

## 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

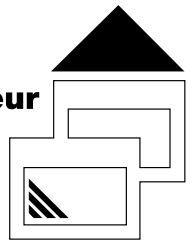
### 1. Allgemeine Angaben

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 m<sup>2</sup> + 761 m<sup>2</sup>

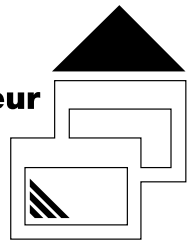
Ifd. Nr. 2, Gemarkung Büßfeld, Flur 1, Flurstück 116/1,  
Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße 11,  
Flächengehalt 801 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Fulda



## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>15</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
3.1 Bodenwert Flurstück 116/1	16
3.2 Bodenwert Flurstück 116/2	17
<b><u>A. Flurstück 116/1</u></b>	<b>20</b>
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
<b><u>B. Flurstück 116/2</u></b>	<b>27</b>
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
<b>6. Verkehrswerte</b>	<b>32</b>
6.1 Verkehrswert Flurstück 116/1	32
6.2 Verkehrswert Flurstück 116/2	32
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A9
Bilder	A10-A22
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## 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: einhundertsiebenundfünfzigtausend 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.

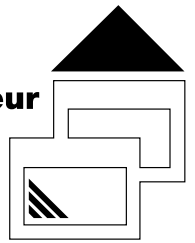
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Objektes Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Gießener Straße 11, 35315 Homberg (Ohm)-Büßfeld, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 116/2, zum Bewertungsstichtag 21.12.2023,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



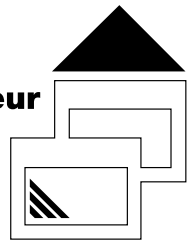
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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**

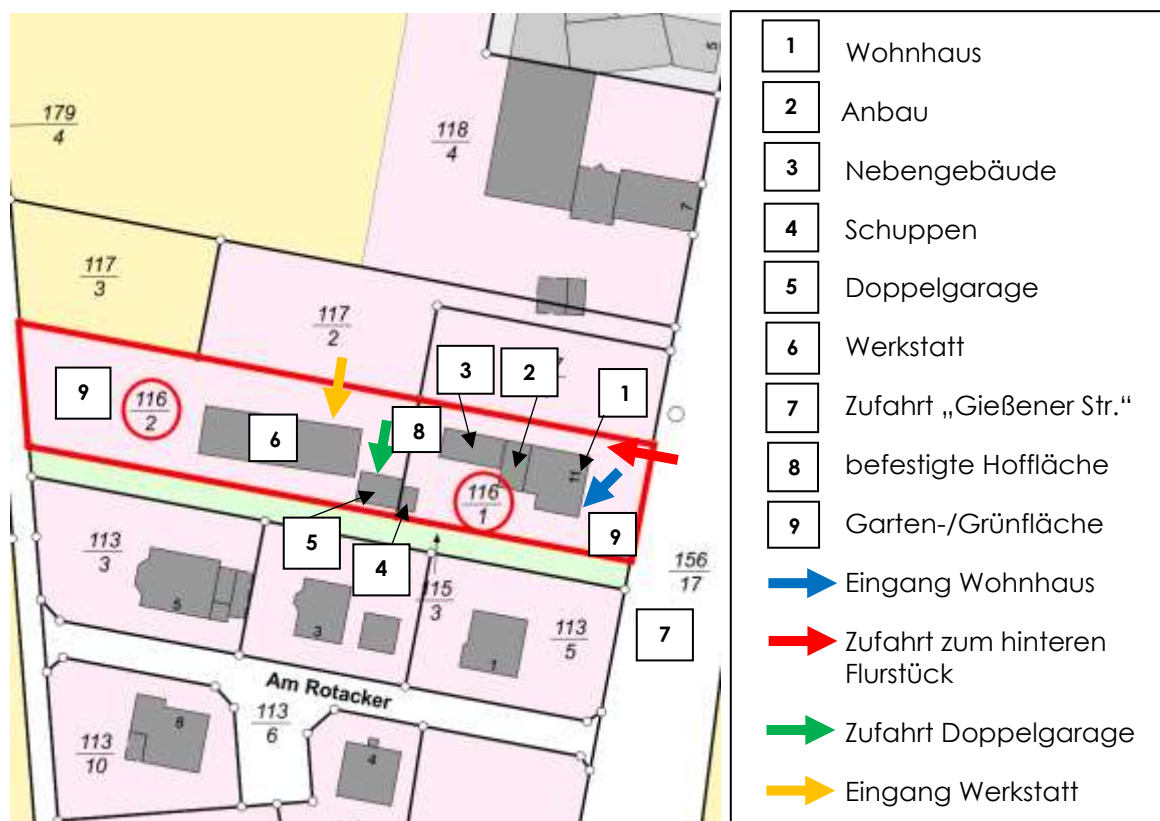
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

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:



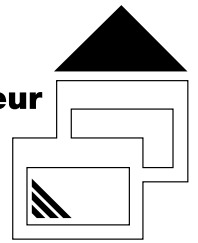
**Wohnflächenberechnung:**

**-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

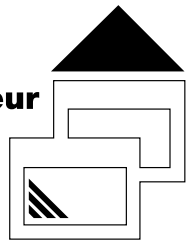
		Übertrag	=	21,43 m <sup>2</sup>
Schlafen:	3,59 x 4,76		=	17,09 m <sup>2</sup>
Wohnen:	(4,07 x 7,19) + (4,34 x 3,57)		=	44,76 m <sup>2</sup>
Bad:	3,00 x 3,47		=	10,41 m <sup>2</sup>
WC:	0,75 x 1,57		=	1,18 m <sup>2</sup>
				<hr/>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b>				<b>= 94,87 m<sup>2</sup></b>
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

**-Obergeschoss-**

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

**-Dachgeschoss-**

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



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

Zusammenstellung Wohnfläche:

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

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf ca. 80,00 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BGF
(Untergeschoss)			
Erdgeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m <sup>2</sup> BGF
Obergeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m <sup>2</sup> BGF
Dachgeschoss:	(10,57 x 10,12) – (2,34 x 2,41)	=	101,33 m <sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt = 405,32 m<sup>2</sup> BGF**

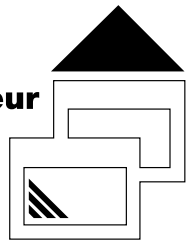
**=====**

**-Anbau Wohnhaus- 2**

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

**Gesamt Brutto-Grundfläche Anbau, gesamt = 70,96 m<sup>2</sup> BGF**

**=====**



-A4-

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

**-Nebengebäude-** 3

Erdgeschoss: 9,31 x 4,89 = 45,53 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: 9,31 x 4,89 = 45,53 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Nebengebäude, gesamt = 91,06 m<sup>2</sup> BGF**

=====

→ die Nutzfläche im Erdgeschoss wird überschlagen mit ca. 40,00 m<sup>2</sup> angegeben

**-Schuppen-** 4

Erdgeschoss: 2,80 x 4,00 = 11,20 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Schuppen, gesamt = 11,20 m<sup>2</sup> BGF**

=====

→ die Nutzfläche wird überschlagen mit ca. 8,00 m<sup>2</sup> angegeben

**Flurstück 116/2**

**-Doppelgarage-** 5

Erdgeschoss: 7,35 x 5,10 = 37,49 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: 7,35 x 5,10 = 37,49 m<sup>2</sup> BGF

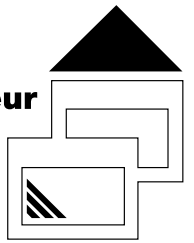
---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Doppelgarage, gesamt = 74,98 m<sup>2</sup> BGF**

=====

→ die Nutzfläche im Erdgeschoss wird überschlagen mit ca. 30,00 m<sup>2</sup> angegeben





-A5-

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

**-Werkstatt-** 6

Erdgeschoss: 8,10 x 26,70 = 216,27 m<sup>2</sup> BGF

---

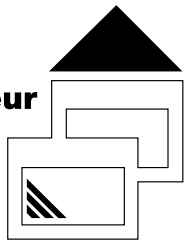
**Gesamt Brutto-Grundfläche Werkstatt, gesamt = 216,27 m<sup>2</sup> BGF**

=====

➔ die Nutzfläche wird überschlagen mit 200,00 m<sup>2</sup> angegeben

Aufgestellt, Mücke, den 19.01.2024





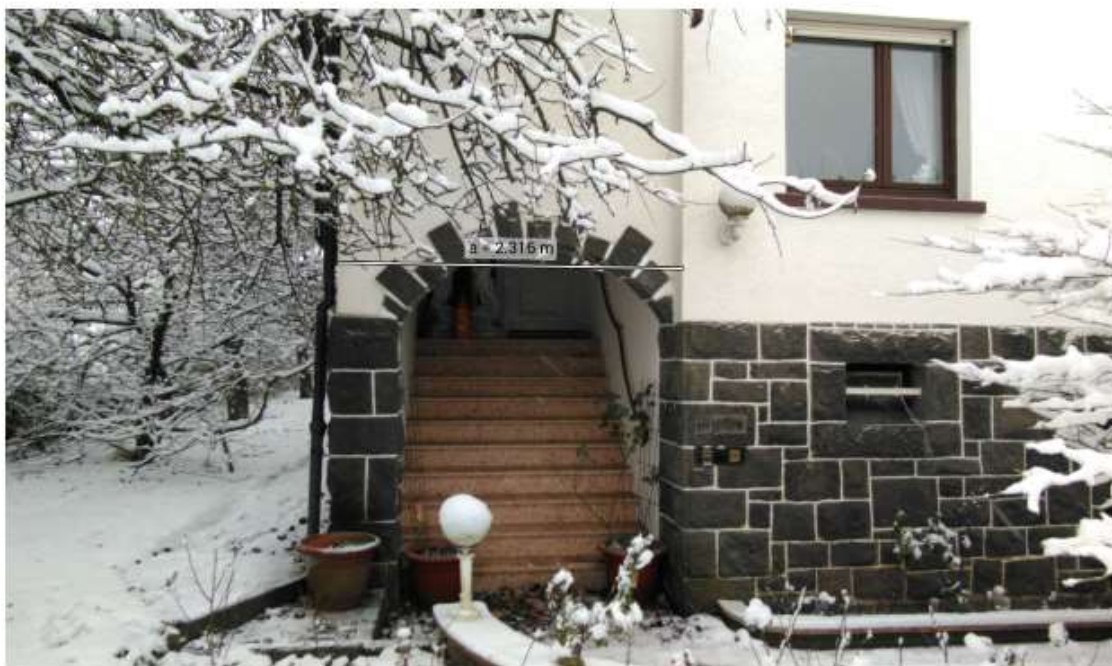
-A6-

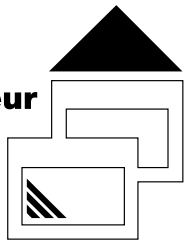
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

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

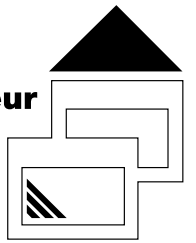
3D-Foto: 3D\_IMG 2023-11-29 102450



3D-Foto: 3D\_IMG 2023-11-29 102618







-A8-

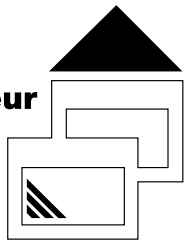
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 41/22 AG Alsfeld

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

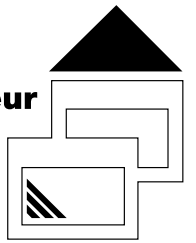
3D-Foto: 3D\_IMG 2023-11-29 102930



3D-Foto: 3D\_IMG 2023-11-29 102850







-A10-

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



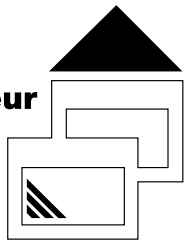
Bild 1: Straßenansicht (1)



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht (1) + (2)



-A11-

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



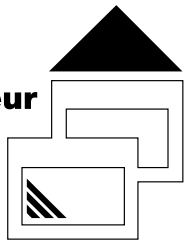
Bild 4: Zufahrt „Gießener Straße“



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

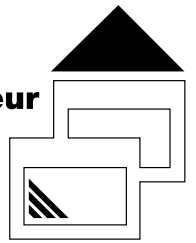


Bild 8: Nebengebäude (3)



Bild 9: Schuppen (4)





-A13-

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



Bild 10: Hoffläche (4) + (5) + (6)

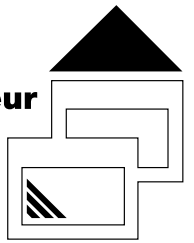


Bild 11: Doppelgarage (5)



**Flurstück 116/2**

Bild 12: Werkstatt (6)



-A14-

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



Bild 13: Werkstatt (6)/Grünfläche

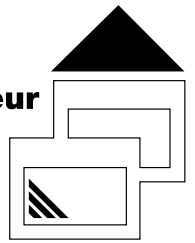


Bild 14: Werkstatt seitlich



Bild 15: Giebelseite





-A15-

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



Bild 16: Zugang Wohnhaus



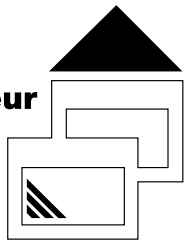
**Hinweis:**  
Auf Wunsch eines Beteiligten  
wird der Wohnbereich im Erd-  
geschoss nicht bildlich darge-  
stellt!

Bild 17: Eingangsbereich



**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Obergeschoss-**

Bild 18: Flur



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



Bild 19: Küche

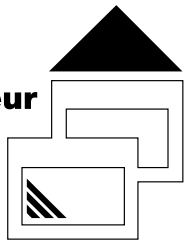


Bild 20: Speisekammer



Bild 21: Wohnen





-A17-

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



Bild 22: Flur WC

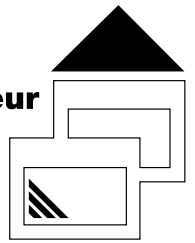


Bild 23: WC



Bild 24: Zimmer





-A18-

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



Bild 25: Wintergarten

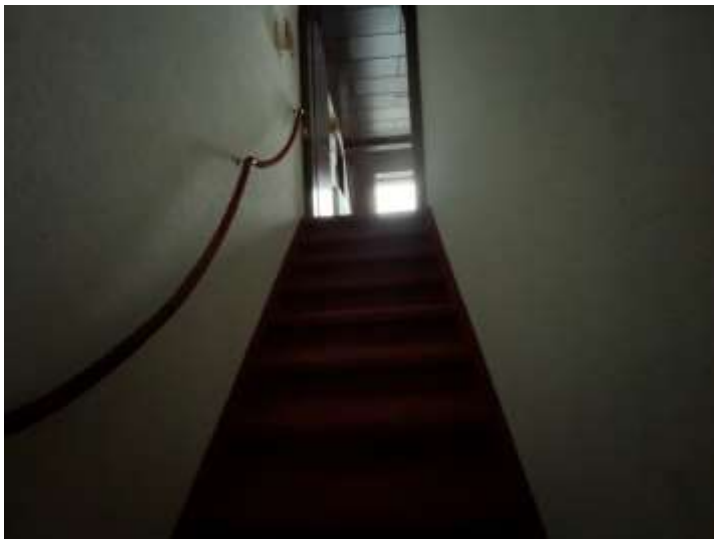
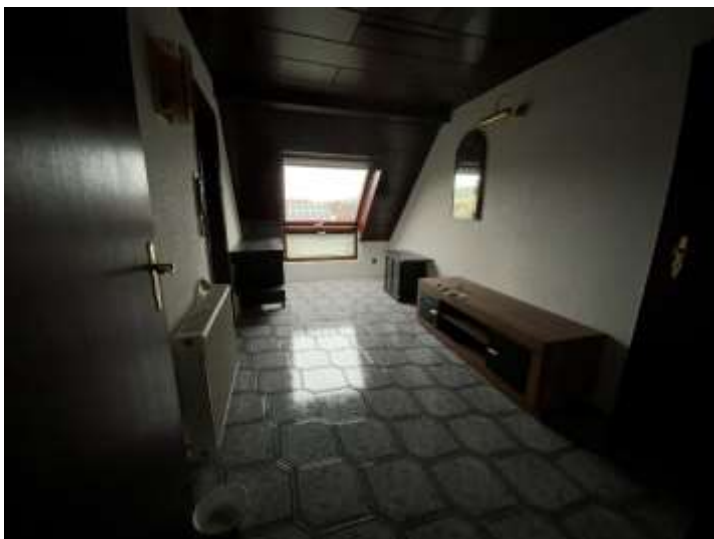
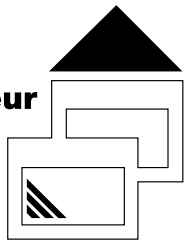


Bild 26: Treppe OG - DG



**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Dachgeschoss-**

Bild 27: Flur



-A19-

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



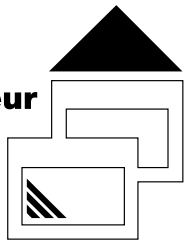
Bild 28: Bad



Bild 29: Wohnen



Bild 30: Schlafen



-A20-

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



Bild 31: Dachboden



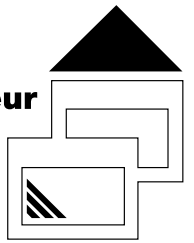
Bild 32: Treppe EG - KG



**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Kellergeschoss-**

Bild 33: Flur





-A21-

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



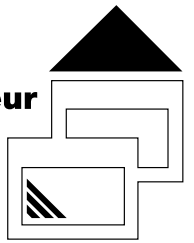
Bild 34: Keller I/Keller II



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



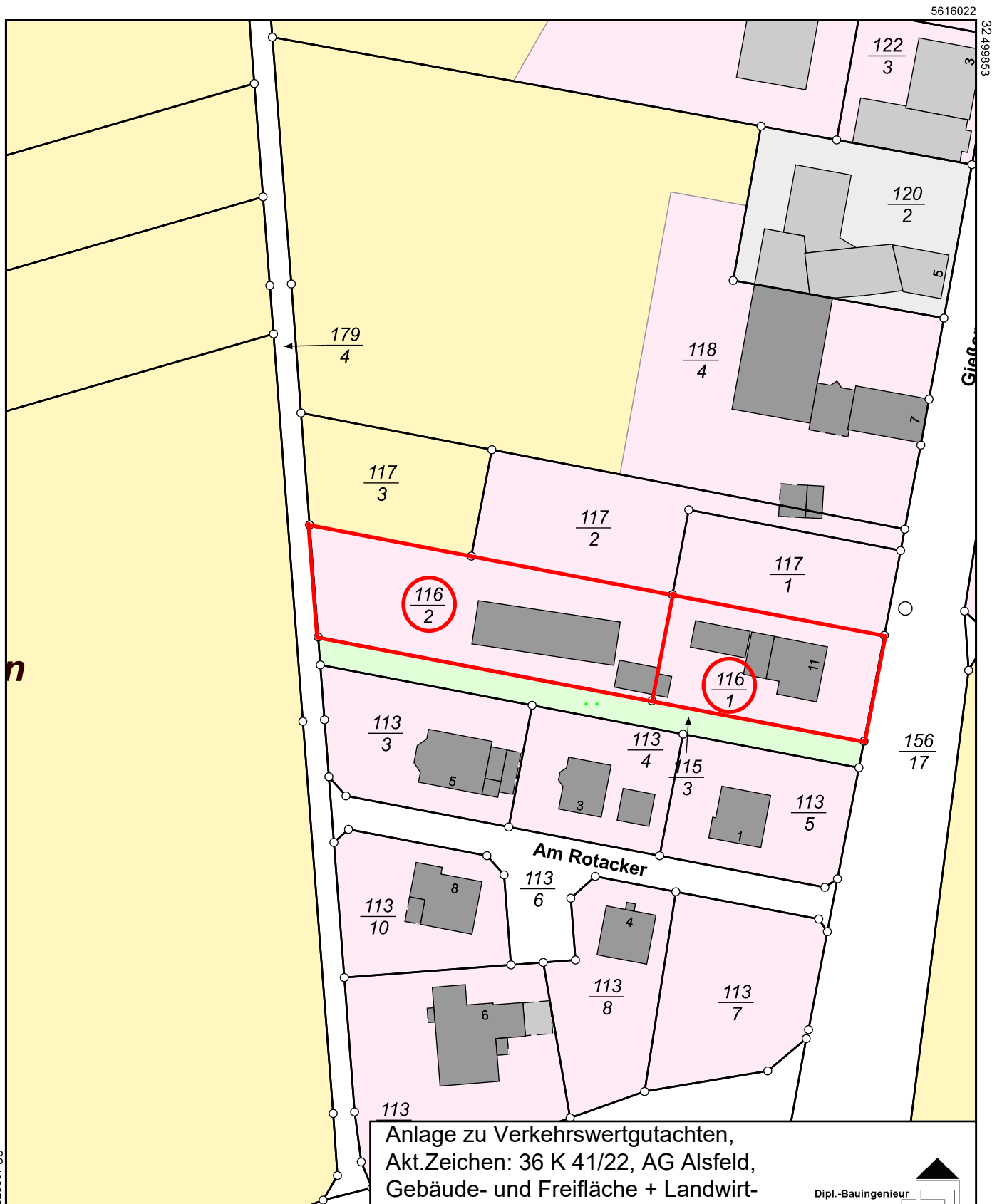
**Hinweis:**  
Die Innenbereiche der Nebengebäude waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich!

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 m<sup>2</sup>,  
 Flurstück 116/2, Größe 1.321 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
 Jens Maurer



5615802  
 Maßstab 1:1000  
 0 10 20 30  
 Meter

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

---

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.

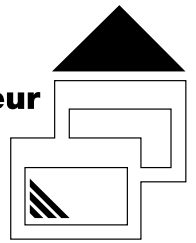
Kosten:

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](http://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

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.