

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche

An der Hauptstraße 1

35287 Amöneburg-Rüdigheim

Amtsgericht Kirchhain

Aktenzeichen: 41 K 4/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.08.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück 9/5: 301.000,00 €

in Worten: dreihunderteintausend Euro

Zubehör: 5.500,00 €

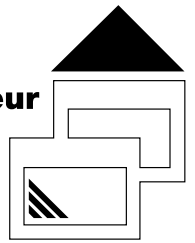
in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

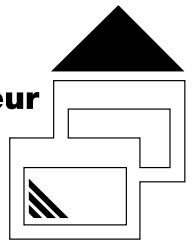
Grundbuch von Rüdigheim, Blatt 386
des Amtsgerichtes Kirchhain

Ifd. Nr. 11, Rüdigheim, Flur 11, Flurstück 9/5,
Gebäude- und Freifläche,
An der Hauptstraße 1, Flächengehalt 2.387 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	13
2. Allgemeine Verfahrenswahl	15
3. Bodenwert	15
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	20
5.1 Wohnhaus	20
5.2 Doppelgarage	23
5.3 Scheunen-Stallgebäude	24
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	25
6. Wertermittlung Zubehör	27
6.1 Traktor	27
6.2 Ladewagen/Anhänger	27
7. Verkehrswert	28
Anlage	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A26
Planunterlagen	A27-A32
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kirchhain
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 41 K 4/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 06.07.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Dabei konnte ein Ortstermin für Dienstag, den 01.08.2023 um 12.00 Uhr vereinbart werden. Der fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Gesamteigentums.

Teilnehmer: - Verfahrensbeteiligte
 - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden diverse Bau- und Planunterlagen zum Wohnhaus zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Maße aus den Plänen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Für das Nebengebäude erfolgte eine Ermittlung der wertrelevanten Maße durch den Sachverständigen vor Ort. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

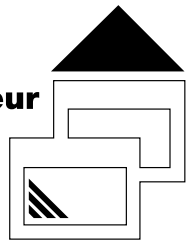
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

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 Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Eigentum liegt am Ortsrand von Rüdigheim, einem Stadtteil von Amöneburg.

Amöneburg ist eine Kleinstadt im mittelhessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Sie liegt auf einem Berg rings um die Burg Amöneburg und hat ca. 5.100 Einwohner. Die Stadt hat ursprünglich ihren Namen von dem in der Nähe vorbeifließenden Fluss Ohm und von der auf der Kuppe des ehemaligen Vulkans liegenden Burg.

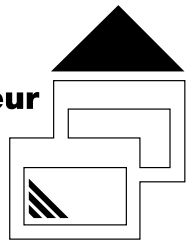
Die Kleinstadt liegt etwa 16 km östlich von Marburg auf einem weithin sichtbaren Basalt-Kegel über der Ohm, einem linken Nebenfluss der Lahn, inmitten des Amöneburger Beckens, einer der größten zusammenhängenden Ackerflächen Hessens, dessen einzige nennenswerte Erhebung die Amöneburg darstellt.

Die Stadt gliedert sich in die fünf Ortsteile Amöneburg, Erfurtshausen, Mardorf, Roßdorf und Rüdigheim.

Der Ortsteil **Rüdigheim** liegt südöstlich der Kernstadt im Osten des Beckens, die Ortsteile Roßdorf, Mardorf und Erfurtshausen erstrecken sich weiter südlich, in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum Lumda-Plateau, auf welchem sich mit der 405 m hohen Mardorfer Kuppe auch die höchste Erhebung des Gemeindegebiets befindet.

Innerhalb der Amöneburger Gemarkung, jedoch etwa 3 km von der Kernstadt entfernt, liegt, an der Stadtgrenze zu Kirchhain, das Landgut Schloss Plausdorf, das 1928 eingemeindet wurde.





Nachbargemeinden sind Stadtallendorf im Osten, Kirchhain im Norden, Marburg im Westen, Ebsdorfergrund im Südwesten (alle Landkreis Marburg-Biedenkopf) und Homberg/Ohm (Vogelsbergkreis) im Südosten. Mit Marburg gibt es keine direkte Gemeindegrenze. Zwar sind die auf direktem Wege über die Landesstraße L3289 verbunden, etwa 4 km voneinander entfernten Dörfer Roßdorf (Amöneburg) und Schröck (Marburg) Nachbardörfer, jedoch führt diese Straße etwa einen Kilometer über randliches Gemeindegebiet von Ebsdorfergrund.

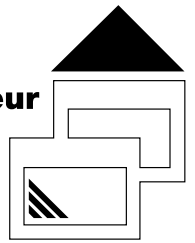
Der Stadtteil **Rüdighelm** hat ca. 480 Einwohner und liegt im Amöneburger Becken im vorderen Vogelsberg an der Ohm und am Fuße des Kreuzwartügels, dem Hausberg der Ortschaft. Im Westen verläuft die Landesstraße 3073. Der untere Bereich des zu bewertenden Grundstückes grenzt an die Landesstraße. Rüdighelm liegt am Hessischen Radfernweg R6 und liegt mit einem Haltepunkt an der Ohmtalbahn.

Erstmal urkundlich erwähnt wurde der Ort soweit bekannt in der erzbischöflichen mainzischen Heberolle des Jahres 1248 unter dem Namen *Rudenheim*. Dabei handelt es sich um ein Verzeichnis Mainzer Besitzes im Umland von Amöneburg. Einkünfte, Pflichten und Rechte sind darin umfassend dokumentiert.

Zu den besonderen historischen Gebäuden in Rüdighelm gehört die katholische Kirche St. Antonius. Der Einsiedler wurde von 1748 bis 1752 erbaut und am 8. Oktober 1754 durch den Mainzer Weihbischof Nebel geweiht.



Die ehemals eigenständige Gemeinde wurde im Zuge der Gebietsreform in Hessen zum 31. Dezember 1971 auf freiwilliger Basis in die Stadt Amöneburg eingemeindet. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Rüdighelm wurde ein Ortsbezirk eingerichtet.



Die Infrastruktur in Rüdigheim muss als eher schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden größeren Orte und Städten erledigt werden.

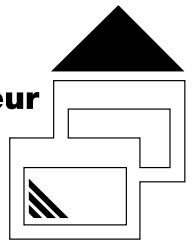
Wie bereits erwähnt, befindet sich das zu bewertende Eigentum am nördlichen Ortsrand von Rüdigheim. Das Grundstück grenzt mit dem unteren Bereich an die Landesstraße 3073, die am Ort entlang führt. Die Zufahrt erfolgt über die Zufahrtsstraße „An der Hauptstraße“, eine Seitenstraße der Landesstraße. Das Grundstück ist gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße voll ausgebaut. Die Lage kann insgesamt, trotz der Nähe zur Landesstraße, als insgesamt eher ruhig bezeichnet werden. Im Bereich der Zufahrtsstraße gibt es lediglich Anliegerverkehr und das Verkehrsaufkommen kann als überschaubar bezeichnet werden.

Das Grundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und weitgehend eben gelegen. Es kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt und gilt gemäß Auskunft bei der Stadt Amöneburg, Bauamt, als voll erschlossen.

Es gibt für diesen Bereich von Rüdigheim lediglich einen Flächennutzungsplan. Dieser sieht ein Mischgebiet vor. Ansonsten gilt entsprechend §34. Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz. Es liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

**Übersicht Rüdigheim**



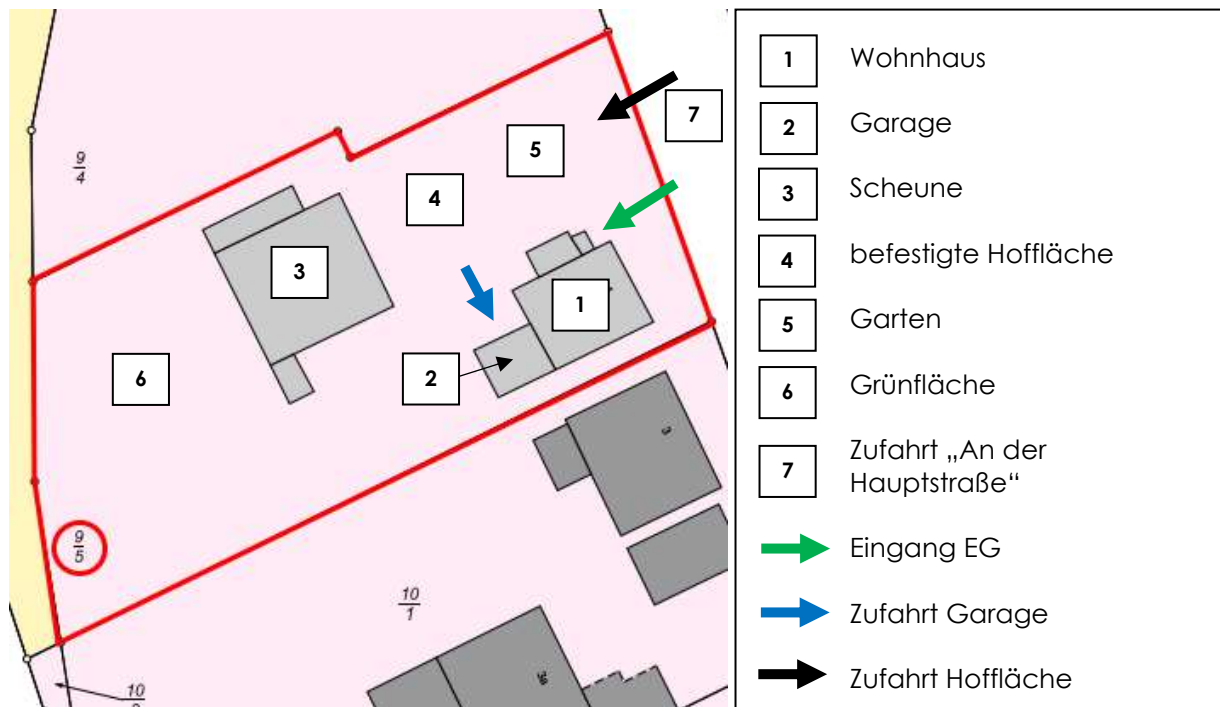
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit angrenzender Doppelgarage und einem freistehenden Scheunen-Stallgebäude, auf einem angelegten, großzügigen Grundstück. Das Objekt ist seit Januar 2021 unbewohnt.

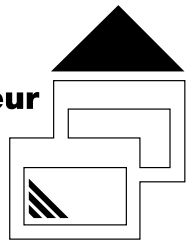
Die Beschreibungen der Objekte erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen sowie den vorhandenen, etwas abweichenden Bau- und Planunterlagen zum Wohnhaus und der Doppelgarage.

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



Das freistehende Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Gauben zur besseren Nutzung. Das Objekt kann als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Wohneinheit im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 99 m² und die der 2. Wohneinheit im Dachgeschoss beträgt ca. 68 m². Somit beträgt die Gesamtwohnfläche des Objektes ca. 167 m². Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt ca. 71 m² und die der Doppelgarage ca. 28 m². Es können zwei PKW abgestellt werden.





Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt in einem kleinen 1-geschossigen Vorbau mit Unterkellerung. Der Zugang zum Objekt ist nicht barrierefrei und auch nicht behindertengerecht.

Über den Eingangsbereich gelangt man in das zentrale Treppenhaus, über welches die abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss als auch die ebenfalls abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss zugänglich sind. Dazu besteht vom Treppenhaus auch der Zugang zum Nutzbereich des Kellergeschosses. Ferner ist das Kellergeschoss auch von außen direkt zugänglich.

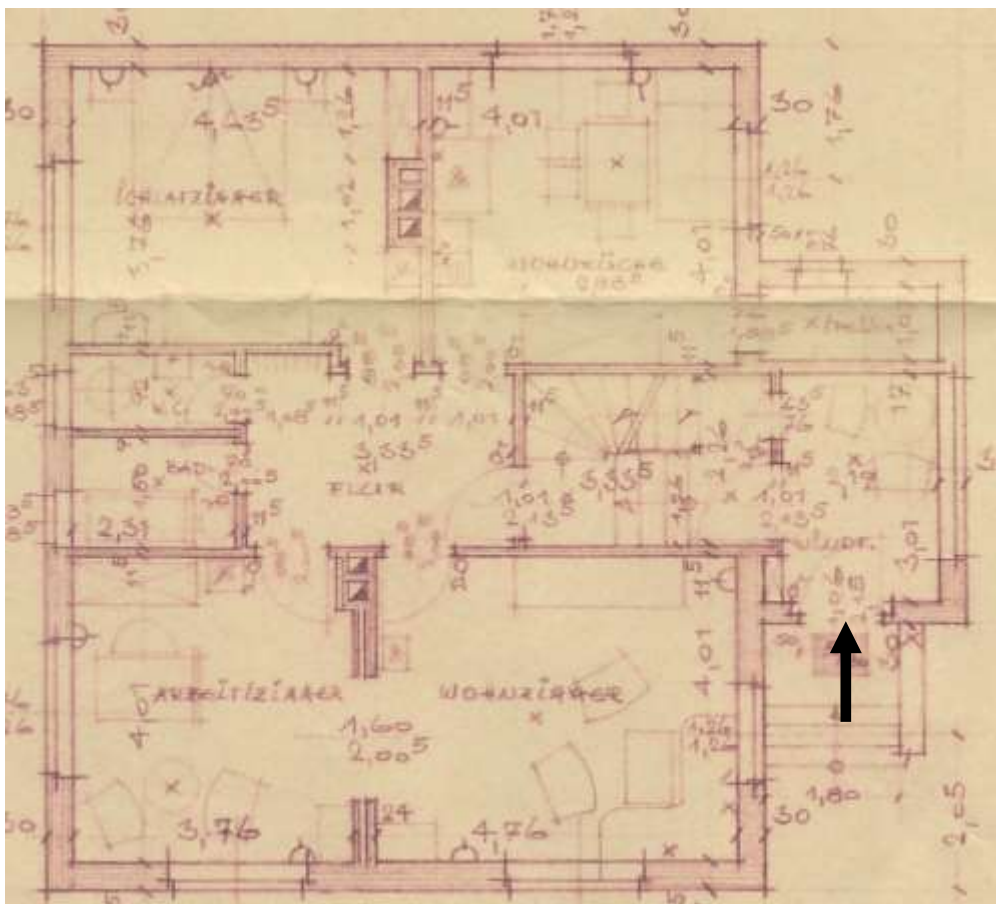


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Der Grundriss der Wohnung im Erdgeschoss kann als gefällig und durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Über den zentralen Flur sind alle Räume der Wohneinheit zugänglich.

Diese sind ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein separates WC, sowie die Küche. Von der Küche besteht ein Zugang zu einer großen Terrasse auf der Doppelgarage.



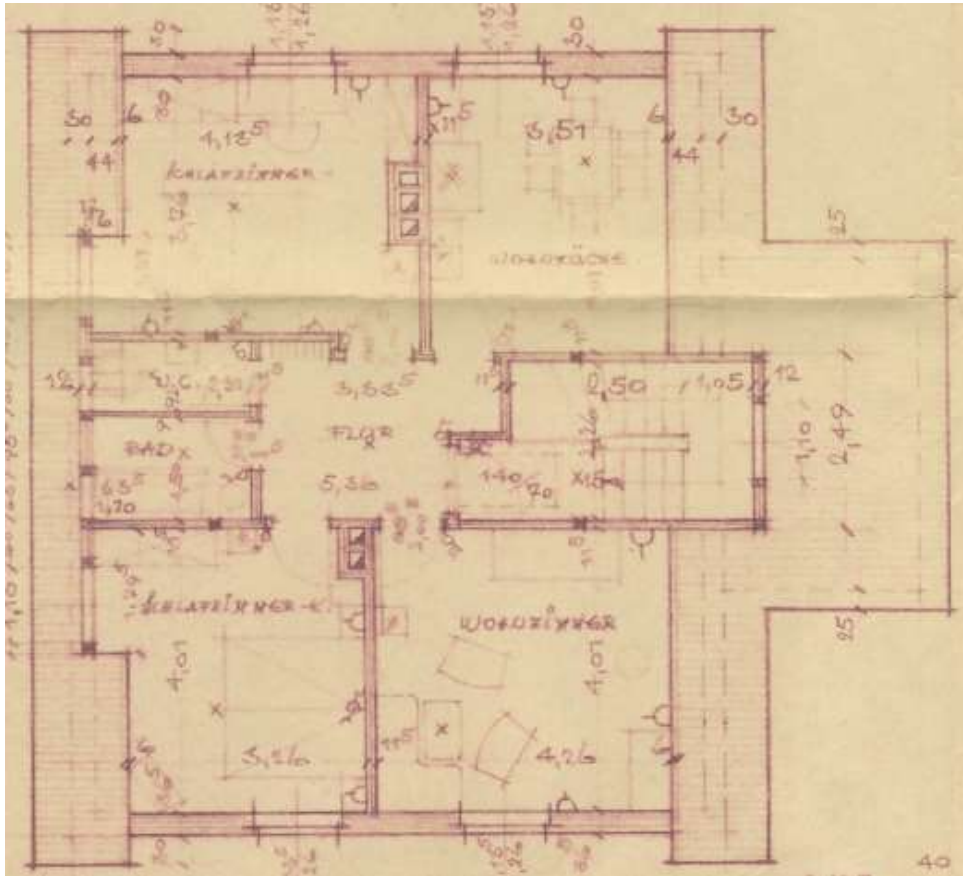
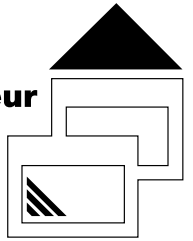


Abb.: Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus

Die Räume der abgeschlossenen Wohneinheit im Dachgeschoss haben aufgrund der vorhandenen Dachschrägen und dem niedrigen Drempel teilweise Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Zwei Zimmer, Bad und WC sind durch die vorhandene Gaube weniger eingeschränkt.

Auch in der Wohnung im Dachgeschoss erfolgt der Zugang über den zentralen Flur. Es gibt auch hier insgesamt 3 Zimmer, Bad, WC und eine Küche. Die Raumaufteilung kann als gefällig bezeichnet werden. Der Spitzboden dient als reine Abstellfläche und ist nutzbar.

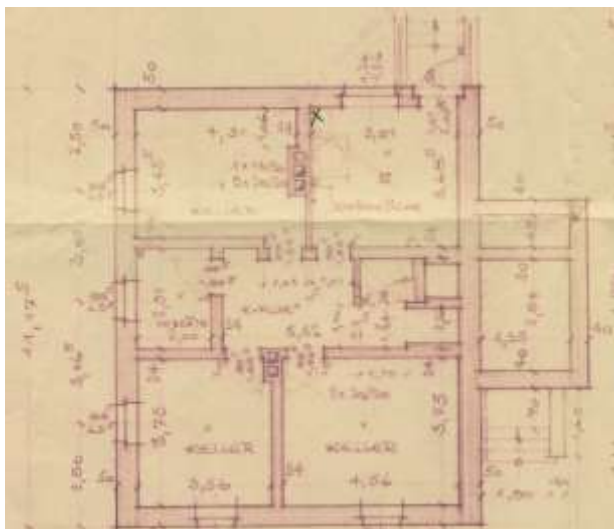
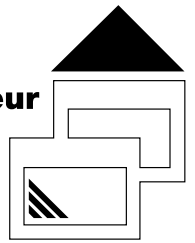


Abb.: Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus



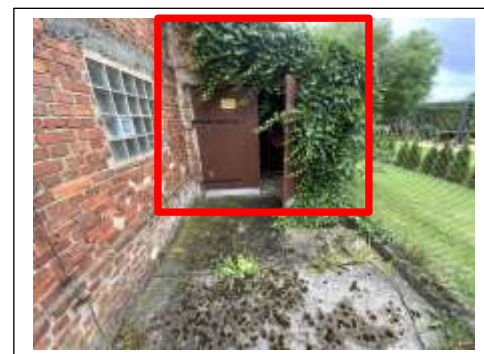
Wie bereits erwähnt dient das Kellergeschoss rein zu Nutzzwecken. Auch hier erfolgt über den zentralen Flur der Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind Kellerräume, ein Heizungsraum, das Öllager, eine Waschküche mit Zugang zur Hoffläche vor den Garagen. Die Raumaufteilung kann als zweckmäßig bezeichnet werden. Der Bereich unter dem Anbau/Eingangsbereich seitlich ist ebenfalls unterkellert, aber aufgrund der niedrigen Decken nur bedingt nutzbar.

Die nachträglich an das Wohnhaus gebaute Doppelgarage bietet Platz für zwei PKW. Das Flachdach dient, wie bereits erwähnt, als Terrasse für den Wohnbereich des Erdgeschosses. Die Zufahrt zur Garage, die auf Kellerebene liegt, erfolgt über eine befestigte Hoffläche.



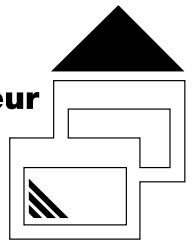
Im hinteren Bereich befindet sich ein massives, ehemals landwirtschaftlich genutztes Scheunen-Stallgebäude.

Im linken Gebäudebereich befindet sich der ehemalige, größere Stallbereich, während rechts ein nur kleiner Stallbereich zu finden ist. Mittig ist der Tennen-Scheunenbereich zu finden. Auf den Zwischendecken befindet sich das ehemalige Futter- bzw. Heulager. Die Nutzfläche des Gesamtobjektes wird im Erdgeschossbereich auf ca. 150 m² geschätzt. Links und rechts am Scheunen-Stallgebäude befindet sich jeweils ein kleiner Anbau.



Zufahrt und Zugang zum Scheunen-Stallgebäude erfolgt ebenerdig von der großen Hoffläche vor dem Gebäude.

Das Objekt befindet sich zwar in einem nutzbaren Zustand, aber insbesondere der Stallbereich ist aus heutiger Sicht nicht mehr wirtschaftlich nutzbar bzw. ist nicht mehr zeitgemäß.



Die Außenanlage besteht aus der befestigten Hoffläche, dem befestigten Zufahrtsbereich und dem Eingangsweg.

Die weiteren nicht befestigten, bebauten bzw. überbauten Flächen sind größtenteils einfache Grünflächen. Größtenteils hat das gesamte Grundstück eine Einfriedung.

Die Grundstücksfläche hinter dem Scheunen-Stallgebäude dient derzeit als Weidefläche.

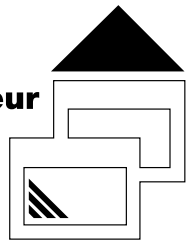


1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen.

Aufgrund der Baujahre bzw. der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Das Wohnhaus wurde 1956 in massiver und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. Die Doppelgarage wurde ein Jahr später errichtet. Das genaue Baujahr des Scheunen-Stallgebäudes ist nicht bekannt, liegt aber deutlich vor dem des Wohnhauses.



Wohnhaus, Anbau und Garage (1957) sind in massiver Mauerwerksbauweise, dem Baujahr typischer Bauweise errichtet. Die Außenwände sind mit Hohlblocksteinen ausgeführt und einfach verputzt. Es sind keinerlei energetische Maßnahmen vorhanden. Das Kellermauerwerk ist mit sichtbarem Bruchsandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Decke über dem Kellergeschoss ist ebenso massiv ausgeführt wie die Decke über dem Erdgeschoss.

Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion, wie auch die Gauben und die Decke des Spitzbodens. Es ist eine Betonziegeleindeckung vorhanden, die aber nicht einsehbar war. Mitte der 80er Jahre wurde die Dämmung des Dachstuhles ergänzt. Weitere Angaben zum Dach des Wohnhauses sind nicht möglich.



Die Fenster wurden größtenteils in 2002 erneuert, sind aus Kunststoff und haben eine entsprechende Isolierverglasung. Es sind Rollläden vorhanden. Die Haustür ist noch eine alte Holzkonstruktion. Die Kellertreppe ist massiv, wie auch die Treppe im Eingangsbereich. Die Geschosstreppe vom Erd- ins Dachgeschoss ist eine Holzkonstruktion.

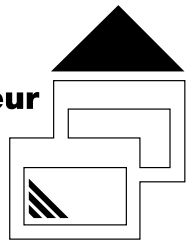
Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher einfachen Standard und ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es liegen im Bereich der Innenausstattung nur sehr wenige Renovierungen und Sanierungen vor. Augenscheinlich ist das Objekt aber in einem nutzbaren Zustand. Zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung ist ein entsprechend hoher Aufwand erforderlich.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung angesetzten Kosten lediglich zum Erhalt/Unterhalt der angesetzten Ausstattung dienen und es nicht um die Kosten zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung handelt. Diese liegen deutlich höher.

Die Elektroausstattung, wie auch die weitere technische und sanitäre Ausstattung, Leitungen sind größtenteils entsprechend des Baujahres, deutlich in die Jahre gekommen und daher als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Die Heizungsanlage, eine Ölzentralheizung, wurde über die Jahre bereits erneuert (1997), ist aber nicht mehr zeitgemäß. Gemäß Angabe ist die Steuerung defekt. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Als Öllager dienen vier einfache Stahltanks.





Das genaue Baujahr des Scheunen-Stallgebäude ist nicht bekannt. Das Objekt ist in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Klinker-mauerwerk ist sichtbar und entsprechend nicht verputzt. Die Stalldecke ist ebenfalls massiv, während die weiteren Zwischendecken, wie auch der Dachstuhl Holzkonstruktionen sind. Es ist eine Biberschwanzeindeckung vorhanden. Die Gesamtkonstruktion ist allerdings deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist mit einem hohen Unterhaltungsaufwand zu rechnen.

Zugangstüren und -tore sind ebenfalls einfache Holkonstruktionen. Die beiden seitlichen Anbauten sind ebenfalls in einfacher, massiver Bauweise errichtet.



Die Hoffläche, Zufahrt und Wege sind größtenteils mit Betonwerksteinen befestigt. Im Bereich der Scheune ist eine Teilfläche betoniert. Gemäß Angaben befindet sich teilweise unter dem neuen Pflaster noch altes Kopfsteinpflaster. Gemäß Angabe sind zwei Wasserbrunnen vorhanden, die aber nicht genutzt werden. Eine Nutzung ist grundsätzlich rechtlich zu prüfen. Ferner ist gemäß Angabe noch eine nicht mehr genutzte Güllegrube vorhanden. Weitere Angaben sind auch hier nicht möglich. Alle weiteren, nicht befestigten oder bebauten Flächen sind im vorderen Bereich als Garten- und Grünfläche angelegt. Es sind Bepflanzungen vorhanden. Aufgrund des Leerstandes befindet sich die Außenanlage in einem ungepflegten Zustand.

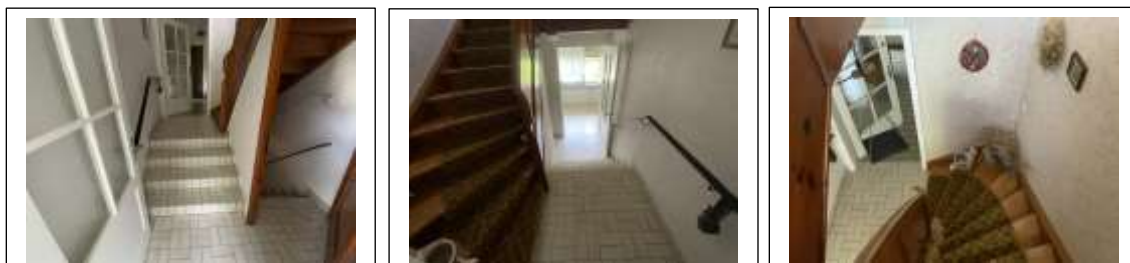
Der Grundstücksbereich hinter dem Scheunen-Stallgebäude wird als reines Grün- bzw. Weideland genutzt.

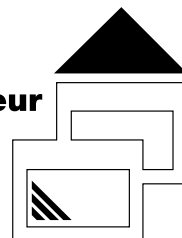
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der beiden Wohnbereiche, sowie des Nutzbereichs des Kellers.

Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Eingangsbereich/Treppenhaus-





-Wohnbereich Erdgeschoss-

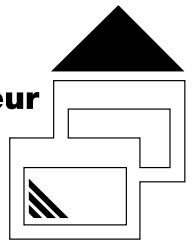


-Wohnbereich Dachgeschoss-



-Nutzbereich Kellergeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art und Nutzung die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Das Objekt befindet sich dazu in einem grenzwertigen Zustand im Hinblick auf eine etwaige Vermietung. Bei Teilen der Nebengebäude ist die baurechtliche Situation zu prüfen.

Das vorhandene Zubehör wird anhand von Vergleichswerten aus der Internetrecherche des Sachverständigen bewertet.

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

3. Bodenwertermittlung

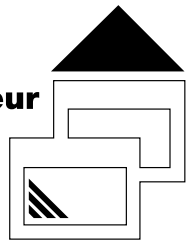
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

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

(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 9/5: = 60,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1.100 m²

Maß der baulichen Nutzung: = 0,60

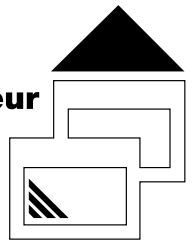
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

60,00 €/m² x 2.387,00 m² = 143.220,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt gemäß Immobilienmarktbericht 2023 eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,95:

143.220,00 € x 0,95 = 136.059,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 9/5, gerundet = 136.000,00 €**



4. Ertragswertverfahren

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

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

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Bauart nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall dient das Verfahren daher als nur einfacher Abgleich (da gerade für das ehemalige Scheunengebäude ein Ertragsansatz als schwierig eingestuft werden muss).

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Aufgrund der geringen Wertrelevanz erfolgt ein einheitlicher Ansatz der modifizierten Restnutzungsdauer für Wohnhaus, Garage und Scheune.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnbereich I Erdgeschoss	99,35 m²	5,50	546,43	6.557,16
Wohnbereich II Dachgeschoss	68,39 m²	6,00	410,34	4.924,08
Garage	2 Stck.	40,00 €/Stck.	80,00	960,00
Scheunen- gebäude	1 Stck.	150,00 €/Stck.	150,00	1.800,00
Gesamtsumme	167,74		1.186,77	14.241,24

Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 14.241,24 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. Ertragswertrichtlinie Anlage 1/2023):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

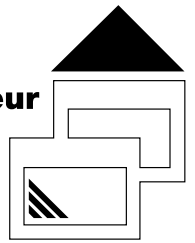
je Wohnung 344 € = 2 WE x 344,00 € = 688,00 €
je Garage** 45 € = 3 Stck. x 45,00 € = 135,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 167,74 m² x 13,50 €/m² = 2.264,49 €
Garagenstellplatz** 3 Stck. x 102,00 €/Stck. = 306,00 €

Mietausfallwagnis: 14.241,24 € x 2,0 % = 284,82 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.678,31 €
(entspricht 25,8 % des Rohertrages p.a.)



** Ansatz Scheune wie Garage/Stellplatz

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	14.241,24 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	3.678,31 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	10.562,93 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,50 % ausgegangen.

(Wohnhaus, Nebengebäude, unvermietet, durchschnittliche, dörfliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$136.000,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 2.040,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	10.562,93 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	= -	2.040,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	8.522,93 €

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,50 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,34 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).

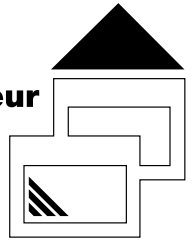
Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	8.522,93 €
Barwertfaktor	x 13,34
Ertragswert der baulichen Anlage	= 113.695,89 €

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 9/5	=	136.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	=	113.695,89 €
Vorläufiger Ertragswert	=	249.695,89 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung/ nur Herstellung der Vermietbarkeit/Nutzbarkeit**)

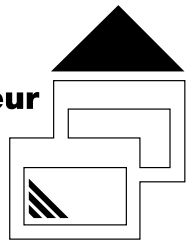
- Wohnhaus	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	2.000,00 €
			= 12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	249.695,89 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	12.000,00 €
Ertragswert	=	237.695,89 €
Ertragswert gerundet	=	237.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 237.000,00 € ohne Zubehör.

** Spitzboden nicht ausgebaut



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	0,25 x 11 % x 725 €/m ² + 0,75 x 11 % x 835 €/m ² BGF =				88,83 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =				79,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =				79,75 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m ² BGF =				36,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m ² BGF =				65,25 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =				75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =				43,50 €/m ² BGF
Kostenwert (Summe):					727,88 €/m² BGF
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:					Faktor 1,05
Kostenwert (Summe)					764,27 €/m² BGF
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02	545 €/m ²	605 €/m ²	695 €/m ²	840 €/m ²	1.050 €/m ²
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF
Außenwände	1 x 23 % x 545 €/m ² BGF =				125,35 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 605 €/m ² BGF =				90,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,25 x 11 % x 605 €/m ² + 0,75 x 11 % x 695 €/m ² BGF =				73,98 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m ² BGF =				30,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF =				54,45 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 695 €/m ² BGF =				62,55 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m ² BGF =				36,30 €/m ² BGF
Kostenwert (Summe):					606,73 €/m² BGF
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:					Faktor 1,05
Kostenwert (Summe)					637,07 €/m² BGF
Differenzwert: 764,27 €/m² BGF - 637,07 €/m² BGF =					127,20 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert betragen 764,27 €/m² BGF und 637,07 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag wie folgt:

Typ 1.01: 764,27 €/m² x 1,7766 = 1.357,80 €/m² BGF

Typ 1.02: 637,07 €/m² x 1,7766 = 1.131,82 €/m² BGF

→ Differenz: 1.357,80 €/m² BGF – 1.131,82 €/m² BGF = 225,98 €/m² BGF

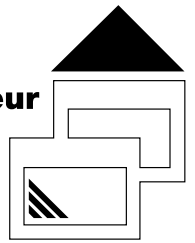
Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

378,06 m² BGF x 1.357,80 €/m² BGF = 513.329,87 €

- 64,26 m² BGF x 1.131,82 €/m² BGF = 72.730,75 €

→ Wohnhaus bereinigt = 440.599,12 €

Der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 440.599,12 €.



Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur wenige Renovierungen und Sanierungen vor. Diese sind in Teilbereichen bereits wieder veraltet oder nicht mehr ganz zeitgemäß), führen daher insgesamt zu einem nur leicht modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer.

Beim Punkteansatz erfolgt teilweise aufgrund des Alters ein Teilansatz der Punkte.

Ansatz hier:

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

Baujahre: Wohnhaus im Ursprung um 1956

Alter: 2023 – 1956 = 67 Jahre → RND 3 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 3,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein nur 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 Heizungsanlage	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Einfache Dämmung Dachbereich	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	0,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Summe:	3,0 Pkt. = kleine Modernisierungen Im Rahmen der Instandhaltung

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von 67 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

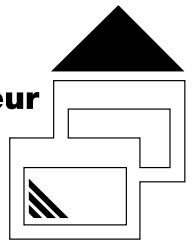
→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 15 Jahre

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

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 346.310,91 €

→ 440.599,12 € - 346.310,91 € = 94.288,21 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 94.288,21 €



5.2 Doppelgarage

Gewählt nach NHK 2010:

**ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage
mit Flachdach als Dachterrasse
massive Bauweise**

Standardstufe 3, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 350,00 €/m² BGF einschl. Bau-
nebenkosten**

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

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$350,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 621,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$35,75 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 621,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 22.229,71 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1957

Alter: 2023 – 1957 = 66 Jahre > 60 Jahre

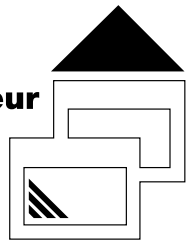
→ fiktive Restnutzungsdauer: 10 Jahre

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

Wertminderung 83,3 % v.H. des Herstellungswertes = 18.517,35 €

$$\rightarrow 22.229,71 \text{ €} - 18.517,35 \text{ €} = 3.712,36 \text{ €}$$

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Doppelgarage: 3.712,36 €



5.3 Scheunen-Stallgebäude

Gewählt: gemittelter Ansatz aus

**Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Scheunengebäude)**

Typ 18.2 Rinder-Kuhstall

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

- massive Ausführung
- Stallbereich massive Zwischendecke,
übriger Bereich Holzkonstruktionen
- keine technischen Anlagen, nur Elektrik
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dachgeschoss als Zulage = 160 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 280,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$280,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 497,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunen-Stallgebäude - Erdgeschoss:

$$178,75 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 497,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 88.919,19 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunen-Stallgebäude „Dachgeschoss“ als Zulage:

$$178,75 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 28.600,00 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss: 88.919,19 €

Herstellungswert Dachgeschoss: 28.600,00 €

Summe Herstellungswert Scheunen-Stallgebäude: 117.519,19 €

Wertminderung wegen Alters:

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

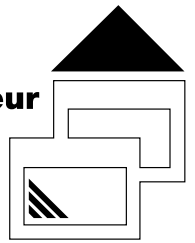
Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine wesentlichen Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen.

Ansatz hier:

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

Baujahre: unbekannt

Alter: > 60 Jahre



→ 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 = 97.893,49 €

→ 117.519,19 € - 97.893,49 € = 19.625,70 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Scheunen-Stallgebäude: 19.625,70 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 94.288,21 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Doppelgarage: 3.712,36 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Scheunen-Stallgeb.: 19.625,70 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 117.626,27 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

Wohnhaus + Doppelgarage:

- Zulage Gauben = + 4.000,00 €

- Zulage Vorbau/Anbau (Eingang) = + 6.000,00 €

- Zulage Dachterrasse Garage = + 2.000,00 €

Scheunen-Stallgebäude:

- Nebengebäude links = + 1.500,00 €

- Anbau 1-geschossig rechts = + 1.500,00 €

Allgemein:

- Zulage Brunnen (ohne Nutzung) = + 1.000,00 €

- Güllegrube → ohne Ansatz

Gebäudesachwert insgesamt: 133.626,27 €

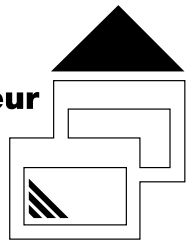
Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofflächen, Wege, Einfriedung = + 15.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 148.626,27 €

Bodenwert Flurstück 9/5 = + 136.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 284.626,27 €



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

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, dem Nebengebäude, sowie den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 1,10:

$$284.626,27 \text{ €} \times 1,10 = 313.088,90 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 313.088,90 €

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

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung/ nur Herstellung der Vermietbarkeit/Nutzbarkeit**)

- Wohnhaus	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	2.000,00 €
			= 12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

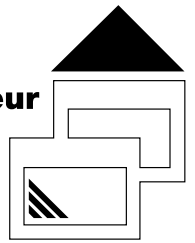
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 313.088,90 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 12.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 301.088,90 €

gerundet = 301.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 301.000,00 €.



6. Wertermittlung Zubehör

Der Wert des vorhandenen Zubehörs wird durch den Sachverständigen im Rahmen von Vergleichswerten ermittelt, soweit das mit den vorhandenen Daten möglich ist. Es konnten keine Funktionstest durchgeführt. In den Ansätzen wird eine einfache Funktion vorausgesetzt.

6.1 Traktor



Traktor/Zugmaschine:

Typ International Harv-ICH 323,
Erstzulassung 3.6.1969, Diesel, rot, Kabine
Fahrzeug-Ident-Nr.: 905556
Stunden: unbekannt
gekommen

Zustand: durchschnittlich, sichtbar in die Jahre

→ Ansatz gemäß Internetrecherche:

5.000,00 €

6.2 Ladewagen/Anhänger



Ladewagen/Anhänger:

Drehschemel-Anhänger, 2- Achsen
Baujahr unbekannt

Zustand: durchschnittlich, sichtbar in die Jahre gekommen

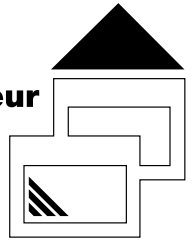
→ Ansatz gemäß Internetrecherche:

500,00 €

6.3 Zusammenfassung

Traktor + Ladewagen = 5.000,00 € + 500,00 = 5.500,00 €

→ Die Summe des Zubehörs beträgt 5.500,00 €



7. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als nur sehr einfacher Abgleich des Wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert liegt im erweiterten Spannenbereich.

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 Eigentums Gebäude- und Freifläche, An der Hauptstraße 1, 35287 Amöneburg-Rüdigheim, lfd.Nr. 11, Flur 11, Flurstück 9/5, zum Bewertungstichtag 01.08.2023, auf

301.000,00 €

in Worten: dreihunderteintausend Euro

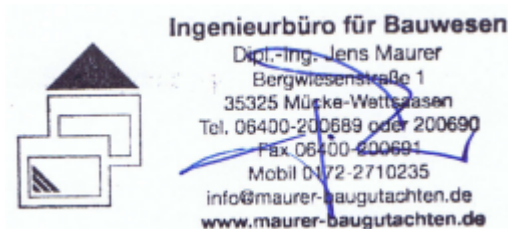
Der Wert des Zubehörs, bestehend aus einem Traktor und einem Ladewagen wurde sachverständig zum Bewertungstichtag 01.08.2023 geschätzt auf

5.500,00 €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

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

Mücke, den 25.09.2023



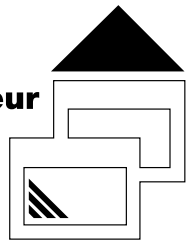
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Kirchhain

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

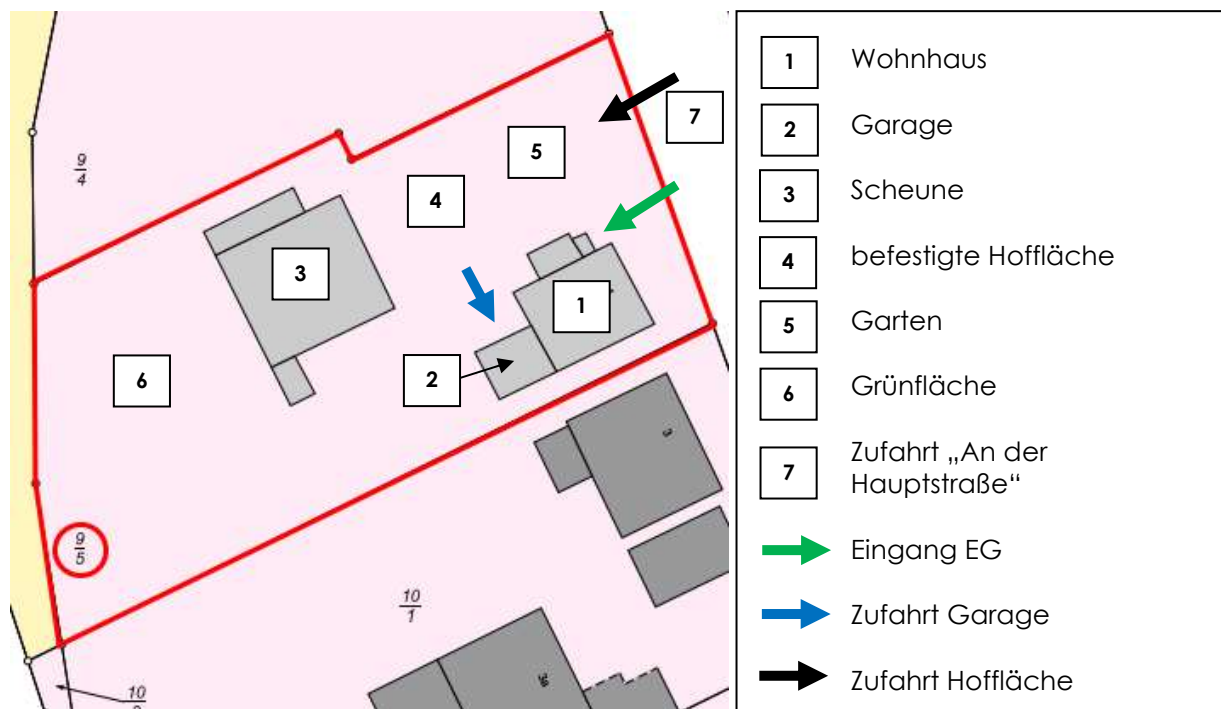
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und aus dem aktuellen Auszug der Liegenschaftskarte gemessen und abgeglichen. Zur Berechnung der Bruttogrundfläche der Scheune wurden die Maße vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera, Typ Leica BLK 3D, ermittelt.

Die vorliegenden Planunterlagen des Wohnhauses stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Für das Scheunengebäude liegen keine Planunterlagen vor. Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

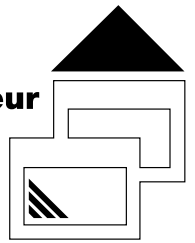
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss (Wohnbereich I)-

Windfang:	$3,01 \times 2,19$	=	6,59 m ²
Flur/Treppenhaus:	$(2,26 \times 0,95) + (1,26 \times 1,20)$	=	3,66 m ²
Flur:	$3,335 \times 2,26$	=	7,54 m ²
Wohnen:	$4,76 \times 4,01$	=	19,09 m ²
Übertrag		=	36,88 m ²



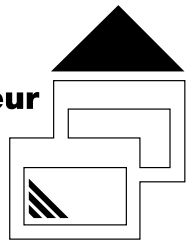
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

		Übertrag	=	36,88 m ²
Arbeiten:	$(3,76 \times 4,01) - (0,70 \times 0,20)$		=	14,94 m ²
Bad:	$2,31 \times 1,50$		=	3,47 m ²
WC:	$2,31 \times 0,92$		=	2,13 m ²
Schlafen:	$(3,76 \times 4,635) - (1,02 \times 0,45) + (1,10 \times 0,25)$		=	17,24 m ²
Küche:	$4,01 \times 4,01$		=	16,08 m ²
Speisekammer:	$1,01 \times 2,45$		=	2,47 m ²
		Summe	=	93,21 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 2,80 m ²
		Summe	=	90,41 m ²
Terrasse:	$6,50 \times 5,50 \times \frac{1}{4}$		=	8,94 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt	=	99,35 m²
				=====

-Dachgeschoss (Wohnbereich II)-

Kind:	$(4,635 \times 3,76) - (1,00 \times 2,25 \times \frac{1}{2}) - (1,02 \times 0,45) - (0,20 \times 2,25)$	=	15,39 m²
Schlafen II:	$(4,01 \times 4,01) - (1,00 \times 4,01 \times \frac{1}{2}) - (0,20 \times 4,01)$	=	13,27 m²
WC:	$2,31 \times 0,92$	=	2,13 m²
Bad:	$2,31 \times 1,50$	=	3,47 m²
Schlafen I:	$(376 \times 4,01) - (0,20 \times 2,28) - (1,00 \times 2,28 \times \frac{1}{2}) - (0,70 \times 0,40)$	=	13,20 m²
Wohnen:	$(4,76 \times 4,01) - (1,00 \times 4,01 \times \frac{1}{2}) - (0,30 \times 4,01)$	=	16,28 m²
Flur:	$(2,535 \times 2,26) + (0,25 \times 1,00) + (0,80 \times 1,00)$	=	6,77 m²
	Summe/Übertrag	=	70,51 m²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

$$\text{Summer/Übertrag} = 70,51 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 2,12 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt} = \underline{\underline{68,39 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung der Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Dachgeschoss} = 99,35 \text{ m}^2 + 68,39 \text{ m}^2 = \underline{\underline{167,74 \text{ m}^2}}$$

Nutzflächenberechnung:**-Kellergeschoss-**

$$\text{Waschküche:} \quad 3,81 \times 3,685 = 14,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller I:} \quad (4,31 \times 3,435) - (1,02 \times 0,45) + (1,01 \times 0,25) = 14,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Vorräte:} \quad 2,51 \times 2,00 = 5,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller II:} \quad (3,75 \times 3,56) - (0,70 \times 0,20) = 13,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller III:} \quad 4,56 \times 3,75 = 17,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur:} \quad (3,32 \times 2,26) + (0,90 \times 0,25) + (1,50 \times 1,225) = 9,57 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 73,54 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 2,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt} = \underline{\underline{71,33 \text{ m}^2}}$$

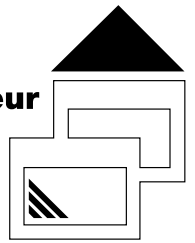
-Garage/Erdgeschoss-

$$\text{Stellfläche:} \quad 2,89 \times 5,02 \times 2 = 29,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 29,02 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 0,87 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Garage, gesamt} = \underline{\underline{28,15 \text{ m}^2}}$$



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	9,36 x 11,175	=	104,60 m ² BGF
Erdgeschoss:	9,36 x 11,175	=	104,60 m ² BGF
Dachgeschoss:	9,36 x 11,175	=	104,60 m ² BGF
Spitzboden:	5,75 x 11,175	=	64,26 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus = 378,06 m² BGF
=====

-Garage-

Erdgeschoss:	6,50 x 5,50	=	35,75 m ² BGF
--------------	-------------	---	--------------------------

Gesamt Brutto-Grundfläche, Garage = 35,75 m² BGF
=====

-Scheune-

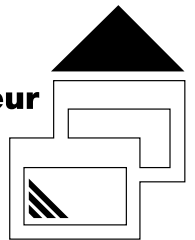
Erdgeschoss:	13,30 x 13,44	=	178,75 m ² BGF
Dachgeschoss:	13,30 x 13,44	=	178,75 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Scheune = 357,50 m² BGF
=====

-Scheunenanbau links-

Erdgeschoss:	2,95 x 4,25	=	12,54 m ² BGF
--------------	-------------	---	--------------------------

Gesamt Brutto-Grundfläche, Scheunenanbau links = 12,54 m² BGF
=====



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

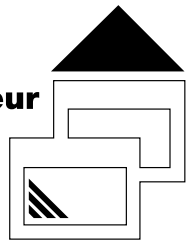
-Scheunenanbau rechts-

Erdgeschoss: 2,80 x 10,50 = 29,40 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche, Scheunenanbau rechts = 29,40 m² BGF
=====

Aufgestellt, Mücke, den 20.09.2023





-A6-

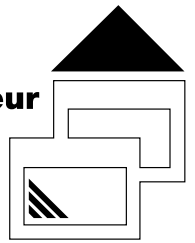
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2023-08-01 123603



3D-Foto: 3D_IMG 2023-08-01 123651





-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



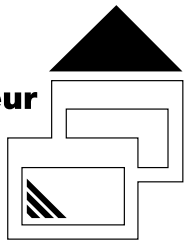
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht Objekt



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht Objekt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



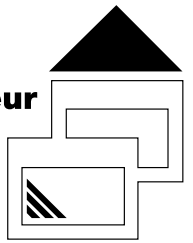
Bild 4: Hof/Garage



Bild 5: Zufahrt Hof



Bild 6: Zufahrt „An der Hauptstraße“



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



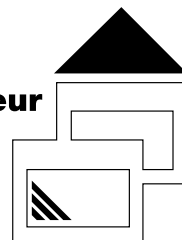
Bild 7: Zufahrt „An der Hauptstraße“



Bild 8: Gartenansicht Objekt



Bild 9: Garten Straßenseite



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



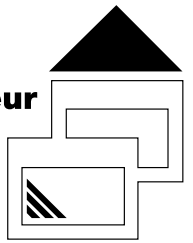
Bild 10: Zugang Eingangsbereich



Bild 11: befestigte Hoffläche



Bild 12: Garten



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



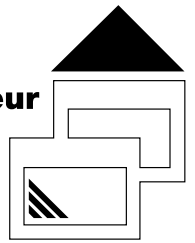
Bild 13: Hofansicht Scheune



Bild 14: Seitenansicht Scheune und Anbau



Bild 15: Schuppen links



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



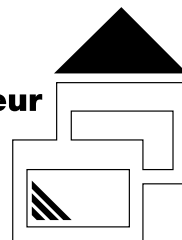
Bild 16: Rückansicht Scheune



Bild 17: Scheunenanbau rechts



Bild 18: Grünfläche



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



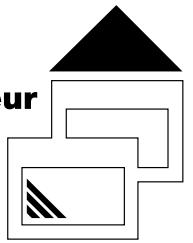
Bild 19: Grünfläche



Bild 20: Grünfläche



Bild 21: Grünfläche



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



Bild 22: Eingang/Zugang

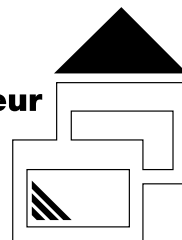


Bild 23: Windfang



**Innenansichten
-Erdgeschoss-
Wohnbereich I**

Bild 24: Flur



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



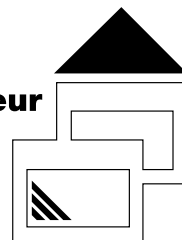
Bild 25: Wohnen



Bild 26: Arbeiten



Bild 27: Bad



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



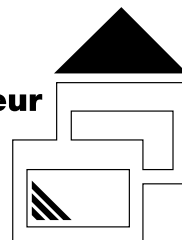
Bild 28: WC



Bild 29: Schlafen



Bild 30: Terrasse (auf Garage)



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



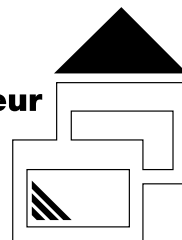
Bild 31: Küche



Bild 32: Speisekammer

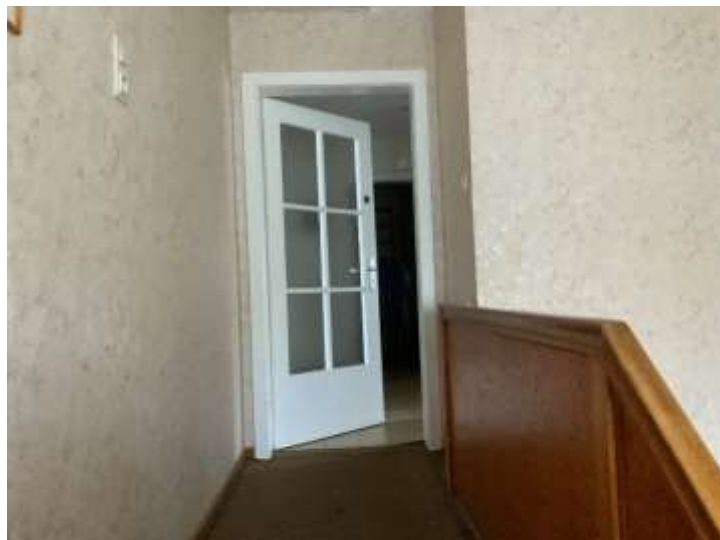


Bild 33: Treppenhaus EG-DG



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



**Innenansichten
-Dachgeschoss-
Wohneinheit II**

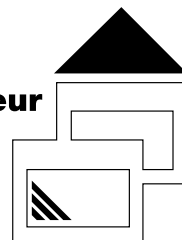
Bild 34: Eingang/Zugang DG



Bild 35: Flur



Bild 36: Wohnen



-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



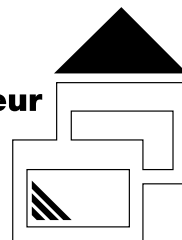
Bild 37: Schlafen I



Bild 38: Kind



Bild 39: Wohnen



-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



Bild 40: Schlafen II



Bild 41: Bad

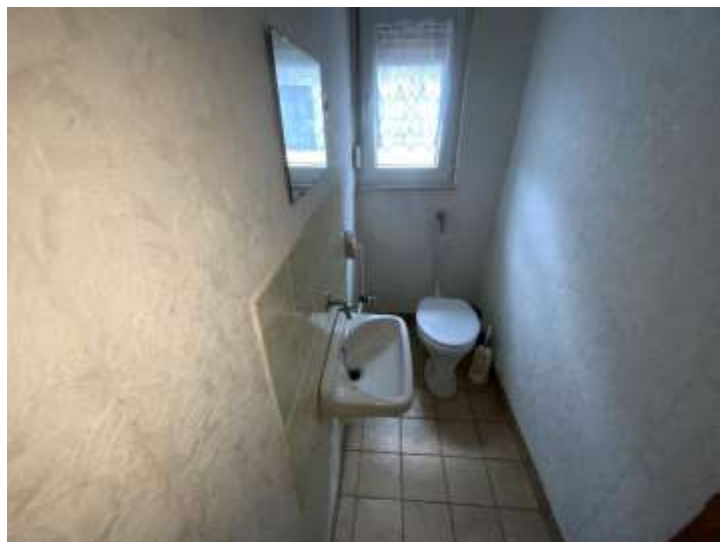
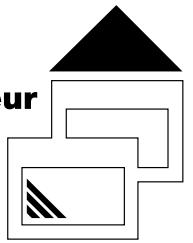


Bild 42: WC



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



Bild 43: Dachboden/Spitzboden

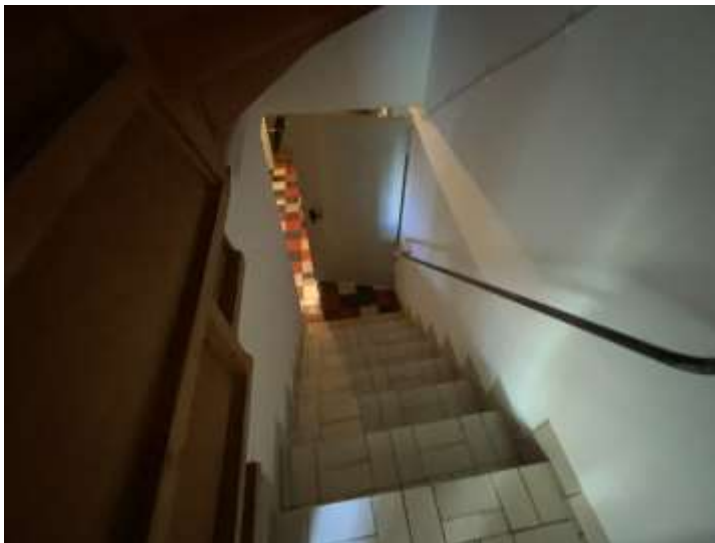
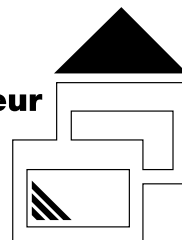


Bild 44: Treppe Windfang-KG



**Innenansichten
-Kellergeschoss-
Nutzbereich**

Bild 45: Flur



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



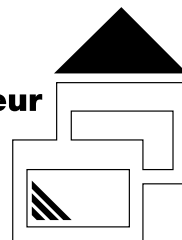
Bild 46: Waschküche



Bild 47: Kellerausgang Hof



Bild 48: Keller



-A23-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



Bild 49: Vorräte

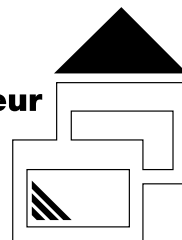


Bild 50: Keller



Bild 51: Heizung





-A24-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



Bild 52: Öltanks

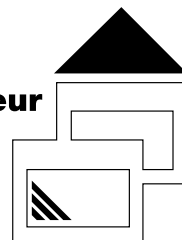


Bild 53: Keller



**Innenansichten
-Nebengebäude-**

Bild 54: Garage



-A25-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



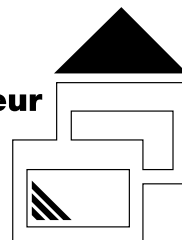
Bild 55: Garage



Bild 56: Kartoffelroder (Nachbar!)



Bild 57: Scheune/Stall



-A26-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



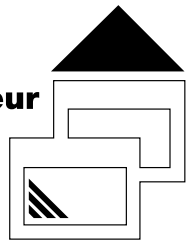
Bild 58: Scheunenanbau rechts



Bild 59: Zubehör Traktor



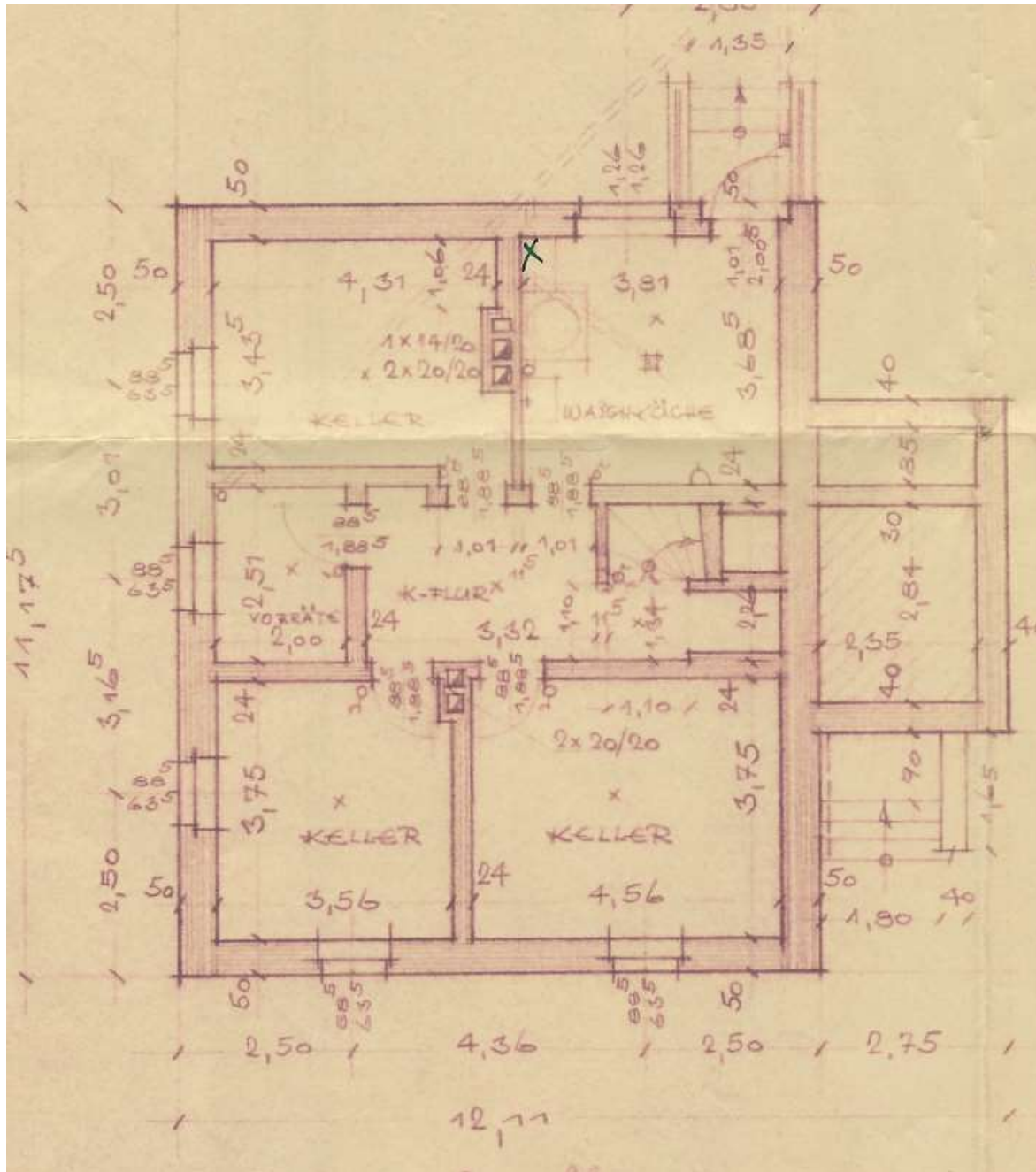
Bild 60: Zubehör Ladewagen



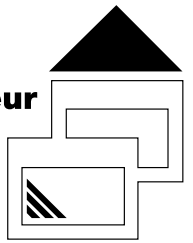
-A27-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

Die nachfolgenden Grundrisse dienen lediglich zu Übersichtszwecken, sind nicht maßstäblich, stimmen aber weitgehend mit dem Bestand überein. Alle Angaben ohne Gewähr.

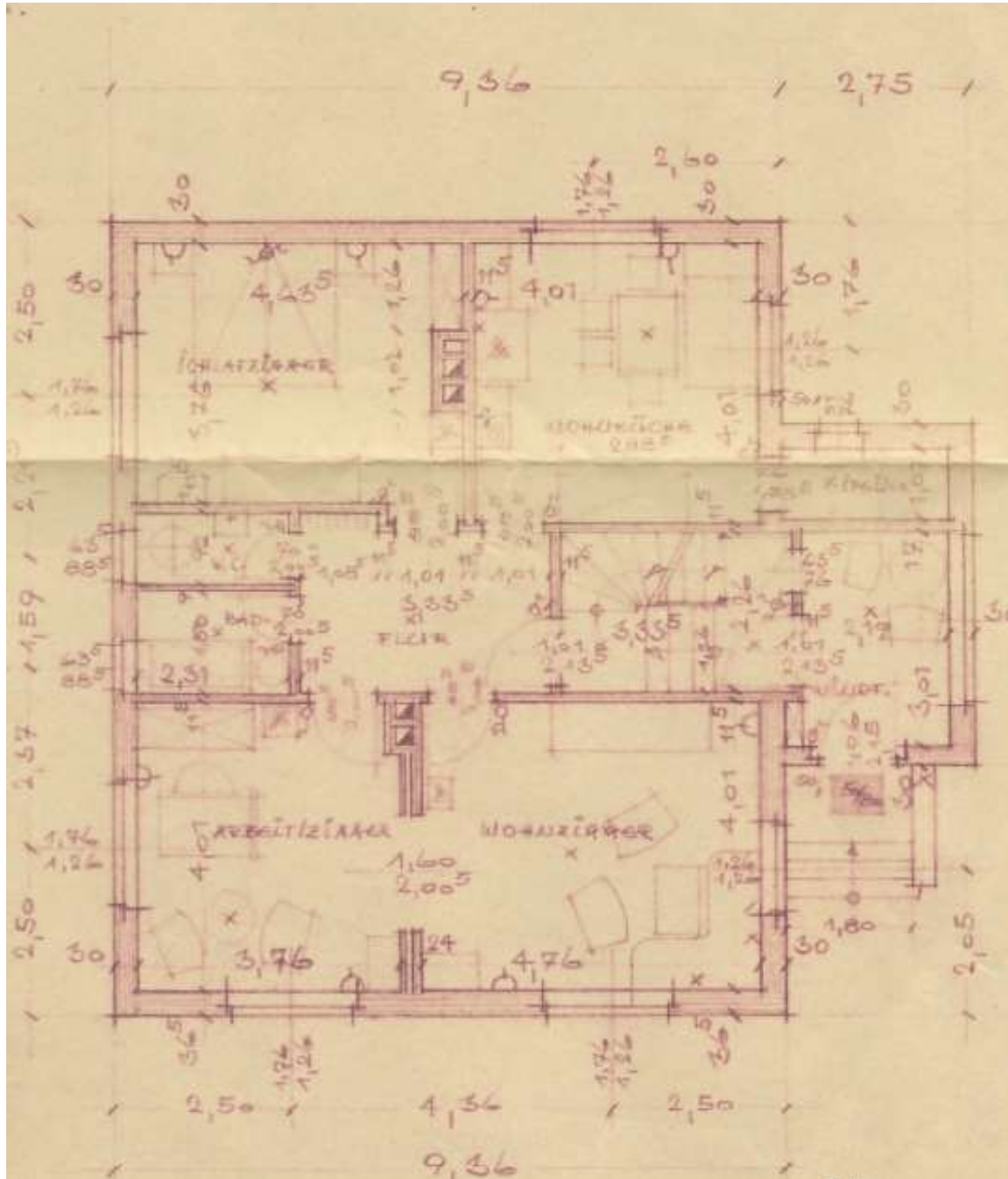


-Grundriss Kellergeschoss-
ohne Maßstab

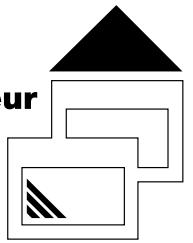


-A28-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

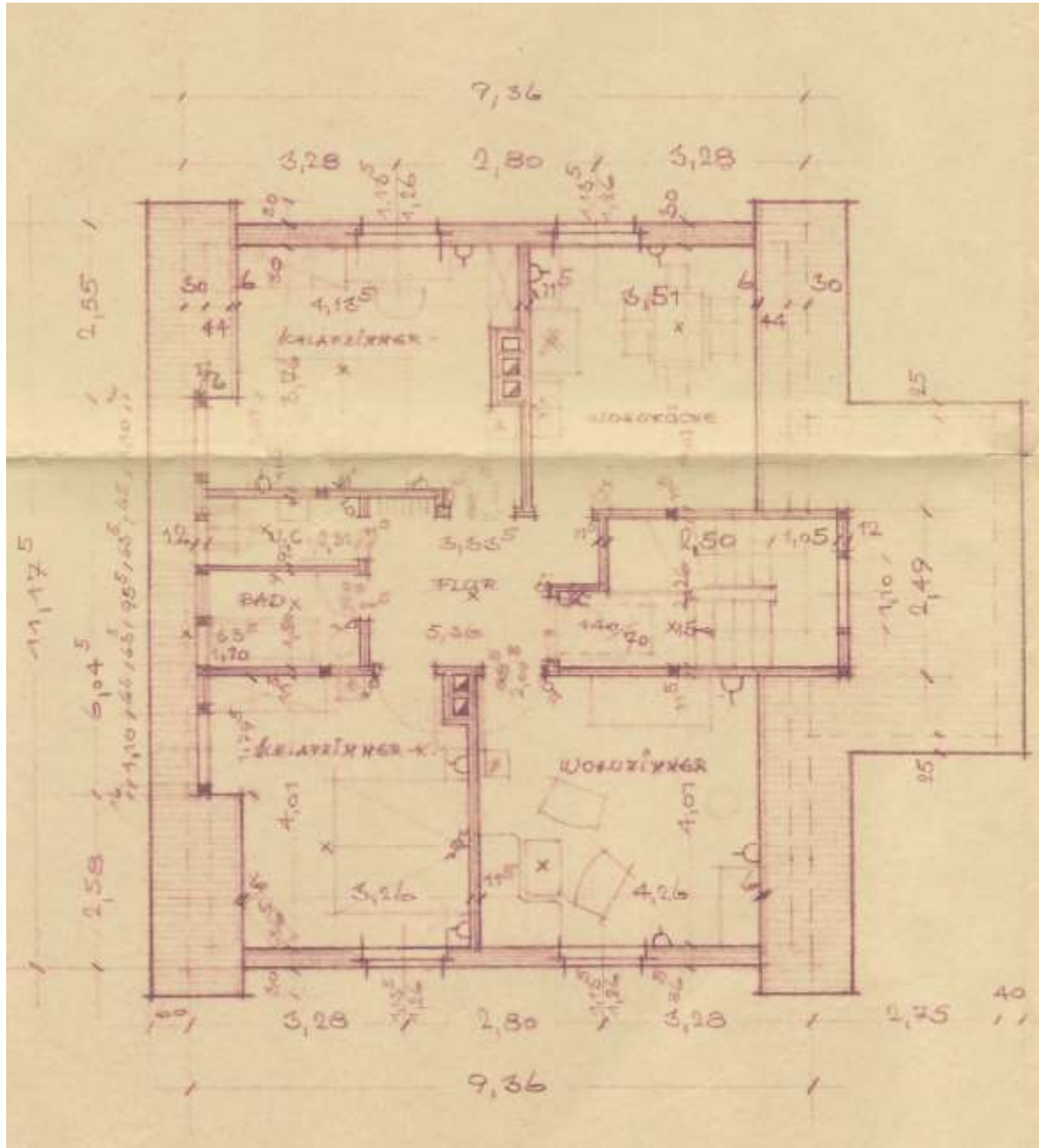


-Grundriss Erdgeschoss-
Wohneinheit I
ohne Maßstab

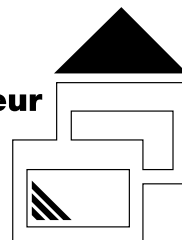


-A29-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

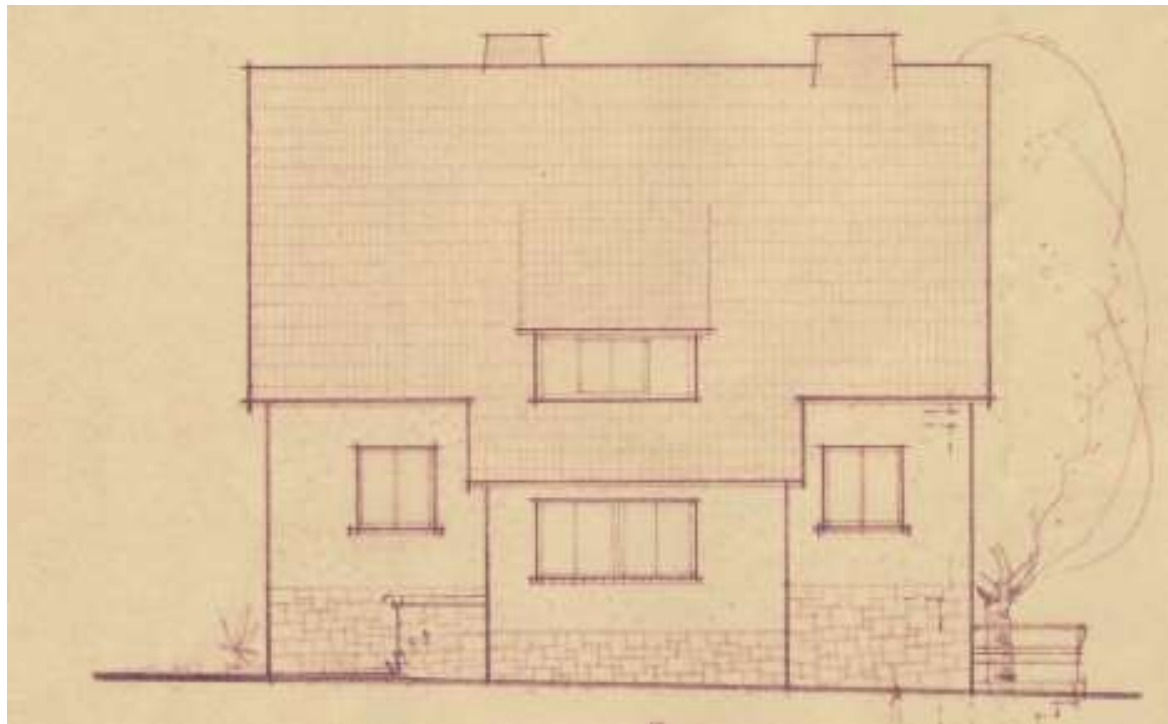


-Grundriss Dachgeschoss-
Wohneinheit II
ohne Maßstab

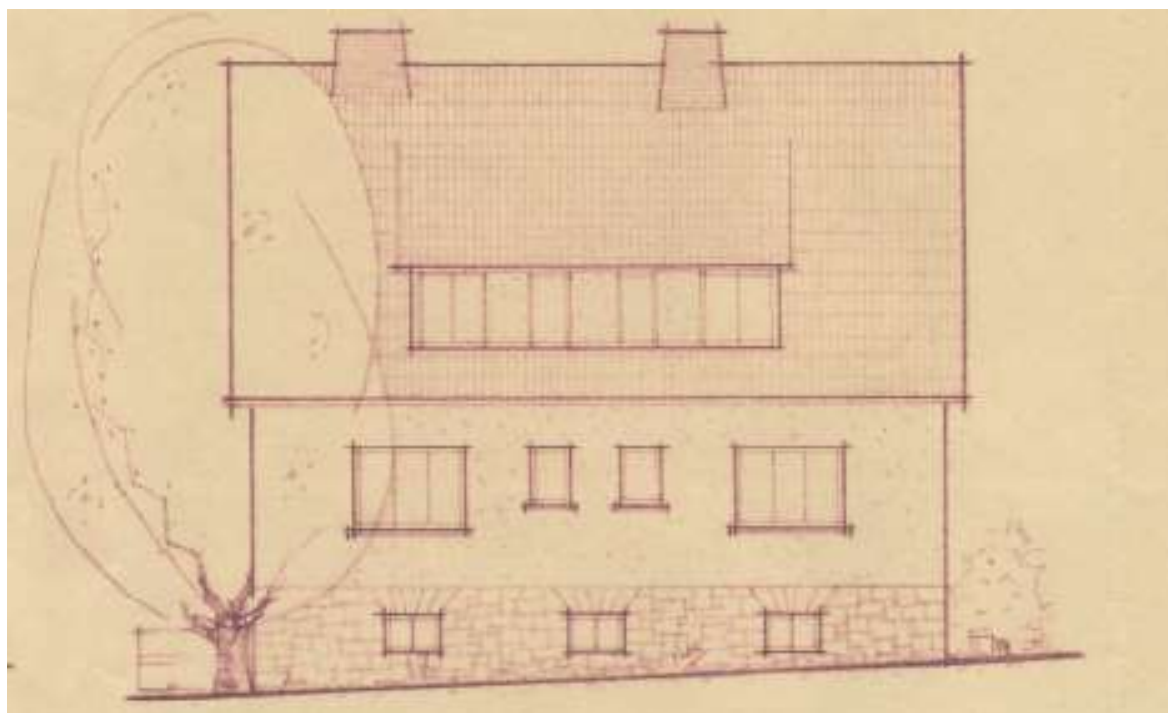


-A30-

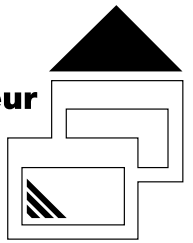
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



-Ansicht Nord-Ost-
ohne Maßstab



-Ansicht Süd-West-
ohne Maßstab

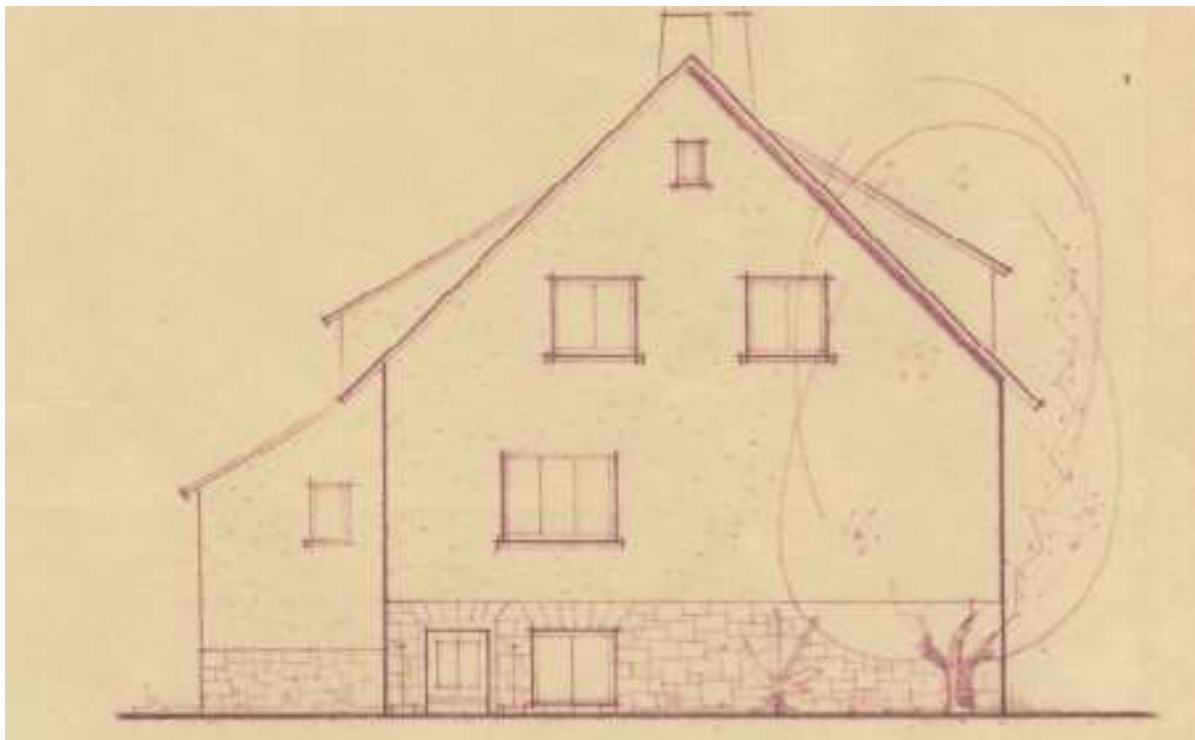


-A31-

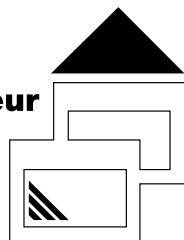
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain



-Straßenansicht-
ohne Maßstab

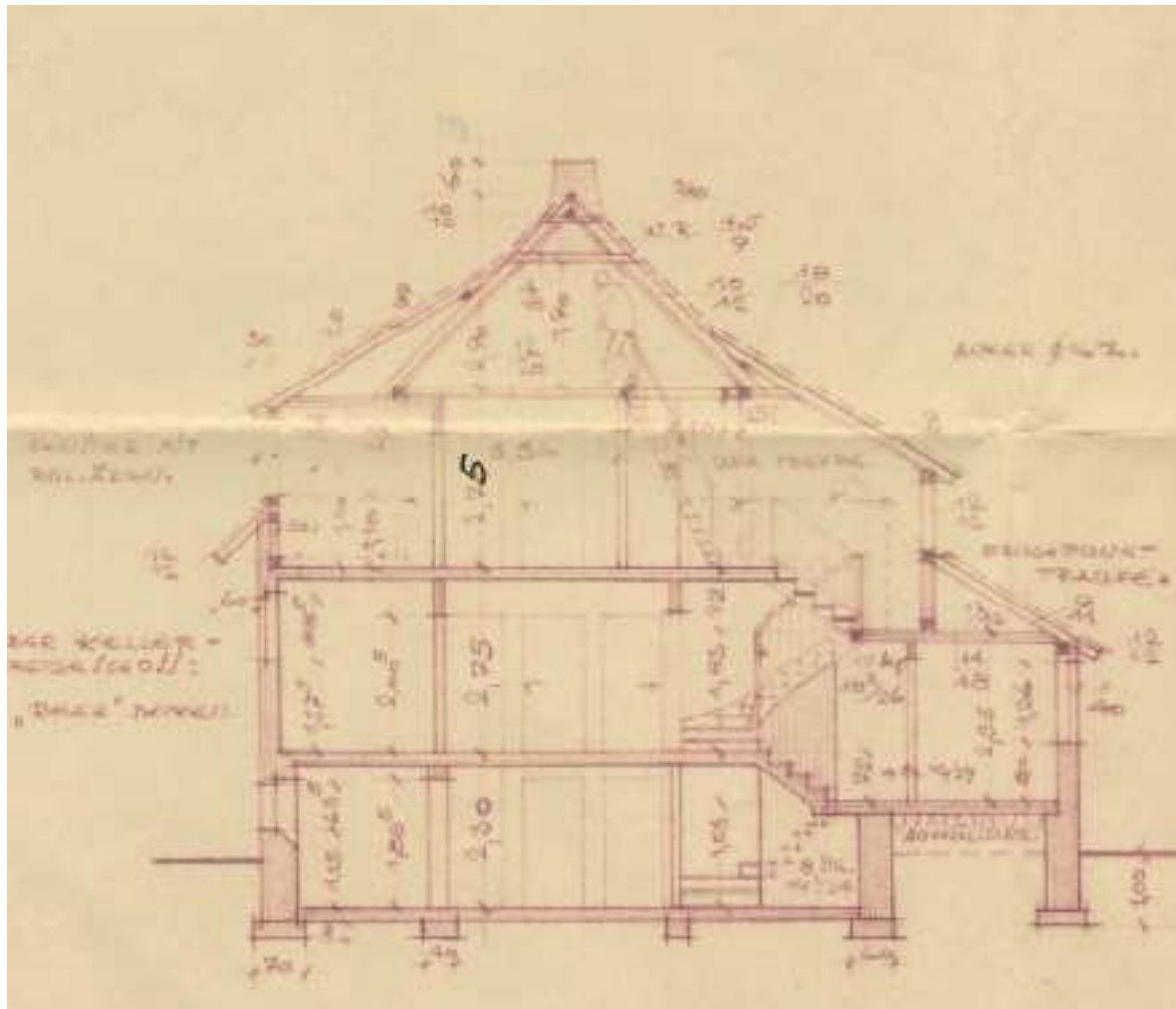


-Hofansicht-
ohne Maßstab



-A32-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 4/23 AG Kirchhain

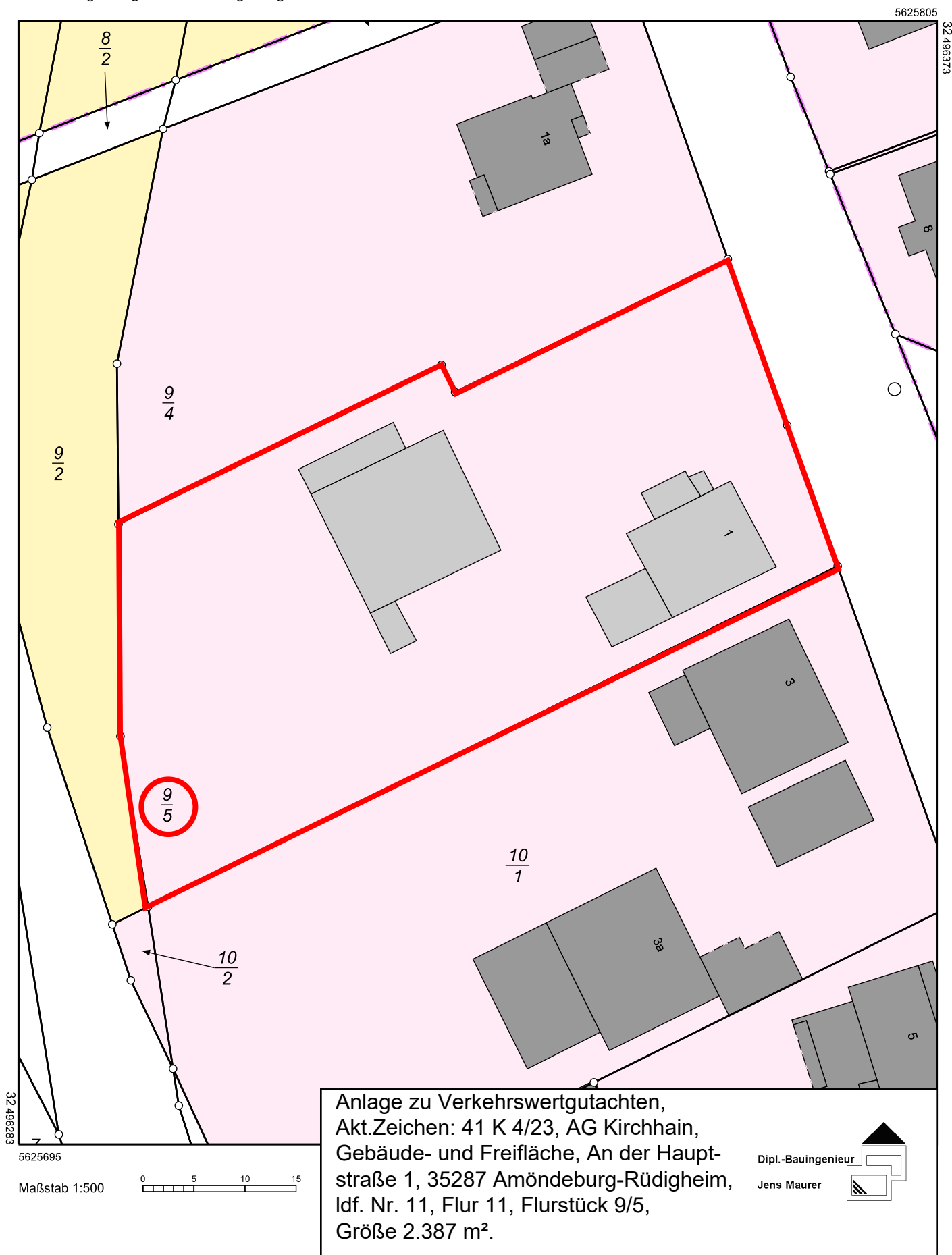


-Schnitt-
ohne Maßstab



Flurstück: 9/5
Flur: 11
Gemarkung: Rüdigheim

Gemeinde: Amöneburg
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen





● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

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

35325 Mücke

Fachbereich: Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst: Verwaltung

Ansprechpartner/in: Frau Malko

Zimmer:

Telefon: 06421 405-

Fax: 06421 405-1666

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: MalkoA@marburg-biedenkopf.de

Bauen@marburg-biedenkopf.de

11.07.2023

Aktenzeichen: B/01.05/2023-0628
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Rüdigheim; Flur: 11; Flurstück(e): 9/5
An der Hauptstraße 1
Antragsteller/-in: Ingenieurbüro im Bauwesen, Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 11.07.2023, Ihr Zeichen: Aktenzeichen 41 K 4/23

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Entsprechend Nr. 4.7.2 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **35,00 €** erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/01.05/2023-0628

● **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

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.: 2023/996349

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: 11.07.2023

Datum 13. Juli 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: An der Hauptstraße 1, 35287 Amöneburg, Gemarkung Rüdighheim, Flur 11, Flurstück 9/5

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 Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Amöneburg einzuholen.

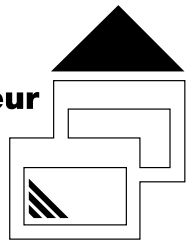
Kosten:

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.rpgi-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 41 K 4/23, Amtsgericht Kirchhain**

- **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)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - 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 Landkreis Marburg-Biedenkopf, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Kirchhain, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Marburg-Biedenkopf
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen