

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die vorliegenden Planunterlagen weichen geringfügig vom Bestand ab.

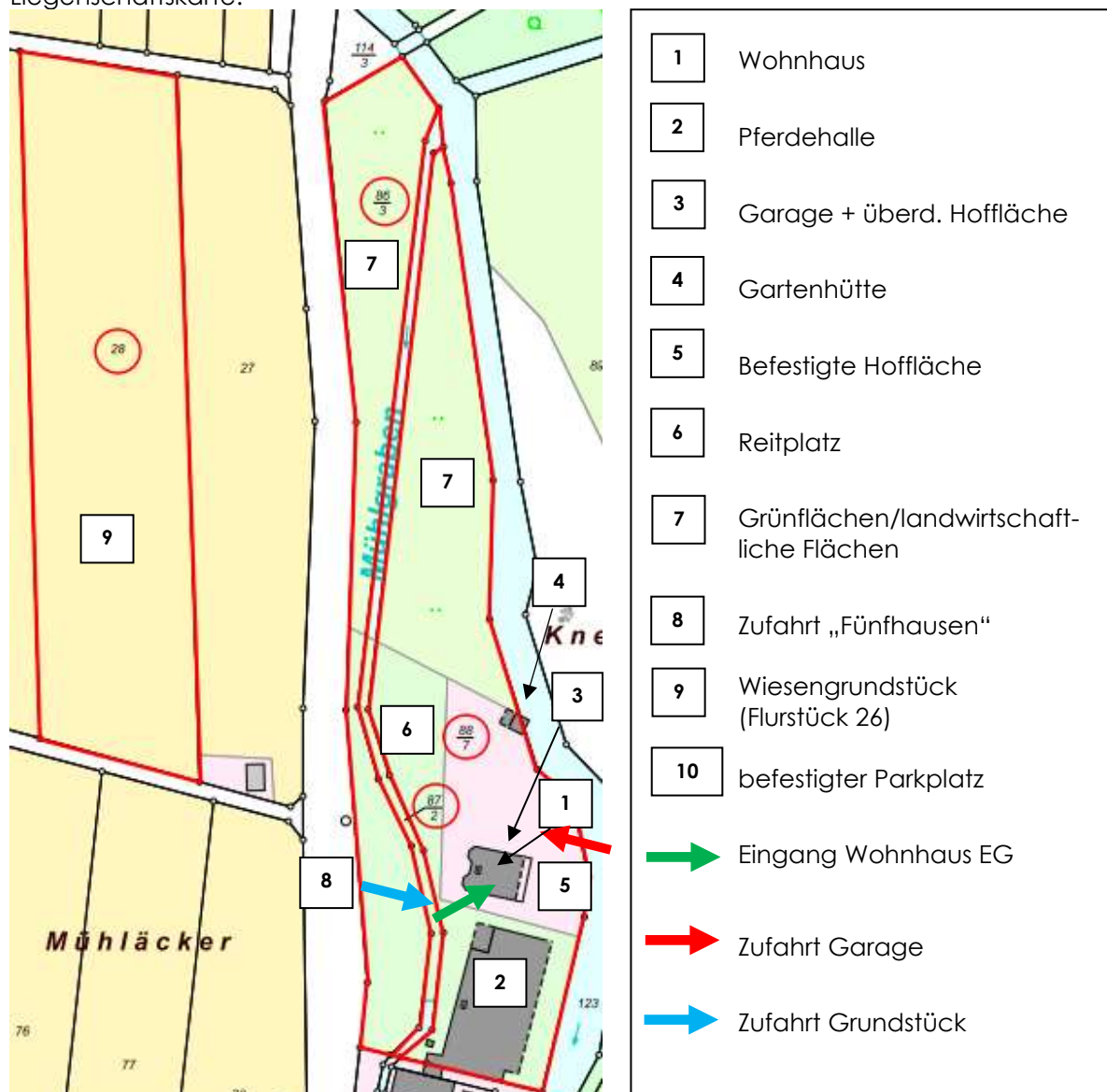
Die Nutzung einzelner Räume weicht ebenfalls ab.

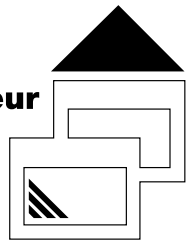
Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Zum 1-geschossigen Anbau liegen keine Planunterlagen vor, dieser wird pauschal berücksichtigt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:





-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

Wohnflächenberechnung:

-Untergeschoss-

1-Zimmer Apartment

Zimmer:	$(3,225 \times 2,445) + [(3,76 + 1,56)/2 \times 1,10] + [(2,85 + 1,56)/2 \times 1,315]$	=	13,71 m ²
Bad:	$1,26 \times 3,01$	=	3,79 m ²
	Summe	=	17,50 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 0,53 m ²

Wohnfläche Untergeschoss Apartment, gesamt = 16,98 m²
=====

Einliegerwohnung

Diele:	$(3,01 \times 1,70) - (1,225 \times 1,225/2)$	=	4,37 m ²
Bad:	$2,32 \times 2,945$	=	6,83 m ²
Schlafen:	$3,01 \times 3,885$	=	11,69 m ²
Wohnen/Essen:	$(5,70 \times 4,76) + (0,635 \times 1,205)$	=	27,90 m ²
Kochen:	$2,26 \times 3,01$	=	6,80 m ²
Abstellen:	$1,205 \times 1,685$	=	2,03 m ²
	Summe	=	59,62 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,79 m ²

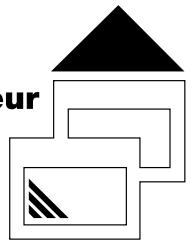
Summe = 57,83 m²

Terrasse überd.: $11,99 \times 2,00 \times 1/4$ = 6,00 m²

Wohnfläche Untergeschoss Einliegerwohnung, gesamt = 63,83 m²
=====

-Erdgeschoss-

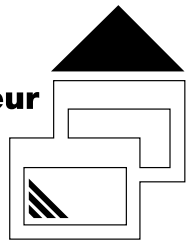
Diele:	$(6,11 \times 1,695) + (1,385 \times 1,125)$	=	11,91 m ²
	Übertrag	=	11,91 m ²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

		Übertrag	=	11,91 m²
Abstellen:	1,385 x 1,26		=	1,75 m²
WC:	1,51 x 2,385		=	3,60 m²
Essen:	$(3,76 \times 3,76) + (2,445 \times 3,14) - (1,10 \times 1,10)/2 \times 3$		=	20,00 m²
Wohnen:	$(6,695 \times 4,525) + (8,01 \times 5,79) - (1,315 \times 1,315)/2 - [(0,49 + 1,115)/2 \times 0,625 \times 2] - (0,48 \times 0,96) - (0,20 \times 0,20 \times 2) - (1,00 \times 2,44) - (0,25 \times 0,50)$		=	72,71 m²
Kochen:	$(3,76 \times 2,875) - (1,315 \times 1,315/2) + [(1,56 + 3,76)/2 \times 1,10] + (0,60 \times 2,445)$		=	14,34 m²
Speisekammer:	1,695 x 1,26		=	2,14 m²
		Summe	=	126,45 m²
		abzgl. 3% Putz	=	- 3,79 m²
		Summe	=	122,65 m²
Balkon:	2,00 x 11,99 x ¼		=	6,00 m²
Freisitz:	$[(6,64 + 4,01)/2 \times 1,335] + (4,60 \times 13,63) - (1,80 \times 1,90)/2 - (0,50 \times 2,85)/2 \times ¼$		=	16,85 m²
Terrasse überd.:	$(3,01 + 5,64)/2 \times 1,315 \times ¼$		=	1,42 m²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt	=	146,91 m²
				=====
-Dachgeschoss-				
Empore:	$(5,56 \times 4,76) - (0,58 \times 0,58)/2 \times 4 - (0,45 \times 1,20) - (3,50 \times 1,20) - [(3,50 + 2,25)/2 \times 0,63]$		=	19,26 m²
Schlafen I:	$(5,58 \times 3,50) - (1,02 \times 3,50 \times ½)$		=	17,75 m²
Schlafen II:	$(5,58 \times 3,50) - (1,02 \times 3,50 \times ½)$		=	17,75 m²
Ankleiden:	4,58 x 3,05		=	13,97 m²
		Übertrag	=	68,73 m²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

	Übertrag	=	68,73 m ²
Bad:	$(5,58 \times 3,50) + (0,215 \times 3,76) +$ $[(3,76 + 1,56)/2 \times 1,10] -$ $[(3,715 + 4,75)/2 \times 1,02 \times \frac{1}{2}] + (0,94 \times 3,05) -$ $(0,74 \times 0,74)/2$	=	24,25 m ²
Gäste + Bad:	$(5,58 \times 3,50) + (0,215 \times 3,76) +$ $[(3,76 + 1,56)/2 \times 1,10] -$ $[(3,715 + 4,75)/2 \times 1,02 \times \frac{1}{2}]$	=	21,11 m ²
Arbeiten:	3,05 x 5,56	=	16,96 m ²
	Summe	=	131,05 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 3,93 m ²
	Summe	=	127,12 m ²
Balkon:	$[(2,00 \times 11,50) - (1,14 \times 2,00 \times \frac{1}{2} \times 2)] \times \frac{1}{4}$	=	5,18 m ²
	Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt	=	132,30 m²
			=====

Zusammenstellung der Wohnfläche:

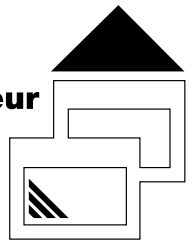
Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss =	
16,98 m ² + 63,83 m ² + 146,91 m ² + 132,30 m ²	= 360,02 m²
	=====

Nutzflächenberechnung:

Wohnhaus

-Untergeschoss-

Garage:	6,01 x 5,51	=	33,12 m ²
Flur 2:	(3,085 + 2,01)/2 x 1,075	=	2,74 m ²
Durchgang:	1,26 x 8,63	=	10,87 m ²
Heizung:	(2,195 x 2,19) - (0,48 x 0,96)	=	4,35 m ²
Keller:	2,135 x 3,01	=	6,43 m ²
	Übertrag	=	57,51 m ²



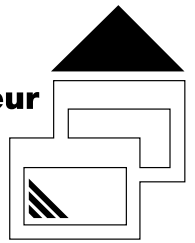
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

	Übertrag	=	57,51 m ²
Waschen/Trocknen:	$(3,225 \times 2,445) + [(1,56 + 3,76)/2 \times 1,10] + [(1,56 + 2,85)/2 \times 1,315] - (0,08 \times 0,92)$	=	13,64 m ²
Flur 1:	1,695 x 3,15	=	5,34 m ²
Vorrat:	(1,11 x 1,895) + (1,26 x 3,01)	=	5,90 m ²
	Summe	=	82,39 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 2,47 m ²
	Nutzfläche Untergeschoss, gesamt	=	79,92 m² =====

Reithalle

-Untergeschoss-

Futterraum:	$(4,755 \times 1,96) + [(4,755 + 3,955)/2 \times 0,80]$	=	12,80 m ²
Box 1:	3,10 x 3,33	=	10,32 m ²
Box 2:	3,10 x 2,885	=	8,94 m ²
Box 3:	3,10 x 2,85	=	8,94 m ²
Box 4:	3,10 x 2,76	=	8,56 m ²
Box 5:	3,10 x 2,925	=	9,07 m ²
Box 6:	3,10 x 2,90	=	8,99 m ²
Box 7:	3,10 x 2,86	=	8,87 m ²
Box 8:	3,10 x 2,885	=	8,94 m ²
Box 9:	3,10 x 3,135	=	9,72 m ²
Holzspänelager:	3,10 x 6,68	=	20,71 m ²
	Summe	=	115,76 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 3,47 m ²
	Nutzfläche Untergeschoss, gesamt	=	112,29 m² =====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

-Erdgeschoss-

$$\text{Sattelkammer: } (4,755 \times 1,96) + [(4,755 + 3,955)/2 \times 0,80] = 12,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Heuboden: } 3,10 \times 27,70 = 85,87 \text{ m}^2$$

$$\text{Aufenthaltsraum: } 12,895 \times 4,755 = 61,32 \text{ m}^2$$

$$\text{Windfang: } 1,135 \times 2,00 = 2,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Reithalle: } 14,42 \times 27,51 = 396,69 \text{ m}^2$$

$$\text{Maschinenhalle: } [(6,30 + 6,70)/2 \times 9,55] + (3,10 \times 6,68) - (1,50 \times 1,80) - (4,25 \times 1,00) = 75,83 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 634,78 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 19,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Erdgeschoss, gesamt} = 615,74 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung der Nutzfläche:

Wohnhaus

$$\text{Untergeschoss} = 79,92 \text{ m}^2$$

Pferdehalle

$$\text{Untergeschoss + Erdgeschoss} = 112,29 \text{ m}^2 + 615,74 \text{ m}^2 = 728,03 \text{ m}^2$$

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

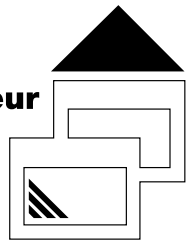
-Wohnhaus mit Garage und Hofüberdeckung im UG 1 + 3 -

$$\text{Untergeschoss: } (11,99 \times 16,805) - [(3,01 + 5,64)/2 \times 1,315] + (15,49 \times 6,25) = 292,62 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Erdgeschoss: } (11,99 \times 16,805) - [(3,01 + 5,64)/2 \times 1,315] = 195,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss: } (11,99 \times 16,805) - [(3,01 + 5,64)/2 \times 1,315] = 195,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus} = 684,23 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

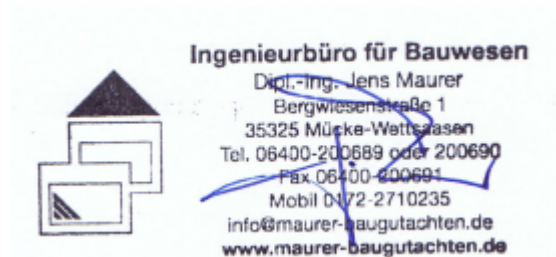
-Reithalle 2 -

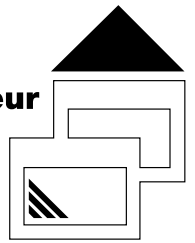
$$\begin{array}{lcl} \text{Untergeschoss:} & (3,34 \times 40,03) - (4,93 \times 0,405) - \\ & (1,01 \times 0,95)/2 & = 131,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Erdgeschoss:} & (3,34 \times 40,03) - (4,93 \times 0,405) - \\ & (1,01 \times 0,95)/2 + [(39,40 + 40,03)/2 \times 15,00] - \\ & (3,06 \times 1,625) & = 721,68 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Gesamt Brutto-Grundfläche Pferdehalle} & = & 853,20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \\ & & \text{=====} \end{array}$$

Aufgestellt, Mücke, den 22.11.2023





-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 1: Gesamtobjekt

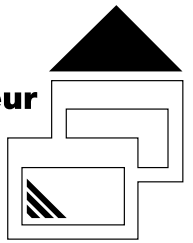


-Wohnhaus-

Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 4: Straßen-/Hofansicht

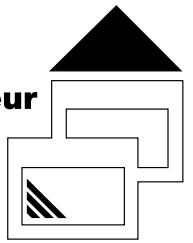


Bild 5: Rückansicht/Schwimmbad



-Reithalle mit Stall-

Bild 6: Seitenansicht Halle



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



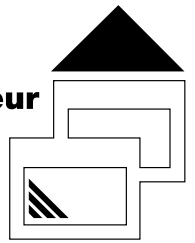
Bild 7: Straßenansicht Halle



Bild 8: Rückseite/Stallbereich UG



Bild 9: Zugang Heuboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 10: Teich/Gartenhütte



Bild 11: 1-geschossiger Anbau



Bild 12: Zufahrt „Fünfhausen“/Stellplätze

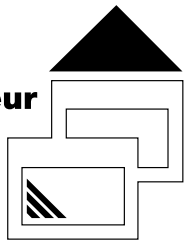


Bild 13: Zugang Erdgeschoss

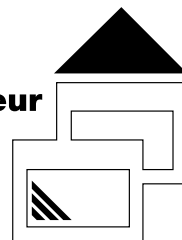


Bild 14: Eingang/Flur



**- Innenansichten-
Wohnhaus Erdgeschoss**

Bild 15: WC



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



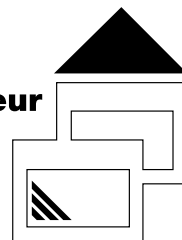
Bild 16: Abstellen



Bild 17: Kochen



Bild 18: Essen



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



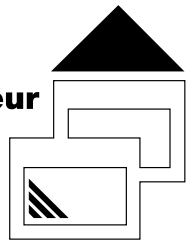
Bild 19: Wohnen



Bild 20: Freisitz/Terrasse



Bild 21: Treppe EG - DG



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 22: Empore

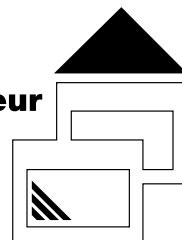


**-Innenansichten-
Wohnhaus Dachgeschoss**

Bild 23: Ankleiden



Bild 24: Arbeiten



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 25: Balkon



Bild 26: Bad

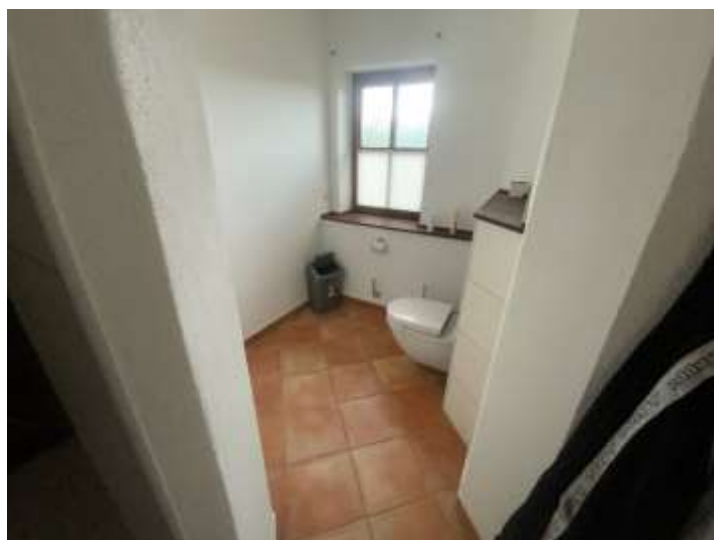


Bild 27: Bad

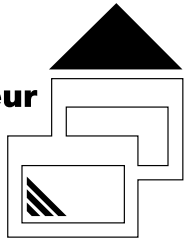


Bild 28: Treppe EG - UG

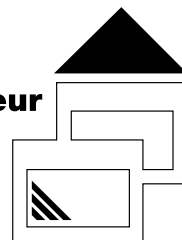


**-Innenansichten-
Wohnhaus Untergeschoss**

Bild 29: Flur 1



Bild 30: Durchgang/Flur II



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



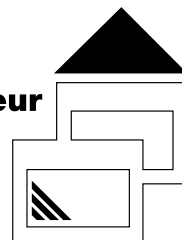
Bild 31: Waschen + Trocknen



Bild 32: Ölzentralheizung



Bild 33: Keller



-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 34: Zimmer Apartment



Bild 35: Bad Apartment



Bild 36: Flur 2

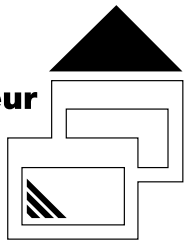


Bild 37: Doppelgarage



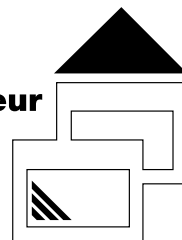
Bild 38: Zugang ELW



**-Innenansichten-
Einliegerwohnung
Untergeschoss**

**Hinweis: Es liegen erhebliche
Feuchtigkeitsprobleme vor!**

Bild 39: Diele



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



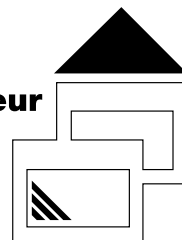
Bild 40: Wohnen/Essen



Bild 41: Schlafen



Bild 42: Bad



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 43: Abstellen

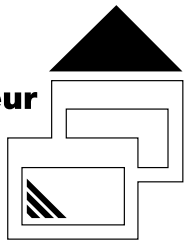


Bild 44: Küche



**-Innenansichten-
Reithalle Untergeschoss**

Bild 45: Pferdebox



-A23-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 46: Pferdebox

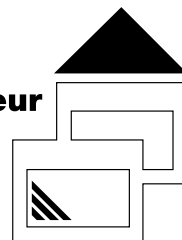


Bild 47: Futterraum (Sattelkammer)



**-Innenansichten-
Reithalle Erdgeschoss**

Bild 48: Heuboden (Lager)



-A24-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



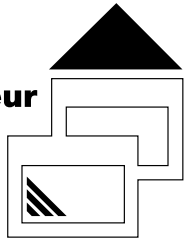
Bild 49: Maschinenhalle



Bild 50: Reithalle



Bild 51: Aufenthaltsraum



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



**Die nachfolgenden Bilder
zeigen die Flurstücke 87/2,
86/3 und 88/7.**

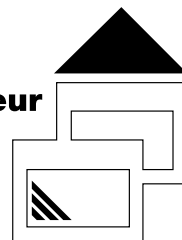
Bild 52: Außenreitplatz



Bild 53: Grünfläche



Bild 54: Grünfläche



-A26-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 55: Grünfläche

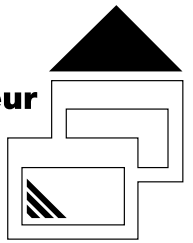


Bild 56: hinterer Grundstücksbereich



Flurstück 28

Bild 57: Zufahrt zu Grundstück



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



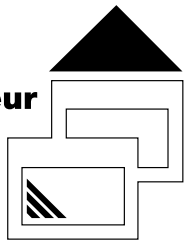
Bild 58: Grünfläche Flurstück 28



Bild 59: Zufahrt zu Grundstück



Bild 60: Grünfläche Flurstück 28



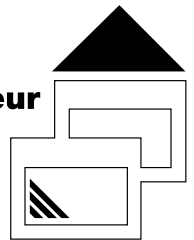
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Bild 61: Übersicht Lage Grundstück (Quelle Google)



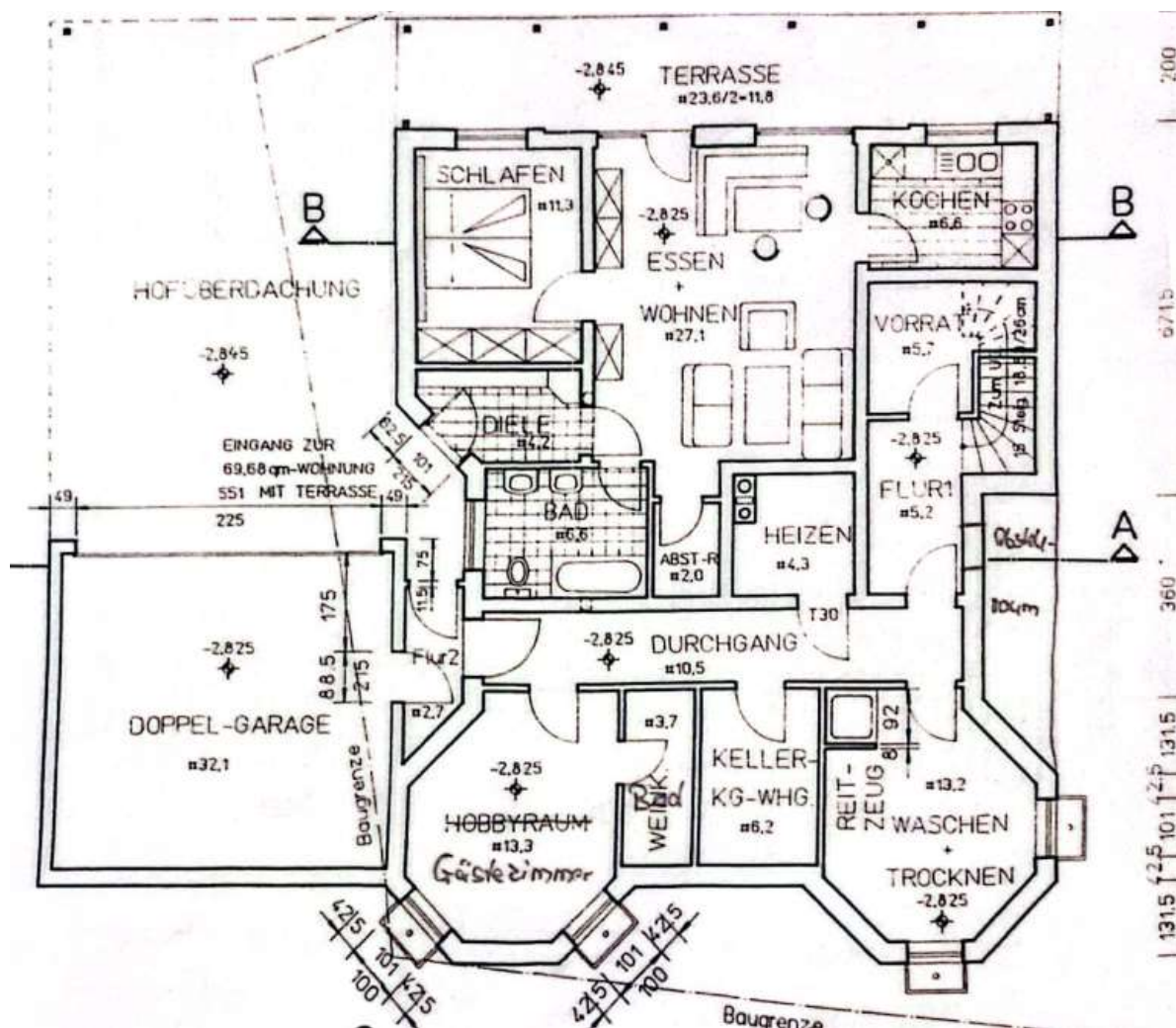
Bild 62: Ausschnitt Liegenschaftskarte



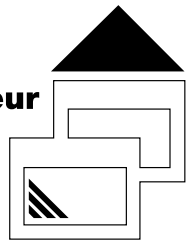
-A29-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie weichen teilweise vom Bestand ab.
Alle Angaben ohne Gewähr!

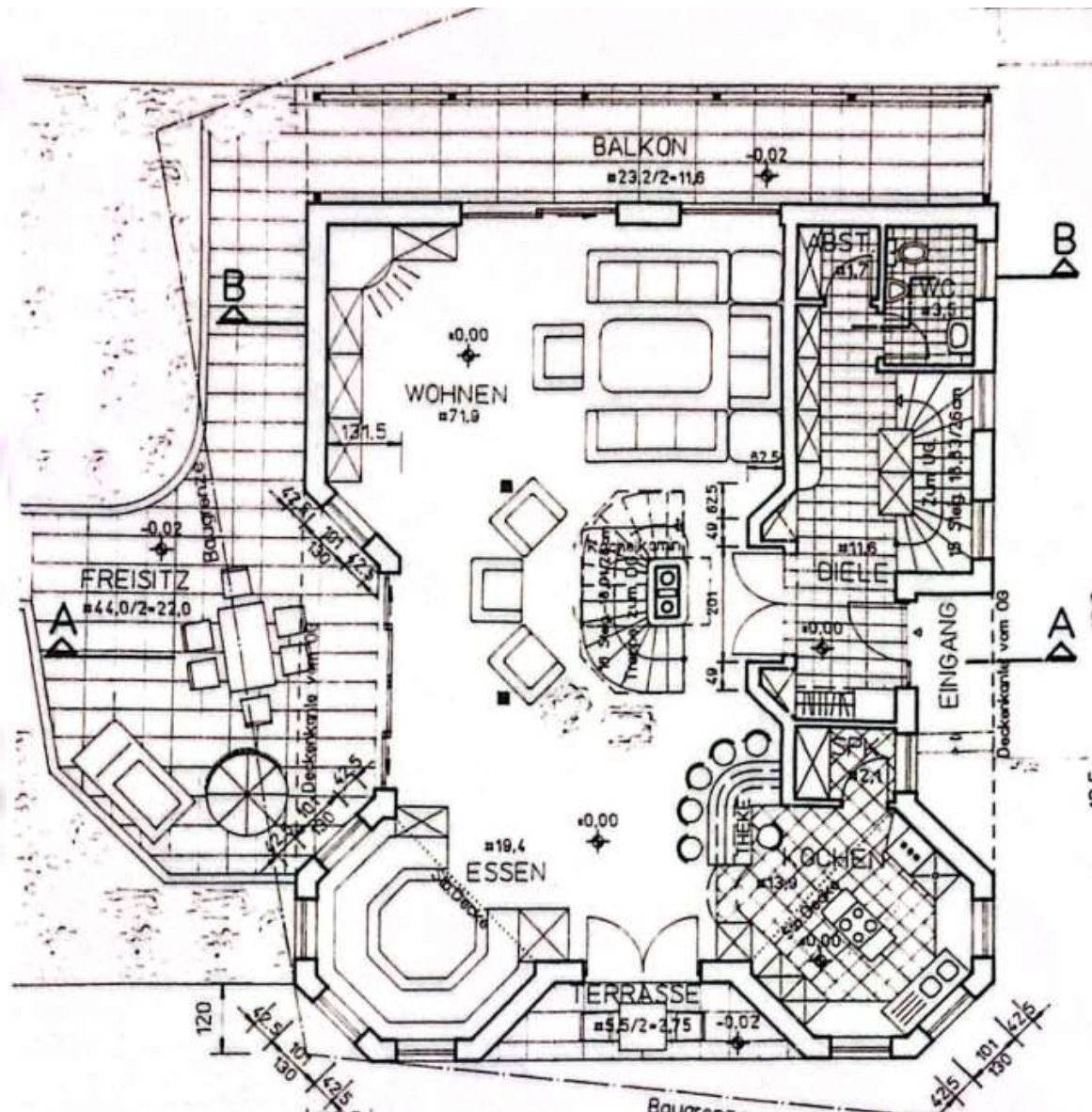


Grundriss Untergeschoss
Wohnhaus
ohne Maßstab



-A30-

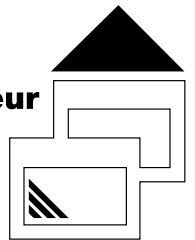
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Grundriss Erdgeschoss

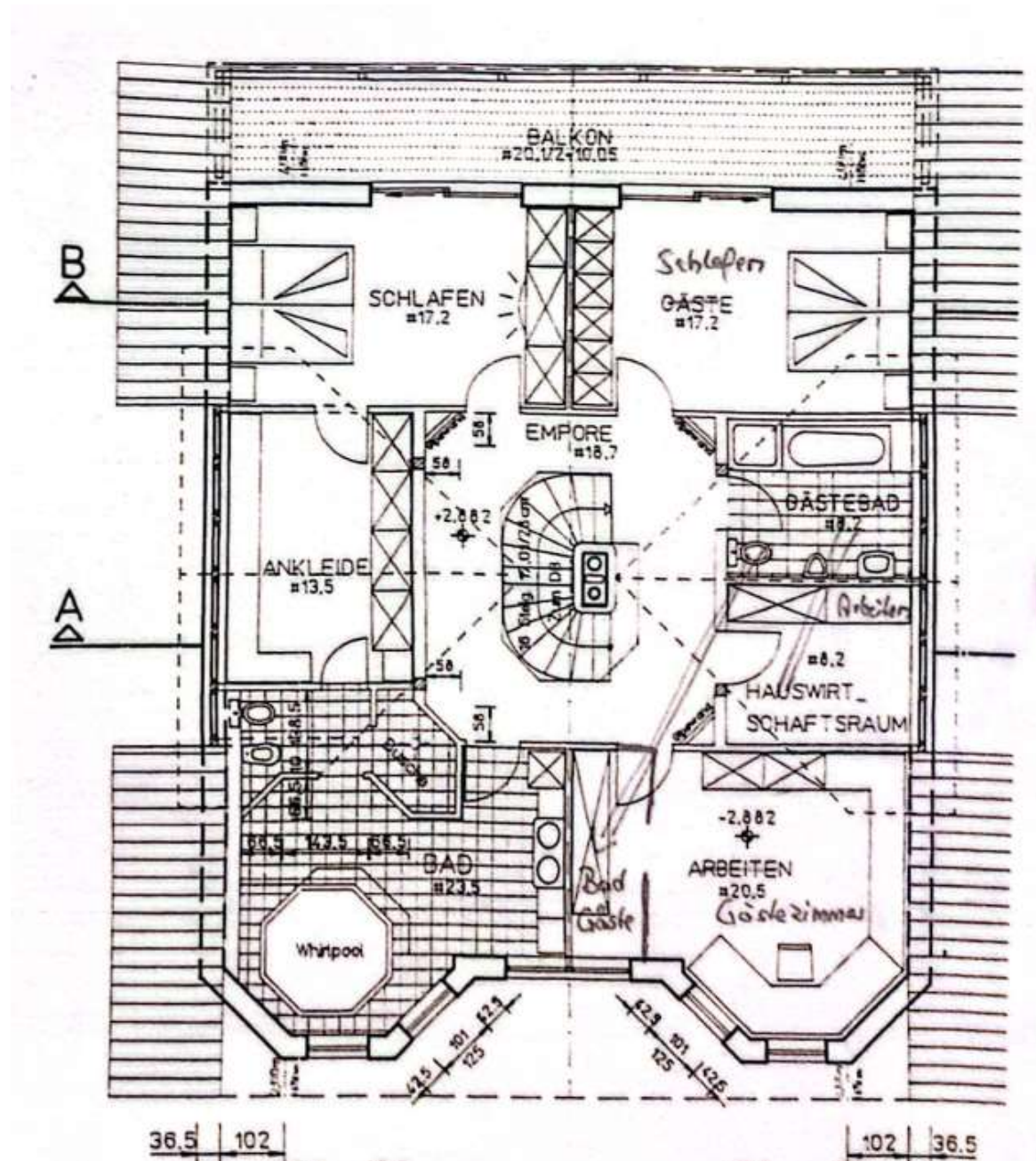
Wohnhaus

weicht ab (Freisitz)/ohne Maßstab



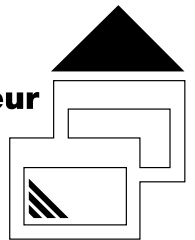
-A31-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



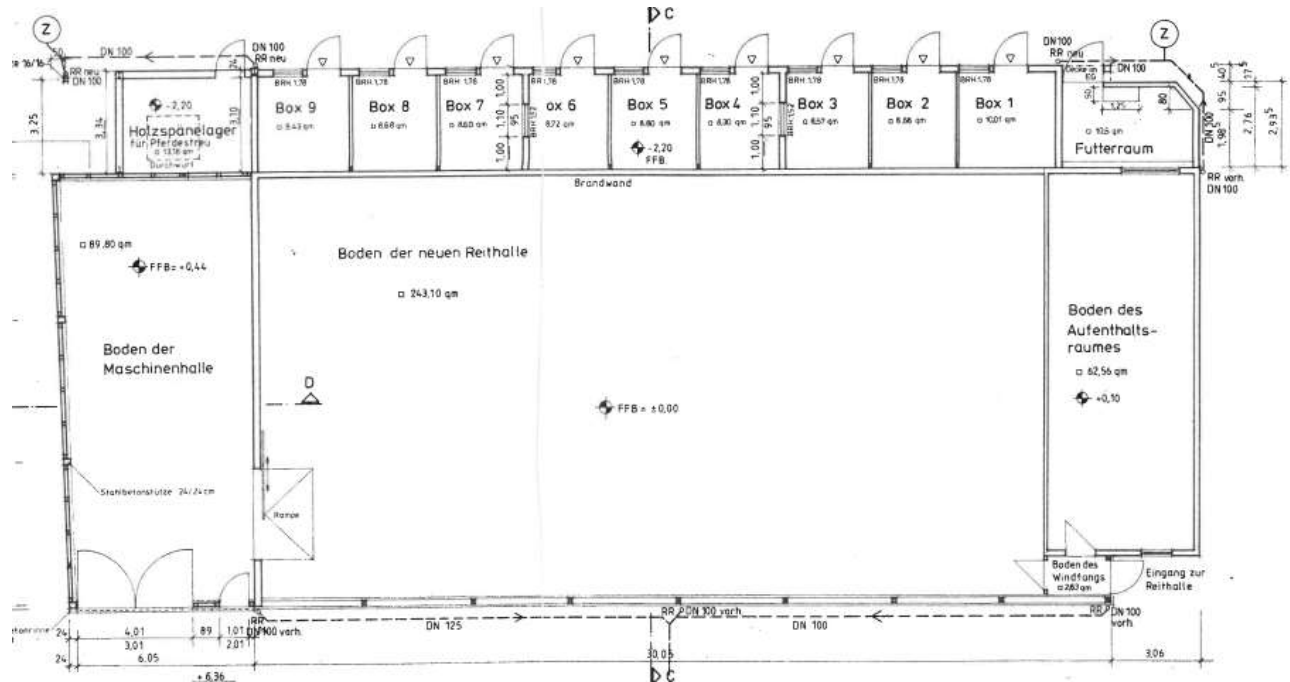
Grundriss Dachgeschoss
Wohnhaus

weicht ab/ohne Maßstab



-A32-

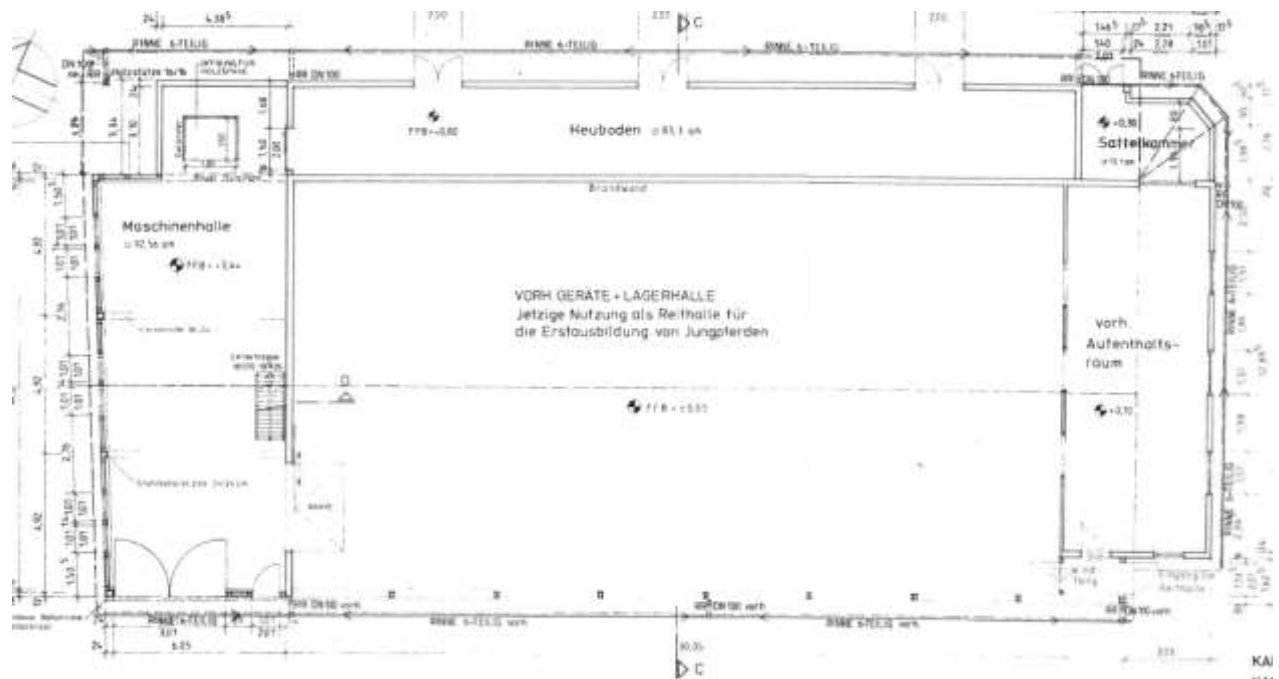
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Grundriss Untergeschoss

Pferdehalle

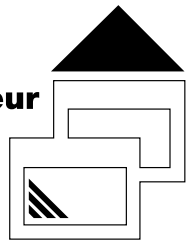
weicht ab/ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss

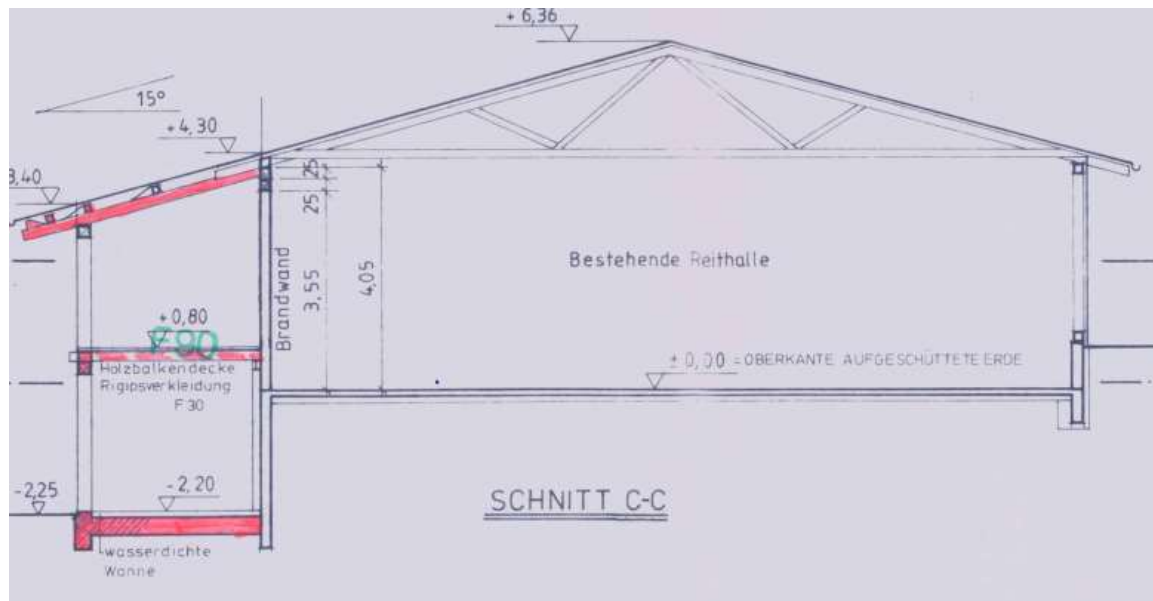
Pferdehalle

weicht ab/ohne Maßstab

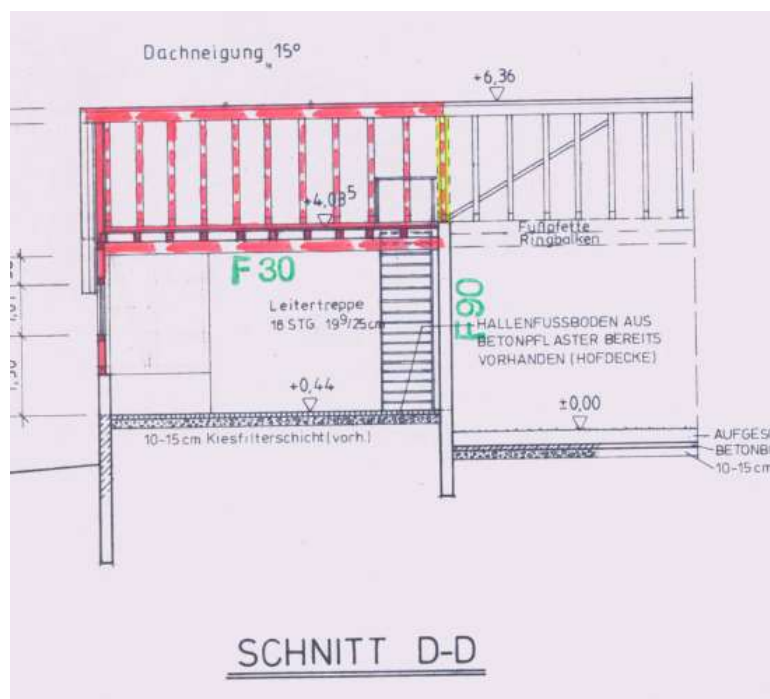


-A33-

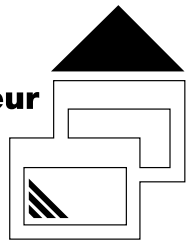
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



Schnitt C-C
Pferdehalle
ohne Maßstab

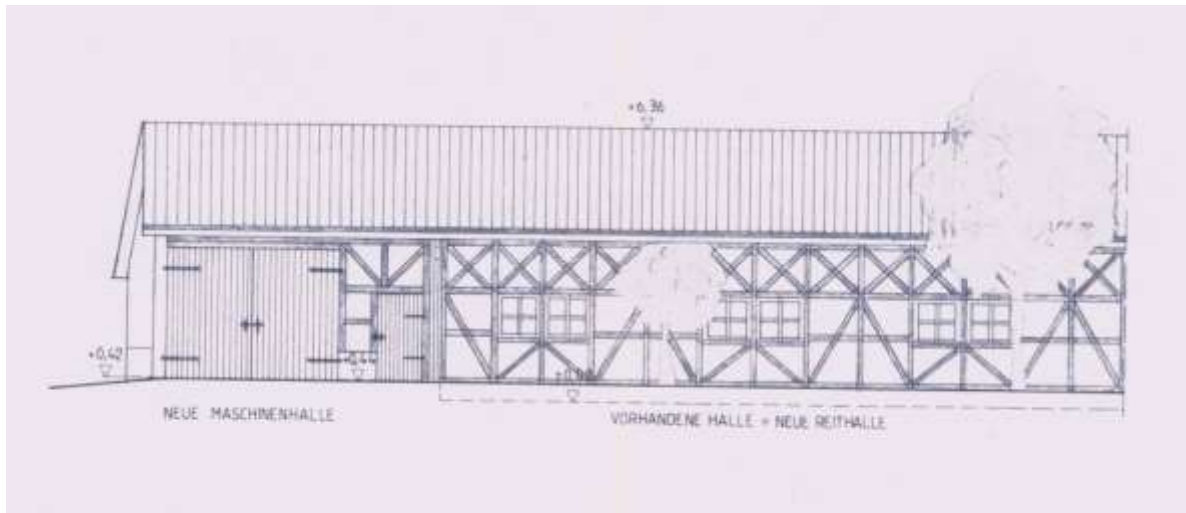


Schnitt D-D
Pferdehalle
ohne Maßstab

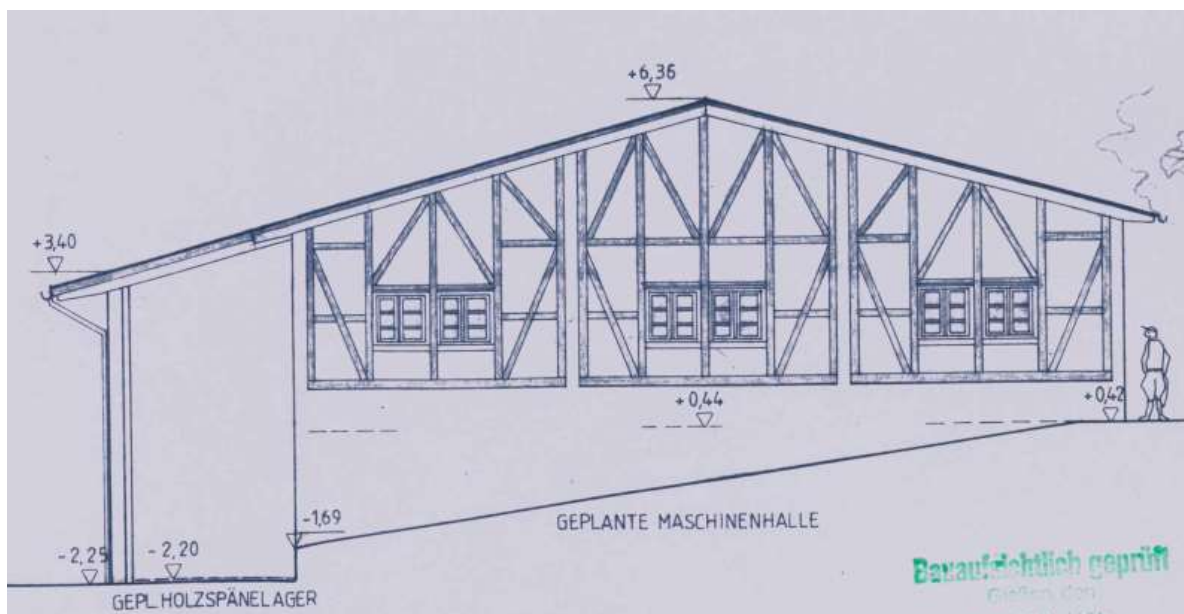


-A34-

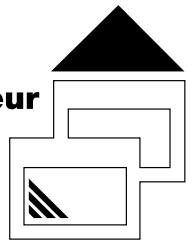
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



**Ansicht West
Pferdehalle**
weicht ab/ohne Maßstab

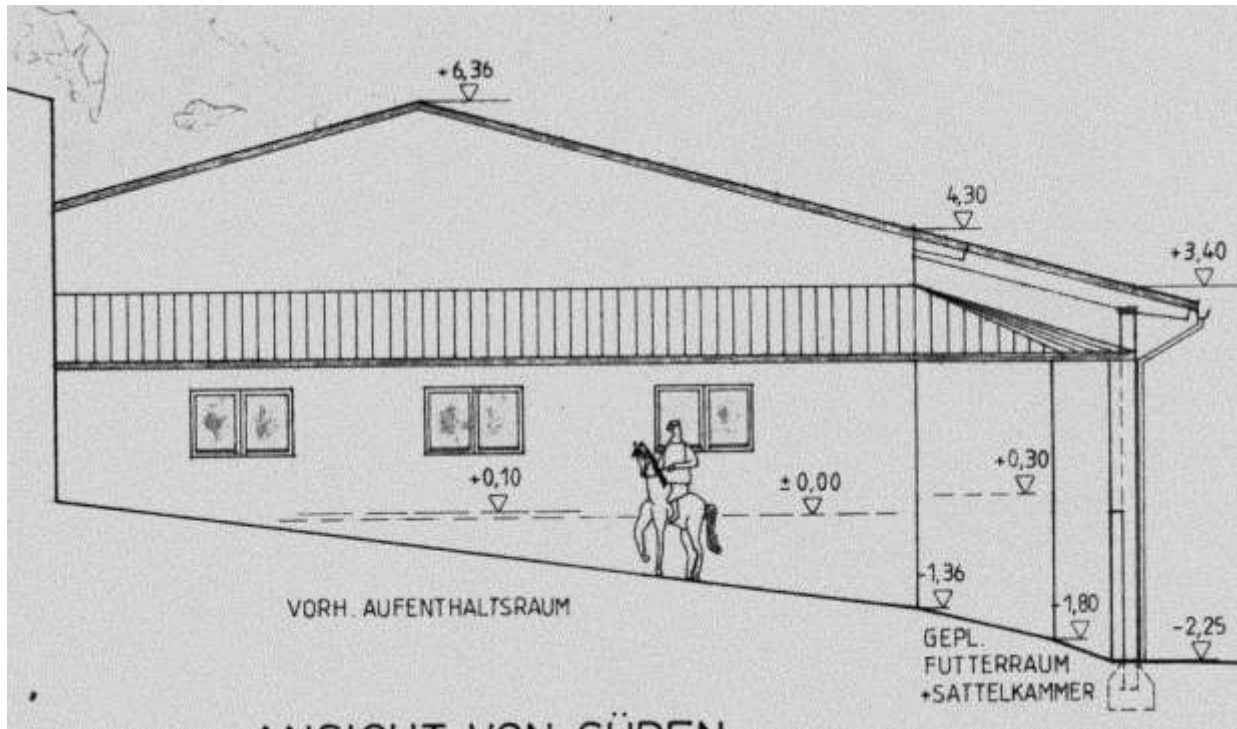


**Ansicht Nord
Pferdehalle**
weicht ab/ohne Maßstab



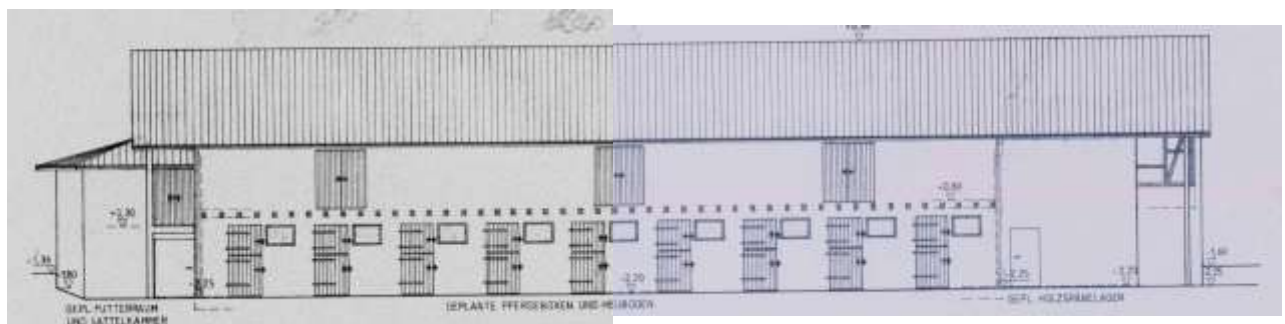
-A35-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 57/23 AG Gießen



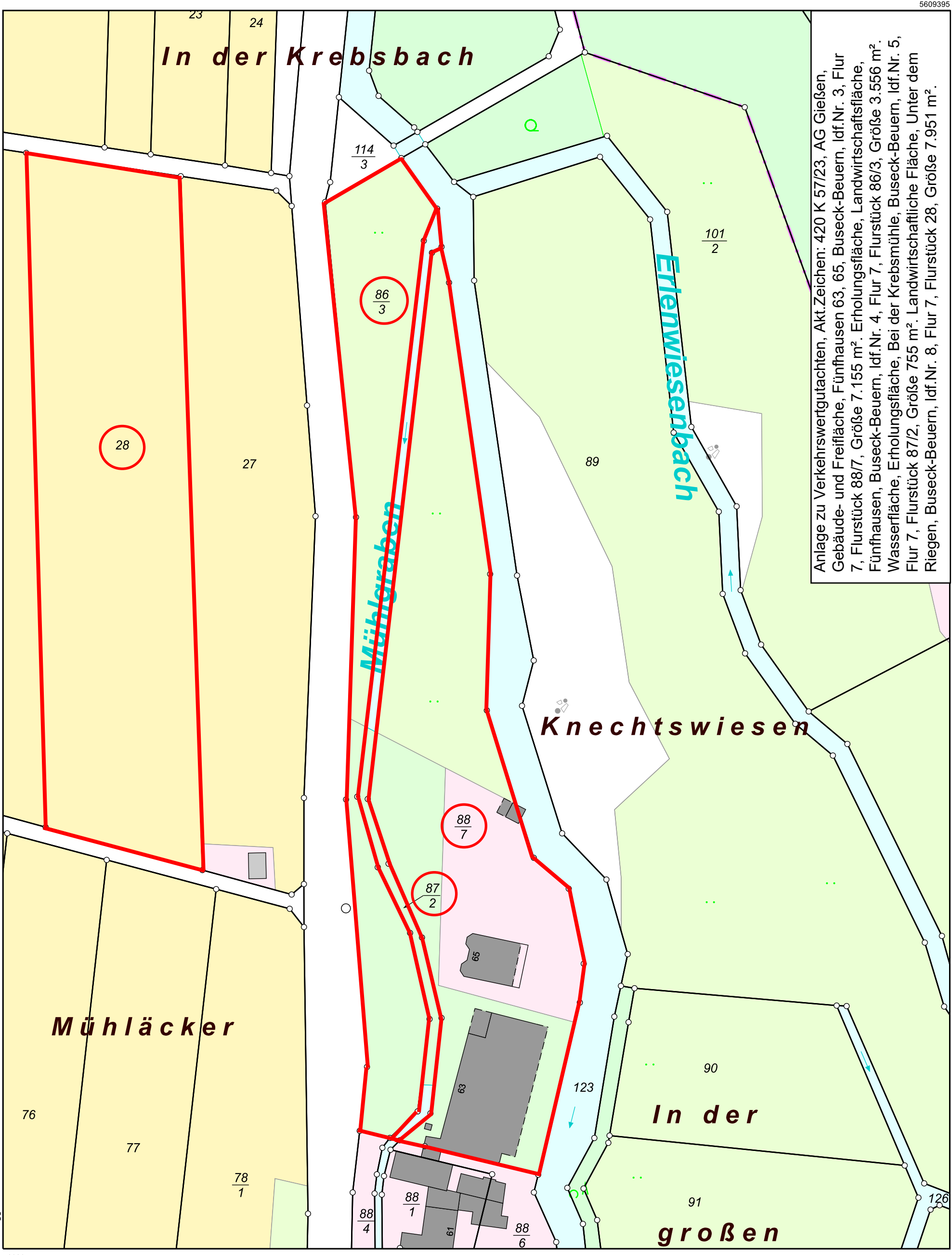
**Ansicht Süd
Pferdehalle**

weicht ab/ohne Maßstab



**Ansicht Ost
Pferdehalle**

weicht ab/ohne Maßstab

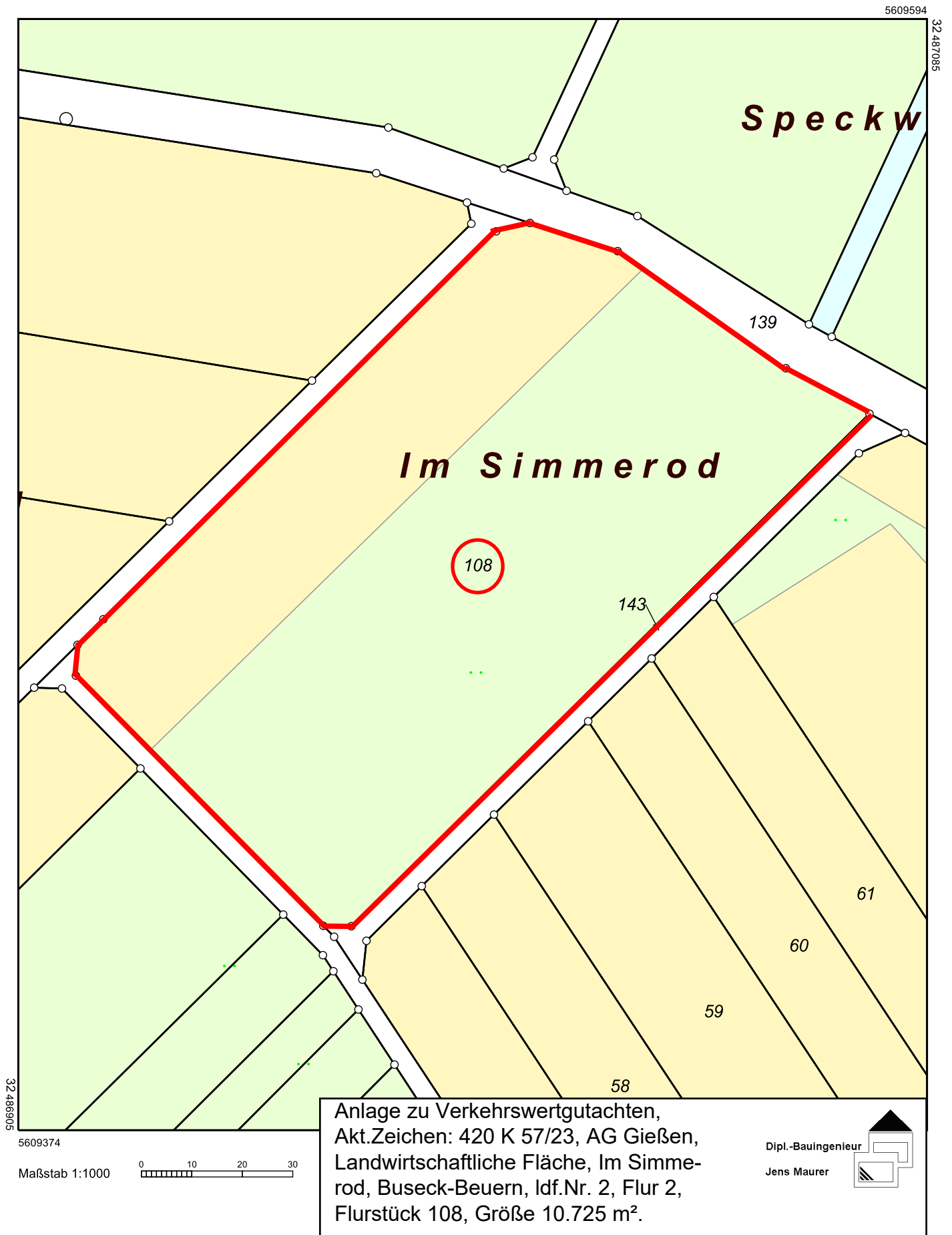


Anlage zu Verkehrswertgutachten, Akt. Zeichen: 420 K 57/23, AG Gießen, Gebäude- und Freifläche, Fünfhausen 63, 65, Buseck-Beuern, ldf. Nr. 3, Flur 7, Flurstück 88/7, Größe 7.155 m². Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Fünfhausen, Buseck-Beuern, ldf. Nr. 4, Flur 7, Flurstück 86/3, Größe 3.556 m². Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle, Buseck-Beuern, ldf. Nr. 5, Flur 7, Flurstück 87/2, Größe 755 m². Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen, Buseck-Beuern, ldf. Nr. 8, Flur 7, Flurstück 28, Größe 7.951 m².



Flurstück: 108
Flur: 2
Gemarkung: Beuern

Gemeinde: Buseck
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Auszug aus Energieausweis!

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 24.05.2030

Registriernummer: HE-2020-003201386

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend
Adresse	Fünfhausen 65, 35418 Buseck
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ¹	1996
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	1997
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche (A _G)	499,5 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	Heizöl EL
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de²

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

BAFA-352417

¹ Datum der angewendeten EnEV, gemäß Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der A
² Mehrfachangaben möglich ³ bei W

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 57/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Fünfhausen
63, 65, 35418 Buseck-Beuern, ldf.Nr. 3,
Flur 1, Flurstück 88/7, Größe 7.155 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



Auszug aus
Energieausweis!

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer ² HE-2020-003201386

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch
88,3 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch
97,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] 88,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	40000,0	7200,0	32800,0	1,08
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl EL	1,1	38000,0	6840,0	31160,0	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl EL	1,1	42000,0	7560,0	34440,0	1,13

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhalten

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 57/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Fünfhausen
63, 65, 35418 Buseck-Beuern, ldf.Nr. 3,
Flur 1, Flurstück 88/7, Größe 7.155 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



Auszug aus
Energieausweis!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: HE-2020-003201386

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine Wohnfläche von 370 m².

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 57/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Fünfhausen
63, 65, 35418 Buseck-Beuern, ldf.Nr. 3,
Flur 1, Flurstück 88/7, Größe 7.155 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



*siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Einers



Der Kreisausschuss

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

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

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: 24.08.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0303/23/2167	Eingang am: 22.08.2023 Ihr Az.: 420 K 57/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Buseck Beuern - 2 – 108, Im Simmerod Beuern - 7 - 28, Unter dem Riegen Beuern - 7 - 86/3, Fünfhausen Beuern - 7 - 87/2, Bei der Krebsmühle Beuern - 7 - 88/7, Fünfhausen 63, 65

Sehr geehrter Herr Maurer,

für die o.g. Grundstücke sind bei uns zur Zeit **keine Baulasten** 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.: 2023/1193721

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 57/23
Ihre Nachricht vom: 22.08.2023

Datum 23. August 2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgende
Grundstücke: Buseck, Gemarkung Beuern, Flur 2, Flurstück 108;
Flur 7, Flurstücke 88/7, 86/3, 87/2, 28**

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 angefragten Grundstücke 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 Buseck einzuholen.

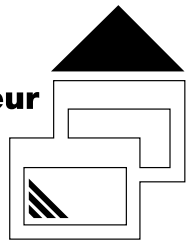
Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

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



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 57/23, 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)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Buseck, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.