

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche
Gießener Straße 11
35315 Homberg (Ohm)/Büßfeld
Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 41/22**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 21.12.2023 ermittelt mit

Flurstück 116/2: **22.000,00 €**

in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro

Flurstück 116/1: **157.000,00 €**

in Worten: einhundertsebenundfünfzigtausend Euro

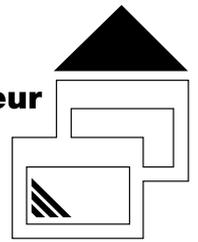
1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Büßfeld, Blatt 264 des Amtsgerichtes Alsfeld

Ifd. Nr. 1, Gemarkung Büßfeld, Flur 1, Flurstück 116/2,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Gießener Straße 11,
Flächengehalt 560 m² + 761 m²

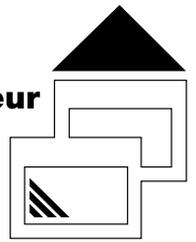
Ifd. Nr. 2, Gemarkung Büßfeld, Flur 1, Flurstück 116/1,
Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße 11,
Flächengehalt 801 m²

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 der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung der Objekte	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	13
2. Allgemeine Verfahrenswahl	15
3. Bodenwertermittlung	15
3.1 Bodenwert Flurstück 116/1	16
3.2 Bodenwert Flurstück 116/2	17
<u>A. Flurstück 116/1</u>	20
A 4. Ertragswertverfahren	20
A 5. Sachwertverfahren	20
A 5.1 Wohnhaus	21
A 5.2 Anbau Wohnhaus	22
A 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung I	23
A 5.4 Anbau Nebengebäude	24
A 5.5 Weiterführende Sachwertberechnung II	25
<u>B. Flurstück 116/2</u>	27
B 4. Ertragswertverfahren	27
B 5. Sachwertverfahren	27
B 5.1 ehem. Werkstatt	28
B 5.2 Doppelgarage	29
B 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	30
6. Verkehrswerte	32
6.1 Verkehrswert Flurstück 116/1	32
6.2 Verkehrswert Flurstück 116/2	32
Anlage	
Berechnungen	A1-A9
Bilder	A10-A22
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld

Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 36 K 41/22 Amtsgericht Alsfeld

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 24.10.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten nur teilweise Kontaktaufnahmen. Durch den Sachverständigen wurde an alle Beteiligten und deren rechtlichen Vertreter eine Terminfestsetzung für 29.11.2023 um 10.00 Uhr. Dieser wurde zunächst durch die Verfahrensbeteiligten bestätigt. Leider war an diesem Termin kein Zugang zum Objekt möglich und nicht alle Verfahrensbeteiligten vor Ort. Es erfolgte durch den Sachverständigen eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein. Wenige Tage nach dem Termin erfolgte eine erneute telefonische Kontaktaufnahme durch nicht anwesenden Beteiligten, mit der Bitte um einen zweiten Ortsbesichtigungstermin.

Dieser wurde durch den Sachverständigen für Donnerstag, den 21.12.2023 um 11.00 Uhr in Abstimmung festgesetzt.

Zu diesem Termin war ein Zugang zum Wohnhaus möglich. Die Ortsbesichtigung konnte ordnungsgemäß stattfinden.

Teilnehmer: 29.11.2023: - Antragstellerin und Verfahrensbevollmächtigter
- Herr Jens Maurer

21.12.2023: - Antragsgegner und Verfahrensbevollmächtigter
- Herr Jens Maurer

Durch die Verfahrensbeteiligten konnten für das Gesamtobjekt keinerlei Bau- und Planunterlagen bereitgestellt werden. Es konnten auch keine Planunterlagen angefordert werden. Durch den Sachverständigen erfolgten Messungen vor Ort. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

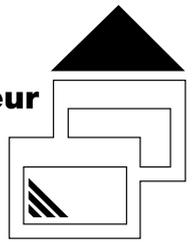
Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die für die Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

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 der Grundstücke

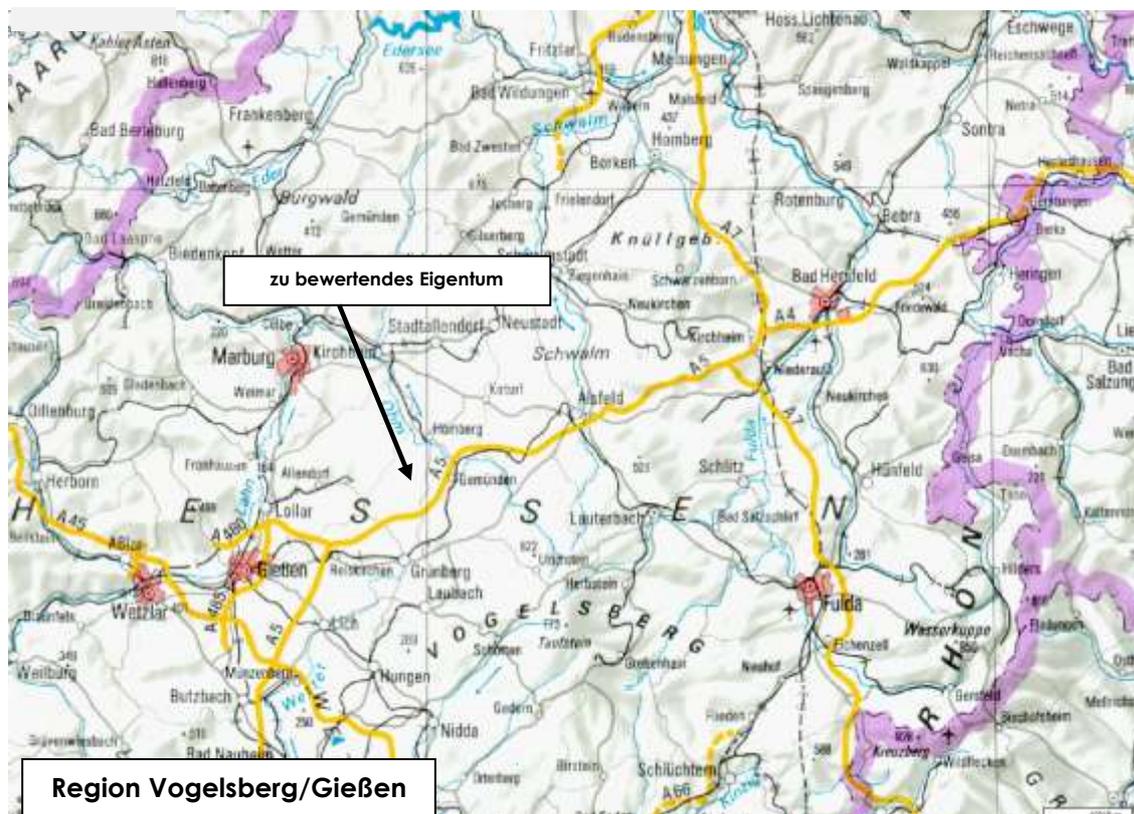
Die beiden zu bewertende beiden hintereinanderliegenden Grundstücke liegen direkt an der Hauptortsdurchfahrt von Büßfeld, einem Ortsteil der Stadt Homberg/Ohm.

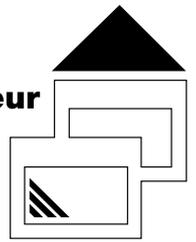
Homberg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und liegt an den nordwestlichen Ausläufern des Vogelsbergkreises.

Die Stadt liegt zentral im Viereck der Städte Gießen, Grünberg, Marburg und Alsfeld.

Sie grenzt im Norden an die Stadt Stadtallendorf (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Nordosten an die Stadt Kirtorf, im Südosten an die Gemeinde Gemünden, im Süden an die Gemeinde Mücke, im Südwesten an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Rabenau (beide Landkreis Gießen), im Westen an die Gemeinde Ebsdorfergrund, sowie im Nordwesten an die Stadt Amöneburg (beide Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Büßfeld ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Homberg/Ohm und hat ca. 275 Einwohner.





Büßfeld liegt ca. vier Kilometer südlich des Stadtzentrums. Die Nachbarorte sind die Kernstadt von Homberg selbst, Bleidenrod, Schadenbach und das zur Gemeinde Mücke gehörende Bernsfeld. Durch den fließt der Krebsbach, der bei Bernsfeld entspringt und in Richtung Norden über Büßfeld nach Homberg (Ohm) fließt. Auf dem Abschnitt zwischen Bernsfeld und Büßfeld wird er in manchen Karten als Pferdsbach bezeichnet. Kurz vor Homberg mündet der Krebsbach dann in die Ohm.

Als besondere Sehenswürdigkeit ist für dieses typische Vogelsberger Dorf die Fachwerkkirche von 1700 zu nennen.

Ein Wirtschaftszweig, neben dem im Industriegebiet angesiedelten Gewerbebetrieb, stellt noch die Landwirtschaft dar, die noch von einigen Bewohnern im Vollerwerb betrieben wird.

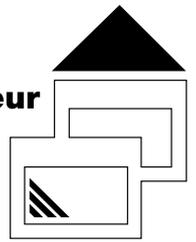
Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten in Büßfeld. Diese sind ausreichend in Homberg (Ohm), sowie der Gemeinde Mücke zu finden, wie auch die übrigen Dinge des täglichen Lebens.



Verkehrstechnisch liegt Büßfeld an der L3072 (in Büßfeld als Gießener Straße geführt), die von Grünberg kommend nach Kirtorf führt. Die Anschlussstelle Homberg (Ohm) der Bundesautobahn A5 liegt etwa 7 Kilometer südlich von Büßfeld und ist über die L3072 zu erreichen.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Grundstück Flurstück 116/1 direkt an der Hauptortsdurchfahrt, der L3072, Gießener Straße und ist somit sehr gut erreichbar. Das zweite zu bewertende Flurstück 116/2 liegt direkt hinter dem Flurstück 116/1.

Die Zufahrtsstraße (Gießener Straße) ist voll ausgebaut. Eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich ist auch über einen hinter dem Grundstück verlaufenden Feldweg möglich.



1.6 Beschreibung der Objekte

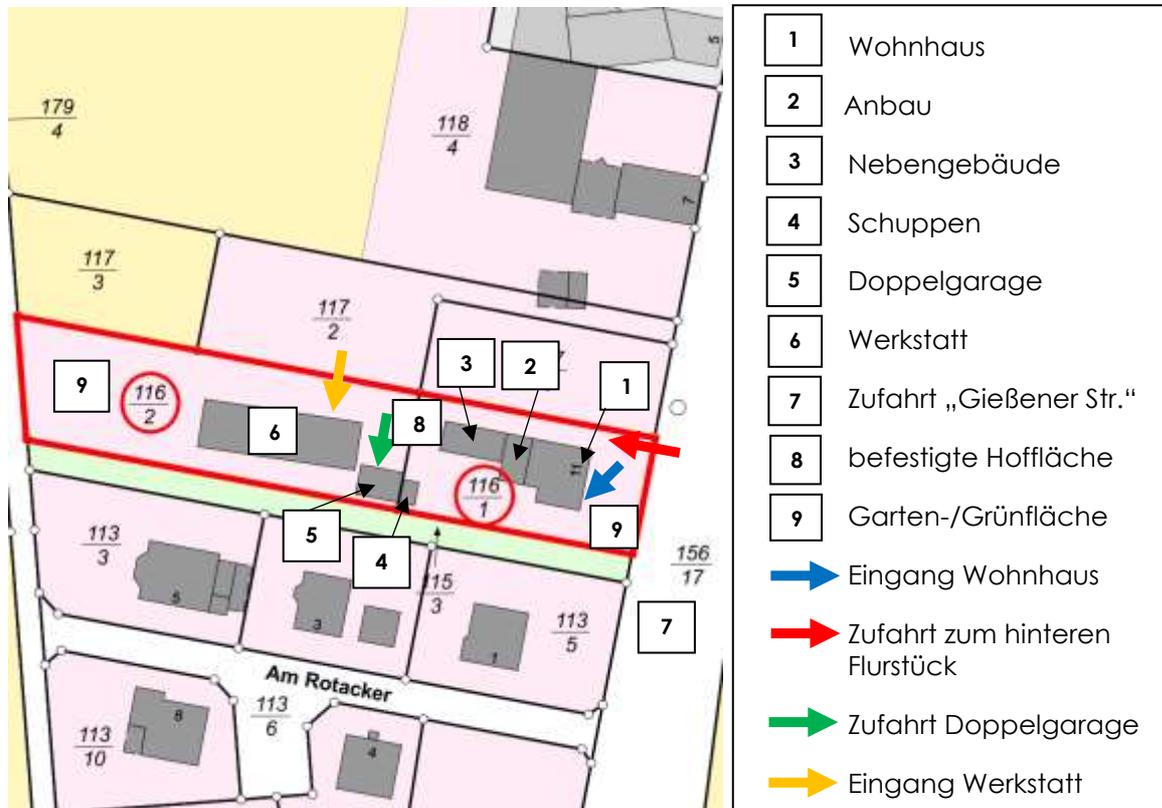
1.6.1 Allgemein

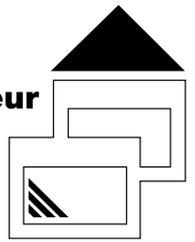
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei hintereinander liegende und jeweils bebaute Grundstücke.

Das zur Straße hin liegende Flurstück 116/1 ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und angrenzendem Nebengebäude bebaut, während das dahinterliegende Flurstück 116/2 mit einer Doppelgarage und einer ehemaligen Werkstatt als einfaches Nebengebäude bebaut ist. Grundsätzlich wäre eine Einzelverwertung zwar denkbar, eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit wird aber durch den Sachverständigen empfohlen.

Es lagen zu den Objekten keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Auch konnten keine Unterlagen angefordert werden. Alle Beschreibungen erfolgen daher ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen, sowie den Messungen im Rahmen der Ortstermine. Die Nebengebäude waren für den Sachverständigen nicht zugänglich. Hier erfolgt die Bewertung lediglich nach dem äußeren Anschein.

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





Das Wohnhaus auf dem **Flurstück 116/1** hat ein Kellergeschoss (mit ebenerdigen Zugang vom Hof aus), ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebauter Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach. An das Wohnhaus wurde nachträglich ein Anbau angefügt, der den Bereich des Kellergeschosses, sowie das Erdgeschoss erweitert. Im Bereich des Obergeschosses ist eine Art Wintergarten vorhanden.



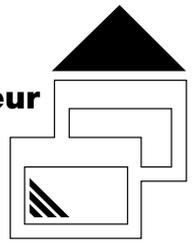
Das Wohnhaus hat zwei getrennt voneinander nutzbare Wohneinheiten. Die Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 94 m², die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss hat ca. 147 m² Wohnfläche. Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt ca. 80 m².



Der Haupteingangsbereich liegt zur Straße hin. Der Zugang erfolgt über eine überdachte Außentreppe. Das Erdgeschossniveau liegt ca. 1,8 m über dem Geländeniveau. Entsprechend liegt kein barrierefreier Zugang und Nutzung des Objektes vor.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen Flur als Zugang zu allen weiteren Räumen. Es gibt ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer (teilweise im Anbau), ein Bad (nicht nutzbar), sowie ein WC im Eingangsbereich (im Bereich Zugang zur Wohnung OG/DG). Die Raumaufteilung muss insgesamt als eher durchschnittlich bezeichnet werden.

Der Zugang zur abgeschlossenen Wohnung im Ober- und Dachgeschoss erfolgt über die Geschosstreppe im Eingangsbereich des Erdgeschosses.



Auch im Obergeschoss hat man über einen Flur Zugang zu den einzelnen Räumen. Diese sind ein Wohnzimmer mit Zugang zum nicht beheizten, einfachen Wintergarten, ein Zimmer, eine Küche, sowie ein kleines WC. Über eine weitere schmale Geschosstreppe erfolgt der Zugang zu den Wohnräumen des ausgebauten Dachgeschosses. Die Wohnräume haben aufgrund der vorhandenen Dachschrägen deutliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Im Dachgeschoss gibt es einen kleinen Flur, über den die beiden Zimmer, sowie das große Bad zugänglich sind/ist. Insgesamt kann die Raumaufteilung des Wohnbereichs Ober- und Dachgeschoss als eher durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit nicht alle Wohnbereiche nutzbar sind. Zur Zeit wird der Erdgeschossbereich bewohnt, während der Wohnbereich von Ober- und Dachgeschoss schon Jahre ungenutzt bzw. unbewohnt ist.

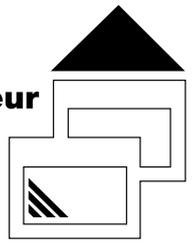
Wie bereits erwähnt dient das Keller-/Untergeschoss nur zu Nutzzwecken. Neben einem Zugang über eine Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus, gibt es noch einen ebenerdigen Zugangsmöglichkeit seitlich am Wohnhaus über den Hof/Zufahrt dort. Neben dem Heizungsraum und dem Öllager sind weitere Keller- und Abstellräume zu finden. Die Raumaufteilung kann als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.



An das Wohnhaus mit Anbau schließt unmittelbar noch ein 2-geschossiges Nebengebäude (3) an (Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach). Das Objekt, in augenscheinlich einfacher Holzbauweise errichtet und war für den Sachverständigen nicht zugänglich. Die Nutzungsmöglichkeiten und Raumaufteilung sind ebenfalls nicht bekannt. Es bestehen mehrere, ebenerdige Zugangsmöglichkeiten. Die Nutzfläche des Erdgeschosses wird auf ca. 40 m² geschätzt. Ob und wie das Dachgeschoss genutzt werden kann ist nicht bekannt.



Ebenfalls auf dem Grundstück des Flurstückes 116/1 befindet sich noch ein kleiner, einfacher Schuppen, der an die Doppelgarage angebaut ist, die sich bereits auf dem Flurstück 116/2 befindet.

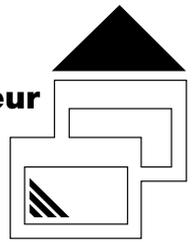


Zur Außenanlage des Flurstückes 116/1 gehört insbesondere der seitlich an den Objekten befindliche Hof- und Zufahrtsbereich, sowie die Hoffläche hinter dem Wohnhaus und dem Nebengebäude. Dazu gibt es noch ein Zugangsweg zum Eingangsbereich des Wohnhauses. Das Grundstück hat eine Einfriedung und Bepflanzungen.



Das hintere **Flurstück 116/2** ist, wie bereits erwähnt, mit einer Doppelgarage (5) und einem ehemaligen Werkstattgebäude (6) (einfache Holzbaracke) bebaut. Beide Gebäude waren im Rahmen der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nicht zugänglich. Zufahrt und Zugang zu den Gebäuden erfolgt derzeit ausschließlich über die Hof- und Zufahrtsfläche des Flurstückes 116/1, wie auch die Erschließung des Grundstückes. Eine eigenständige Nutzung des Flurstückes wäre zwar denkbar (Zugang und Zufahrt über den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Weg), wäre aber nicht zweckmäßig. **Daher wird eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit nochmals empfohlen.**





Die massive Doppelgarage hat ein Satteldach und bietet Platz für zwei PKW. Es sind Blechschwenktore sichtbar. Die Nutzfläche wird für das Erdgeschoss auf ca. 30 m² geschätzt. Die Zufahrt erfolgt über die davorliegende Hoffläche.

Das rechteckig geschnittene, ehemalige Werkstattgebäude, augenscheinlich eine einfache Holzbaracke, hat ein Erdgeschoss, sowie ein flach geneigtes Satteldach. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe, seitlich am Gebäude, sowie auf der Rückseite über eine doppelflügelige Tür. Die Nutzfläche des Gebäudes wird auf ca. 200 m² geschätzt. Über Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten kann keine Aussage getroffen werden.

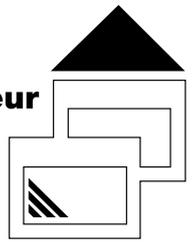


Der hintere Grundstücksbereich ist eine einfache Grünfläche. Die Außenanlage des Flurstückes 116/2 besteht aus der anteiligen Hoffläche zu Flurstück 116/1, sowie einem schmalen befestigten Bereich neben dem ehemaligen Werkstattgebäude. Auch der hintere Grundstücksbereich hat eine Einfriedung und Bepflanzungen.

1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktionen

Es erfolgt eine Beschreibung ausschließlich nach den Einschätzungen des Sachverständigen aus der Ortsbesichtigung. Es liegen keine konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor. Die Nebengebäude werden ausschließlich nach dem äußeren Anschein beschrieben, da kein Zugang möglich war.

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. Für die Nebengebäude kann keine Aussage getroffen werden. Insbesondere das ehemalige Werkstattgebäude ist allerdings deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Aufgrund der sichtbaren Bauweise ist eine generelle Nutzbarkeit zu prüfen. Im Bereich des Wohnhauses sind derzeit Teile nicht bewohnbar und müssen renoviert werden.



Gemäß Angabe wurde das Wohnhaus ca. 1933/34 erbaut. Augenscheinlich ist zumindest das Kellergeschoss massiv ausgeführt. Die oberen Geschosse sind zumindest teilweise in Fachwerkbauweise ausgeführt. Die Außenfassade ist größtenteils einfach verputzt, bzw. die Giebel verkleidet. Es sind keine energetischen Maßnahmen an der Außenfassade sichtbar. Im Bereich des Unter- bzw. Kellergeschosses ist ein Basaltbruchsteinmauerwerk sichtbar.

Das Krüppelwalmdach hat eine Betonziegeleindeckung. Der Anbau an das Wohnhaus wurde gemäß Angabe ca. 1962 in massiver Bauweise ausgeführt. Auch hier hat die Außenfassade einen einfachen mineralischen Außenputz. Der Abschluss im Dachgeschoss bildet ein einfacher Wintergarten in Holzausführung. Dieser ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und derzeit nur bedingt nutzbar.

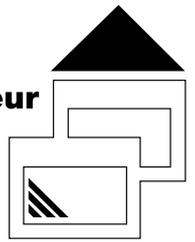


Die Fenster sind veraltet, größtenteils aus Holz mit einer eher einfachen Verglasung.

Die Innenausstattung des Wohnhauses hat grundsätzlich einen einfachen bis mittleren Standard, der aber größtenteils nicht mehr zeitgemäß und in Teilbereichen derzeit nur bedingt nutzbar ist. Gleiches gilt für die technische Ausstattung des Wohnhauses. Über die Jahre wurden zwar teilweise Renovierungen durchgeführt. Diese sind aber bereits wieder als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Als Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1984. Als Öllager dienen zwei Kunststoff-Tanks a 2.000 Liter. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben.





Das Nebengebäude ist augenscheinlich eine einfach Holzkonstruktion. Das Satteldach hat eine Betonziegeleindeckung. Es sind Holzfenster mit einer einfachen Verglasung sichtbar. Weitere Angaben zu einer etwaigen Innenausstattung wie auch technischen Ausstattung können nicht erfolgen.

Die Außenanlage des Flurstückes 116/1 besteht aus der mit Betonwerksteinen befestigten Hof- und Zufahrtsfläche, wie auch dem Zugangsweg. Die Einfriedung besteht aus einem Mauerwerkssockel mit Holzzaun, sowie teilweise aus einem reinen Holzzaun.

Die Doppelgarage auf dem Flurstück 116/2 ist augenscheinlich massiv gebaut. Die Außenfassade ist teilweise mit Riemchen verkleidet. Das Satteldach hat eine Betonziegeleindeckung.

Es sind einfache Blechschwenktore sichtbar. Weitere Angaben zur Innenausstattung und deren Standard/Zustand sind nicht möglich.

Die ehemalige Werkstatt ist gemäß Angabe ca. 1936/38 in einfacher Holzbauweise errichtet worden. Die Gesamtkonstruktion des barackenähnlichen Gebäudes ist sehr deutlich in die Jahre gekommen. Das flach geneigte Satteldach hat eine einfache Holzverschalung mit Bitumenbelag. Der Zustand war nicht einsehbar. Auch für dieses Gebäude können keine Angaben zur weiteren Innenausstattung ggf. technischen Ausstattung und deren Zustand getroffen werden. Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem eher grenzwertigen Gesamtzustand.

Auch die Außenanlage des Flurstückes 116/2 besteht aus der mit Betonwerksteinen befestigten anteiligen Hoffläche. Auch hier hat die Einfriedung teilweise einen massiven Sockel mit Holzzaun, sowie teilweise aus einem reinen Holzzaun.

Die Gesamtanlage beider Grundstücke ist insgesamt deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und macht einen eher ungepflegten Eindruck. Es besteht in vielen Teilbereichen sichtbarer Unterhaltungsbedarf und Renovierungs- und Sanierungsbedarf, insbesondere zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung (nicht im Ansatz der Wertermittlung).

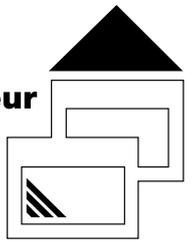
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Innenausstattung vom Kellergeschoss, sowie dem Wohnbereich des Ober- und Dachgeschosses. Der Wohnbereich des Erdgeschosses wird auf Wunsch nicht dargestellt.

Diese, sowie die Bilder in der Anlage, spiegeln den Standard und Zustand der gesamten Innenausstattung gut wieder.

-Kellergeschoss-





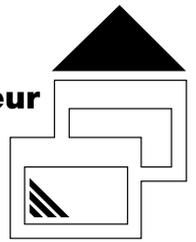
Wohnung II

-Obergeschoss-



-Dachgeschoss-





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.

Es erfolgt eine getrennte Bewertung der beiden Flurstücke 116/1 und 116/2. Eine getrennte Nutzung wäre zwar u.U. denkbar, da für das hintere Flurstück 116/2 eine einfache Zufahrtsmöglichkeit über einen landwirtschaftlichen Weg besteht. Grundsätzlich wäre eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit aber die deutlich sinnvollere Lösung. In der Bewertung und den Wertansätzen wird von diesem Ansatz ausgegangen.

Das **Flurstück 116/1** wird ausschließlich über das Sachwertverfahren bewertet, da sich Teile des Objektes derzeit in einem nicht vermietbaren Zustand befinden. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag für das Objekt ermitteln. Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als Abgleich für das wertbestimmende Sachwertverfahren angewendet.

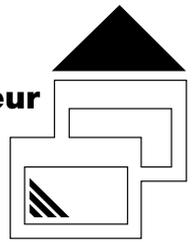
Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

Die Bewertung des **Flurstückes 116/2** erfolgt ebenfalls ausschließlich nach dem Sachwertverfahren. Für die vorhandene Bebauung lässt sich auch hier kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln. Dazu konnten die Gebäude nur von außen besichtigt werden. Aufgrund des sichtbaren Zustandes darf eine Vermietungsmöglichkeit grundsätzlich in Frage gestellt werden. Auch hier kann entsprechend das Ertragswertverfahren nicht als Abgleich angewendet werden. Es liegen zu Objekten dieser Art keine aussagekräftigen Vergleichswerte vor, so dass auch das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist.

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.

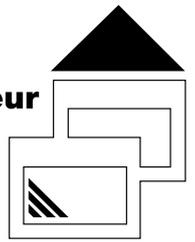
Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

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

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

3.1 Bodenwert Flurstück 116/1

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 116/1	=	24,00 €/m ²
Fläche Richtwertgrundstück	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung	=	keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$24,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 801,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 19.224,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Ausnutzung erfolgt trotz der Grundstücksgröße im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung. Gewählt Faktor 1,00:

$$19.224,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 19.224,00 \text{ €}$$

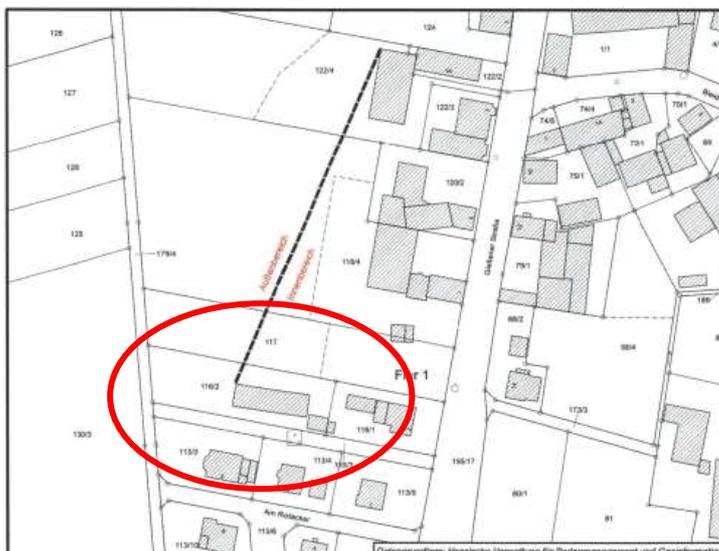
→ **Bodenwert Flurstück 116/1, gerundet = 19.200,00 €**

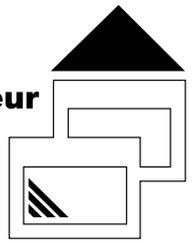
3.2 Bodenwert Flurstück 116/2

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises führt das zu bewertende Grundstück grundsätzlich als land- und forstwirtschaftliche Fläche. Im vorliegenden Fall liegt für das Grundstück eine s.g. Klarstellungssatzung vor. Mit dieser Klarstellungssatzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verbindlich festgelegt (siehe Ausschnitt).

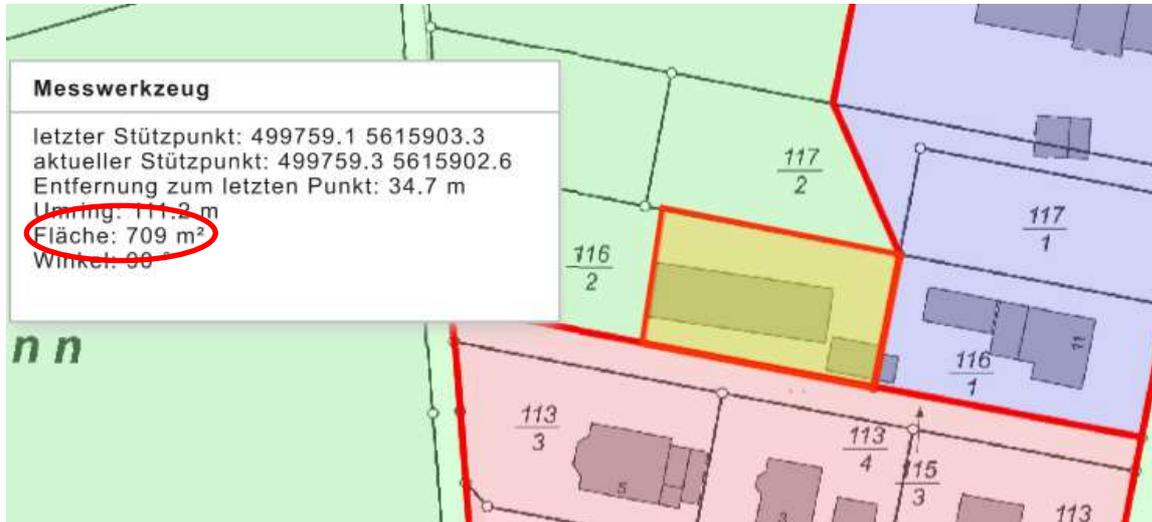
**Satzung der
STADT HOMBERG (OHM)
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB - Klarstellungssatzung**

Über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
im Stadtteil Büßfeld, Bereich „Gießener Straße“.





Es erfolgt entsprechend eine sachverständige Unterteilung des Grundstückes in baureifes Land und landwirtschaftliche Fläche wie folgt:



Das Gesamtgrundstück, Flurstück 116/2 hat eine Größe von:

$$560 \text{ m}^2 + 761 \text{ m}^2 = 1.321 \text{ m}^2$$

→ als baureifes Land wird ermittelt ca. 709 m².

Daraus ergibt sich eine als landwirtschaftliche Fläche einzustufender Grundstücksanteil von $1.321 \text{ m}^2 - 709 \text{ m}^2 = 612 \text{ m}^2$

Daraus kann ein Gesamtgrundstückswert für das Flurstück 116/2 wie erfolgt ermittelt werden:

Vorderer Grundstücksbereich:

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.

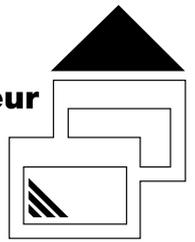
Flurstück 116/2 anteilig = 24,00 €/m²

Fläche Richtwertgrundstück = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung = keine Angabe

Der zu bewertende Grundstücksanteil muss allerdings als nicht voll erschlossen eingestuft werden, da es derzeit nicht vom öffentlichen Bereich zugänglich bzw. so nicht direkt erschlossen werden kann.

Der Bodenrichtwert wird für die fehlende bzw. deutlich eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit im vorliegenden Fall sachverständig um 15 €/m² gemindert.



-19-

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$(24,00 \text{ €/m}^2 - 15,00 \text{ €/m}^2) \times 709,00 \text{ m}^2 = 6.381,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Ausnutzung im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.
Gewählt Faktor 1,00:

$$6.381,00 \text{ €} \times 1,00 = 6.381,00 \text{ €}$$

Hinterer Grundstücksbereich:

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

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

Es werden folgende zonalen Bodenrichtwerte für das anteilige Flurstück 116/2 angegeben:

Ackerland	=	1,30 €/m ²	→ liegt keine Ackerzahl vor
Grünland	=	0,95 €/m ²	→ liegt keine Grünlandzahl vor
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,35 €/m ²	

Der hintere Grundstücksbereich wird sachverständig als Grünland eingestuft.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,95 \text{ €/m}^2 \times 612,00 \text{ m}^2 = 581,40 \text{ €}$$

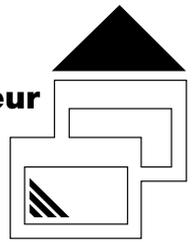
Es erfolgt keine weitere sachverständige Anpassung für das anteilige Grundstück. Gewählt Faktor 1,00:

$$581,40 \text{ €} \times 1,00 = 581,40 \text{ €}$$

Der Gesamtwert des Flurstückes 116/2 errechnet sich wie folgt:

$$6.381,00 \text{ €} + 581,40 \text{ €} = 6.962,40 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 116/2, gerundet} = 6.900,00 \text{ €}$$



A. Flurstück 116/1

A4. 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 sich Teile der Wohnfläche in einem derzeit nicht vermietbaren Zustand befinden. Dazu würde das Ertragswertverfahren bei Objekten dieser Art nicht wertbestimmend sein, sondern lediglich als Abgleich herangezogen werden.

A5. 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.

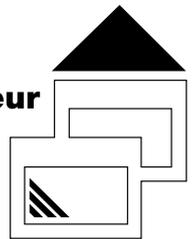
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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 mit zwei Wohneinheiten. Der Anbau wird separat ermittelt, wie auch das nicht zugängliche Nebengebäude. Der kleine Schuppen und der Wintergarten werden pauschal erfasst. Für das Wohnhaus und den Anbau erfolgt ein gleicher fiktiver/modifizierter Altersansatz.



A5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 1.11:

**Keller-, Erd- und Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss**

- Ansatz als Zweifamilienhaus

- nur teilweise massive Bauweise



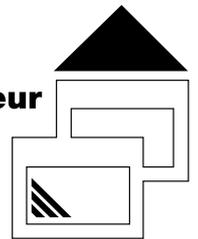
Freistehendes Wohnhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen*		70%				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Bad EG Rohbau						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	
KG, EG, OG, 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	1 x 5 % x 725 €/m ² BGF =					36,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	(1 x 9 % x 725 €/m ² BGF) x 70 % =					45,68 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 725 €/m ² BGF =					65,25 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =					43,50 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					689,33 €/m² BGF
	Anpassung tlw. Fachwerkhaus:					Faktor x 0,95
	Anpassung Zweifamilienhaus:					Faktor x 1,05
	Kostenwert-NEU (Summe):					687,61 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 687,61 €/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:

$$687,61 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 1.224,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$405,32 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.224,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 496.395,40 \text{ €}$$

A5.2 Anbau Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

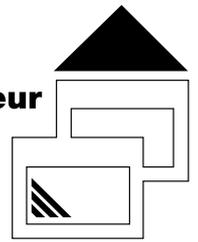
Typ 2.03:

Keller-, Erdgeschoss,
Flachdach

- Ansatz als Reihenendhaus (Anbau)



Anbau (wie Reihenendhaus), angepasst	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen*						9%
Heizung		1**				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
*nicht vorhanden						
** nur Leitungen, HK (20 %)						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.03: KG, EG, Flachdach***	665 €/m ² BGF	735 €/m ² BGF	845 €/m ² BGF	1.020 €/m ² BGF	1.275 €/m ² BGF	
*** Wintergarten wird pauschal angesetzt						
Außenwände	1 x 23 % x 665 €/m ² BGF =					152,95 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 735 €/m ² BGF =					110,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 735 €/m ² BGF =					80,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 735 €/m ² BGF =					80,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 735 €/m ² BGF =					80,85 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 735 €/m ² BGF =					36,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	(1 x 9 % x 735 €/m ² BGF) x 0,20 =					13,23 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 735 €/m ² BGF =					44,10 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					599,83 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:					Faktor x 1,00
	Kostenwert-NEU (Summe):					599,83 €/m² BGF



Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 599,93 €/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:

$$599,83 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 1.068,36 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Anbau:

$$70,96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.068,36 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 75.810,83 \text{ €}$$

A5.3 Weiterführende Sachwertberechnung I

Herstellungswert Wohnhaus: 496.395,40 €

Herstellungswert Anbau: 75.810,83 €

Herstellungswert Gesamtobjekt: 572.206,23 €

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 teilweise veraltet sind. Insgesamt kommt es zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer. Es erfolgt daher teilweise nur ein anteiliger Punkteansatz. Es erfolgt ein sachverständig gemittelter Ansatz für das Gesamtobjekt.**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)

Baujahr: Wohnhaus gemäß Angabe ca. 1933/34

Anbau gemäß Angabe ca. 1962

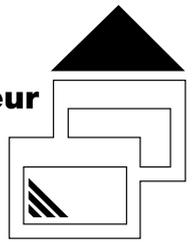
Alter: Wohnhaus > 70 Jahre

Anbau 61 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 3,5 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung von Fenstern/Außentüren	1,0 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.)
Summe:	3,5 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung



Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von >70 Jahren bzw. 61 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3,5 Punkten eine modifizierte/fiktive Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Mod./sachverständig fiktive Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 19 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 72,9 \%$$

Wertminderung 72,9 % v.H. des Herstellungswertes = 417.138,34 €

→ 572.206,23 € - 417.138,34 € = 155.067,89 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 155.067,89 €**

A5.4 Anbau Nebengebäude (kein Zugang)

Gewählt nach NHK 2010:

**ähnlich Typ 16:
Lagergebäude – angepasst wg.
Bauweise**

- einfache Bauweise (Holz)
- Steildach



- Dachgeschoss als Zulage = 80 €/m² inkl. Baupreisindex (nur niedrig)

Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,7811*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

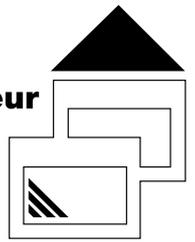
$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 569,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Anbau Nebengebäude:

$$45,53 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 569,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 25.949,82 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Anbau Nebengebäude „Dachgeschoss“ als Zulage:

$$45,53 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 80,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 3.642,40 \text{ €}$$



Herstellungswert Erdgeschoss:	25.949,82 €
Herstellungswert Dachgeschoss:	3.642,40 €
Summe Herstellungswert Anbau/Nebengebäude:	29.592,22 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Aufgrund des unbekanntes Baujahres erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)
Baujahr:	unbekannt
Alter:	> 60 Jahre

→ gewählte, sachverständige fiktive Restnutzungsdauer: 10 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 83,3 \%$$

Wertminderung 83,3 % v.H. des Herstellungswertes = 24.650,32 €

→ 29.592,22 € - 24.650,32 € = 4.941,90 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Anbau/Nebengebäude: 4.941,90 €**

A5.5 Weiterführende Sachwertberechnung II

Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtobjekt:	155.067,89 €
Alterswertgeminderter Herstellungswert Anbau/Nebengebäude:	4.941,90 €
Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtanlage:	160.009,79 €

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

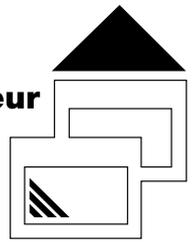
- Wintergarten	= + 3.000,00 €
- Schuppen	= + 1.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 164.009,79 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Zugang, Garten, Einfriedung	= + 8.000,00 €
--	----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 172.009,79 €

**Übertrag:**

Sachwert Gebäude und Außenanlage:	172.009,79 €
Bodenwert Flurstück 116/1	= + 19.200,00 €
Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert:	191.209,79 €

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, sowie der aktuellen Marktlage, in Verbindung mit der Lage, Nutzbarkeit und dem teilweise geschätzten Zustand erfolgt eine sachverständige Marktanpassung mittels Faktor 0,90:

$$191.209,79 \text{ €} \times 0,90 = 172.088,81 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 172.088,81 €

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

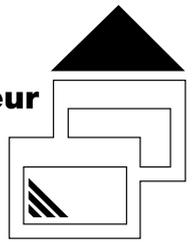
- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

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	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Außenbereich allgemein	-pauschal-	=	5.000,00 €
			<hr/>
Summe:		=	- 15.000,00 €



Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	172.088,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	157.088,81 €
gerundet	=	157.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 157.000,00 €.

B. Flurstück 116/2

B4. 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).

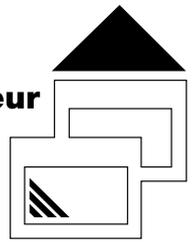
Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da das Objekt nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden konnte und sich dazu in einem als grenzwertig zu beschreibenden Gesamtzustand befindet.

B5. 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 einfache Lagergebäude in Holzbauweise, sowie der Doppelgarage.

Dazu erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes nach dem äußeren Anschein.

B5.1 ehem. Werkstatt (kein Zugang)

Gewählt nach NHK 2010:

**ähnlich Typ 16:
Lagergebäude – angepasst wg.
Bauweise**

- einfache Bauweise (Holz)
- Steildach
- Dachgeschoss kein Ansatz



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 260,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,7811*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 463,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

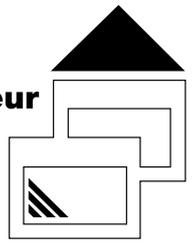
Ermittlung des Herstellungswertes ehem. Werkstatt:

$$216,27 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 463,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 100.152,47 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert für die ehem. Werkstatt beträgt 100.152,47 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Aufgrund des unbekanntes Baujahres erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein.



Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)

Baujahr: unbekannt

Alter: > 60 Jahre

→ gewählte, sachverständige fiktive Restnutzungsdauer: 5 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 91,7 \%$$

Wertminderung 91,7 % v.H. des Herstellungswertes = 91.839,81 €

→ 100.152,47 € - 91.839,81 € = 8.312,66 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert ehem. Werkstatt: 8.312,66 €**

B5.2 Doppelgarage (kein Zugang)

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 14.1:

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ansatz inkl. Steildach

Standardstufe 3-4, angepasst



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 470,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,7811*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

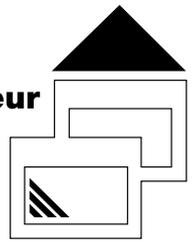
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$470,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7811 = 837,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Lagergebäude:

$$37,49 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 837,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 31.383,63 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert für die Doppelgarage beträgt 31.383,63 €**



Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Aufgrund des unbekanntes Baujahres erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

→ gewählte, sachverständige fiktive Restnutzungsdauer: 15 Jahre

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

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 23.537,72 €

→ 31.383,63 € - 23.537,72 € = 7.845,91 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Doppelgarage: 7.845,91 €**

B5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderter Herstellungswert ehem. Werkstatt: 8.312,66 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert Doppelgarage: 7.845,91 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtanlage: 16.158,57 €

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

- keine

Gebäudesachwert insgesamt: 16.158,57 €

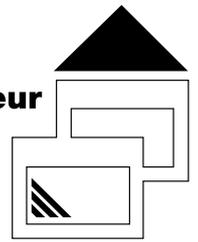
Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- anteilige Hoffläche, Bepflanzung = + 1.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 17.158,57 €

Bodenwert Flurstück 116/2 = + 6.900,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 24.058,57 €



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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023 liegen keine Marktanpassungen für Objekte diese Art und Nutzung vor. Es erfolgt sachverständig keine weitere Anpassung, da eine Einzelnutzung nicht zweckmäßig wäre und nur eingeschränkt umsetzbar.

Vorläufiger Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert = 24.058,57 €

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:

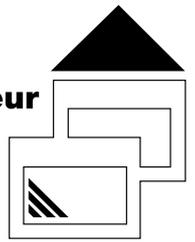
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf

- Außenbereich allgemein	-pauschal-	=	2.000,00 €
			<hr/>
	Summe:	=	- 2.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	24.058,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 2.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	22.058,57 €
	gerundet	= 22.000,00 €

Der Sachwert der Gesamtanlage beträgt gerundet 22.000,00 €.



6. Verkehrswerte

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.

6.1 Verkehrswert Flurstück 116/1

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nur bedingt vermietbaren Zustand befindet und dazu bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren auch nicht im Vordergrund steht.

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 den Verkehrswert des Objektes Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße 11, 35315 Homberg (Ohm)-Büßfeld, lfd.Nr. 2, Flur 1, Flurstück 116/1, zum Bewertungsstichtag 21.12.2023, auf

157.000,00 €

in Worten: einhundertsevenundfünfzigtausend Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 116/2

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da bei den Objekten lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgte.

Entsprechend konnte kein aussagekräftiger Mietertrag für die Objekte ermittelt werden, die einen adäquaten Ertragswert ergeben.

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

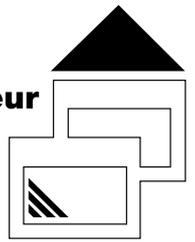
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Objektes Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Gießener Straße 11, 35315 Homberg (Ohm)-Büßfeld, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 116/2, zum Bewertungsstichtag 21.12.2023, auf

22.000,00 €

in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-33-

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 25.01.2024



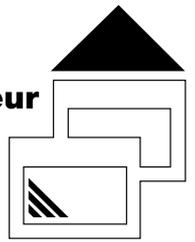
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 59 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 41/22 AG Alsfeld

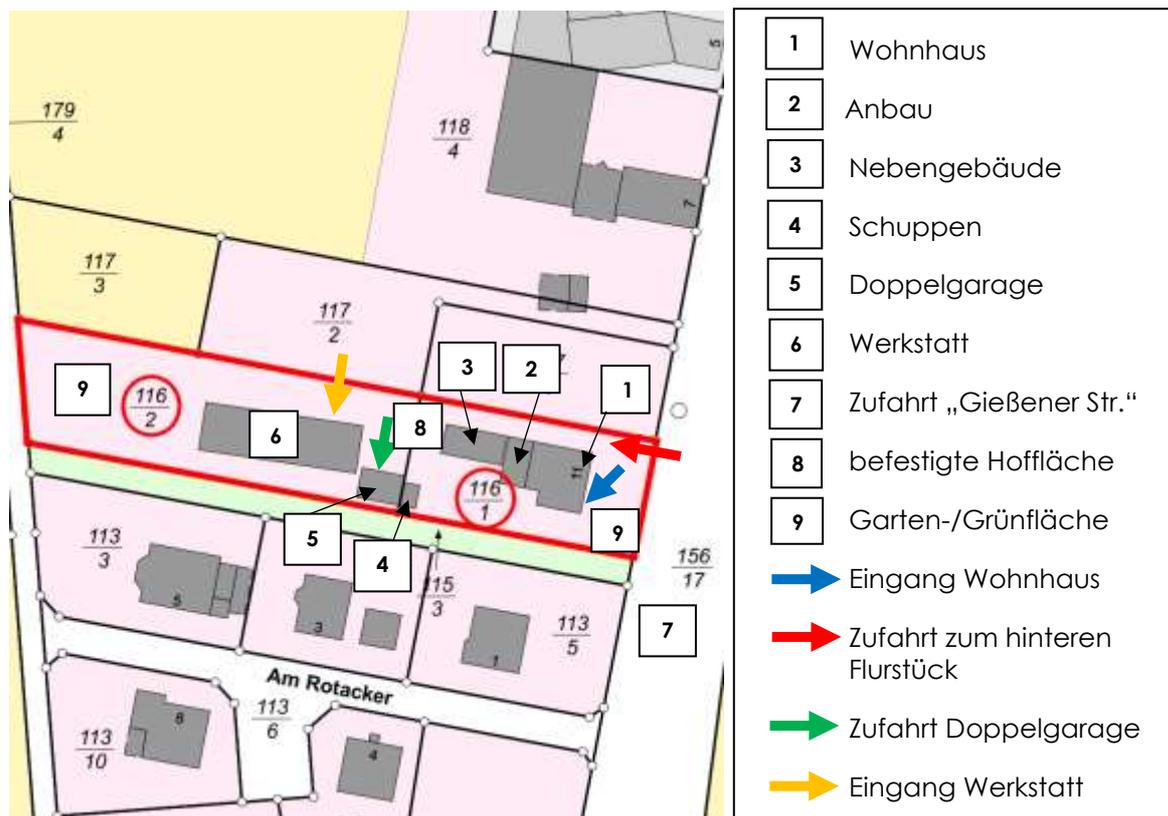
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße zum Teil ebenfalls vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Weitere Maße wurden aus dem Auszug der Liegenschaftskarte gemessen.

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Vom Innenbereich im Erdgeschoss des Wohnhauses dürfen keine Bilder veröffentlicht werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



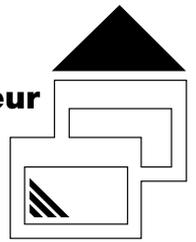
Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Flur: $(3,95 \times 1,28) + (2,42 \times 1,93) = 9,73 \text{ m}^2$

Küche: $3,39 \times 3,45 = 11,70 \text{ m}^2$

Übertrag = $21,43 \text{ m}^2$



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld

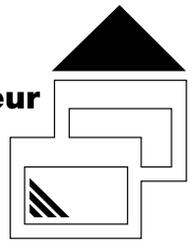
		Übertrag	=	21,43 m ²
Schlafen:	3,59 x 4,76		=	17,09 m ²
Wohnen:	(4,07 x 7,19) + (4,34 x 3,57)		=	44,76 m ²
Bad:	3,00 x 3,47		=	10,41 m ²
WC:	0,75 x 1,57		=	1,18 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt				= 94,87 m²
				=====

-Obergeschoss-

Flur:	(4,51 x 1,25) + (2,38 x 1,55)		=	9,33 m ²
Küche:	5,07 x 3,87		=	19,62 m ²
Wohnen:	(3,73 x 3,75) + (2,24 x 3,11)		=	20,95 m ²
Flur WC:	1,04 x 1,17		=	1,22 m ²
WC:	1,03 x 1,89		=	1,95 m ²
Zimmer:	(3,96 x 3,34) + (3,89 x 4,67)		=	31,39 m ²
Wintergarten:	4,16 x 7,73 x ¼		=	8,04 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss, gesamt				= 92,50 m²
				=====

-Dachgeschoss-

Flur:	2,43 x 3,96		=	9,62 m ²
Bad:	3,29 x 4,75		=	15,63 m ²
Wohnen:	(2,97 x 4,17) + (1,00 x 1,59)		=	13,97 m ²
Schlafen:	[3,40 x (0,62 + 3,77)] + (0,40 x 2,67)		=	15,99 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt				= 55,21 m²
				=====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld

Zusammenstellung Wohnfläche:

Wohneinheit I			
Erdgeschoss		=	94,87 m²
Wohneinheit II			
Obergeschoss + Dachgeschoss	92,50 m ² + 55,21 m ²	=	147,71 m²
			<hr/>
	Wohnfläche Wohnhaus, gesamt	=	242,58 m²
			=====

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf ca. 80,00 m² geschätzt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

Flurstück 116/1

-Wohnhaus- 1

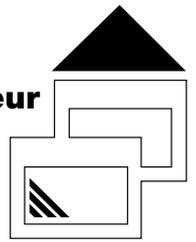
Kellergeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m ² BGF
(Untergeschoss)			
Erdgeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m ² BGF
Obergeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m ² BGF
Dachgeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m ² BGF
			<hr/>

Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt = 405,32 m² BGF
=====

-Anbau Wohnhaus- 2

Kellergeschoss:	4,30 x 8,25	=	35,48 m ² BGF
(Untergeschoss)			
Erdgeschoss:	4,30 x 8,25	=	35,48 m ² BGF
			<hr/>

Gesamt Brutto-Grundfläche Anbau, gesamt = 70,96 m² BGF
=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld

-Nebengebäude- 3

Erdgeschoss: 9,31 x 4,89 = 45,53 m² BGF

Dachgeschoss: 9,31 x 4,89 = 45,53 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Nebengebäude, gesamt = 91,06 m² BGF

=====

→ die Nutzfläche im Erdgeschoss wird überschlagen mit ca. 40,00 m² angegeben

-Schuppen- 4

Erdgeschoss: 2,80 x 4,00 = 11,20 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Schuppen, gesamt = 11,20 m² BGF

=====

→ die Nutzfläche wird überschlagen mit ca. 8,00 m² angegeben

Flurstück 116/2

-Doppelgarage- 5

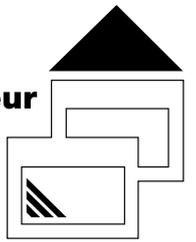
Erdgeschoss: 7,35 x 5,10 = 37,49 m² BGF

Dachgeschoss: 7,35 x 5,10 = 37,49 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Doppelgarage, gesamt = 74,98 m² BGF

=====

→ die Nutzfläche im Erdgeschoss wird überschlagen mit ca. 30,00 m² angegeben



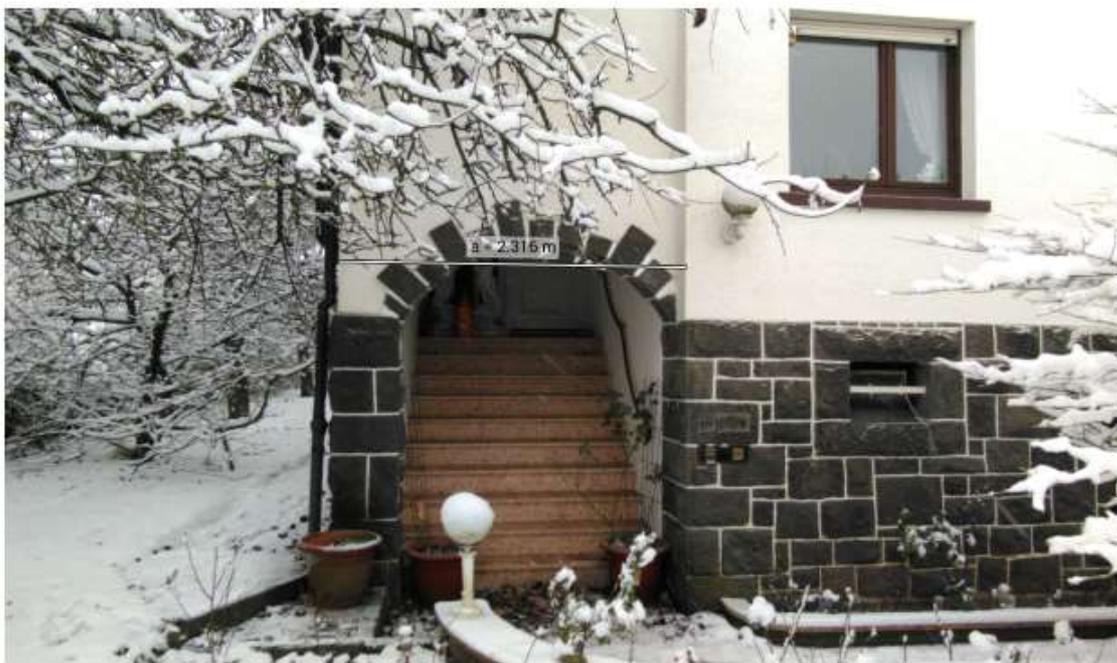
-A6-

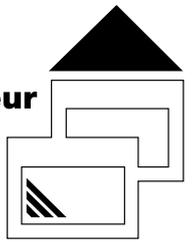
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102413



3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 103143





-A7-

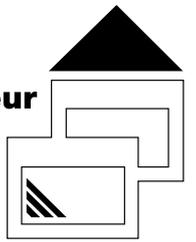
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102450



3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102618





-A8-

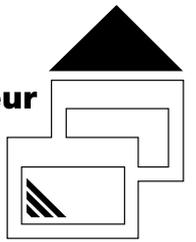
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102820



3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102850





-A9-

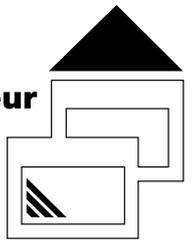
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102930



3D-Foto: 3D_IMG 2023-11-29 102850





-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



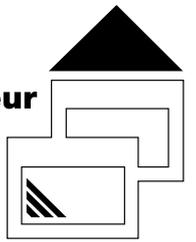
Bild 1: Straßenansicht (1)



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht (1) + (2)



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



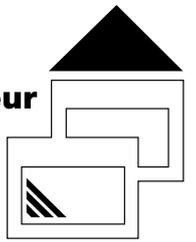
Bild 4: Zufahrt „Gießener Straße“



Bild 5: Zufahrt „Gießener Straße“



Bild 6: Zufahrt Objekt



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



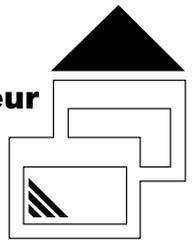
Bild 7: Zufahrt zum hinteren Flurstück



Bild 8: Nebengebäude (3)



Bild 9: Schuppen (4)



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 10: Hoffläche (4) + (5) + (6)

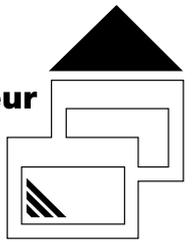


Bild 11: Doppelgarage (5)



Flurstück 116/2

Bild 12: Werkstatt (6)



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



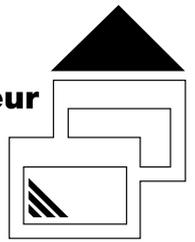
Bild 13: Werkstatt (6)/Grünfläche



Bild 14: Werkstatt seitlich



Bild 15: Giebelseite



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 16: Zugang Wohnhaus



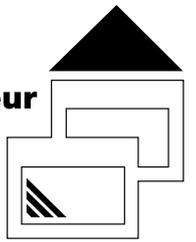
Hinweis:
Auf Wunsch eines Beteiligten
wird der Wohnbereich im Erd-
geschoss nicht bildlich darge-
stellt!

Bild 17: Eingangsbereich



**Innenansichten
Wohnhaus
-Obergeschoss-**

Bild 18: Flur



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 19: Küche

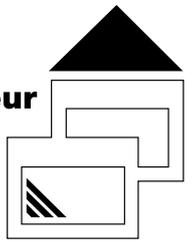


Bild 20: Speisekammer



Bild 21: Wohnen





-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



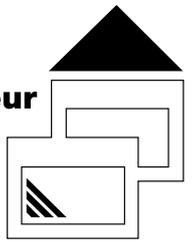
Bild 22: Flur WC



Bild 23: WC



Bild 24: Zimmer



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 25: Wintergarten

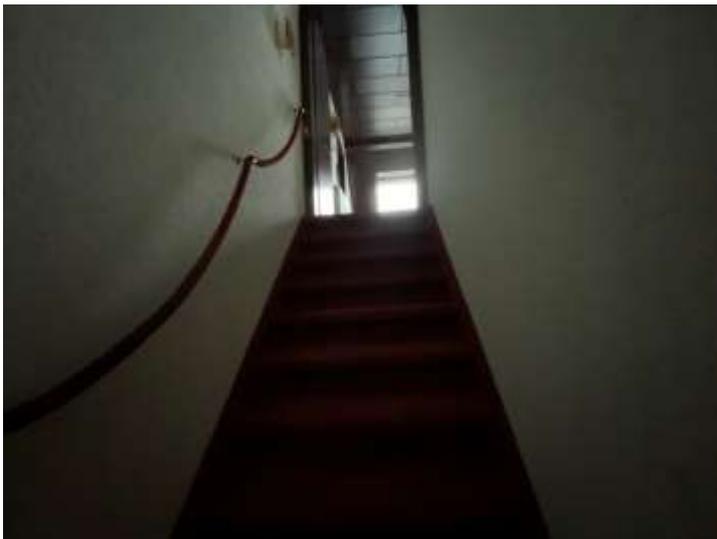
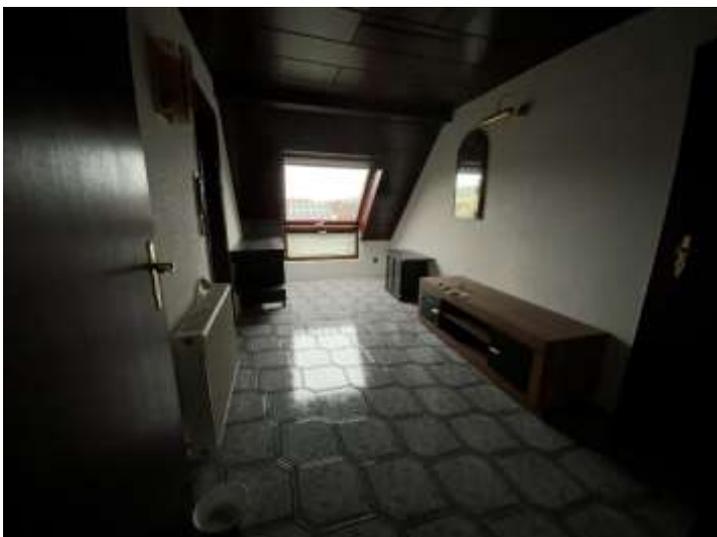
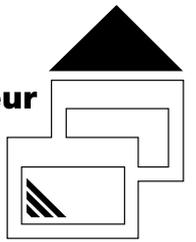


Bild 26: Treppe OG - DG



**Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-**

Bild 27: Flur



-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld



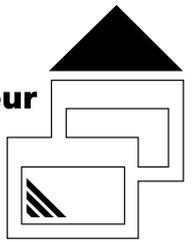
Bild 28: Bad



Bild 29: Wohnen



Bild 30: Schlafen



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 31: Dachboden

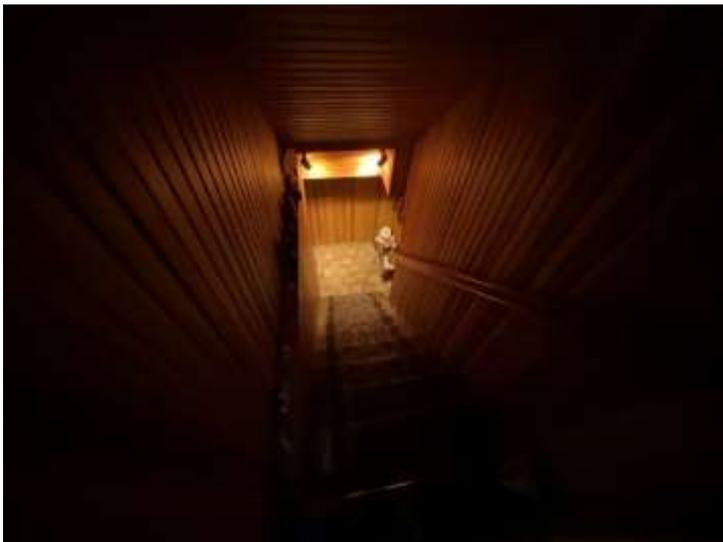
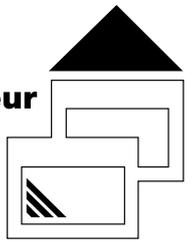


Bild 32: Treppe EG - KG



**Innenansichten
Wohnhaus
-Kellergeschoss-**

Bild 33: Flur



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld



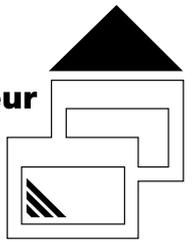
Bild 34: Keller I/Keller II



Bild 35: Vorrat



Bild 36: Waschküche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld



Bild 37: Zugang von außen



Bild 38: Heizung



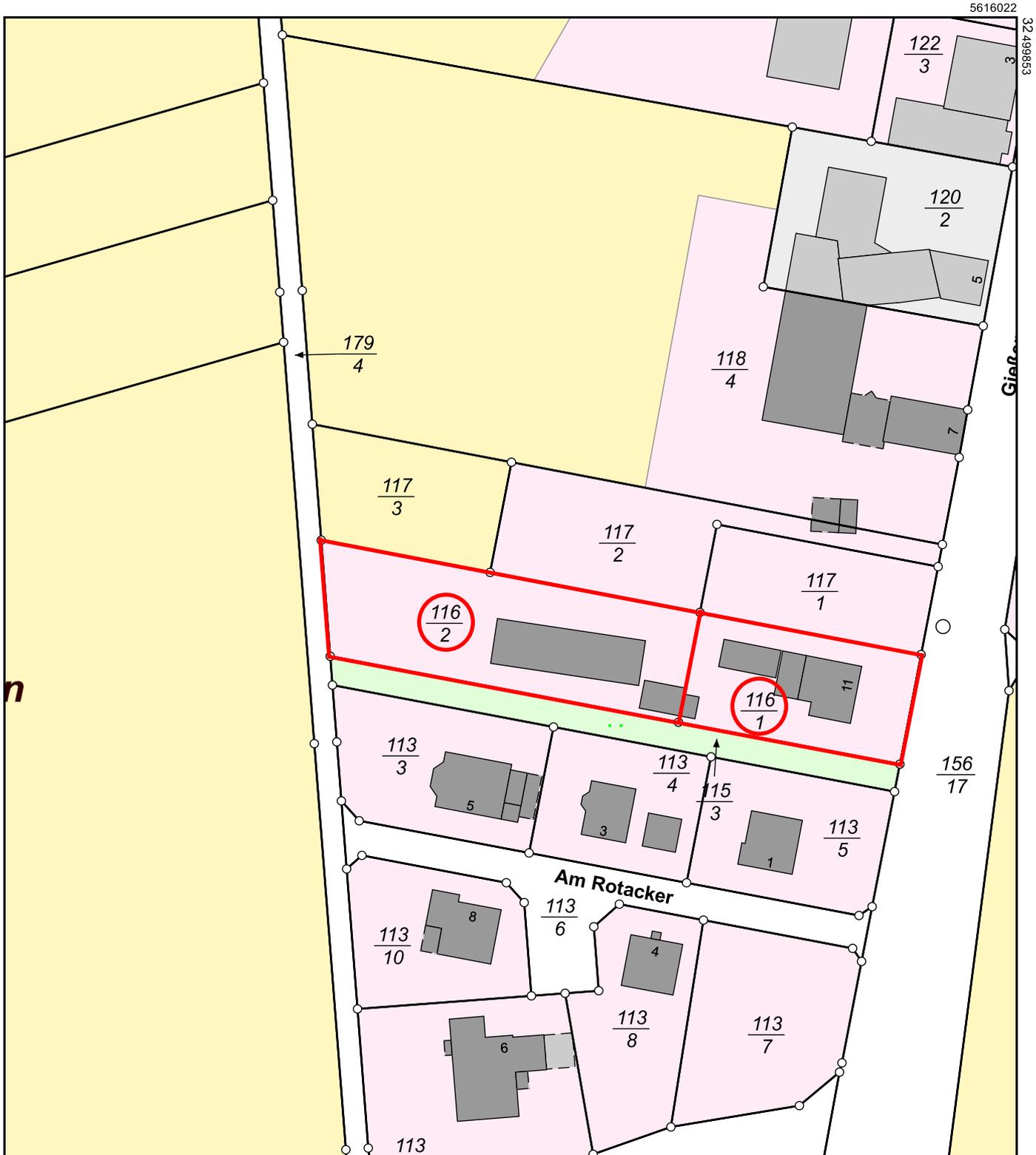
Hinweis:
Die Innenbereiche der Nebengebäude waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich!

Bild 39: Öllager



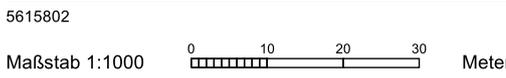
Flurstück: 116/2
Flur: 1
Gemarkung: Büßfeld

Gemeinde: Homberg (Ohm)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 36 K 41/22, AG Alsfeld,
Gebäude- und Freifläche + Landwirt-
schaftsfläche, Gießener Straße 11,
35315 Homberg-Büßfeld, lfd.Nr. 1+2,
Flur 1 Flurstück 116/1, Größe 801 m²,
Flurstück 116/2, Größe 1.321 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



32.499673

32.499853

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

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

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

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

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:

Lauterbach, den 25.10.2023

Aktenzeichen:	63-1918-23-12
Grundstück:	Homberg, Gießener Straße 11
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Büßfeld, Flur 1, Flurstücke 116/1, 116/2
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Hofmann,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf den aufgeführten Flurstücken **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 **50,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Ettlting



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1468210

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 24.10.2023

Datum 25. Oktober 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Gießener Straße 11, 35315 Homberg (Ohm), Gemarkung Büßfeld, Flur 1, Flurstücke 116/1, 116/2

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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Homberg (Ohm) einzuholen.

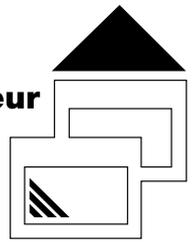
Kosten:

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 41/22, 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
 - Stadt Homberg/Ohm, Bauamt
 - Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
 - Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda