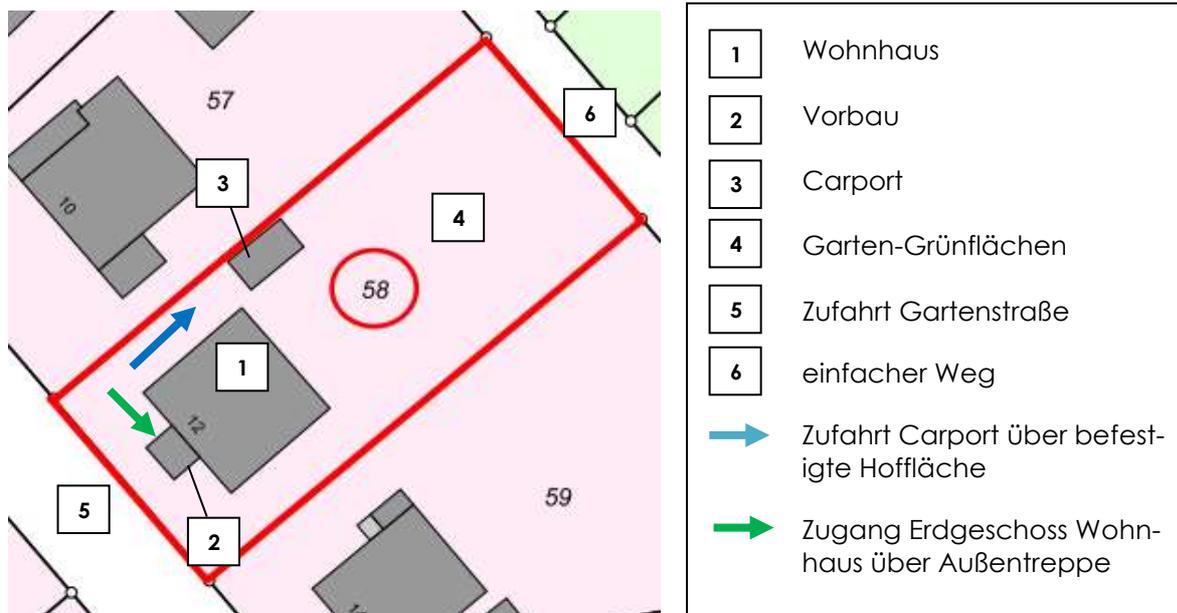
Es konnte durch den Sachverständigen eine Besichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein stattfinden.

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

Es wurden lediglich die Berechnungen und die Planunterlagen aus dem Gutachten des Sachverständigen mit dem Aktenzeichen 36 K 69/19 übernommen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

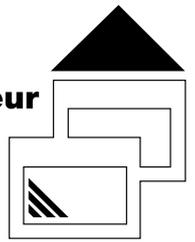
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	9,35 x 8,80	=	82,28 m ² BGF
Erdgeschoss:	9,35 x 8,80	=	82,28 m ² BGF
Dachgeschoss:	9,35 x 8,80	=	82,28 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus = 246,84 m² BGF

=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld

-Eingangsvorbau-

Erdgeschoss: 3,00 x 2,25 = 6,75 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Eingangsvorbau = 6,75 m² BGF
=====

Überschlägige Ableitung der Wohnfläche für das Wohnhaus:

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

Ansatz Typ: Gebäude mit Keller
1 Vollgeschoss mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 3,85

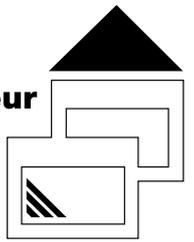
Bruttogrundfläche = 246,84 m² BGF

246,84 m² BGF : 2,14 = 115,35 m²

Die (überschlägig) ermittelte Wohnfläche beträgt zurzeit somit ca. 110 m².

Mücke, den 15.01.2024





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld



**Stand/Zustand:
10.01.2024**

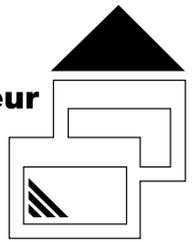
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Hofansicht



Bild 3: StraBenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld



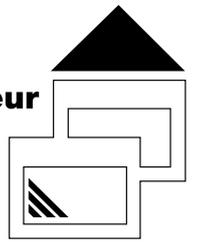
Bild 4: Seitenansicht Wohnhaus



Bild 5: Zufahrt Gartenstraße



Bild 6: Carport/Hoffläche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld



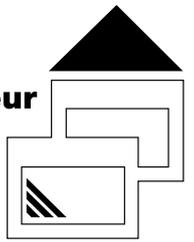
Bild 7: Zufahrt Carport/Hof



Bild 8: Kellerzugang Garten



Bild 9: Gartenansicht Haus



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld



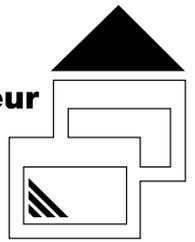
Bild 10: Gartenansicht Haus



Bild 11: Garten/Carport

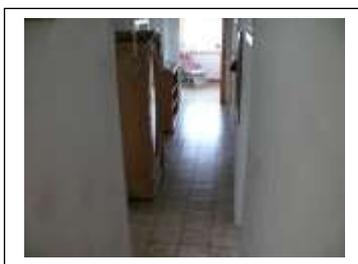


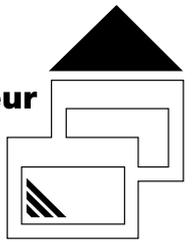
Bild 12: Gastank/Eigentum Dritter



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld

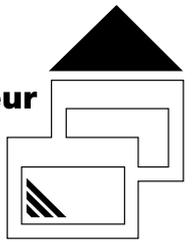
Die Bilder sind aus dem Gutachten des Sachverständigen aus 2020 und dienen zu Übersichtszwecken. Der Zustand der Räume dürfte sich aufgrund des langen Leerstandes deutlich verschlechtert haben!
Alle Angaben sind ohne Gewähr!





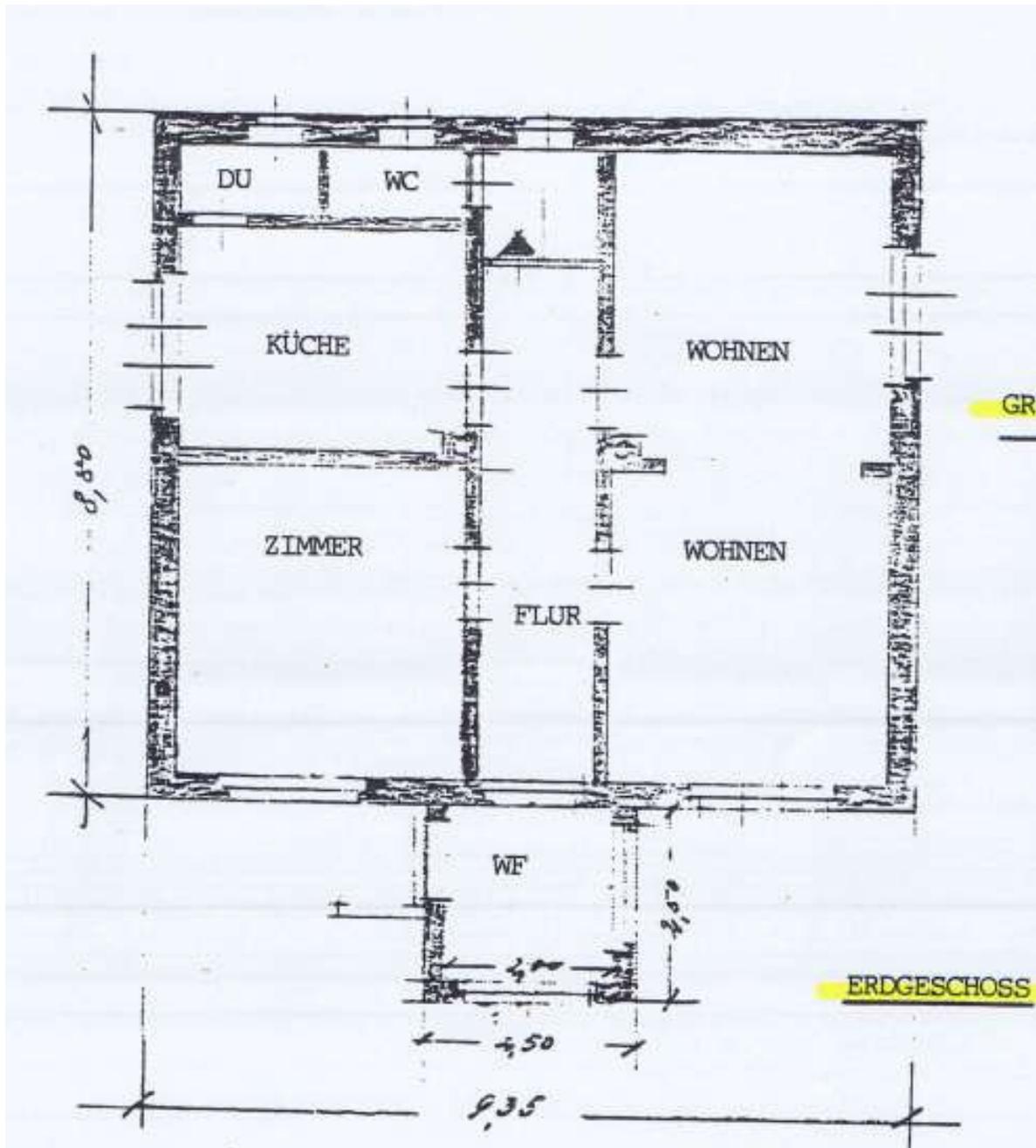
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld



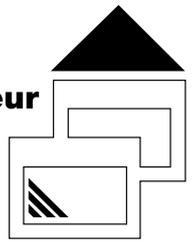


Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld

Die dargestellten Grundrisse stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen!
Alle Angaben sind ohne Gewähr!

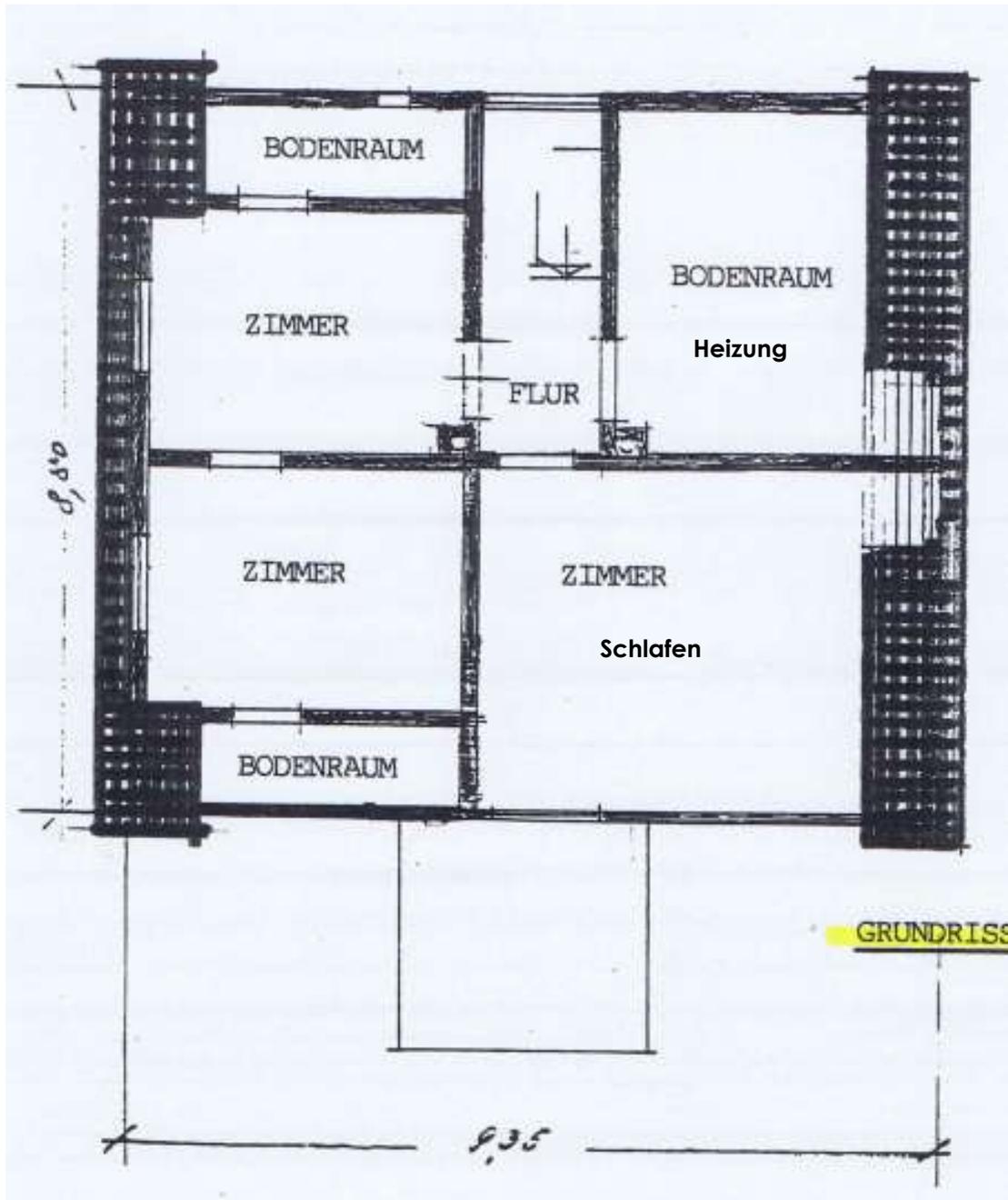


-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab

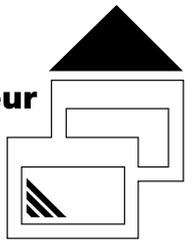


-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld

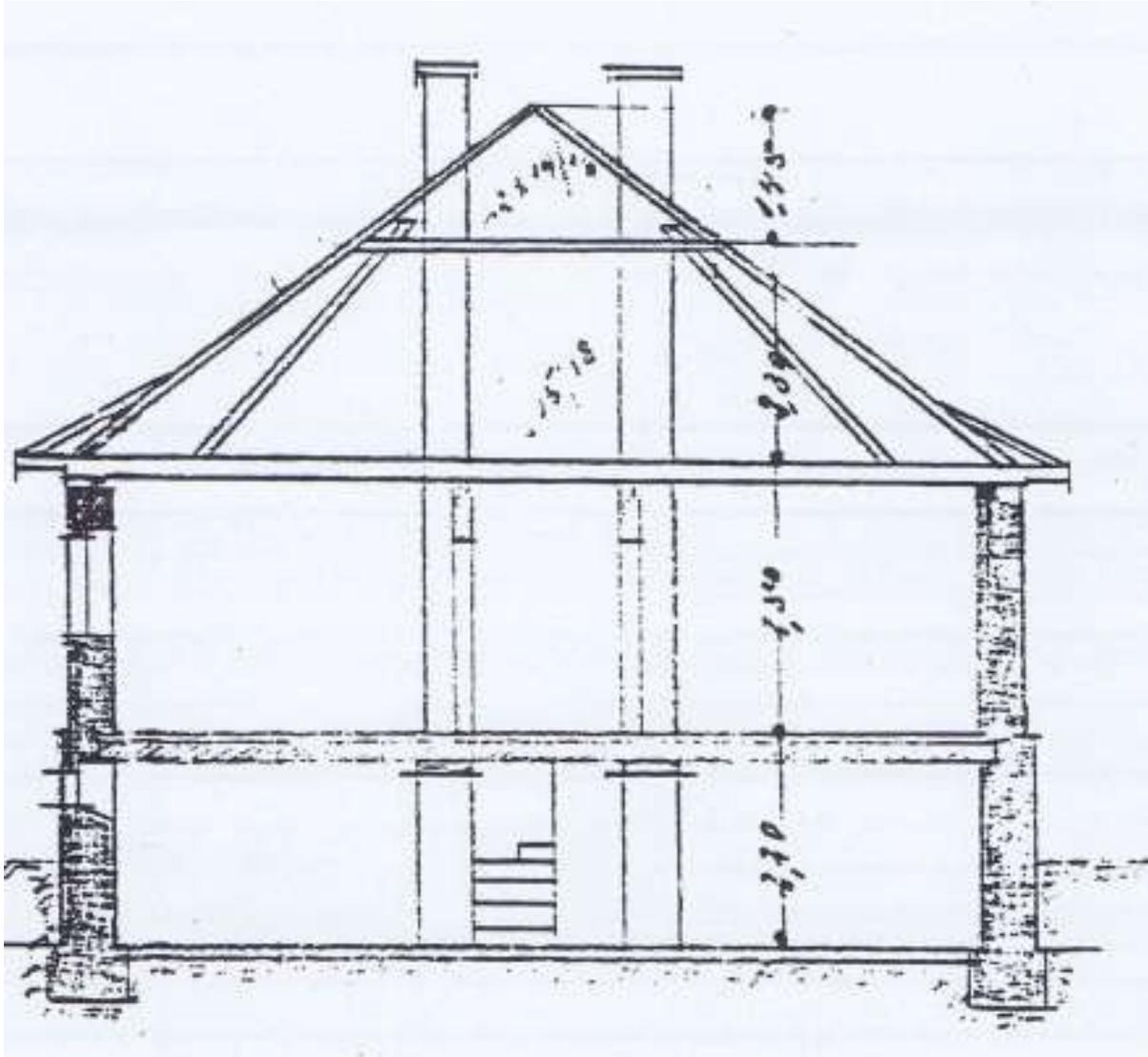


-Grundriss Dachgeschoss-
ohne Maßstab



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 31/23 AG Alsfeld

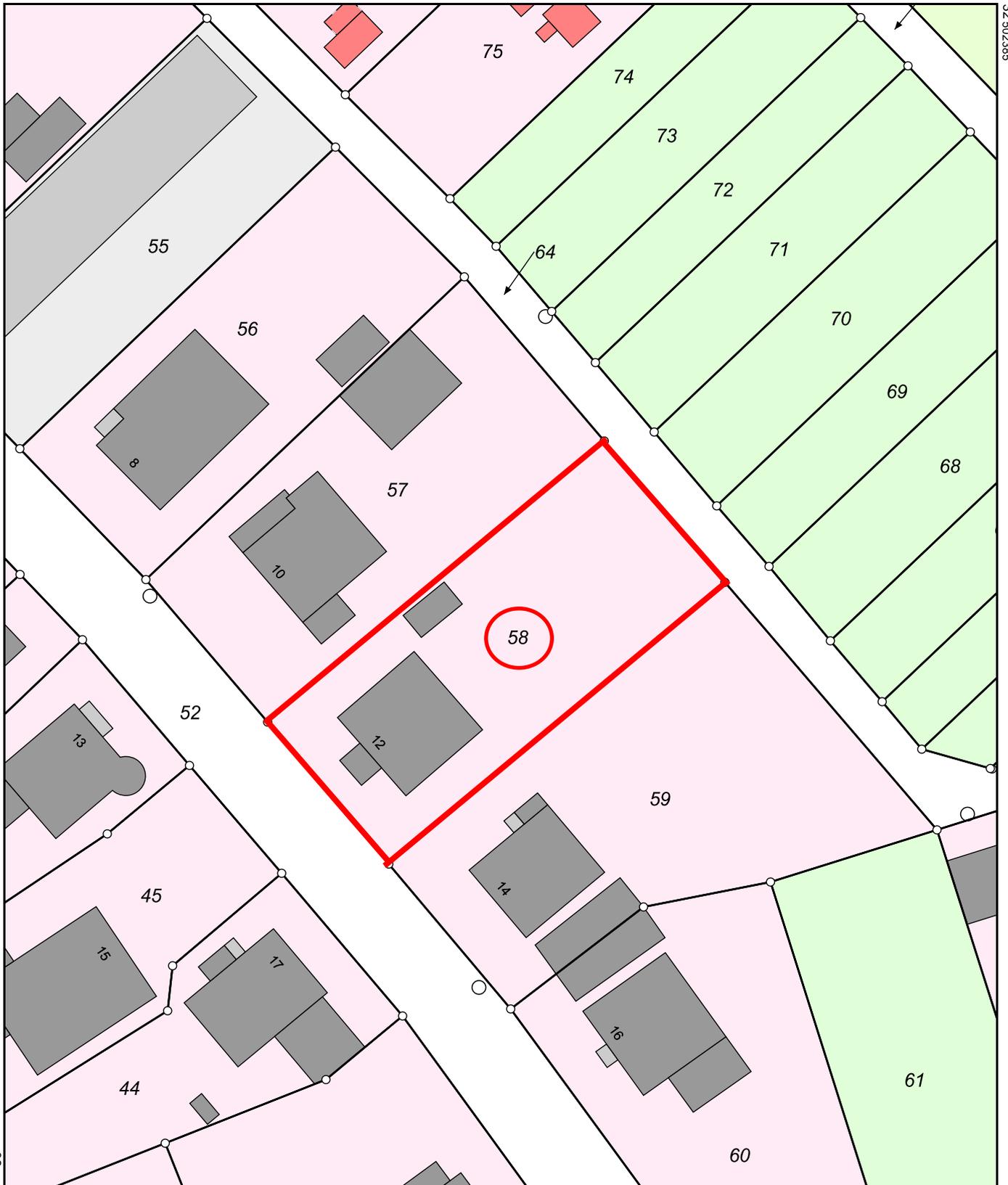


-Schnitt-
ohne Maßstab



Flurstück: 58
Flur: 5
Gemarkung: Nieder-Ohmen

Gemeinde: Mücke
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



5610185

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 36 K 31/23, AG Alsfeld,
Hof- und Gebäudefläche, Gartenstraße
12, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd.Nr. 1,
Flur 5, Flurstück 58, Größe = 676 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss



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
Sprechtag:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung
Ihr Zeichen: Az.: 36 K 69/19
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 07.07.2020

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • •36339 Lauterbach

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

Grundstück:	Mücke, Gartenstraße 12
Gemarkung / Flur / Flurstück(e)	Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 58
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; hier: Zwangsversteigerungssache K 69-19
Az.:	63-1534-20-12

Az.: 36

Sehr geehrter Herr Maurer,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem aufgeführten Grundstück **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 baulastfrei 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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/2-2019/10
Dokument Nr.: 2020/582573Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 MückeBearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 36 K 69/19
Ihre Nachricht vom: 03.07.2020

Datum 09. Juli 2020

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) für folgendes Grundstück: Gartenstraße 12, 35325 Mücke, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 58

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 AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, 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 Hessi-

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
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

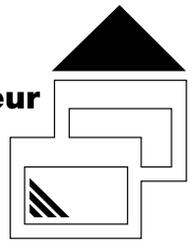
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 36 K 31/23, 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
 - Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
 - Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda