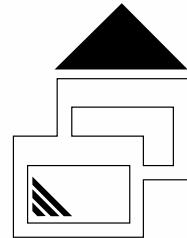


Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)



VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußerem Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Steingasse 1

35305 Grünberg-Reinhardshain

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 21/22

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 09.06.2022 wie folgt ermittelt:

79.000,00 €

in Worten: neunundsiebzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Reinhardshain, Blatt 540
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 1, Reinhardshain, Flur 1, Flurstück 1,
Gebäude- und Freifläche,
Steingasse 1, Flächengehalt 358 m²

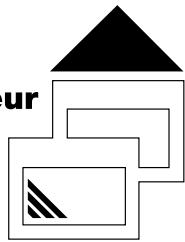
Amt für Bodenmanagement Marburg



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

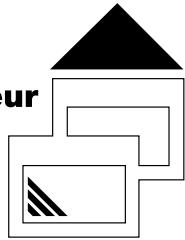
Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de



**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	8
1.6.3 Beschreibung der Wohnbereiche im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwert	11
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	12
5.1 Wohnhaus (vorderer Teil)	13
5.2 Wohnhaus (hinterer Teil)	14
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	15
6. Verkehrswert	18

Anlage		
	Berechnungen	A1-A3
	Bilder	A4-A9
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 21/22

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 09.05.2022 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgte eine Kontaktaufnahme durch die Beteiligten. Es wurde ein Termin zur Ortsbesichtigung für Donnerstag, den 09.06.2022 um 10.00 Uhr vereinbart.

Leider war vor Ort niemand anzutreffen. Es erfolgte daher eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußereren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.
Es konnten auch keine Unterlagen angefordert werden.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

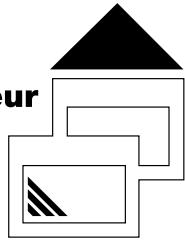
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III, durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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.

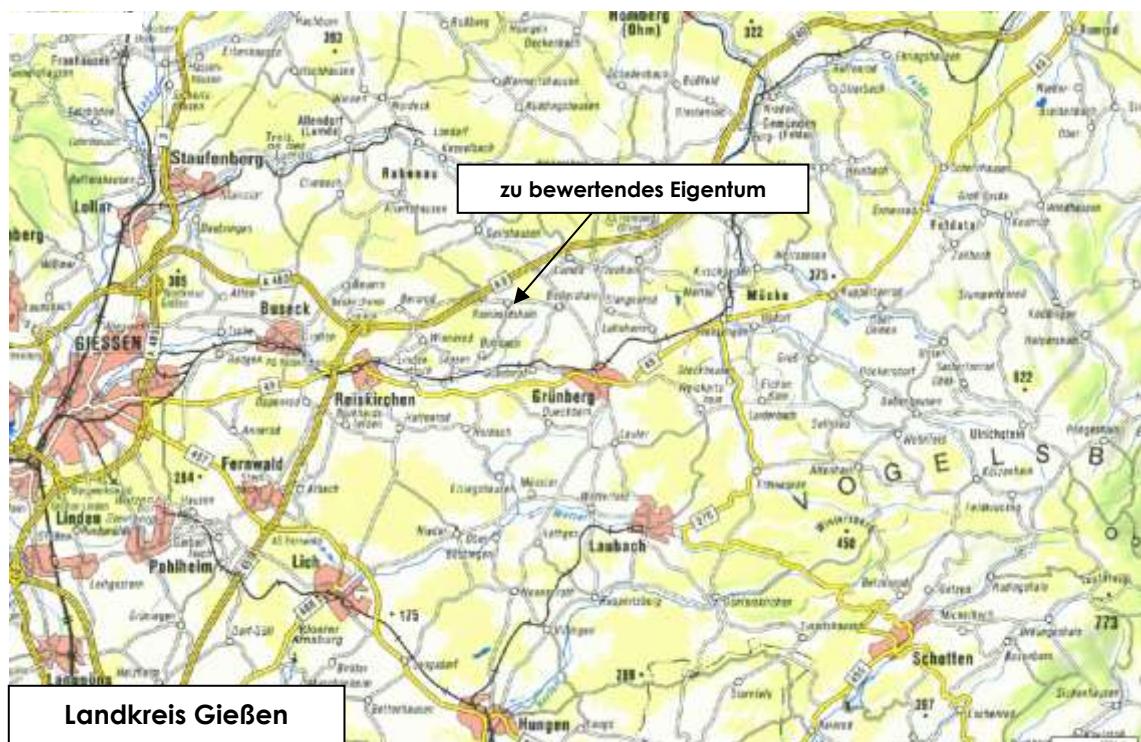


1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Eigentum liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt, am Rand des alten Ortskerns von Reinhardshain, einem Ortsteil der Stadt Grünberg.

Grünberg ist eine Großgemeinde mit ca. 14.200 Einwohnern, die aus einer Kernstadt und 13 weiteren Stadtteilen besteht. Zur Stadt gehören die ehemaligen Gemeinden: Beltershain, Göbelnrod, Grünberg, Harbach, Klein-Eichen, Lardenbach, Lehnheim, Lumda, Queckborn, Reinhardshain, Stangenrod, Stockhausen, Weickartshain und Weitershain.

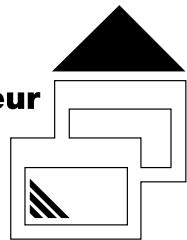
Grünberg grenzt im Norden an die Gemeinde Rabenau und die Stadt Homberg (Ohm)/(Vogelsbergkreis), im Osten an die Gemeinde Mücke (Vogelsbergkreis), im Süden an die Stadt Laubach, sowie im Westen an die Gemeinde Reiskirchen.



Verkehrstechnisch ist Grünberg über die Bundesstraße B49 gut erschlossen, die direkt durch Grünberg führt. Es gibt einen direkten Bahnanschluss mit Bahnhof, sowie diverse Buslinien, die sowohl die umliegenden Stadtteile (so auch u.a. Reinhardshain) anfahren, als auch umliegende Städte und Gemeinden.

Grünberg hat einen eigenen Autobahnanschluss zur A5 Frankfurt-Kassel, der ca. 5 km von der Kernstadt entfernt ist. Reinhardshain hat zwei Autobahnrasstätten, die direkt an der A5 liegen, so dass die Autobahn sehr schnell zu erreichen ist (allerdings ist offiziell von dort das Auffahren auf die Autobahn nicht gestattet). Der eigentliche Autobahnanschluss von Grünberg ist aber von Reinhardshain ebenfalls schnell zu erreichen.

Grünberg hat eine lange historische Geschichte vorzuweisen. Ende des 12. Jahrhunderts wurde Grünberg gegründet. 1222 bekam man bereits Stadtrechte. Aus dieser Zeit stammten das Antoniterkloster und Ende des 13. Jahrhunderts die gotische Marienkirche.



1419 wurde eine zentrale Wasserversorgung errichtet. Dabei wurde bereits auf Basis modernster Technologie Wasser aus dem 60 m tiefen Brunnental mechanisch auf den Berg gepumpt.

Erst im fortgeschrittenen 19. Jahrhundert entwickelte sich Grünberg wieder als Stadt weiter. Durch die ständige Altstadtsanierung seit 1969 wurden die Fachwerkhäuser der Altstadt systematisch saniert. Seit 2007 besitzt die Stadt auch ein eigenes Museum, das Museum am Spital, welches über die Stadtgeschichte Grünbergs berichtet. Seit 1983 ist Grünberg staatlich anerkannter Luftkurort.

Die Stadt Grünberg bietet ein breites Freizeitangebot, sowie alle erforderlichen Dinge des täglichen Lebens. Auch im Bereich von Schulen und Kindergärten sind alle wichtigen Einrichtungen vorhanden. Durch die zentrale Lage, sowie den Verkehrsanschluss über die Bundesstraße 49, sowie der BAB A5 sind die nächst größeren Städte wie Gießen und Alsfeld, aber auch Frankfurt sehr schnell zu erreichen.

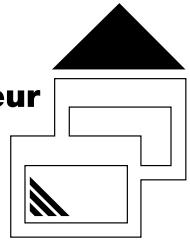


Der Stadtteil **Reinhardshain** liegt 5 km nordwestlich von Grünberg, im vorderen Vogelsberg und hat ca. 560 Einwohner.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde das Dorf im Jahre 1318. Die Evangelische Kirche, ein an zwei Seiten verschindelter Fachwerkbau, wurde 1617 errichtet. 1829 wurde die ehemalige Schule erbaut. Der 18 m hohe Wasserturm ist ein markantes Wahrzeichen des Ortes. Besonders sehenswert ist die etwa 1,5 km entfernt liegende Klosteranlage Wirberg.

Am 1. April 1972 wurde Reinhardshain auf freiwilliger Basis im Rahmen der Gebietsreform in die Stadt Grünberg eingegliedert.

Reinhardshain hat einen Kindergarten. Schulen, sowie Einrichtungen für das tägliche Leben befinden sich aber in Grünberg. Auch die Gemeinde Mücke ist gut erreichbar und bietet, wie die Stadt Grünberg, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Der Ort ist geprägt von einem lebhaften Vereinsleben, die das rege Dorfleben bestimmen.



Durch den Ort führt die Landesstraße 3357, an der auch unmittelbar das zu bewertende Grundstück angrenzt, und im Norden die Bundesautobahn 5 (Frankfurt-Kassel) am Ort vorbei. Die Zufahrt zum zu bewertenden Objekt erfolgt entsprechend über die Ortsdurchfahrt. Seitlich entlang des Grundstückes verläuft auch die Seitenstraße „Geilhäuser Weg“. Es besteht aber aufgrund des Höhenunterschieds zum zu bewertenden Grundstück kein unmittelbarer Zugang.

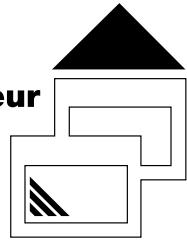
Das zu bewertende Objekt liegt, wie bereits erwähnt, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich „Steingasse“ nennt, am Ortsrand des alten Ortskernes.

Durch die Lage direkt an der Ortsdurchfahrt sind Belastungen aus Verkehrs lärm möglich bzw. zumindest zu den Berufszeiten denkbar. Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt. Die umliegende Bebauung fällt unterschiedlich aus. Es sind kleinere und auch größere Wohnbebauungen, kleinere Gewerbe, sowie unbebaute Grundstücke vorhanden. Die straßenseitig links angrenzende Bebauung befindet sich auf der Grundstücksgrenze, so dass ein Innenhof (ähnlich Dreiseithof) entsteht.

Das unregelmäßig geschnittene Eckgrundstück ist annähernd eben gelegen, liegt aber in Teilbereichen (seitlich) insgesamt ca. 60-100 cm über dem Straßenniveau der Seitenstraße. Die Hoffläche und somit auch der Zugangsbereich zum Wohnhaus und dem Nebengebäude liegen auf Straßenniveau der „Steingasse“. Das Grundstück kann insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Grünberg, Bauamt, gilt das Eckgrundstück als erschlossen. Es gibt es für diesen Bereich von Reinhardshain keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Es liegt kein Denkmalschutz für diesen Bereich vor. Gemäß Auskunft liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, sowie der Altflächendatei vor.





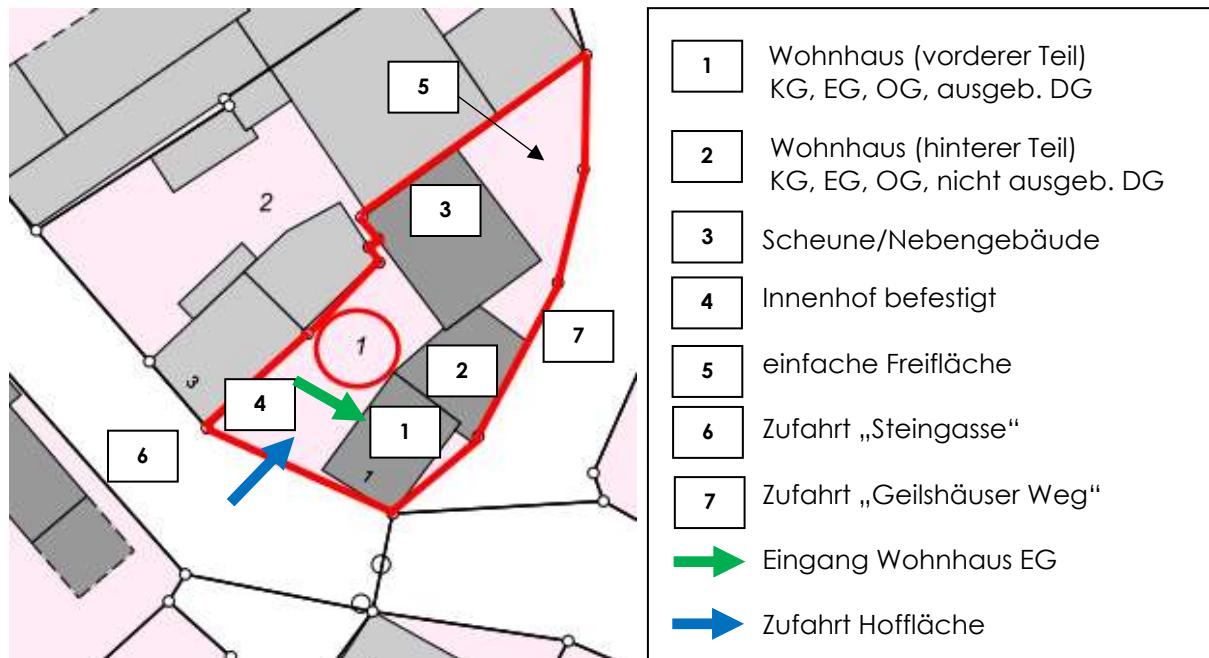
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit seitlich angrenzendem Nebengebäude (ehemalige, kleine Scheune/Stall) auf einem einfach angelegten, kleinen Eckgrundstück.

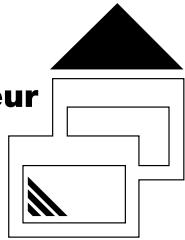
Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußereren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor.

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



Das Wohnhaus unterteilt sich in zwei Bereiche, dem vorderen Gebäude zur Straße hin, welches augenscheinlich unterkellert ist, ein Erd- und Obergeschoß hat, sowie ein Dachgeschoss mit Satteldach, welches aus Sachverständigensicht als ausgebaut angenommen wird. Der dahinterliegende zweite Gebäudebereich ist etwas versetzt zum vorderen Wohngebäude, ist augenscheinlich ebenfalls unterkellert, hat auch ein Erd- und Obergeschoß. Das Dachgeschoss mit Satteldach wird aber als nicht ausgebaut angesetzt. Die Wohnfläche des Gesamtgebäudes wird auf ca. 170 m² überschlägig ermittelt.





Angaben zur Nutzung und Raumaufteilung der beiden Gebäudebereiche sind nicht möglich. Die beiden Gebäudebereiche liegen augenscheinlich auf unterschiedlichem Höhenniveau bei den Geschossen. Der Eingangsbereich befindet sich zum Hof hin und liegt im hinteren Gebäudeteil. Der Zugang erfolgt über drei außenliegende Stufen, so dass kein ebenerdiger und auch kein barrierefreier Zugang gegeben ist.



Das rechtwinklig an das Wohngebäude angrenzende Nebengebäude, augenscheinlich ein ehemaliges Scheunen-Stallgebäude ist in einem schlechten Zustand und muss auf der Rückseite bereits gesichert werden. Über Nutzungsmöglichkeiten können auch hier keine Aussagen erfolgen. Augenscheinlich hat das Gebäude einen Zwischenboden. Die Nutzfläche wird für das Erdgeschoss auf ca. 68 m² geschätzt.

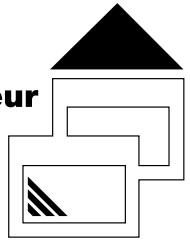
Die Außenanlage besteht aus der einfach befestigten Innenhoffläche, sowie einer kleinen Grundstücksfläche auf der Gebäuderückseite. Dieser Grundstücksbereich liegt deutlich über dem Straßenniveau und wird durch eine einfache Mauer abgefangen. Unmittelbar zwischen dem hinteren Bereich des Wohnhauses, sowie der angrenzenden Scheune wurde augenscheinlich ein Schuppen abgerissen. Dieser Bereich ist noch einfach befestigt, während der weitere Bereich einfache Grünfläche ist.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdet eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Die Baujahre der Objekte sind nicht bekannt, liegen aber im Ursprung und aufgrund der sichtbaren Bauweise um 1900. Zumindest der vordere Gebäudeteil und die Scheune sind klassische Fachwerkkonstruktionen mit ausgemauerten Gefachen, die teilweise verputzt sind, bzw. stellenweise auch der Putz ab ist.



Der vordere Gebäudebereich wurde komplett überputzt bzw. im Giebelbereich mit Holz und im Dachbereich verschindelt. Der Keller des vorderen Gebäudebereichs wurde mit Bruchsteinen gemauert und ist unverputzt, wie auch der Sockel- bzw. ehemalige Stallbereich des Nebengebäudes. Beim hinteren Gebäudebereich des Wohnhauses ist die Bauweise nicht erkennbar. Das Objekt ist komplett verputzt, ist aber wie die Gesamtkonstruktion der beiden anderen Gebäude sehr deutlich in die Jahre gekommen. Es besteht sichtbarer Unterhaltungstau. Die Scheune/Nebengebäude scheint in einem grenzwertigen Zustand im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung zu sein.

Bei den Satteldächern handelt es sich augenscheinlich um klassische Holzkonstruktionen. Der vordere Wohngebäudebereich wie auch die Scheune haben eine Ziegeleindeckung, während der mittlere Gebäudebereich eine Biberschwanzeindeckung hat. Auch die Dachkonstruktionen sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Angaben zu möglichen Dämmungen sind auch hier nicht möglich.

Die Fenster und auch die Haustür sind, soweit erkennbar Holzkonstruktionen und haben eine einfache Isolierverglasung, soweit einsehbar. Sie sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Stellenweise scheinen auch noch Fenster mit Einfachverglasung vorhanden zu sein.

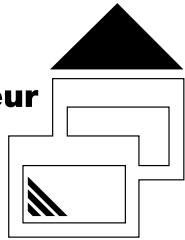
Es können beim Wohnhaus keine Angaben zur technischen Ausstattung des Objektes erfolgen wie auch nicht zum Zustand und Standard der Innenausstattung. Auch ein mögliches Heizungssystem und dessen Zustand sind unbekannt.

Augenscheinlich ist die Gesamtkonstruktion von Wohnhaus und Nebengebäude deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung ist mit einem entsprechend hohem Renovierungs- und Sanierungsbedarf zu rechnen. Bei den in der Wertermittlung angesetzten Kosten für Renovierung und Sanierung handelt es sich lediglich um einen geschätzten Aufwand zum Erhalt des angesetzten, sehr einfachen Standards. Es erfolgt ein Ansatz der Restnutzungsdauer ausschließlich auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen.

Die Hoffläche hat größtenteils einen einfachen Betonplattenbelag. Seitlich ist ein schmaler Schotterstreifen vorhanden. Die Einfriedung besteht aus einem massiven Mauersockel mit Bruchsteinen gemauert und in einem schlechten Zustand.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der nicht möglichen Ortsbesichtigung des Innenbereichs 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 mit Nebengebäude erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war und dazu aufgrund des sichtbaren Gesamtzustandes sowie der unklaren Nutzung und Raumaufteilung kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann. Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens zum Abgleich. Dazu steht bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund.

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

3. Bodenwertermittlung

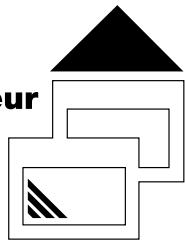
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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, 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 1: = 46,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1400 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

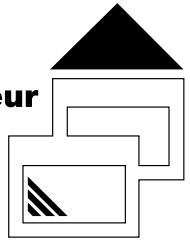
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$46,00 \text{ €/m}^2 \times 358,00 \text{ m}^2 = 16.468,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,25.

$$16.468,00 \text{ €} \times 1,25 = 20.585,00 \text{ €}$$

→ angepasster Bodenwert Flurstück 1, gerundet = 20.500,00 €



4. Ertragswertverfahren

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

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2021 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 ist die Raumaufteilung und Nutzung des Objektes augenscheinlich unklar, wie auch der Standard und Zustand der Ausstattung. Entsprechend lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln. Dazu steht bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren nicht im Vordergrund.

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 2022 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

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

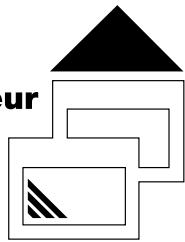
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

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.

Für das Wohnhaus erfolgt eine getrennte Betrachtung für den vorderen und hinteren Gebäudeteil, aufgrund der augenscheinlich unterschiedlichen Dachausbauten (Betrachtung erfolgt aber insgesamt als ein Objekt). Die Scheune als Nebengebäude wird aufgrund des augenscheinlich schlechten Zustandes pauschal angesetzt.

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgt ein fiktiver sachverständiger Altersansatz auf Basis des sichtbaren Gesamzturms.



5.1 Wohnhaus (vorderer Teil)

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.11:

**Wohnhaus, freistehend
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss.**



Einfamilienhaus* (vorderer Teil)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				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%

* Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußereren Anschein

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²
KG, EG, OG, ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF

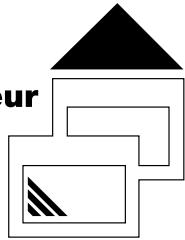
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m ² BGF =	150,65 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m ² BGF =	108,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 655 €/m ² + 0,5 x 11 % x 725 €/m ² BGF =	75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 655 €/m ² BGF =	72,05 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 655 €/m ² BGF =	72,05 €/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 655 €/m ² BGF =	58,95 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =	43,50 €/m ² BGF
	Zwischensumme:	683,35 €/m ² BGF
	keine weitere Anpassung, gewählt Faktor	Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)	683,35 €/m ² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 683,35 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 153,15*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2022 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$683,35 \text{ €/m}^2 \times 1,5315 = 1.046,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich vorderer Bereich Wohnhaus:

$$187,84 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.046,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 196.583,95 \text{ €}$$

5.2 Wohnhaus (hinterer Teil)

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.12:

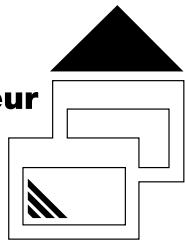
**Wohnhaus, freistehend
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.**



Einfamilienhaus* (hinterer Teil)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				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%

* Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußerem Anschein

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF =				131,10 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m ² + 0,5 x 15 % x 635 €/m ² BGF =				90,38 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 570 €/m ² + 0,5 x 11 % x 635 €/m ² BGF =				66,28 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =				62,70 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF =				62,70 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m ² BGF =				31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF =				57,15 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m ² BGF =				51,30 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 635 €/m ² BGF =				38,10 €/m ² BGF
	Zwischensumme:				591,46 €/m ² BGF
	keine weitere Anpassung, gewählt Faktor				Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)				591,46 €/m ² BGF



Der ermittelte NHK 2010 -Wert beträgt 591,46 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 153,15*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2022 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$591,46 \text{ €/m}^2 \times 1,5315 = 905,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich hinterer Bereich Wohnhaus:

$$172,60 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 905,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 156.344,53 \text{ €}$$

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert Wohnhaus (vorderer Teil)	196.583,95 €
Herstellungswert Wohnhaus (hinterer Teil)	156.344,53 €
Herstellungswert Gesamtobjekt	352.928,48 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es kann keine Aussage zu möglichen Renovierungen und Sanierungen zum Objekt erfolgen. Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen aus der Besichtigung ausschließlich nach dem äußerem Anschein.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

Fiktive Restnutzungsdauer: 15 Jahre

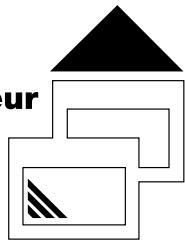
$$\frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 78,6 \%$$

70 Jahre

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 277.401,79 €

$$\rightarrow 352.928,48 \text{ €} - 277.401,79 \text{ €} = 75.526,69 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: } 75.526,69 \text{ €}$$

**Übertrag:**

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 75.526,69 €

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

- Scheune = + 5.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: **80.526,69 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Einfriedung/Geländeabfangung = + 2.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: **82.526,69 €**

Bodenwert Flurstück 1 = + 20.500,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: **103.026,69 €**

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 Markberichtes des Gutachterausschusses 2022, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, sowie der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 1,00:

103.026,69 € x 1,00 = 103.026,69 €

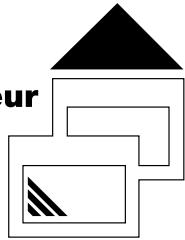
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: **103.026,69 €**

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 Verkehrswert-
ermittlung 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 Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (keine Vollsanierung)

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	5.000,00 €
- Scheune	-pauschal-	=	4.000,00 €
		=	24.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

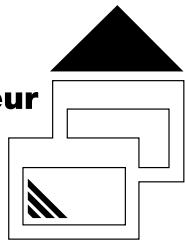
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 103.026,69 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 24.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = **79.026,69 €**

gerundet = **79.000,00 €**

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 79.000,00 €.



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, sowie die Nutzungsmöglichkeiten unbekannt sind. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren 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, Steingasse 1, 35305 Grünberg-Reinhardshain, Ifd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1, zum Bewertungsstichtag 09.06.2022, auf

79.000,00 €

in Worten: neunundsiebzigtausend Euro

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

Mücke, den 06.08.2022

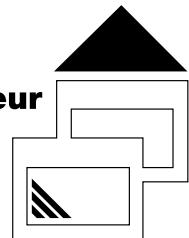
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen**

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen und soweit möglich mit einer BLK 3 D Leica Spezialkamera vor Ort vom Sachverständigen gemessen.

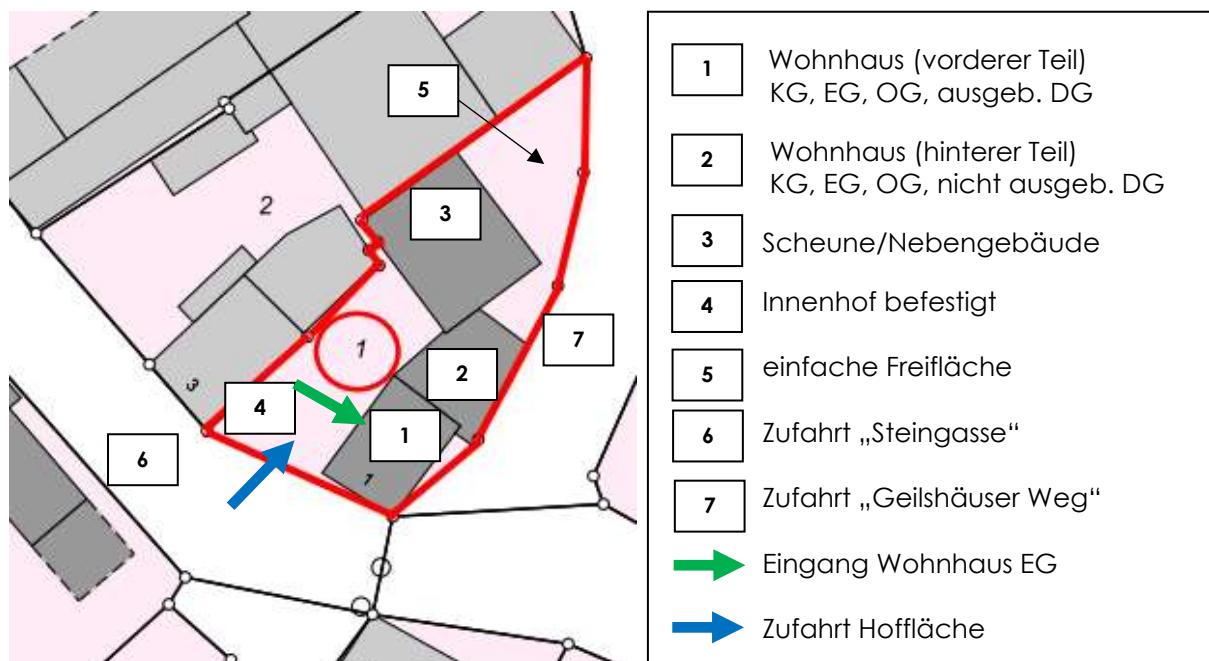
Eine Besichtigung konnte lediglich von außen stattfinden.

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

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- oder Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus/vorderer Teil -

$$\text{Kellergeschoss: } (8,00 + 8,25)/2 \times 5,75 = 46,72 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

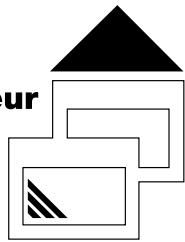
$$\text{Erdgeschoss: } (8,00 + 8,25)/2 \times 5,79 = 47,04 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obergeschoss: } (8,00 + 8,25)/2 \times 5,79 = 47,04 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoß: } (8,00 + 8,25)/2 \times 5,79 = 47,04 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus/vorderer Teil, gesamt} = 187,84 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen****-Wohnhaus/hinterer Teil -**

Kellergeschoß: $[(7,25 + 5,50)/2 \times 4,50] + (1,50 \times 0,65) + [(5,50 + 4,30)/2 \times 2,75]$ = 43,15 m² BGF

Erdgeschoß: $[(7,25 + 5,50)/2 \times 4,50] + (1,50 \times 0,65) + [(5,50 + 4,30)/2 \times 2,75]$ = 43,15 m² BGF

Obergeschoß: $[(7,25 + 5,50)/2 \times 4,50] + (1,50 \times 0,65) + [(5,50 + 4,30)/2 \times 2,75]$ = 43,15 m² BGF

Dachgeschoß: $[(7,25 + 5,50)/2 \times 4,50] + (1,50 \times 0,65) + [(5,50 + 4,30)/2 \times 2,75]$ = 43,15 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus/hinterer Teil, gesamt = 172,60 m² BGF
=====

-Scheune-

Erdgeschoß: $(8,25 + 8,00)/2 \times 9,28$ = 75,40 m² BGF

Obergeschoß: $(8,25 + 8,00)/2 \times 9,28$ = 75,40 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 150,80 m² BGF
=====

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

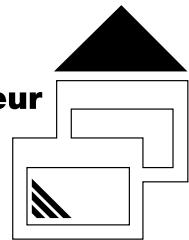
Es erfolgt eine getrennte Betrachtung nach vorderem und hinterem Gebäudeteil. Es wird sachverständlich davon ausgegangen, dass das Dachgeschoß im vorderen Gebäudeteil augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

-Vorderer Gebäudeteil-

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschoss,
mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,83

Bruttogrundfläche = 187,84 m² BGF

187,84 m² BGF : 1,83 = 102,64 m² → Wohnfläche vorderer Gebäudeteil



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen

-Hinterer Gebäudeteil-

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschoss,
ohne DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 2,56

Bruttogrundfläche = 172,60 m² BGF

172,60 m² BGF : 2,56 = 67,42 m² → Wohnfläche hinterer Gebäudeteil

Gesamtwohnfläche = vorderer + hinterer Gebäudeteil = 102,64 m² + 67,42 m² = 170,06 m²

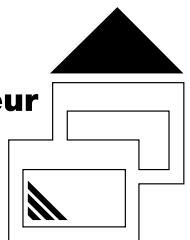
Die überschlägig ermittelte Wohnfläche des Gesamtobjektes beträgt gerundet ca. 170 m².

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettbergen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 03.08.2022

3D-Foto: 3D_IMG 2022-06-09 101626





-A4-

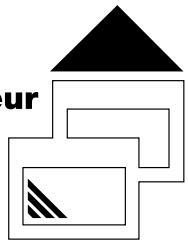
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2022-06-09 101717



3D-Foto: 3D_IMG 2022-06-09 101754





-A5-

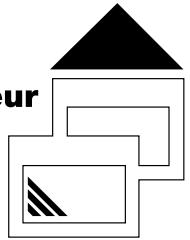
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2022-06-09 101558



3D-Foto: 3D_IMG 2022-06-09 101508





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen



Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußerem Anschein erfolgen konnte.

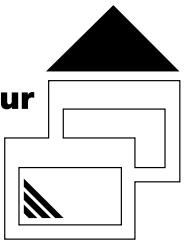
Bild 1: Objektansicht Straße



Bild 2: Hofansicht



Bild 3: Hofansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen



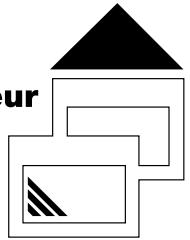
Bild 4: Zufahrt „Steingasse“



Bild 5: Zufahrt „Steingasse“



Bild 6: Straßenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen



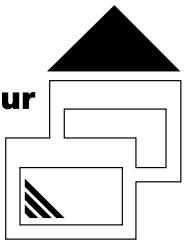
Bild 7: Straßenansicht



Bild 8: Seitenansicht Wohngebäude



Bild 9: Rück-Seitenansicht



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 21/22 AG Gießen



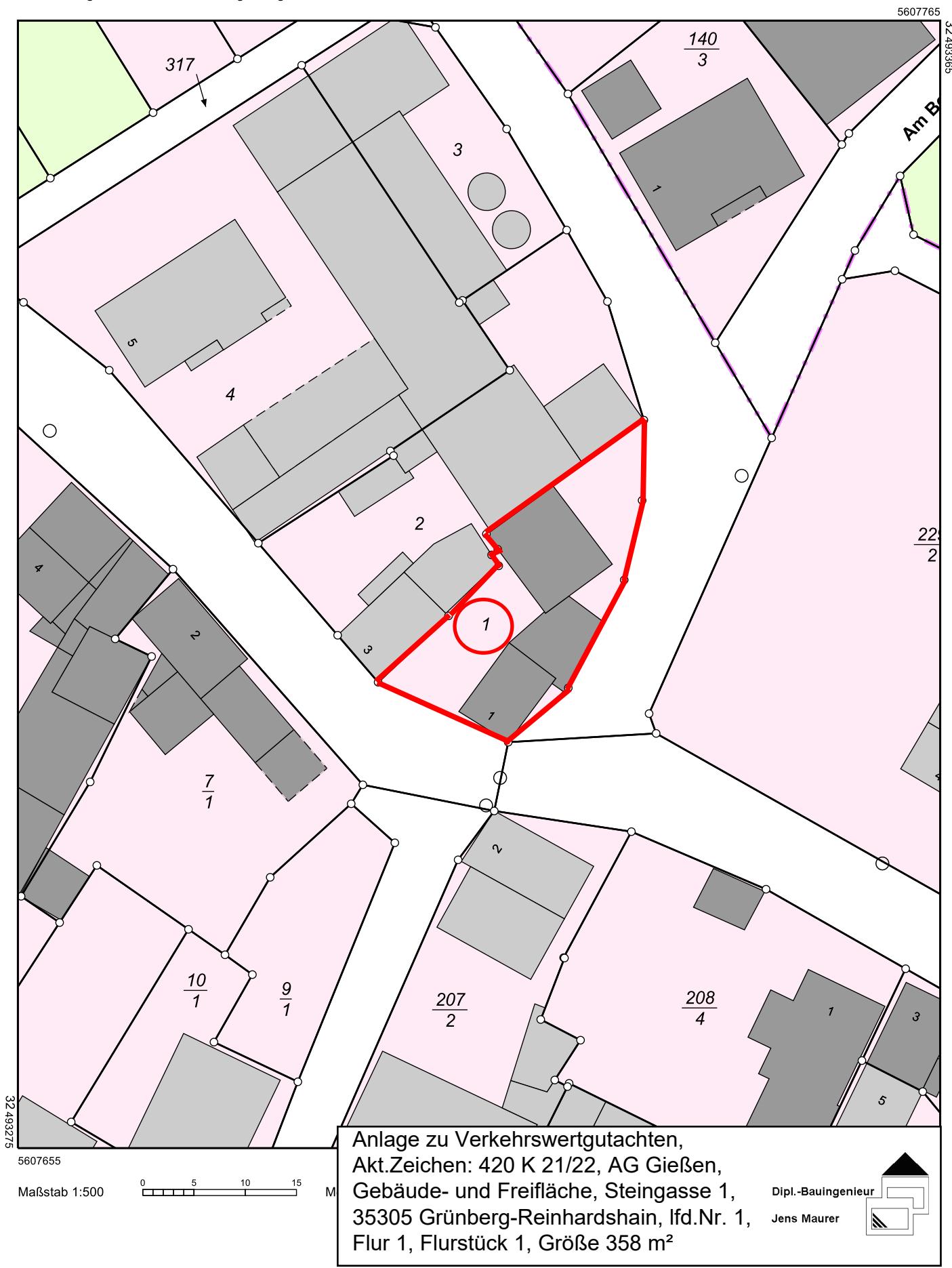
Bild 10: Zufahrt „Geilshäuser Weg“



Bild 11: Rück-Seitenansicht



Bild 12: Rückansicht Scheune

Flurstück: 1
Flur: 1
Gemarkung: ReinhardshainGemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:Grünberg
Gießen
GießenAuszug aus dem
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 06.05.2022
Antrag: 201184626-1



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
Druck am: 08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
11.05.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0510/22/1257	Eingang am: 09.05.2022 Ihr Az.: 420 K 21/22
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Grünberg Reinhardshain - 1 - 1
Straße:	Steingasse 1

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-41.4-100i0400/1-2022/8
Dokument Nr.: 2022/658682

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 21/22
Ihre Nachricht vom: 09.05.2022

Datum 12. Mai 2022

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Steingasse 1, 35305 Grünberg, Gemarkung Reinhardshain, Flur 1, Flurstück1

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, Altablagerungen, 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 flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Grünberg einzuholen.

Kosten:

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

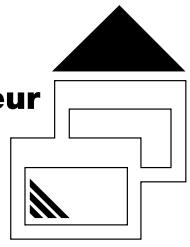
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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 21/22, 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, 2007
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 7.Auflage Kleiber 2012
- www.boris.hessen.de
- Bodenrichtwerte Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2022
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022
- Stadtplan Hessen
- Stadt Grünberg, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen