

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Totenhäuser Weg 2

35469 Allendorf/Lumda

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 78/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.02.2024 wie folgt ermittelt:

89.000,00 €

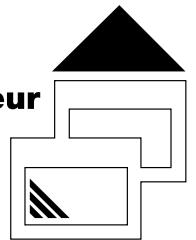
in Worten: neunundachtzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Allendorf/Lumda, Blatt 3074
des Amtsgerichtes Gießen

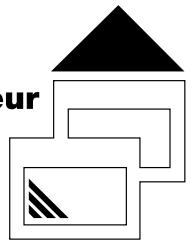
lfd. Nr. 1, Allendorf/Lumda, Flur 1, Flurstück 1016/1,
Gebäude- und Freifläche,
Totenhäuser Weg 2, Flächengehalt 807 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwertermittlung	10
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	12
5.1 Wohnhaus (1)	12
5.2 Wohnhaus (2)	14
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	15
6. Verkehrswert	18
 Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A7
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 78/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 01.12.2023 und 19.12.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgte nur eine Kontaktaufnahme durch einen Vertreter der Gläubigerin. Es konnte entsprechend kein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden. Es erfolgte am Donnerstag, den 01.02.2024 gegen 14.00 Uhr durch den Sachverständigen eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Es bestand entsprechend kein Zugang zu den Objekten. Das Grundstück war auch nur teilweise einsehbar.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Zum Objekt lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten auch keine Unterlagen bei der Bauaufsicht angefordert werden. Durch den Sachverständigen erfolgten Messungen vor Ort.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

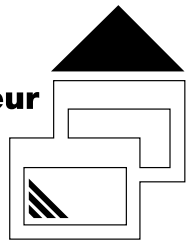
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III, durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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

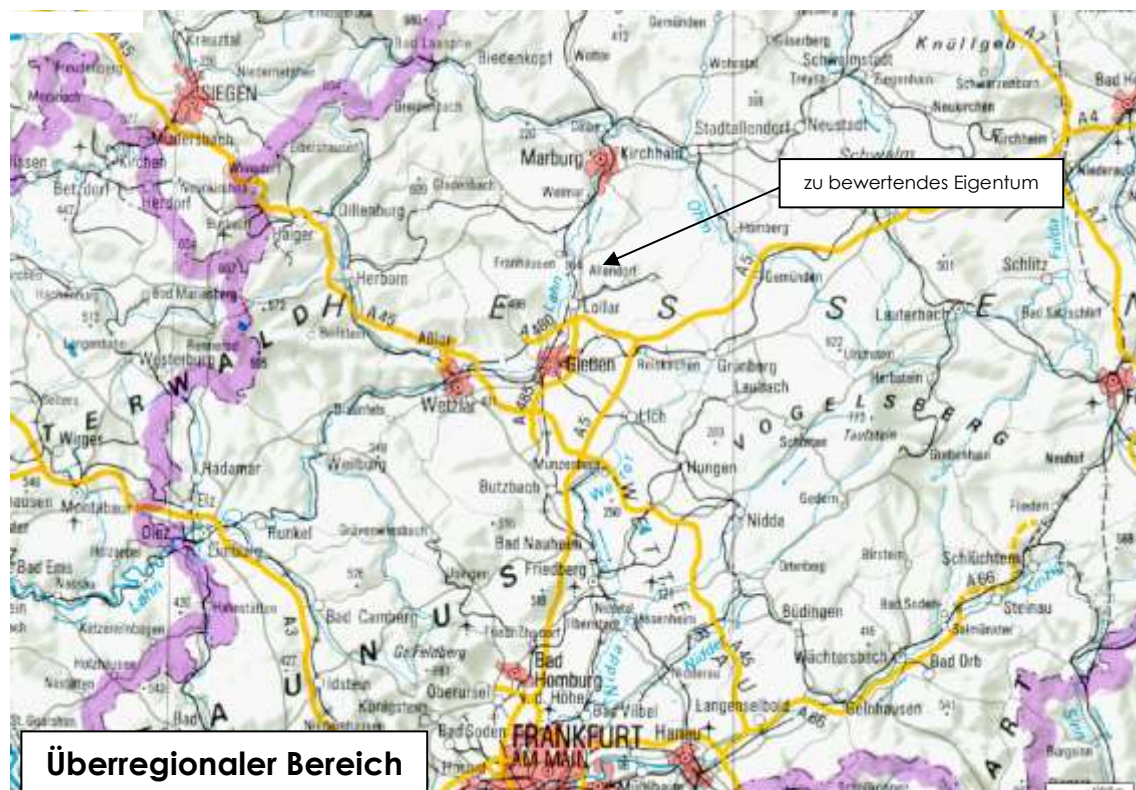
Das zu bewertende Eigentum liegt in einer Seitenstraße der Ortsdurchfahrt etwas am Rand des alten Ortskerns der Stadt Allendorf/Lumda.

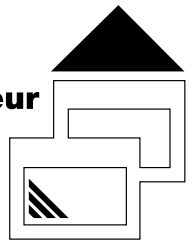
Die Stadt **Allendorf** (Lumda) befindet sich im Landkreis Gießen etwa 17 km nordöstlich der Kreisstadt Gießen und ebenso weit südöstlich der Universitätsstadt Marburg, etwa in der Mitte Hessens.

Geografisch liegt Allendorf an der Lumda, einem kleinen linken Nebenfluss der Lahn. Umgeben wird die Stadt von Bergen zwischen 320 und knapp 400 m Höhe. Großräumig liegt die Gegend zwischen Lahntal und Vogelsberg.

Allendorf grenzt im Norden an die Gemeinde Ebsdorfergrund (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Rabenau, im Süden an die Gemeinde Buseck, sowie im Westen an die Stadt Staufenberg (alle drei im Landkreis Gießen).

Allendorf (Lumda) besteht aus den vier Gemarkungen Allendorf/Lumda, Climbach, Nordeck und Winnen und hat ca. 4.200 Einwohner. In jeder Gemarkung liegt ein Stadtteil, wobei Nordeck und Winnen miteinander verwachsen sind.



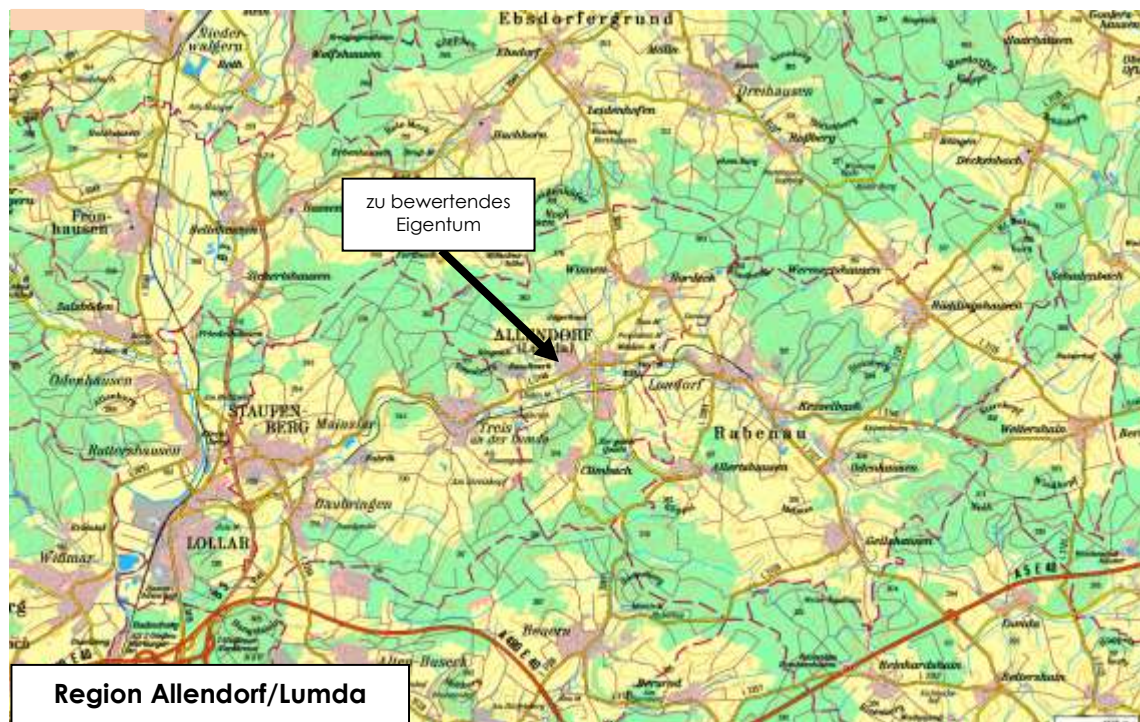


Geschichtlich tauchte Allendorf 780 und 802 erstmals als Name „alten Dorfa“ (das spätere Allendorf) auf. Im Jahre 1323 wurden die Marktrechte verliehen und 1370 wurde Allendorf schließlich zur Stadt erhoben.

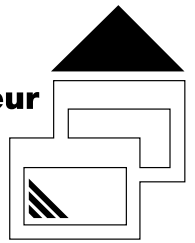
Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. zu nennen, die Stadtbibliothek, der Stadtturm und Reste der Stadtmauer, die evangelische Kirche, sowie die Fachwerk-Altstadt, sowie viele weitere Einrichtungen und Bauwerke.

Charakteristisch für die kleine Stadt ist das rege Vereinsleben, sowie eine Vielzahl von Veranstaltungen wie der historische Nikelsmarkt im November, der bereits seit weit über 600 Jahren abgehalten wird.

Die Wirtschaft von Allendorf (Lumda) ist geprägt durch kleine Betriebe. In den letzten Jahren zeigte sich eine deutliche Orientierung hin zu EDV und Werbung. Das Handwerk ist weiterhin stark präsent, während der Anteil der Landwirtschaft stetig abgenommen hat. Eine deutliche Veränderung von zahlreichen Kleinbetrieben hin zu wenigen großen Betrieben ist festzustellen. Die Nahversorgung ist in der Kernstadt gewährleistet, für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, sowie alle weiteren, größeren Einrichtungen wie beispielsweise ein Krankenhaus, wird vor allem Gießen aufgesucht. Kindergärten, Grundschule, sowie Gesamtschule sind vorhanden.



Verkehrstechnisch liegt Allendorf nur einige Kilometer nordöstlich des Reiskirchner Autobahndreiecks. Über die Auffahrten Reiskirchen oder Grünberg besteht Anschluss an die Autobahnen A5, A485 und A45 in alle Richtungen. Über Staufenberg gelangt man auf die B3 in Richtung Marburg und Kassel. Die ehemals vorhandene Bahnstrecke wurde stillgelegt. Es verkehrt eine regelmäßige Buslinie.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Gesamtobjekt etwas am Rand des alten Stadtkerns von Allendorf (Lumda), in einer Seitenstraße der Hauptortsdurchfahrt, der Landesstraße L3146.

Die Lage kann trotzdem als sehr zentral bezeichnet werden. Viele Dinge können entsprechend zu Fuß erledigt werden. Durch die Lage in der Seitenstraße besteht kein Verkehrslärm. Die Lage kann als durchaus ruhig bezeichnet werden. Es gibt lediglich Anliegerverkehr. Es bestehen neben den Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück selbst auch Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Die umliegende Bebauung ist in Teilbereichen eng zu bezeichnen. Es bestehen Grenzbebauungen.

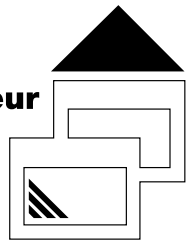
Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten, annähernd eben gelegen und kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Allendorf/Lumda, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Das Gesamtobjekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen, bestehen derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Es liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen vor.





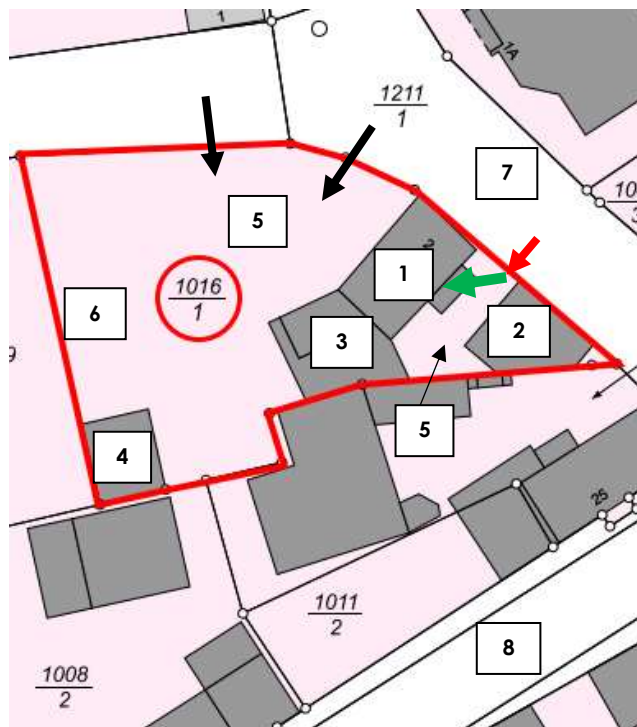
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Das zu bewertenden Gesamtobjekt besteht aus einem Wohnhaus (1) mit Anbau (3), sowie einem weiteren, freistehenden Wohnhaus (2) und einem kleinen Nebengebäude, auf einem nur einfach angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen der Objekte erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Dazu waren Gebäude und Grundstück nur teilweise bzw. bedingt einsehbar. Es konnten keine Bau- und Planunterlagen zu den Objekten angefordert werden.

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



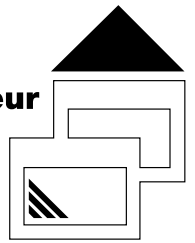
- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Wohnhaus I |
| 2 | Wohnhaus II |
| 3 | Anbau |
| 4 | Nebengebäude |
| 5 | befestigte Hoffläche |
| 6 | Grünfläche |
| 7 | Zufahrt „Totenhäuser Weg“ |
| 8 | Zufahrt „Treiser Straße“ |
| | Zugang Wohnhaus I |
| | Zugang Innenhof |
| | Zufahrt Hoffläche |



Abb.: Seitenansicht Wohnhaus (1)



Abb.: Giebelansicht Wohnhaus (1)



Das Wohnhaus (1) hat augenscheinlich ein Untergeschoss (Kellergeschoss), ein Erdgeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Das Objekt wird augenscheinlich derzeit aus- und umgebaut. Es befindet sich augenscheinlich in einem derzeit nicht nutzbaren Zustand (entsprechend in der Wertermittlung berücksichtigt).

Die mögliche Wohnfläche wird für das Erdgeschoss mit ca. 47 m² abgeleitet. Weitere Angaben zu einer etwaigen Raumaufteilung und Nutzbarkeit sind nicht möglich.

An das Wohnhaus schließt ein augenscheinlich 2-geschossiger Anbau mit Flachdach bzw. ggf. leicht geneigtem Pultdach an. Angaben zur Nutzbarkeit können nicht erfolgen. Die Nutzfläche wird je Geschoss auf ca. 45 m² geschätzt. Es besteht u.a. ein Zugang von der Hoffläche zur Straße hin. Angaben zum kleinen Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich sind nicht möglich, da es von der Straße aus nicht einsehbar war.



Abb.: Straßenansicht Wohnhaus (2)

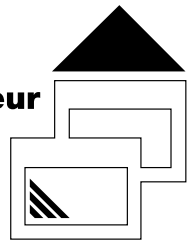


Abb.: Giebel-Seitenansicht Wohnhaus (2)

Das freistehende Wohnhaus (2) hat einen trapezförmigen Grundrisszuschnitt. Augenscheinlich ist das Objekt nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit großer, straßenseitiger, Giebelgaube und Satteldach. Die Wohnfläche wird für das Objekt auf ca. 62 m² abgeleitet. Der ursprüngliche Zugang straßenseitig wurde zugemauert, so dass mit einer Zugangsmöglichkeit vom Innenhof auszugehen ist. Angaben zur Raumaufteilung und Nutzbarkeit können auch hier nicht erfolgen.

Zwischen den beiden Wohngebäuden und dem dahinterliegenden Anbau befindet sich eine Art Innenhof, der zur Straße hin mit einem neueren Eingangstor als Zugang verschlossen ist. Die weitere Außenanlage besteht aus der hinteren, nicht bebauten Grundstücksfläche, die im Bereich des Gebäudes befestigt ist, sowie eine danebenliegenden, einfachen Grünfläche.





1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Dazu waren die Gebäude vom öffentlichen Bereich nur bedingt einsehbar. Es liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- und Planunterlagen zu den Objekten vor.

Aufgrund der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine einfache Funktionalität der durch den Sachverständigen angesetzten Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Das Baujahr der Objekte ist unbekannt, dürfte aber im Ursprung zum Teil im frühen 20. Jahrhundert liegen. Die Gebäude sind größtenteils massiv ausgeführt. In Teilbereichen könnte auch noch Fachwerkbauweise vorliegen. Die Außenfassade des Wohnhauses (2) ist einfach verputzt, während die Außenfassade des Wohnhauses (1) augenscheinlich mit Bitumenplatten verkleidet ist. Wohnhaus (2) ist augenscheinlich in einem zumindest einfach nutzbaren Zustand, während das Wohnhaus (1) derzeit um- oder ausgebaut bzw. saniert wird. Das Satteldach des Wohnhauses (2) ist eine etwas neuere Betonziegeleindeckung. Bei Wohnhaus (1) erfolgt derzeit eine Neueindeckung mit den gleichen Betonziegel. Einseitig ist die Eindeckung bereits ausgeführt, während die andere Seite zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht eingedeckt war.

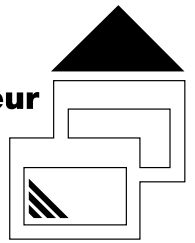
Die Fenster und Außentüren wurden augenscheinlich in Teilbereichen erneuert. Stellenweise waren aber auch noch alte Fenster im einfacher Verglasung sichtbar.

Angaben zur Innenausstattung, der technischen Ausstattung sowie dem jeweiligen Zustand und Standard sind nicht möglich. Bei Wohnhaus (1) war ein neuwertiger Edelstahl-Außenkamin sichtbar. Für die Gebäude ist derzeit nur in Teilbereichen von einer Nutzbarkeit auszugehen.

Angaben zum Anbau (3) und dem kleinen Nebengebäude sind nicht möglich. Lediglich für den Anbau kann auch, zumindest in Teilbereichen (EG), von einer massiven Bauweise ausgegangen werden. Der obere Bereich ist straßenseitig mit Holz verkleidet. Das leicht geneigte Dach/Flachdach hat eine nur einfache Eindeckung, soweit erkennbar.

Die Gesamtanlage/Objekte sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und machen einen eher ungepflegten, nicht zeitgemäßen Gesamteindruck. Es ist aus Sicht des Sachverständigen von einem erheblichen Sanierungsbedarf auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung berücksichtigten Kosten nur zur Herstellung der Wertansätze dienen und nicht die Kosten zur Herstellung einer vollständigen Nutzbarkeit bzw. Fertigstellung.

Die Außenanlage besteht lediglich aus den einfach mit alten Betonwerksteinen befestigten Flächen, sowie dem neueren Hoftor.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war. Entsprechend kann kein adäquater Mietertrag ermittelt werden, da weder die genaue Wohnfläche noch Zustand und Ausstattungsstandard bekannt sind. Grundsätzlich würde bei Objekten dieser Bauart das Ertragswertverfahren auch nur zum Abgleich herangezogen werden, da Objekte dieser Art in ihrem Ursprung nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden.

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

3. Bodenwertermittlung

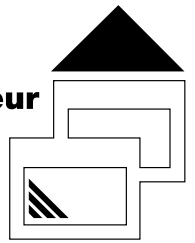
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises 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 1016/1: = 65,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 400 m²

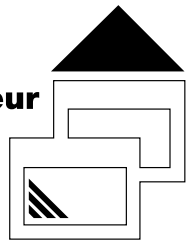
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

65,00 €/m² x 807,00 m² = 52.455,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, den weiteren Bebauungsmöglichkeiten erfolgt trotz des Verhältnis zum Richtwertgrundstück im vorliegenden Fall keine weitere sachverständige Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 1016/1, gerundet = 52.400,00 €**



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 2022 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.

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 Gesamtobjekt erfolgt eine getrennte Betrachtung für die beiden Wohnhäuser. Für den Anbau erfolgt ein pauschaler Ansatz, wie auch für das Nebengebäude. Beide waren von der Straße nur sehr bedingt einsehbar.

Für die Objekte erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen.

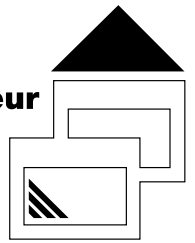
5.1 Wohnhaus 1

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.02:

**Wohnhaus, im Ursprung freistehend
Keller-, Erdgeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss
rohbauähnlicher Ansatz / Minderung**





Wohnhaus 1*/**	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		50%***				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	0,5	0,5				9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
* alle Einschätzungen nach dem äußeren Anschein						
** erheblicher Fertigstellungsbedarf, daher prozentualer Ansatz						
*** nur 1/2 eingedeckt, Angaben über etwaige Dämmung nicht möglich						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02****	545 €/m²	605 €/m²	695 €/m²	840 €/m²	1.050 €/m²	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
**** im Ursprung freistehend						
Außenwände	1 x 23 % x 545 €/m² BGF =				125,35 €/m² BGF	
Dächer	(1 x 15 % x 605 €/m² BGF) x 50 % =				45,38 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 545 €/m² + 0,5 x 11 % x 605 €/m² BGF =				63,25 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 545 €/m² BGF =				59,95 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 545 €/m² BGF =				59,95 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 545 €/m² BGF =				27,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 545 €/m² BGF =				49,05 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 545 €/m² + 0,5 x 9 % x 605 €/m² BGF =				51,75 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 545 €/m² BGF =				32,70 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				514,63 €/m² BGF	
Minderung wegen robauänlichem Zustand. Gewählte Anpassung :					Faktor 0,80	
	Kostenwert (Summe)				411,70 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 411,70 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

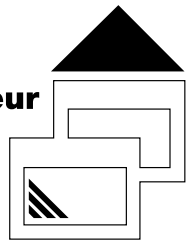
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$411,70 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 736,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus (1):

$$183,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 736,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 134.770,35 \text{ €}$$

5.2 Wohnhaus 2

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.21:

Wohnhaus, im Ursprung freistehend
Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss



Wohnhaus 2*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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 Einschätzungen 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 DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 790 €/m ² BGF =				181,70 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 875 €/m ² BGF =				131,25 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 790 €/m ² + 0,5 x 11 % x 875 €/m ² BGF =				91,58 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 790 €/m ² BGF =				86,90 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 790 €/m ² BGF =				86,90 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 790 €/m ² BGF =				39,50 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 790 €/m ² BGF =				71,10 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 790 €/m ² BGF =				71,10 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 790 €/m ² BGF =				47,40 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				807,43 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung :				Faktor 1,0	
	Kostenwert (Summe)				807,43 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 807,43 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

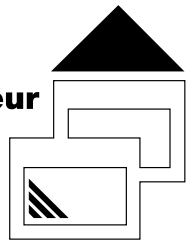
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$807,43 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.444,33 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus (2):

$$89,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.444,33 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 128.863,12 \text{ €}$$



5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert Wohnhaus (1)	134.770,35 €
Herstellungswert Wohnhaus (2)	128.863,12 €
Herstellungswert Wohnhaus/Anbau	263.633,47 €

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 an den Objekt erfolgen. aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Es erfolgt ein fiktiver Absatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen aus der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Ansatz hier:

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

Baujahre: unbekannt

Alter: unbekannt

→ fiktive Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 10 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 85,7 \%$$

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 225.933,88 €

→ 263.633,47 € - 225.933,88 € = 37.699,59 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 37.699,59 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

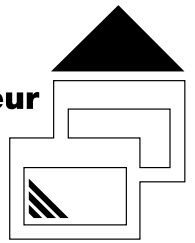
- Zulage Giebelgaube Wohnhaus 2	= + 1.500,00 €
- Anbau (3) Wohnhaus 1	= + 10.000,00 €
- Nebengebäude (4)	= + 1.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 50.199,59 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofflächen, Toranlage	= + 6.000,00 €
-------------------------	----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 56.199,59 €

**Übertrag:****Sachwert Gebäude und Außenanlage: 56.199,59 €**

Bodenwert Flurstück 1016/1 = + 52.400,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 108.599,59 €

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 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Nebengebäude, dem Fertigstellungsbedarf sowie **insbesondere der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein** beträgt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor 1,10:

$$108.599,59 \text{ €} \times 1,10 = 119.459,55 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 119.459,55 €

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.

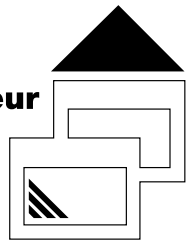
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- geschätzter allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes/Substanz auf Basis des angesetzten/geschätzten Standards (**keine Vollsanierung/nur einfache Herstellung der Nutzbarkeit**)

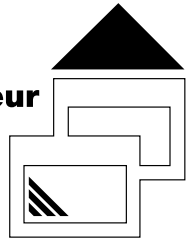
- Wohnhaus (1)	-pauschal-	=	15.000,00 €
. Wohnhaus (2) → nur auf Basis der bereits geminderten Ansätze	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Anbau/Nebengebäude	-pauschal-	=	5.000,00 €
			= 30.000,00 €



Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	119.459,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 30.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	89.459,55 €
gerundet	=	89.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 89.000,00 €.



6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Das Ertragswertverfahren kann auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet werden, da weder Wohnfläche noch Zustand und Standard der Ausstattung bekannt sind und sich dazu ein Gebäude in einem derzeit nicht nutzbaren Zustand befindet.

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

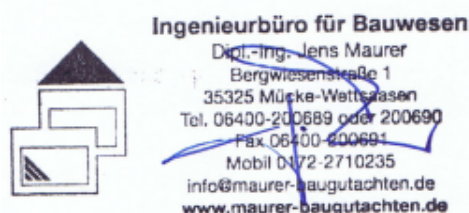
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Totenhäuser Weg 2, 35469 Allendorf/Lumda, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1016/1, zum Bewertungstichtag 01.02.2024, auf

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

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

Mücke, den 12.02.2024



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

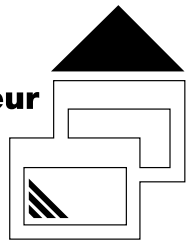
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 29 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.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Es erfolgte eine Ortsbesichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein.

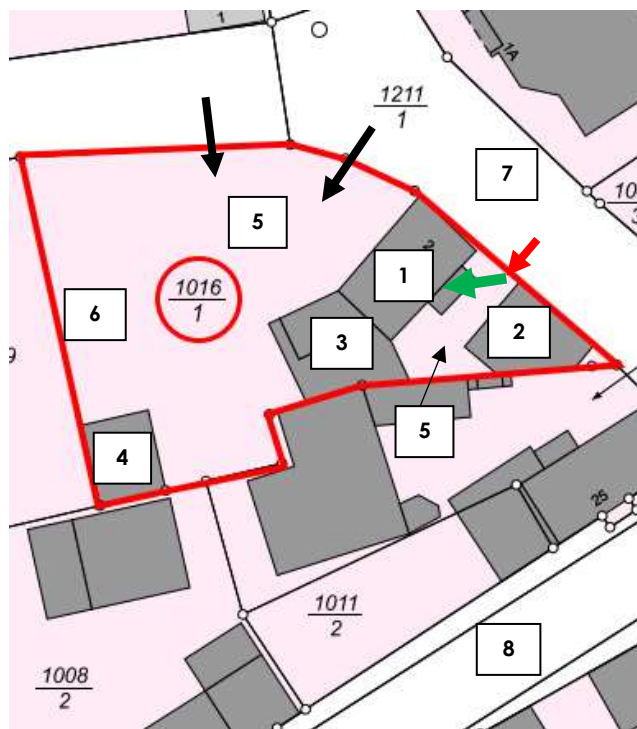
Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es erfolgte eine Ermittlung der Wohnfläche überschlägig nach Sprengnetter.

Diese ist ohne jede Wertrelevanz, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



1	Wohnhaus I
2	Wohnhaus II
3	Anbau
4	Nebengebäude
5	befestigte Hoffläche
6	Grünfläche
7	Zufahrt „Totenhäuser Weg“
8	Zufahrt „Treiser Straße“
	Zugang Wohnhaus I
	Zugang Innenhof
	Zufahrt Hoffläche

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus I*- 1

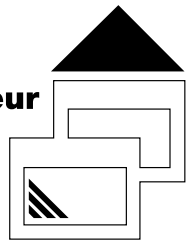
Kellergeschoss: $(6,40 + 5,80)/2 \times 10,00$ = 61,00 m² BGF

Erdgeschoss: $(6,40 + 5,80)/2 \times 10,00$ = 61,00 m² BGF

Dachgeschoss: $(6,40 + 5,80)/2 \times 10,00$ = 61,00 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus I, gesamt = **183,00 m² BGF**
=====

* Spitzboden kein Ansatz



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

-Wohnhaus II- 2

Erdgeschoss: $(6,90 \times 3,50) + [(6,90 + 2,40) / 2 \times 4,40] = 44,61 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $(6,90 \times 3,50) + [(6,90 + 2,40) / 2 \times 4,40] = 44,61 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus II, gesamt **= 89,22 m² BGF**
 =====

-Anbau- 3

Erdgeschoss: $[(4,00 \times 0,90) / 2] + [(2,70 + 1,60) / 2 \times 8,30] + [(8,30 + 6,20) / 2 \times 5,40] = 58,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

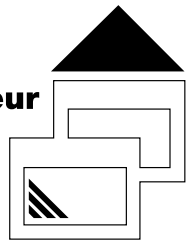
Obergeschoss: $[(4,00 \times 0,90) / 2] + [(2,70 + 1,60) / 2 \times 8,30] + [(8,30 + 6,20) / 2 \times 5,40] = 58,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Anbau, gesamt **= 117,60 m² BGF**
 =====

-Nebengebäude- 4

Erdgeschoss: $5,50 \times 6,50 = 35,75 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt **= 35,75 m² BGF**
 =====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

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

-Wohnhaus I-

Typ: Gebäude mit Keller,
1 Vollgeschoss,
ohne DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 3,85

Bruttogrundfläche = 183,00 m² BGF

183,00 m² BGF : 3,85 = 47,53 m² → Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 47,00 m²

-Wohnhaus II-

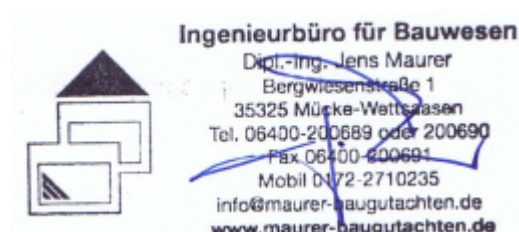
Typ: Gebäude ohne Keller,
1 Vollgeschoss,
mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,42

Bruttogrundfläche = 77,82 m² BGF

89,22 m² BGF : 1,42 = 62,83 m² → Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 62,00 m²

**Eventuell zu Wohnzwecken ausgebauter Anbau kann nicht berücksichtigt werden
und ist baurechtlich zu prüfen!**



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettarosen

Tel. 06400-200689 oder 200690

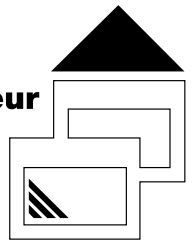
Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 01.02.2024



-A4

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen



Hinweis:

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

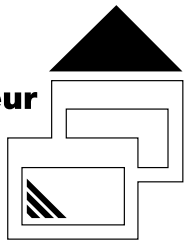
Bild 1: Objektansicht Whs. I/Whs. II



Bild 2: Straßenansicht Wohnhaus I



Bild 3: Seitenansicht/Zufahrt Hof



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen



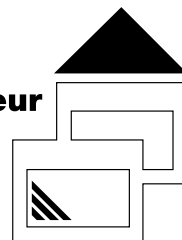
Bild 4: Zufahrt Hof/Anbau



Bild 5: Straßenansicht Wohnhaus II



Bild 6: Straßenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen



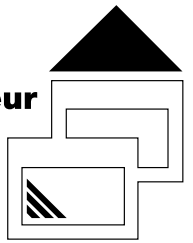
Bild 7: Seitenansicht Whs. II



Bild 8: Zufahrt „Totenhäuser Weg“



Bild 9: Zufahrt „Totenhäuser Weg“



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen



Bild 10: Zugang Innenhof/Tor



Bild 11: Wohnhaus I und Anbau



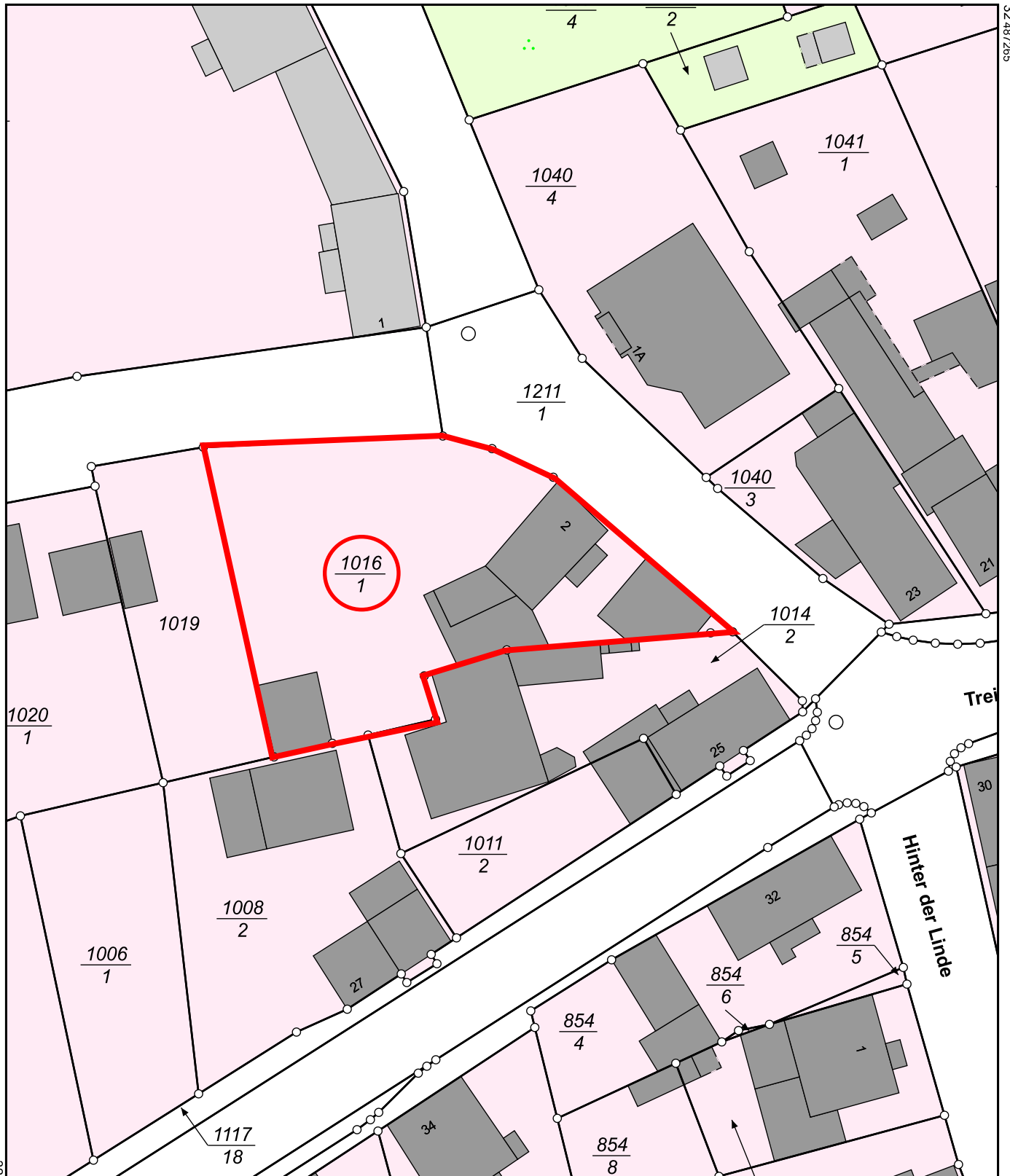
Bild 12: Hof-/Grünfläche/Nebengeb.



Flurstück: 1016/1
Flur: 1
Gemarkung: Allendorf a. d.
Lumda

Gemeinde: Allendorf (Lumda)
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5614025



5613915

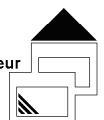
Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 78/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Totenhäuser
Weg 2, 35469 Allendorf (Lumda), IdF.
Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1016/1, Größe 807 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Der Kreisausschuss



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

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: 07.12.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0101/23/3075	Eingang am: 01.12.2023 Ihr Az.: 420 K 78/23
Ort:	Allendorf (Lumda)
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Allendorf a. d. Lumda - 1 - 1016/1
Straße:	Totenhäuser Weg 2

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. 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.: 2023/1689088

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 78/23
Ihre Nachricht vom: 01.12.2023

Datum 06. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Totenhäuser Weg 2, 35469 Allendorf (Lumda), Gemarkung Allendorf, Flur 1, Flurstück 1016/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

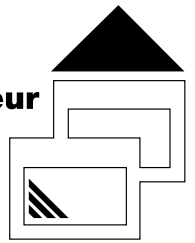
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutz-

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN  **1000 Möglichkeiten**
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 78/23, Amtsgericht Gießen**

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.