

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche

Landwirtschaft

Kreuzstraße 16

35428 Langgöns-Niederkleen

Amtsgericht Gießen

Aktenzeichen: 420 K 51/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 10.02.2025 wie folgt ermittelt:

75.000,00 €

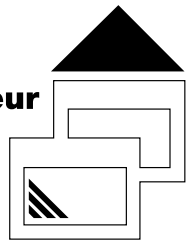
in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

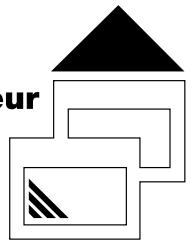
Grundbuch von Niederkleen, Blatt 1281
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 7, Niederkleen, Flur 1, Flurstück 262,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft,
Kreuzstraße 16, Flächengehalt 344 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	8
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbaues im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwert	10
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	13
5.1 Wohnhaus	13
5.2 Anbau	15
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	17
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A5
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 51/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 20.12.2024 und 17.01.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Gläubigerin.

Es erfolgte daher eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein am Montag, den 10.02.2025 gegen 15.00 Uhr.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Es war niemand vor Ort anzutreffen. Das Objekt war nur von der Straße zu sehen und das Grundstück nur sehr bedingt einsehbar.

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

Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssen.

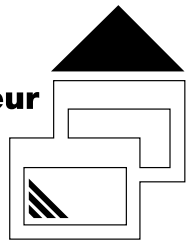
Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Auch liegen keine Eintragungen zum Grundstück in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor, gemäß Auskunft.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Das Grundstück war nicht bzw. nur sehr bedingt einsehbar.

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 Gesamtobjekt liegt im alten Ortskern von Niederkleen, einem Ortsteil der Gemeinde Langgöns im Landkreis Gießen.

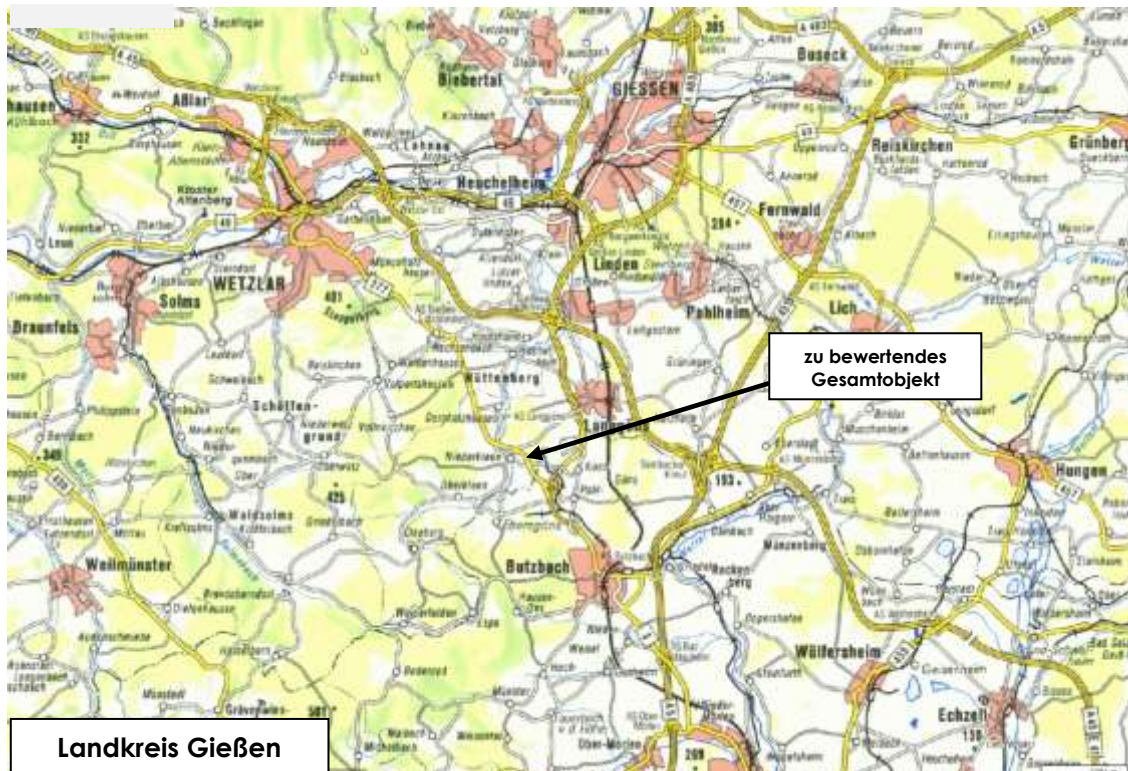
Die Gemeinde Langgöns liegt etwa 10 km südlich von Gießen und etwa 10 km nördlich von Butzbach und hat ca. 11.000 Einwohner, wovon mehr als die Hälfte auf den Ortsteil Langgöns selbst fällt.

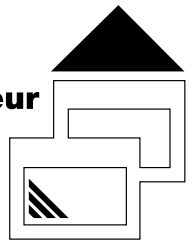
Langgöns besteht aus den sechs Ortsteilen Cleeberg, Dornholzhausen, Espa, Langgöns, Niederkleen und Oberkleen. Im Zuge der Gebietsreform 1977 erfolgte der Zusammenschluss. Da Langgöns aus mehreren selbständigen Gemeinden gebildet wurde, wird die Gemeinde auch als Großgemeinde bezeichnet.

Topografisch teilt sich die Gemeinde in einen westlichen Teil mit den Ortsteilen Espa, Cleeberg und Oberkleen auf den hügeligen und bewaldeten nördlichen Ausläufern des Taunus, sowie einen östlichen Teil mit den Ortsteilen Langgöns, Dornholzhausen und Niederkleen auf dem Übergang der nördlichen Wetterau zum Gießener Becken.

Alle Ortsteile liegen im Einzugsgebiet des Kleebachs und werden bis auf Langgöns und Espa auch vom Kleebach selbst durchflossen.

Langgöns grenzt im Norden an die Stadt Linden, im Osten an die Stadt Pohlheim (beide Landkreis Gießen), im Süden an die Stadt Butzbach (Wetteraukreis), im Südwesten an die Gemeinde Waldsolms (Lahn-Dill-Kreis), sowie im Westen an die Gemeinden Schöffengrund und Hüttenberg (beide Lahn-Dill-Kreis).





Die A485 beginnt bei Langgöns. Durch das Gemeindegebiet führen die B3 und die Main-Weser-Bahn (Bahnhof bei Langgöns). Langgöns gehört dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) an. Die Verkehrsanbindung kann als gut bezeichnet werden, auch die Anbindung an das Autobahnnetz.

Im westlichen Gewerbegebiet von Langgöns befindet sich das Briefzentrum 35 der Deutschen Post für den Bereich Gießen/Mittelhessen.

Der Ortsteil Niederkleen hat ca. 1.200 Einwohner und liegt südwestlich von Langgöns.

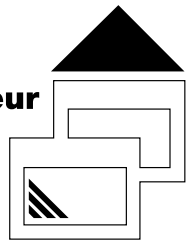
Der Ort liegt am Westrand der Wetterau, an die sich im Westen die Nordostausläufer des Wetzlarer Hintertaunus anschließen. Im Nordosten des Naturparks Taunus befindet es sich rund vier Kilometer von Langgöns im Tal des Lahn-Zuflusses Kleebach. In Richtung Norden und Osten öffnet sich die Landschaft zur von sanften Hügeln gekennzeichneten und westlich dichter besiedelter Wetterau.

Die erste bekannte urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahre 774. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten zählen u.a. das Ohly'sche Haus (aufwendig verziertes, überregional bedeutendes Fachwerkhaus), die evangelische Kirche aus 1728, das Heimatmuseum und die Hüttenberger Hoftore.



Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt, wie bereits erwähnt, in durchaus zentraler Lage des alten Ortskerns von Niederkleen.

Die Infrastruktur in Niederkleen muss als eher unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens werden überwiegend in den umliegenden, größeren Orten und Städten erledigt.



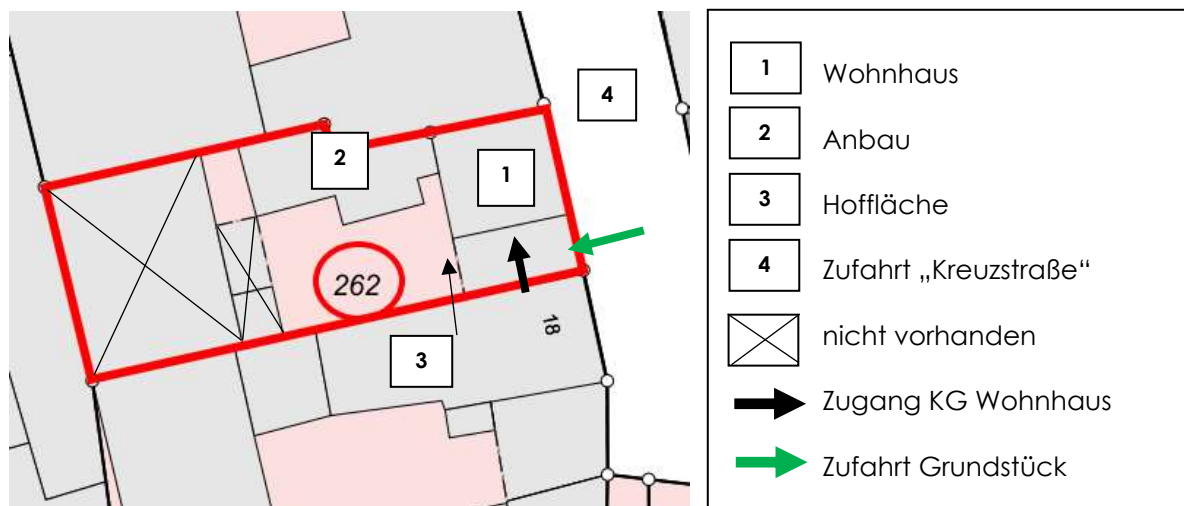
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Hofreite, bestehend aus einem alten Wohnhaus zur Straße hin mit Durchfahrt zum Innenhof, sowie einem seitlichen Anbau an das Wohnhaus. Der hintere Gebäudeteil wurde augenscheinlich abgerissen bzw. ist nicht mehr vorhanden.

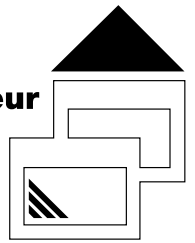
Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor. Dazu muss festgehalten werden, dass der Innenhof nicht bzw. nur durch einen kleinen Türschlitz einsehbar war.

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



Bei dem vorderen Wohnhaus handelt es sich augenscheinlich um ein altes Fachwerkhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie einem augenscheinlich nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Als Besonderheit ist die Durchfahrt zum Innenhof des Gesamtobjektes zu nennen.





Für das vordere Wohnhaus wurde eine Wohnfläche von ca. 85 m² sachverständig abgeleitet. Im Bereich der Durchfahrt ist eine Zugangsmöglichkeit zum Objekt im Bereich des Kellergeschosses, welches ca. 1,20 über dem Straßenniveau liegt. Weitere Angaben zu den Grundrissen, der Raumaufteilung und der Nutzbarkeit sind nicht möglich.



Der Zugang/die Zufahrt zum Innenhof erfolgt durch ein Holztor, welches gleichzeitig gegen Einblicke schützt.

Hinter dem Wohnhaus schließt seitlich ein Anbau an, der augenscheinlich ebenfalls unterkellert ist, zwei Vollgeschosse, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach hat. An den Anbau schließt ein weiteres Gebäude an, welches durch den Türschlitz nicht mehr einsehbar war. Die Wohnfläche des Anbaues wurde auf ca. 70 m² geschätzt, unter der Voraussetzung, dass der nicht einsehbare Bereich baulich gleich ist. Hier kann eine entsprechende Abweichung vorliegen.

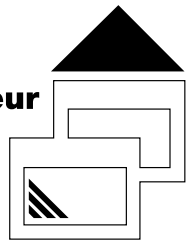
Der Zugang zum Wohnbereich des Anbaues erfolgt über den Innenhof. Weitere Angaben können auch hier nicht erfolgen.

Von der Außenanlage ist nur die befestigte Hoffläche im Bereich der Zufahrt voll sichtbar. Teile des Innenhofes waren, soweit erkennbar auch befestigt. Ob Grünflächen vorhanden sind und wie der Bereich des ehemaligen Gebäudes im hinteren Grundstücksbereich aussieht, war nicht erkennbar. Im Bereich des Innenhofes war Sperrmüll sichtbar.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein und soweit überhaupt einsehbar. 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 gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung auf Basis der Wertansätze vorausgesetzt.



Das jeweilige Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Das Alter des ursprünglichen, historischen Wohnhauses wird aber deutlich > 70 Jahre geschätzt.

Das Kellergeschoss ist klassisch gemauert. Der freiliegende Kellerbereich ist einfach verputzt. Die weitere darüberliegende Bebauung ist, soweit erkennbar, ein klassisches Fachwerkhaus mit vollständig verputzter Fassade zur Straße hin.

Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung in augenscheinlich noch funktionalem Zustand. Es ist nicht von einer Dämmung auszugehen.

Das Gebäude ist augenscheinlich in einem nicht renovierten oder sanierten Zustand. Die sichtbare Gesamtkonstruktion ist sehr deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Es sind alte Holzfenster mit Einfachverglasung und alten Holzklappläden sichtbar. Hoftor und Zugangstür sind sehr alte Holzkonstruktionen.

Angaben zur Innenausstattung oder einer ggf. technischen Ausstattung sind nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand befindet. Es wird dazu davon ausgegangen, dass es derzeit auch nicht genutzt wird. Entsprechend sind Schäden möglich.

Der Anbau ist augenscheinlich in massiver Bauweise errichtet und die Außenfassade ebenfalls einfach verputzt. Das Satteldach ist ebenfalls eine Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Das Gebäude ist augenscheinlich etwas jünger. Es waren Kunststofffenster sichtbar.

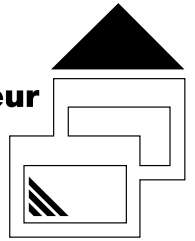
Weitere Angaben können aufgrund der sehr eingeschränkten Einsicht (nur über Türschlitz) nicht erfolgen. Der Gebäudeteil wird augenscheinlich bewohnt.

Auch hier können keine Angaben zur Innenausstattung oder einer ggf. technischen Ausstattung.

Die Hof- und Zufahrtsfläche hat einen Kopfsteinpflasterbelag. Der Innenhof war nicht genau erkennbar, aber augenscheinlich auch mit Kopfsteinpflaster befestigt. Weitere Angaben können auch hier nicht erfolgen.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbaues 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. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nach dieser 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 ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war und dazu das Grundstück nur sehr bedingt einsehbar war. Entsprechend ist weder die Nutzung, Raumaufteilung, sowie Zustand und Standard der Innenausstattung bekannt. Entsprechend lässt sich kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermitteln und das Ertragswertverfahren auch nicht als Abgleich anwenden.

Aufgrund des sichtbaren Zustandes ist von einer nur sehr bedingten Nutzbarkeit derzeit auszugehen.

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

3. Bodenwertermittlung

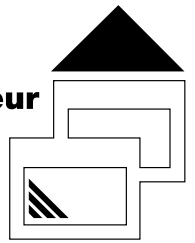
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 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 der Gemeinde Langgöns, Gemarkung Niederkleen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 262	=	55,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	1.000 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

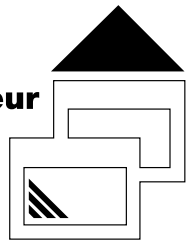
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$55,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 344,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 18.920,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße, den Nutzungsmöglichkeiten, sowie der engen Bebauung erfolgt im vorliegenden Fall für das Grundstück eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,15.

$$18.920,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,15 \quad = \quad 21.758,00 \text{ €}$$

➔ **der angepasste Bodenwert des Flurstückes 262 beträgt gerundet 21.700,00 €**



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.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

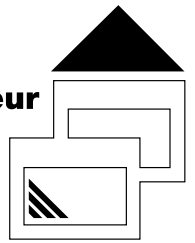
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren nicht angewendet werden, da eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein stattfand und dazu das Grundstück nur sehr bedingt einsehbar war. Entsprechend sind die Nutzung, Zustand, Raumaufteilung, Standard der Gebäude unklar. Entsprechend lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln. Dazu steht bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich eher nicht im Vordergrund.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Betrachtung des von der Straße aus sichtbaren Wohnhauses, sowie dem nur bedingt einsehbaren Anbau seitlich hinter dem Wohnhaus. Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgt ein fiktiver sachverständiger Altersansatz auf Basis des sichtbaren/geschätzten Gesamtzustandes.

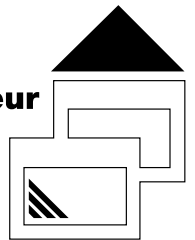
5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.12:

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





Wohnhaus*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden	1					5%
Sanitäreinrichtungen	1					9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
* Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12**	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
**einseitig angebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 535 €/m ² BGF =				123,05 €/m ² BGF	
Dächer	0,5 x 15 % x 535 €/m ² + 0,5 x 15 % x 595 €/m ² BGF =				84,75 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 535 €/m ² BGF =				58,85 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 535 €/m ² BGF =				58,85 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 535 €/m ² BGF =				58,85 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 535 €/m ² BGF =				26,75 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 535 €/m ² BGF =				48,15 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 535 €/m ² BGF =				48,15 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 535 €/m ² BGF =				32,10 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				539,50 €/m² BGF	
	Anpassung Fachwerkbauweise, gewählt Faktor 0,90 :				Faktor 0,90	
	Gesamt:				485,55 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 485,55 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$485,55 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 895,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

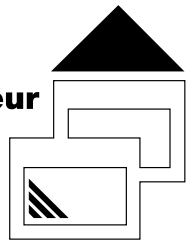
Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$235,28 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 895,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 210.589,72 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 210.589,72 €**

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 der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Es kann im vorliegenden Fall keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen, da lediglich eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und keine etwaigen Maßnahmen vor Ort sichtbar waren.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

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

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 180.475,39 €

→ 210.589,72 € - 180.475,39 € = 30.114,33 €

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 30.114,33 €

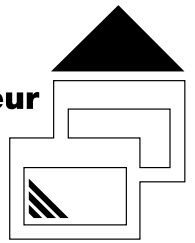
5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.12:

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

kein Bild vorhanden!



Anbau*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein - nicht einsehbar.						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12**	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
**einseitig angebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 595 €/m ² BGF =					136,85 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 595 €/m ² BGF =					89,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 595 €/m ² BGF =					29,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 595 €/m ² BGF =					53,55 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 535 €/m ² BGF =					48,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 595 €/m ² BGF =					35,70 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					589,60 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung aufgrund der Bauweise:					Faktor 1,00
	Gesamt:					589,60 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 589,60 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$589,60 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 1.086,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

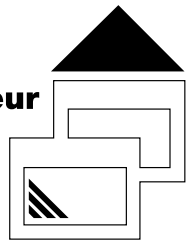
Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Anbau:

$$195,24 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.086,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 212.200,50 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Anbaues beträgt 212.200,50 €**

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 der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein und soweit überhaupt einsehbar.

Es kann im vorliegenden Fall keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen, da lediglich eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und keine etwaigen Maßnahmen vor Ort sichtbar waren.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

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

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 166.789,59 €

$$\rightarrow 212.200,50 \text{ €} - 166.789,59 \text{ €} = 45.410,91 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Anbaues beträgt 45.410,91 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderter Herstellungswert Wohnhaus	30.114,33 €
Alterswertgeminderter Herstellungswert Anbau	45.410,91 €
Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtobjekt	75.525,24 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

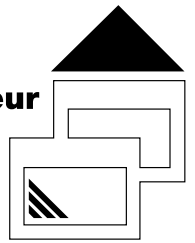
- keine

Gebäudesachwert insgesamt: 75.525,24 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche/Zufahrt (geschätzt) = + 3.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 78.525,24 €

**Übertrag:****Sachwert Gebäude und Außenanlage: 78.525,24 €**

Bodenwert Flurstück 262 = + 21.700,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 100.225,24 €

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

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den bekannten Informationen, dem unklaren Gesamtzustand, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie der Tatsache, dass der hintere Grundstücksbereich mit Bebauung so gut wie gar nicht einsehbar war**, erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere sachverständige Marktanpassung, Gewählt Faktor: 1,00

$$100.225,24 \text{ €} \times 1,00 = 100.225,24 \text{ €}$$
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 100.225,24 €

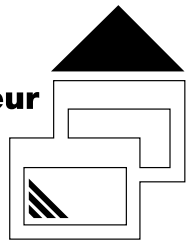
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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 Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards und fiktiven Restnutzungsdauer (keine Vollsanierung)

- Gesamtobjekt -pauschal- = 15.000,00 €

- **geschätzte pauschale Minderung für nicht genau einsehbare hintere Bebauung (letzter Gebäude Bereich, unklare Ausführung)**

-pauschal- = 10.000,00 €

= 25.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

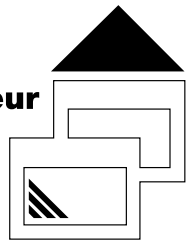
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 100.225,24 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 25.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 75.225,24 €

gerundet = 75.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 75.000,00 €.



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 keine Besichtigung des Innenbereichs möglich war und entsprechend Standard und Zustand der Ausstattung, sowie die Nutzungsmöglichkeiten unbekannt sind. Das Objekt war dazu nur von der Straße zu sehen. Der Innenhof und Anbau waren nur sehr bedingt einsehbar. 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, Landwirtschaft, Kreuzstraße 16, 35428 Langgöns-Niederkleen, lfd.Nr. 7, Flur 1, Flurstück 262, zum Bewertungstichtag 10.02.2025, auf

75.000,00 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro

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

Mücke, den 27.02.2025



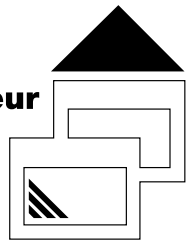
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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 51/24 AG Gießen

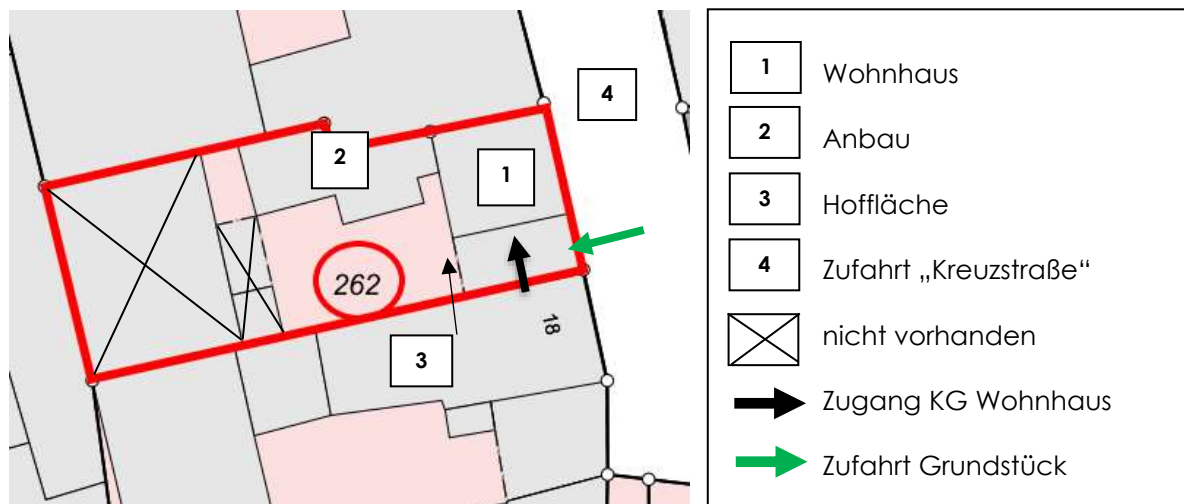
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen. Zum Abgleich konnte lediglich durch den Sachverständigen eine Messung der Straßenansicht erfolgen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

Es erfolgte eine Ortsbesichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein. Das Grundstück war so gut wie nicht einsehbar. Alle Ansätze erfolgen auf sachverständige Annahmen

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen keine Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



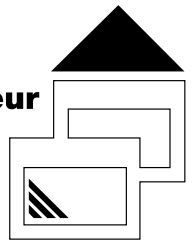
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	6,384 x 7,20	=	45,97 m² BGF
Erdgeschoss:	6,384 x 7,20	=	45,97 m² BGF
Obergeschoss:	9,954 x 7,20	=	71,67 m² BGF
Dachgeschoss:	9,954 x 7,20	=	71,67 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 235,28 m² BGF
=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 51/24 AG Gießen

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

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

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

Bruttogrundfläche = 235,28 m² BGF

235,28 m² BGF : 2,56 = 91,91 m² → ca. 85,00 m² Wohnfläche

→ **die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt geschätzt ca. 85,00 m²**

-Anbau- 2

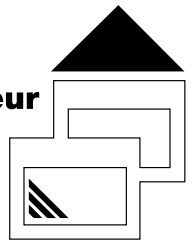
Kellergeschoss:
$$\begin{aligned} & [(1,30 + 1,50)/2 \times 2,60] + \\ & [(4,20 + 4,50)/2 \times 5,10] + \\ & [(4,40 + 4,60)/2 \times 4,90] + \\ & [(0,50 + 0,60)/2 \times 1,70] \end{aligned} = 48,81 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Erdgeschoss:
$$\begin{aligned} & [(1,30 + 1,50)/2 \times 2,60] + \\ & [(4,20 + 4,50)/2 \times 5,10] + \\ & [(4,40 + 4,60)/2 \times 4,90] + \\ & [(0,50 + 0,60)/2 \times 1,70] \end{aligned} = 48,81 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Obergeschoss:
$$\begin{aligned} & [(1,30 + 1,50)/2 \times 2,60] + \\ & [(4,20 + 4,50)/2 \times 5,10] + \\ & [(4,40 + 4,60)/2 \times 4,90] + \\ & [(0,50 + 0,60)/2 \times 1,70] \end{aligned} = 48,81 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Dachgeschoss:
$$\begin{aligned} & [(1,30 + 1,50)/2 \times 2,60] + \\ & [(4,20 + 4,50)/2 \times 5,10] + \\ & [(4,40 + 4,60)/2 \times 4,90] + \\ & [(0,50 + 0,60)/2 \times 1,70] \end{aligned} = 48,81 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Anbau, gesamt = 195,24 m² BGF
=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 51/24 AG Gießen

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

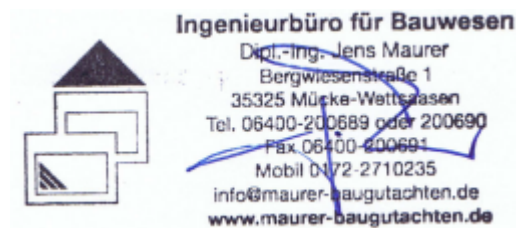
Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):

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

Bruttogrundfläche = 197,04 m² BGF

195,24 m² BGF : 2,56 = 76,27 m² → ca. 70,00 m² Wohnfläche

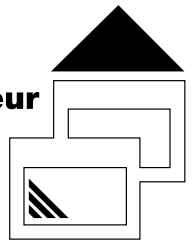
→ **die überschlägig ermittelte Wohnfläche für den Anbau beträgt
geschätzt ca. 70,00 m²**



Mücke, den 17.02.2025

3D-Foto: 3D_IMG 2025-02-10 132622





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 51/24 AG Gießen



Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte. Dazu ist das Grundstück nur von der Straße aus einsehbar!

Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht

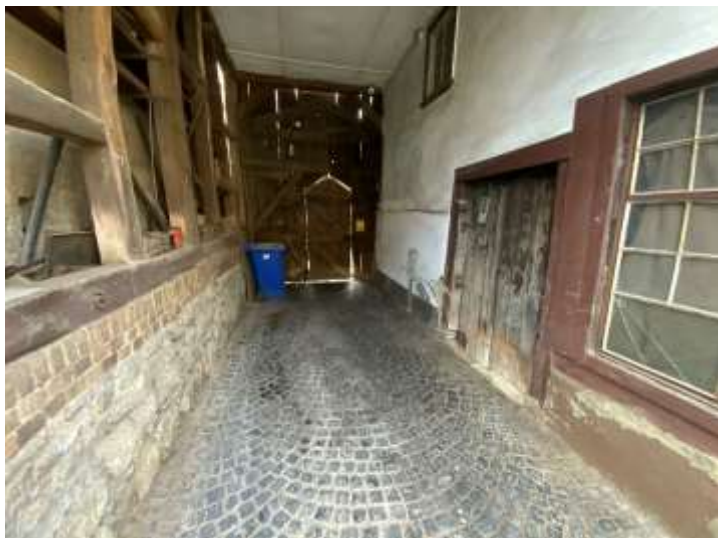
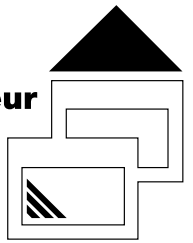


Bild 3: Zufahrt/Durchfahrt Hof



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 26/23 AG Gießen



Bild 4: Zugang Wohnhaus seitlich



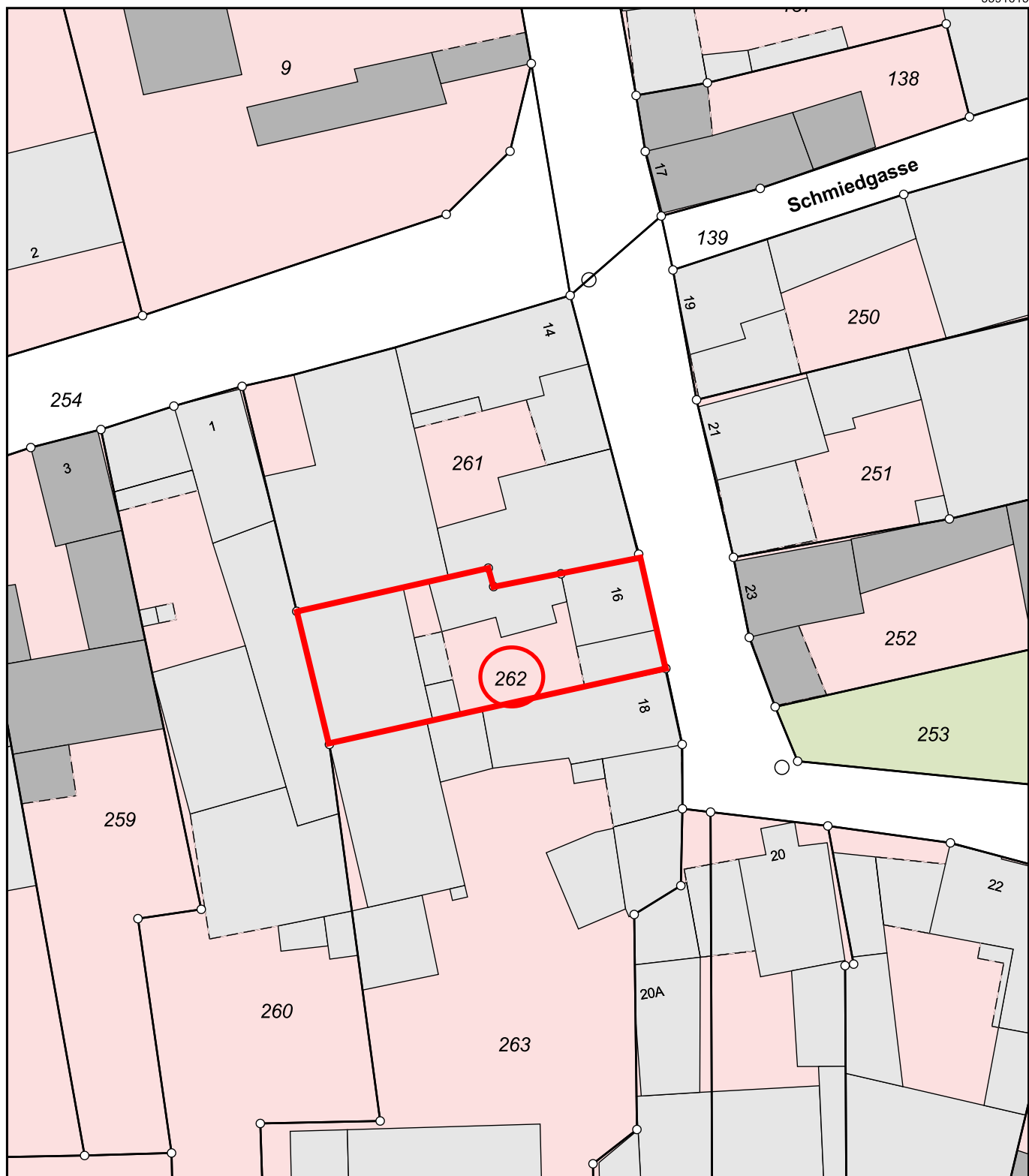
Bild 5: Zufahrt „Kreuzstraße“



Bild 6: Zufahrt „Kreuzstraße“

Flurstück: 262
Flur: 1
Gemarkung: Niederkleen

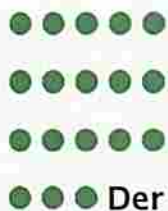
Gemeinde: Langgöns
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 51/24, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 16,
35428 Langgöns-Niederkleen, lfd. Nr. 7,
Flur 1, Flurstück 262, Größe 344 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss

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

Herrn
Jens Maurer
Ingenieurbüro im Bauwesen
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung,
Umwelt und Verkehr
Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email Bauaufsicht@lkgi.de
www.lkgi.de

Gießen, 27.12.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/0805/24/4060
Ihr Aktenzeichen: 420 K 51/24
Ihr Schreiben vom: 20.12.2024
Ort: Langgöns
Gemarkung, Flur, Flurstück: Niederkleen Flur 1 Flurstück 262
Straße, Hausnummer: Kreuzstraße 16

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

Anlage


Seller



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20.12.2024

Datum: 12.02.2024

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Kreuzstraße 16, 35428 Langgöns, Gemarkung Niederkleen, Flur 1, Flurstück 262

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.

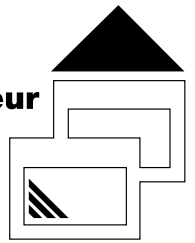
Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Langgöns einzuholen.

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: <https://rp-giessen.hessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 51/24, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Gemeinde Langgöns, Gemarkung Niederkleen, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Langgöns, 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.