

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Grünberger Weg 38
35418 Buseck/Großen-Buseck

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 13/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.06.2023 wie folgt ermittelt:

557.000,00 €

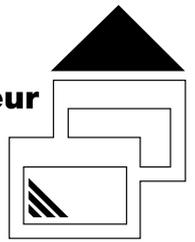
in Worten: fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

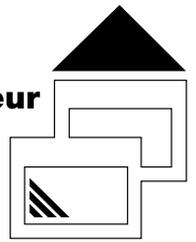
Grundbuch von Großen-Buseck, Blatt 6148
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Großen-Buseck, Flur 14, Flurstück 449,
Gebäude- und Freifläche,
Grünberger Weg 38, Flächengehalt 615 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 Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	10
2. Allgemeine Verfahrenswahl	11
3. Bodenwert	11
4. Ertragswertverfahren	13
5. Sachwertverfahren	13
6. Verkehrswert	17
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A7
Planunterlagen	A8-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 13/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 26.04.2023 und 12.05.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgte lediglich eine telefonische Kontaktaufnahme durch die Antragstellerin, die nicht am Termin teilnehmen wollte und auch keine Zugangsmöglichkeit zum Objekt hat.

Entsprechend konnte kein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Freitag, den 02.06.2023 um 9.00 Uhr eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Der Sachverständige konnte Bau- und Planunterlagen zum Objekt bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen anfordern. Die Richtigkeit der Unterlagen und insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

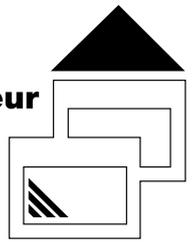
Es liegen im Grundbuch Abt. II keine Eintragungen vor, die in der Wertermittlung durch den Sachverständigen zu berücksichtigen sind.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



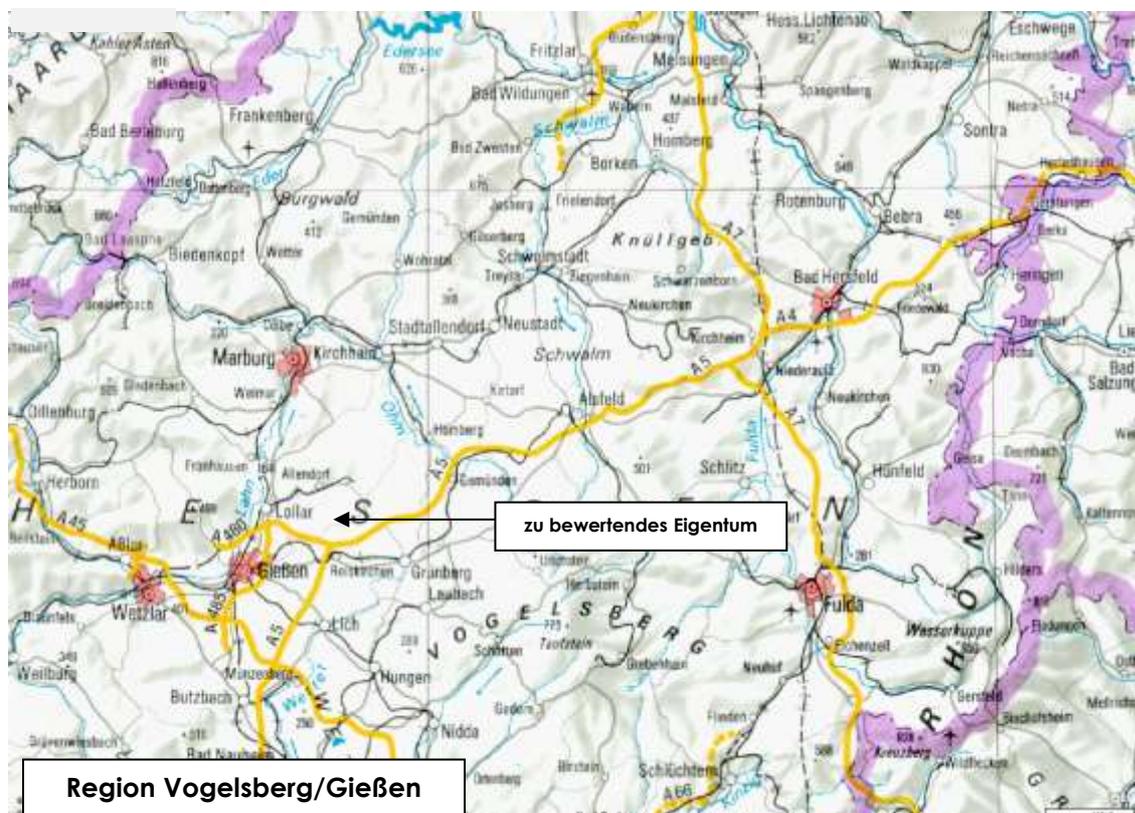
1.5 Lage des Grundstückes

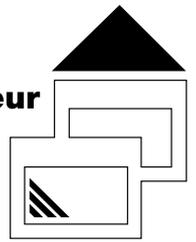
Das zu bewertende Objekt liegt einem ruhigen, neuen Wohngebiet am Ortsrand von Großen-Buseck, einem Ortsteil der Gemeinde Buseck.

Die Gemeinde Buseck liegt im Landkreis Gießen östlich der Universitätsstadt Gießen, grenzt im Norden an die Städte Staufenberg und Allendorf (Lumda), im Osten an die Gemeinden Rabenau und Reiskirchen, im Süden an die Gemeinde Fernwald und im Westen an die Stadt Gießen.

Zur Gemeinde Buseck gehören die Ortsteile Großen-Buseck (ca. 5.800 Einwohner), Alten-Buseck (ca. 4.000 Einwohner), Beuern (ca. 2.200 Einwohner), Oppenrod (ca. 1.100 Einwohner), sowie Trohe (ca. 750 Einwohner). Durch die Nähe an Gießen, sowie dem gut ausgebauten Verkehrsnetz mit diversen Autobahnanschlüssen kann die Lage als durchaus zentral bezeichnet werden.

Geschichtlich ist zu erwähnen, dass die Busecker Ortsteile (mit Ausnahme von Trohe) zum Busecker Tal gehören, einem in der Mitte des 14. Jahrhundert auftauchenden Reichsunmittelbaren Gebiet, dessen Verwaltungssitz Großen-Buseck war. Erstmals wird das sehenswerte Schloss 1458 in einem Lehnbrief erwähnt.





Eine gute Nahversorgung deckt nahezu den gesamten Bedarf des täglichen Lebens in der Gemeinde ab. Kindertagesstätten sorgen in jedem Ort der Gemeinde für eine Betreuung von Kleinkindern.

Drei Grundschulen und eine Gesamtschule gewährleisten einen kurzen Schulweg in Verbindung mit entsprechenden Busverbindungen. Alle weiterführenden Schulen können in der nahe gelegenen Universitätsstadt Gießen besucht werden. Die Gemeinde Buseck bietet auch ein breites Angebot an ärztlicher Versorgung, dazu Krankenhäuser in Gießen. Auch im Bereich der Freizeitgestaltung ist ein sehr breites Angebot vorhanden, sowohl im sportlichen als auch kulturellen Bereich.

Großen-Buseck ist mit rund 5.200 Einwohnern und einer Gemarkung von 16 km² der größte Ortsteil der Gemeinde Buseck und auch zugleich der Sitz der Gemeindeverwaltung.

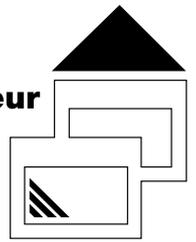
Die erste urkundliche Erwähnung lässt sich auf die Zeit um 1218 zurückverfolgen. Bekannt ist Großen-Buseck durch sein Schloss, das seit 1981 als Rathaus genutzt wird. Die attraktive Einkaufslandschaft deckt mehr als nur den täglichen Bedarf und eignet sich auch hervorragend zum entspannten Bummeln, Parkplätze stehen ausreichend zur Verfügung. Veranstaltungen verschiedenster Art werden im Kulturzentrum am Schlosspark angeboten.



Auch verkehrstechnisch ist Großen-Buseck gut erschlossen. Östlich besteht der Anschluss an die Autobahn A5 Frankfurt-Kassel über den Anschluss Reiskirchen an der B49 (ca. 5 km entfernt).

Südlich der Ortslage von Großen-Buseck verläuft die Bundesstraße B49 Alsfeld-Limburg.

Ferner verkehren mehrere Buslinien, außerdem verfügt Großen-Buseck über einen Bahnhof, der an der Vogelsbergbahn liegt.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Eigentum am östlichen Ortsrand des alten Ortskerns von Großen-Buseck, in einem ruhigen, Neubaugebiet und ist insgesamt gut zu erreichen.

Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Ein-, Zweifamilienhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist als nicht eng zu bezeichnen. Im näheren Umfeld sind derzeit noch Neubauprojekte im Bau befindlich. Die Lage kann aber als insgesamt ruhig bezeichnet werden.

Die Zufahrt erfolgt über den Grünberger Weg. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut. Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Im öffentlichen Bereich bestehen direkt keine Parkmöglichkeiten.

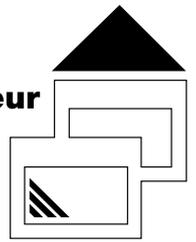
Das Grundstück selbst ist trapezförmig geschnitten und ist annähernd eben geschnitten. Es kann als gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Bereich mit dem zu bewertenden Flurstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Buseck, Bauamt gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl ebenfalls 0,7. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig und eine offene Bauweise gefordert. Das Grundstück gilt als voll erschlossen.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor. Es besteht kein Denkmalschutz.





1.6 Beschreibung des Eigentums

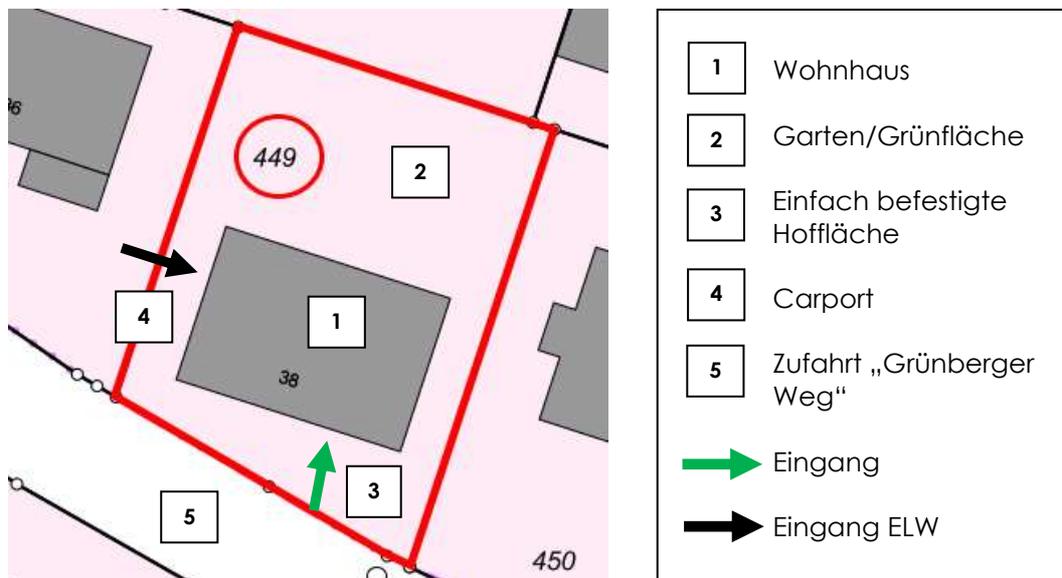
1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in fertighausbauweise der Firma Massahaus.

Das Objekt ist augenscheinlich barrierefrei zugänglich und bewohnt.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie den vorhandenen, angeforderten Bau- und Planunterlagen.

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



Das rechteckige Wohnhaus hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss zur Straße „Grünberger Weg“ hin und erfolgt wie bereits erwähnt barrierefrei. Der Zugang zur Einliegerwohnung, die sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet, liegt seitlich auf der Giebelseite. Auch dieser erfolgt barrierefrei. Es bestehen Parkmöglichkeiten vor dem Objekt, sowie seitlich unter dem Carport.



Die Wohnfläche des Hauptwohnbereichs, der sich über Teile des Erdgeschosses, sowie dem gesamten Dachgeschoss erstreckt, beträgt ca. 158 m². Die Wohnfläche der Einliegerwohnung im Erdgeschoss beträgt nochmals ca. 68 m².

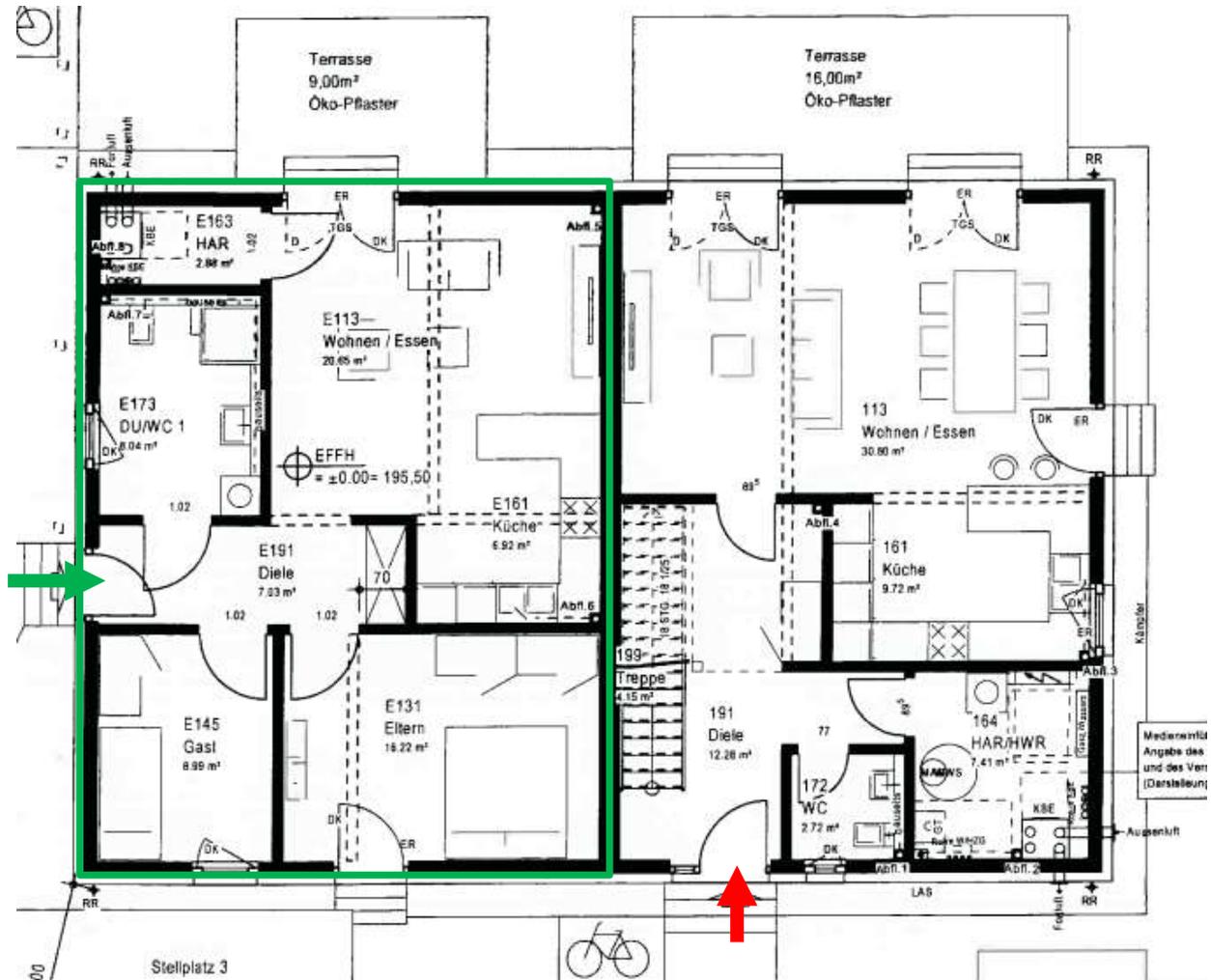
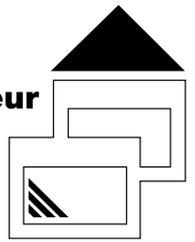


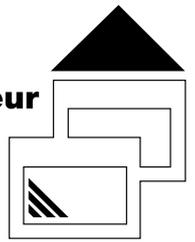
Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Die Einliegerwohnung (grün umrandet) befindet sich im linken Gebäudeteil (straßen-seitig) neben dem Carport und hat, wie bereits erwähnt, ihren Eingangsbereich auf der Giebelseite (grüner Pfeil). Über eine Diele hat man Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung. Diese sind zwei Schlafzimmer, ein Dusch-WC, sowie der offene Wohn-Ess-Küchenbereich mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnzimmer besteht ein Zugang zur Terrasse und dem Gartenbereich auf der Rückseite des Objektes.



Die Raumaufteilung kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

Der Eingangsbereich zur Hauptwohnung des Objektes befindet sich, wie bereits ebenfalls schon erwähnt, zur Straße hin (roter Pfeil im Grundriss oben). Über die Diele mit Treppe zum Wohnbereich des Dachgeschosses erfolgt auch hier der Zugang zu allen weiteren Räumen.



Diese sind ein Gäste-WC, ein großer Heizungs- und Hausanschlussraum und der große, offene Wohn-Ess-Küchenbereich. Auch hier hat man Zugang zu einer Terrasse auf der Gebäuderückseite (dieser Bereich war nicht einsehbar). Auch hier kann die Grundrissaufteilung des Erdgeschosses als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

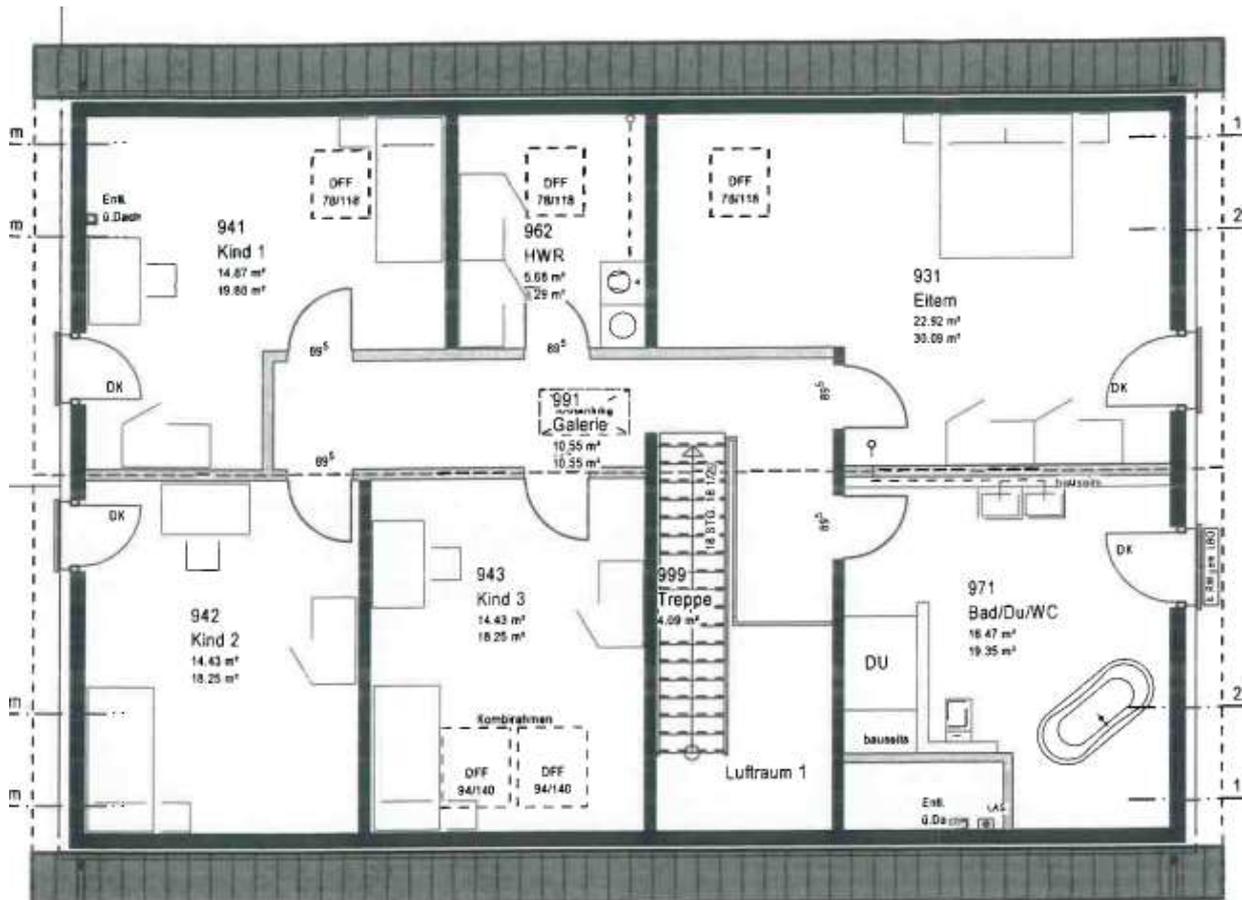
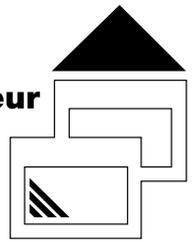


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Im Dachgeschoss der Hauptwohnung hat man vom Treppenhaus mit Luft- raum Zugang zum zentralen Flur mit einem weiteren Luft- raum (Galerie), von dem aus man zu allen weiteren Räumen der Wohnung kommt. Diese sind insgesamt drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein großes Bad, sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Raumaufteilung im Dachgeschoss kann als durchaus gefällig, großzügig und zweckmäßig bezeichnet werden. Allerdings ist mit Einschränkungen durch die vorhandene Dachschräge zu rechnen.

Die Außenanlage des Objektes ist nur straßenseitig einsehbar gewesen. Es sind lediglich die Parkplatz- und Stellflächen einfach befestigt bzw. geschot- tert und es ist ein einfacher Holzcarport vorhanden. Augenscheinlich ist die Außenanlage nicht weiter fertiggestellt.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein sowie den vorhandenen Planunterlagen. Es liegen zum Objekt keinerlei konstruktive Bauunterlagen bzw. Baubeschreibungen vor.

Das Objekt wurde gemäß den Unterlagen 2017 als s.g. Massahaus erbaut.

Aufgrund des Baujahres ist von einer zeitgemäßen Bauweise, auch aus energetischer Sicht, auszugehen.

Die Gründung ist aus Stahlbeton. Bei der darüberliegenden Konstruktion handelt es sich um eine klassische Holzrahmenbauweise von Fertighäusern.

Die Außenfassade hat einen mineralischen Außenputz.

Auch die Geschosdecke ist eine Holzkonstruktion, wie auch das Satteldach mit Betonziegeleindeckung.

Die genaue, weitere konstruktive Ausführung ist anhand der Pläne nicht erkennbar.

Die Fenster sind aus Kunststoff und haben eine zeitgemäße Isolierverglasung. Es sind Rollläden vorhanden.

Es können beim Wohnhaus selbst keine Angaben zur technischen Ausstattung des Objektes erfolgen wie auch nicht zum Zustand und Standard der Innenausstattung. Aufgrund des sichtbaren, kleinen Abgasrohres ist u.U. von einer Gastherme als Heizungsanlage auszugehen. Zusätzlich ist eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach sichtbar.

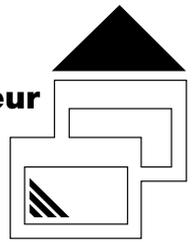
Es wird in der Wertermittlung von einem mittleren Ausstattungsstandard in einem funktionalen Zustand ausgegangen, da das Objekt bewohnt ist und aufgrund des Baujahres als noch „neuwertig“ bezeichnet werden kann. Möglicherweise sind im Innenbereich nicht alle Zimmer fertiggestellt. Ein entsprechender, einfacher Abzug wurde in der Wertermittlung berücksichtigt.

Wie bereits erwähnt, besteht bei der Außenanlage noch Fertigstellungsbedarf. Der Gartenbereich mit Terrassen auf der Rückseite war nicht einsehbar. Wege, Stellplätze sind lediglich einfach befestigt und nur geschottert. Der Carport ist eine einfache Holzkonstruktion.



1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine Beschreibung des Innenbereiches und dessen Zustand im Einzelnen erfolgen.



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 Wohnhauses erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war und dazu kein Zustand und Standard der Ausstattung bekannt ist und so kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich nicht im Vordergrund stehen und lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dienen.

Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens zum Abgleich.

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

3. Bodenwertermittlung

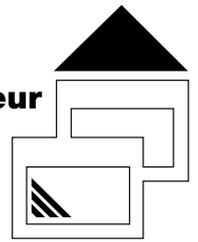
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichsbeträgen 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 Gießen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche.

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

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

Flurstück 449: = 195,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 600 m²

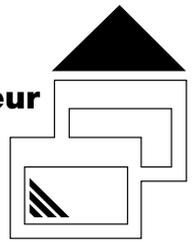
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

195,00 €/m² x 615,00 m² = 119.925,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück, den Nutzungsmöglichkeiten und der Ausnutzung erfolgt keine weitere Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 449, gerundet = 119.900,00 €



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.

Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren aber nicht angewendet werden, da eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein stattfand. Dazu sind der Standard und Zustand der Ausstattung nicht bekannt. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich nicht im Vordergrund stehen und lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dienen.

Entsprechend lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

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

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

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Bewertung als freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Fertighaus.

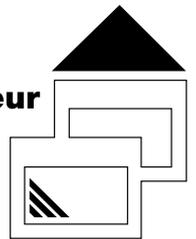
-Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.21:

**Einfamilienhaus, freistehend
Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss**





Wohnhaus*, freistehend** (Fertighaus)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23%
Dächer			1			15%
Außentüren und Fenster				1		11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung				1		9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
* Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung						
** Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.21	790 €/m ²	875 €/m ²	1.005 €/m ²	1.215 €/m ²	1.515 €/m ²	
EG, ausgebautes Dachgeschoss	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =					231,15 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =					150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =					133,65 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =					110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =					110,55 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =					50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =					109,35 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =					109,35 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =					60,30 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					1.065,90 €/m² BGF
	Anpassung Bauweise Fertighaus:					Faktor 0,90
	Kostenwert (Summe)					959,31 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 959,31 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 176,22*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

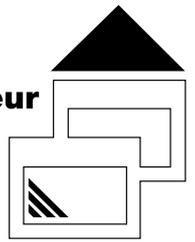
$$959,31 \text{ €/m}^2 \times 1,7622 = 1.690,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$328,66 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.690,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 555.599,73 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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



-15-

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Minderung für die Bauweise als Fertighaus.

Baujahr: 2017

Alter: 2023 – 2017 = 6 Jahre

→ Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 6 Jahre = 54 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 10,0 \%$$

Wertminderung 10,0 % v.H. des Herstellungswertes = 55.559,97 €

→ 555.599,73 € - 55.559,97 € = 500.039,76 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 500.039,76 €

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

- Zulage Carport = + 1.000,00 €

- Zulage Solarthermie = + 1.500,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 502.539,76 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Wege, Hof nur einfach geschottert = + 5.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 507.539,76 €

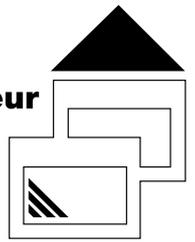
Bodenwert Flurstück 449 = + 119.900,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 627.439,76 €

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 dem sichtbaren Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise sowie der Besichtigung **ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,90:



$$627.439,76 \text{ €} \times 0,90 = 564.695,78 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 564.695,78 €

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:

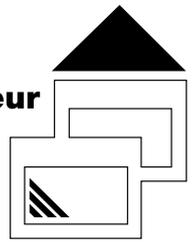
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungsbedarf, ggf. Fertigstellungsbedarf auf Basis der Einschätzung und des sichtbaren Zustandes nach der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Gilt nicht für die Außenanlage!

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	4.000,00 €
- Wohnhaus außen/ Außenbereich	-pauschal-	=	3.000,00 €
			7.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	564.695,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 7.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	557.695,78 €
gerundet	=	557.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 557.000,00 €.



6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da keine Besichtigung des Innenbereichs möglich war und entsprechend Standard und Zustand der Ausstattung unbekannt sind. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich nicht im Vordergrund stehen und lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dienen.

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

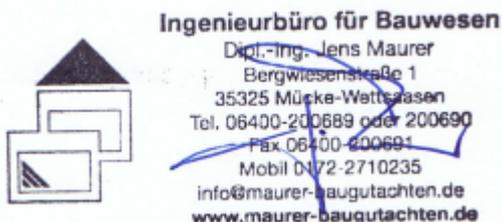
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Grünberger Weg 38, 35418 Buseck/ Großen-Buseck, lfd.Nr. 1, Flur 14, Flurstück 449, zum Bewertungsstichtag 02.06.2023, auf

557.000,00 €

in Worten: fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

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

Mücke, den 17.06.2023



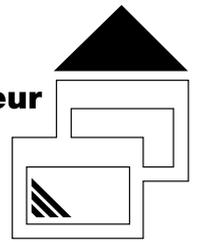
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten.

Es ist in 7-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-6. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 7. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen

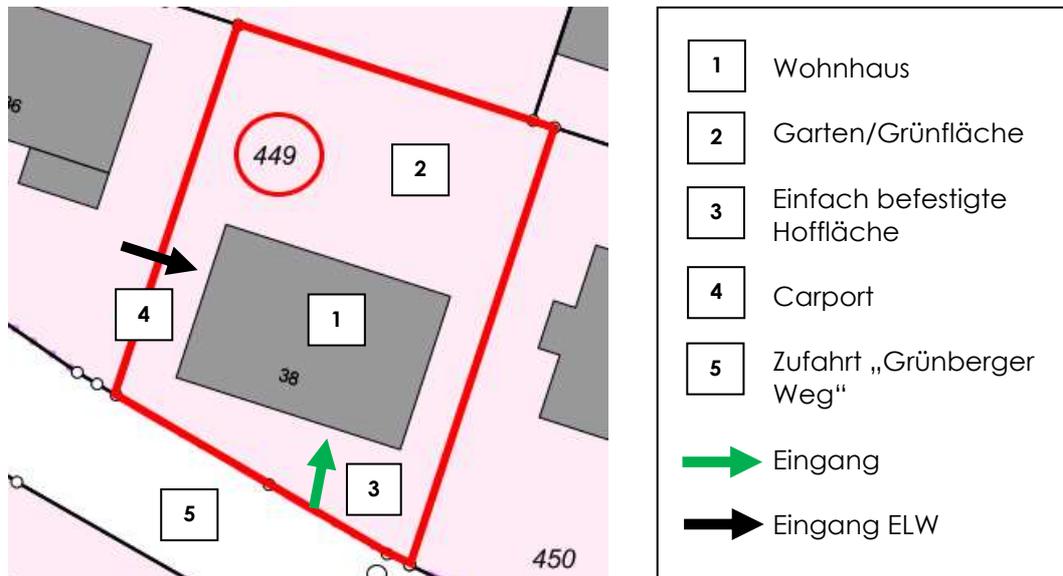
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein konnte der Bestand mit den vorhandenen Planunterlagen nicht abgeglichen werden.

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



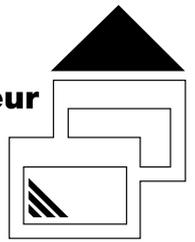
- 1 Wohnhaus
- 2 Garten/Grünfläche
- 3 Einfach befestigte Hoffläche
- 4 Carport
- 5 Zufahrt „Grünberger Weg“
- ➔ Eingang
- ➔ Eingang ELW

Wohnflächenberechnung:

WE 1 -Einliegerwohnung-

-Erdgeschoss-

Diele:	1,50 x 4,57	=	6,86 m ²
Gast:	2,605 x 3,45	=	8,99 m ²
Eltern:	4,70 x 3,45	=	16,22 m ²
Küche/Wohnen/ Essen:	(2,735 x 1,65) + (4,905 x 4,70)	=	27,57 m ²
HAR:	2,40 x 1,20	=	2,88 m ²
	Übertrag	=	62,52 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen

		Übertrag	=	62,52 m ²
Du/WC:	2,40 x 3,35		=	8,04 m ²
		Summe	=	70,56 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 2,12 m ²
		Wohnfläche WE 1 ELW Erdgeschoss, gesamt	=	68,44 m²
				=====

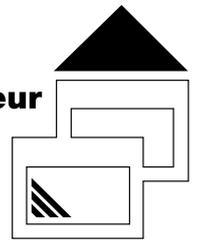
WE 2 -Hauptwohnung-

-Erdgeschoss-

Diele:	$(2,40 \times 5,40) + (1,85 \times 1,10) + (2,40 \times 0,60) - (1,00 \times 4,25)$	=	12,19 m ²	
WC:	1,70 x 1,60	=	2,72 m ²	
HWR:	2,60 x 2,85	=	7,41 m ²	
Küche:	$(2,40 \times 3,85) + (0,15 \times 3,25)$	=	9,73 m ²	
Wohnen/Essen:	4,40 x 7,00	=	30,80 m ²	
		Summe	=	62,85 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 1,89 m ²
		Wohnfläche WE 2 Erdgeschoss, gesamt	=	60,96 m²
				=====

-Dachgeschoss-

Eltern:	$(3,25 \times 7,00) + (4,45 \times 1,65) - (0,50 \times 7,00) - (1,30 \times 7,00 \times \frac{1}{2})$	=	22,04 m ²	
HWR:	$(2,55 \times 3,25) - (0,50 \times 2,55) - (1,30 \times 2,55 \times \frac{1}{2})$	=	5,36 m ²	
Kind I:	$(3,25 \times 4,90) + 1,65 \times 2,40 - (0,50 \times 4,90) - (1,30 \times 4,90 \times \frac{1}{2})$	=	14,25 m ²	
		Übertrag	=	41,65 m ²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen

		Übertrag =	41,65 m ²
Kind II:	$(4,90 \times 3,725) - (0,50 \times 3,725) - (1,30 \times 3,725 \times \frac{1}{2})$	=	13,97 m ²
Kind III:	$(4,90 \times 3,725) - (0,50 \times 3,725) - (1,30 \times 3,725 \times \frac{1}{2})$	=	13,97 m ²
Galerie/Flur:	$(1,65 \times 7,60) + (2,00 \times 1,30) - (0,47 \times 1,25)$	=	14,55 m ²
Bad:	$(4,90 \times 4,45) - (2,1865 \times 1,05) - (0,50 \times 2,1365) - (0,55 \times 2,1365 \times \frac{1}{2}) - (0,75 \times 4,45 \times \frac{1}{2})$	=	16,18 m ²
		Summe =	100,32 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 3,01 m ²
		Wohnfläche WE 2 Dachgeschoss, gesamt =	97,31 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche WE 2:

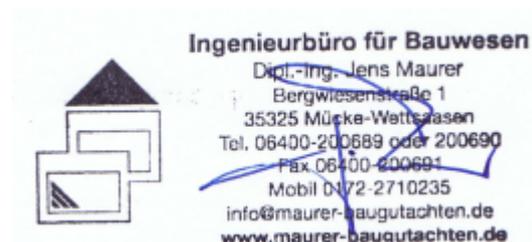
Erdgeschoss + Obergeschoss =	$60,96 \text{ m}^2 + 97,31 \text{ m}^2$	=	158,27 m²
------------------------------	---	---	-----------------------------

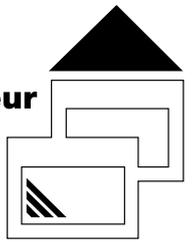
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Erdgeschoss:	$10,642 \times 15,442$	=	164,33 m ² BGF
Dachgeschoss:	$10,642 \times 15,442$	=	164,33 m ² BGF
		Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus =	328,66 m² BGF





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



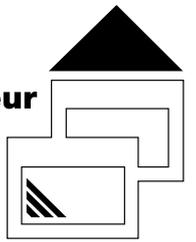
Bild 1: Gesamtansicht Objekt



Bild 2: Straßenansicht Objekt



Bild 3: Straßenansicht Objekt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



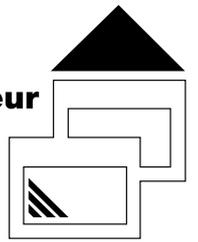
Bild 4: Zufahrt „Grünberger Weg“



Bild 5: Zufahrt „Grünberger Weg“



Bild 6: Zufahrt „Grünberger Weg“



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



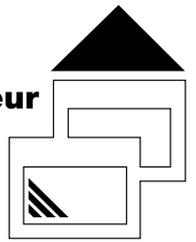
Bild 7: Carport/Hoffläche



Bild 8: Carport/Hoffläche



Bild 9: Seiten-/Straßenansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



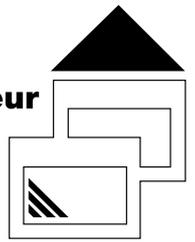
Bild10: Seiten-/Straßenansicht



Bild 11: Eingang WE 2

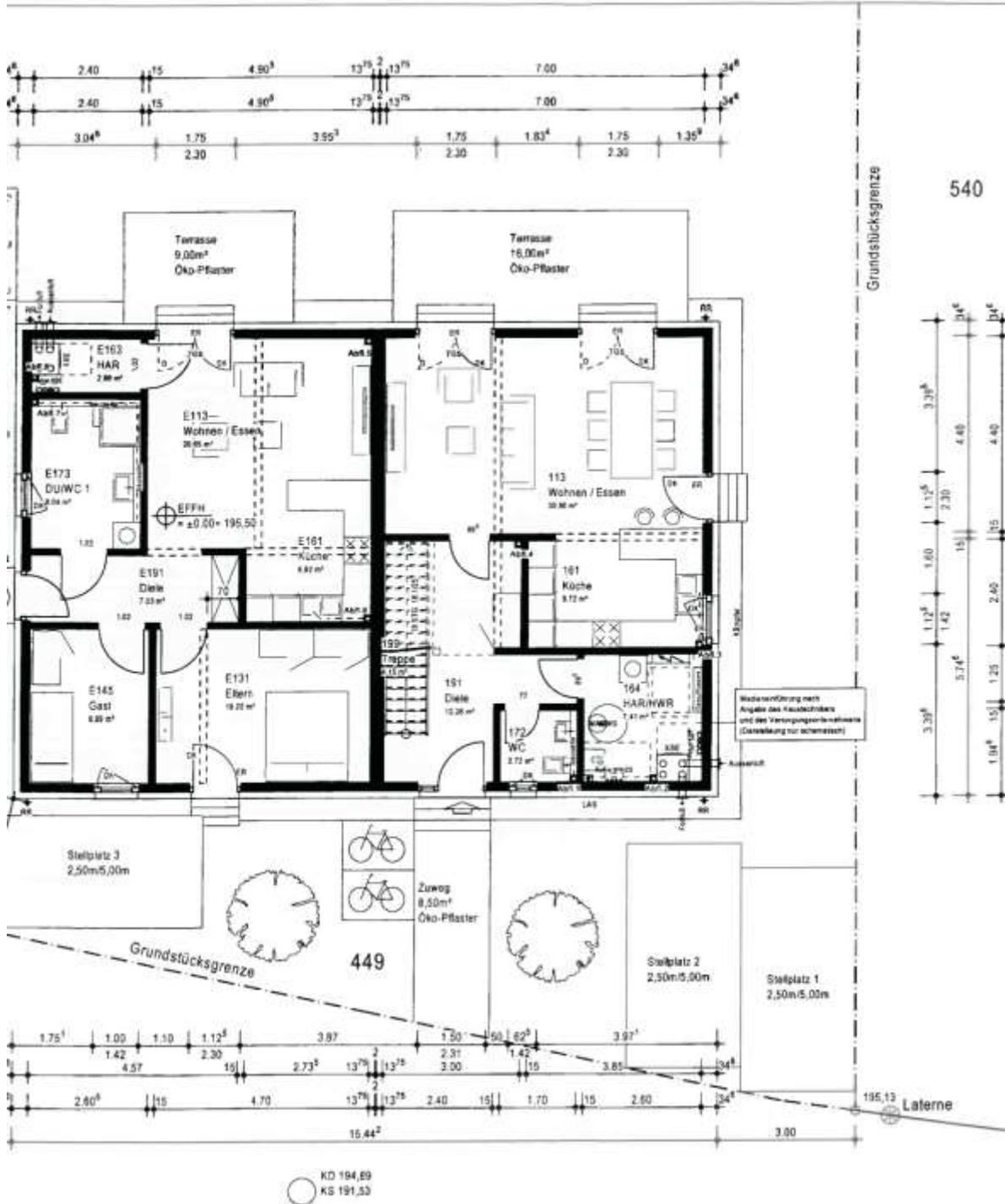


Bild 12: Eingang WE 1 ELW

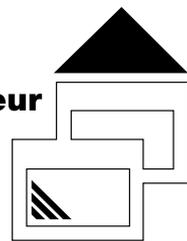


Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen

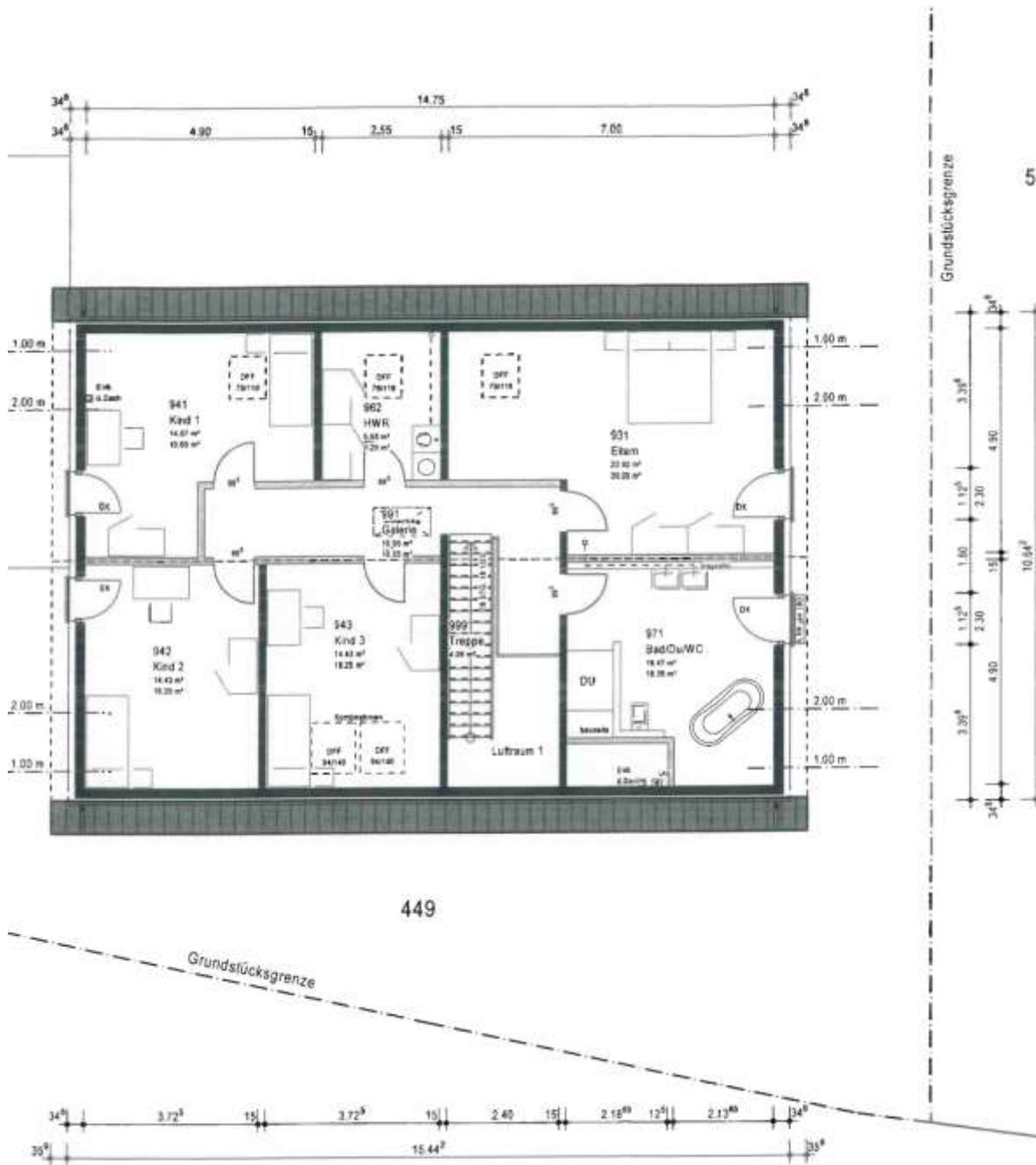
Die nachfolgenden Planunterlagen wurden bei der Bauaufsicht angefordert.
Die Richtigkeit konnte aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein nicht geprüft werden und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr!



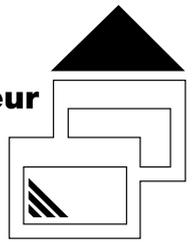
Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen

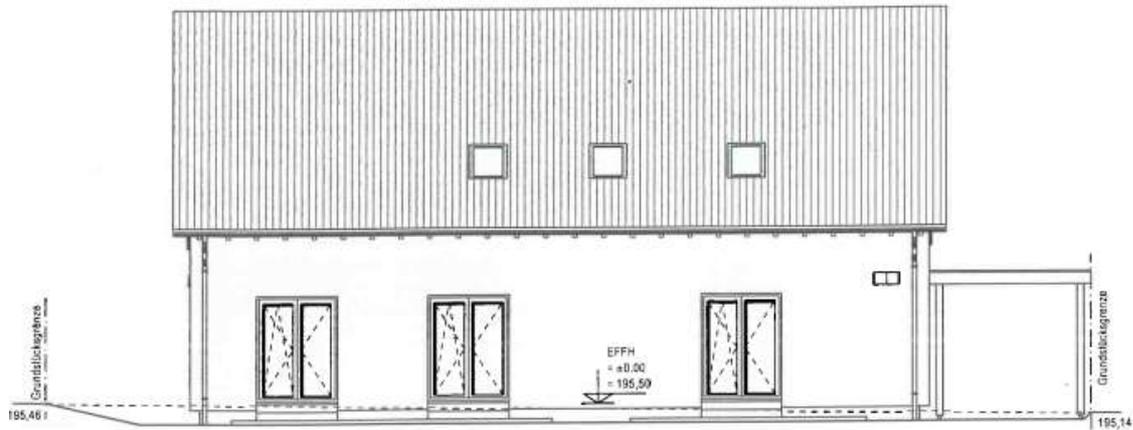


Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab

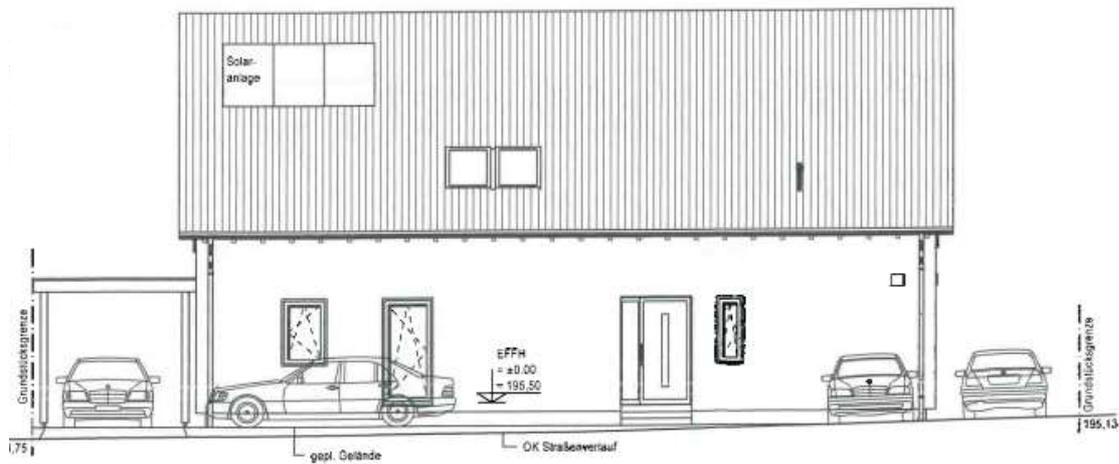


-A10-

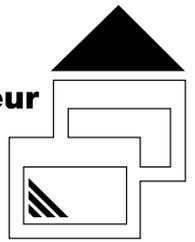
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



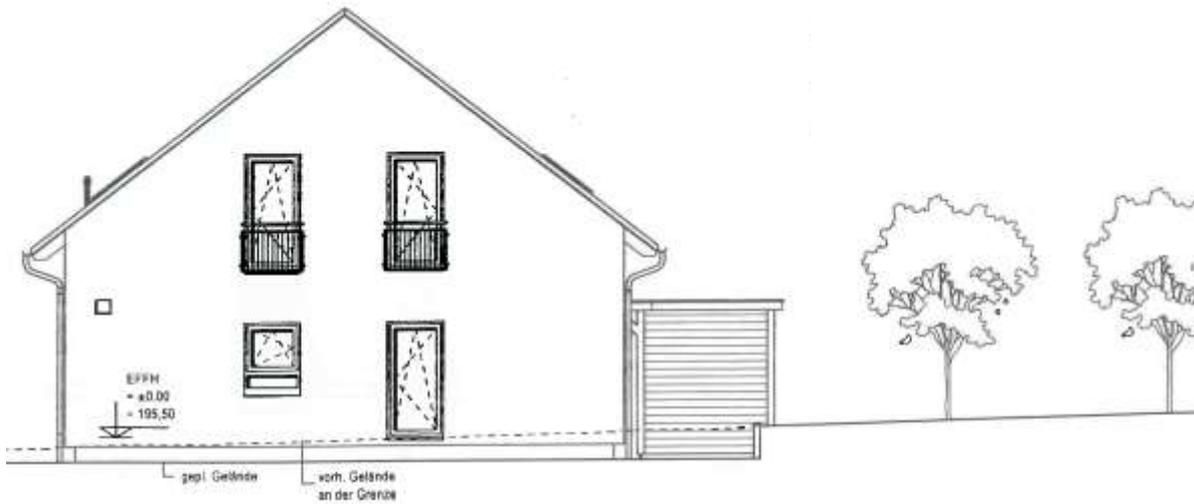
Ansicht aus Norden
ohne Maßstab



Ansicht aus Süden
ohne Maßstab



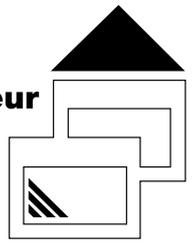
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



Ansicht aus Osten
ohne Maßstab

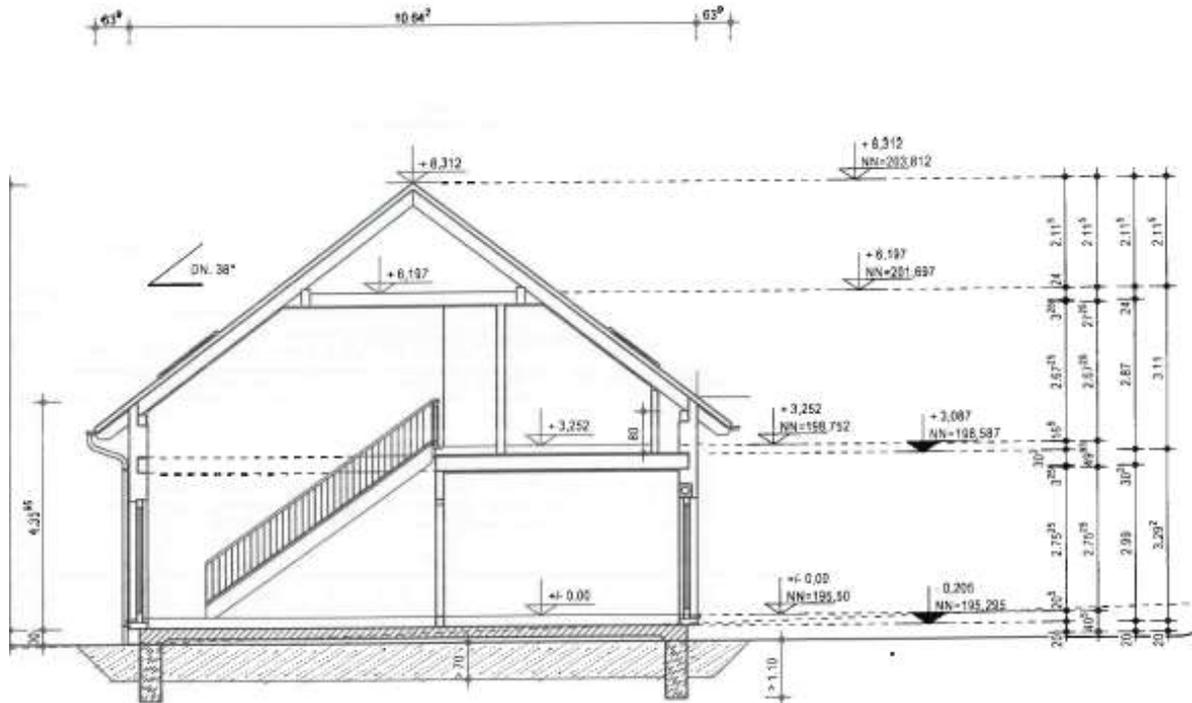


Ansicht aus Westen
ohne Maßstab



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 420 K 13/23 AG Gießen



Schnitt
ohne Maßstab

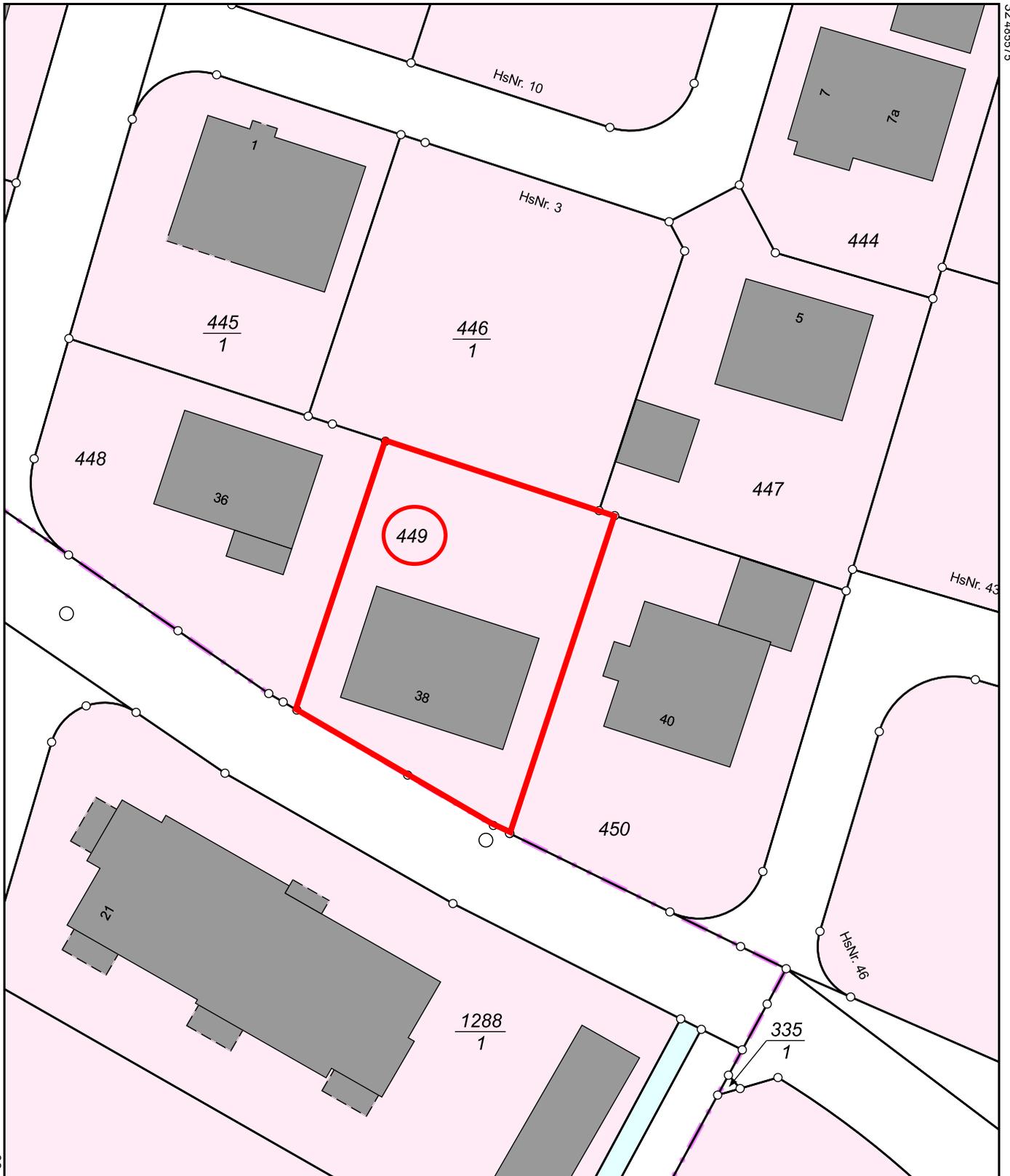


Flurstück: 449
Flur: 14
Gemarkung: Großen-Buseck

Gemeinde: Buseck
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5606275

32.485575



32.485485

1288

5606165

Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 13/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Grünberger
Weg 38, 35418 Großen-Buseck, IdF. Nr.
1, Flur 14, Flurstück 449, Größe 615 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

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

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: 02.05.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0301/23/1061	Eingang am: 26.04.2023 Ihr Az.: 420 K 13/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Buseck Großen-Buseck - 14 - 449
Straße:	Grünberger Weg 38

Sehr geehrter Herr Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit **keine Baulast** eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Seller

Anlage

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.: 2023/637777

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 13/23
Ihre Nachricht vom: 26.04.2023

Datum 27. April 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Grünberger Weg 38, 35418 Buseck, Gemarkung Großen-Buseck, Flur 14, Flurstück 449

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, Grundwasser-schadensfällen 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 Gießen und bei der Gemeinde Buseck einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

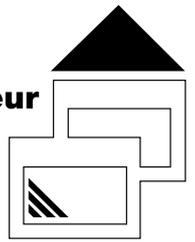
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 13/23, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur bedingt/teilweise Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch 2004 (nebst Änderungen 2009)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Buseck, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen