

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Königstraße 8

35410 Hungen-Villingen

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 74/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 16.02.2024 wie folgt ermittelt:

70.000,00 €

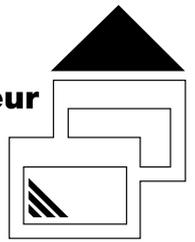
in Worten: siebzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

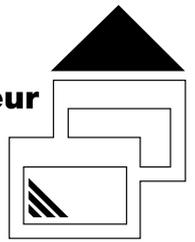
Grundbuch von Villingen, Blatt 1480
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 1, Villingen, Flur 1, Flurstück 37,
Hof- und Gebäudefläche,
Königstraße 8, Flächengehalt 616 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 Objektes	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	10
2. Allgemeine Verfahrenswahl	11
3. Bodenwertermittlung	11
4. Ertragswertverfahren	13
5. Sachwertverfahren	13
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 zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 420 K 74/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.12.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgte nur eine Kontaktaufnahme durch die Antragssteller, sowie dem Betreuer des Antragsgegner (der im Objekt wohnt).

Es konnte kein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden. Es erfolgte am Freitag, den 16.02.2024 um 12.00 Uhr durch den Sachverständigen eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Es bestand entsprechend kein Zugang zum Objekt. Das Grundstück war auch nur teilweise einsehbar.

Teilnehmer: - Antragsteller
 - 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

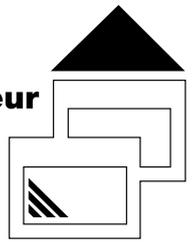
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III, durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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 liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



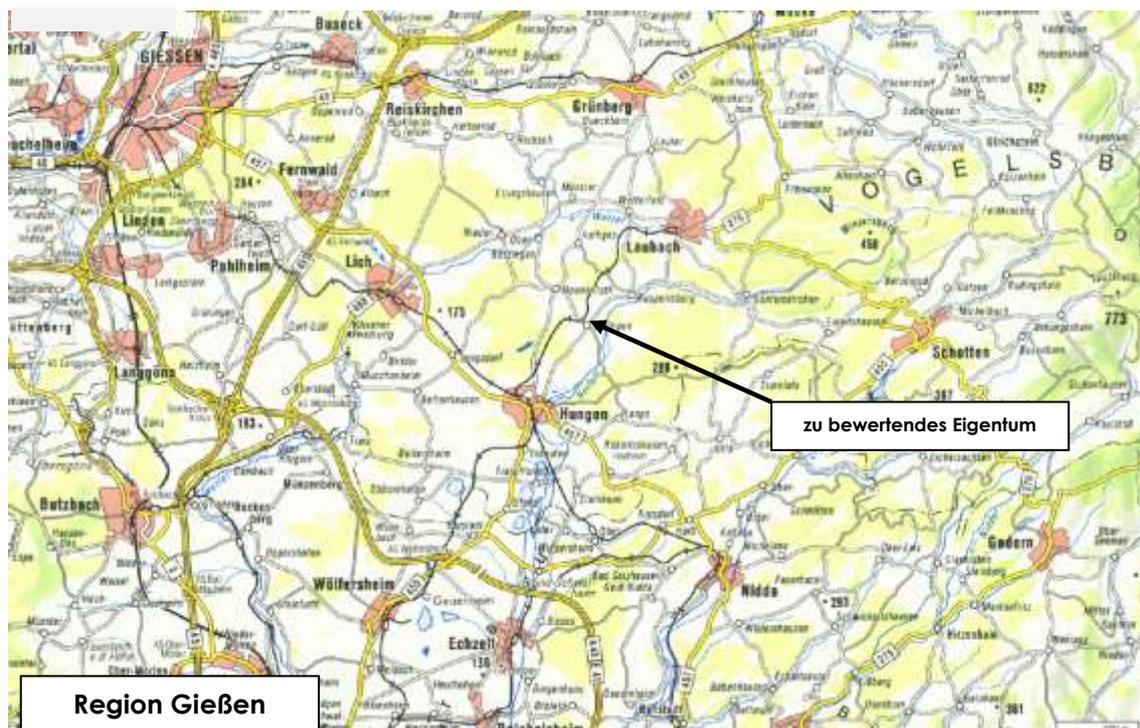
1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt am Rand des alten Ortskerns von Villingen, einem Stadtteil von Hungen im Landkreis Gießen.

Die Stadt Hungen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Gießen, an der Grenze zwischen Wetterau und Vogelsberg.

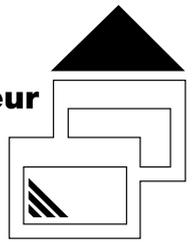
Hungen grenzt im Norden an die Stadt Laubach, im Osten an die Stadt Nidda (Wetteraukreis), im Süden an die Gemeinde Wölfersheim (Wetteraukreis) und Echzell und im Westen an die Städte Münzenberg (Wetteraukreis) und Lich.

Durch die Eingliederung der Gemeinden Bellersheim, Inheiden, Rodheim, Rabertshausen, Nonnenroth, Langd, Obbornhofen, Steinheim, Trais-Horloff, Utphe und **Villingen** in den 70 er Jahren zählt die Stadt Hungen heute rund 13.000 Einwohner.



Urkundlich wurde die Stadt Hungen erstmals am 28. Juli 782 als Schenkung Kaiser Karls des Großen an das Stift Hersfeld erwähnt. Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. das Schloss, die evangelische Stadtkirche zu nennen, sowie ein Vielzahl von sehenswerten Fachwerkhäusern in der Kernstadt.

Der Stadtteil **Villingen** liegt nordöstlich der Kernstadt Hungen und hat ca. 1.330 Einwohner.



Der Dorfkern ist auf einer Niederterrasse entstanden, die sich hier an das rechte westliche Ufer der Horloff heranschiebt. Westlich des Ortes liegt der Oberweidgraben. Die Gemarkungsfläche beträgt 1.302 Hektar, davon sind, besonders in den Höhenlagen, 604 Hektar bewaldet. Die höchste Erhebung ist der Diethersberg (204 m) im Osten der Gemarkung.

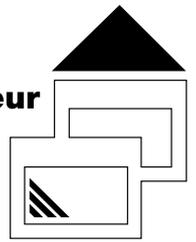
Eine erste urkundliche Erwähnung des Ortes Villingen ist heute nicht mehr feststellbar, jedoch wurde um 1300 die Kirche mit ihrem gotischen Chorturm gebaut, die sich ebenfalls im alten Ortskern befindet, wie auch das zu bewertende Eigentum.

Ab 1423 waren die Grafen von Solms die Herren von Villingen. Im Jahre 1806 kam Villingen ebenfalls zum Großherzogtum Hessen.

Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurde am 1. Januar 1977 per Gesetz die Gemeinde Villingen und drei weitere Gemeinden in die Stadt Hungen eingegliedert.



Verkehrstechnisch führt die Landstraße L3137 von der Kernstadt Hungen durch den Ort und weiter nach Ruppertsburg und Laubach. In der Ortsmitte zweigt die Kreisstraße K 147 nach Nonnenroth ab. Früher verkehrte hier die Vogelsberg Westbahn von Hungen nach Mücke. Die Gleise sind inzwischen abgebaut. Auf der ehemaligen Bahntrasse führt nun ein Radweg von Hungen an die Gemarkungsgrenze zu Ruppertsburg und von dort weiter nach Nonnenroth.



Im Ort gibt es eine Grundschule und einen städtischen Kindergarten, sowie eine Metzgerei, eine Bäckerei und eine Tankstelle. Die einfachen Dinge des täglichen Lebens können somit im Ort erledigt werden.

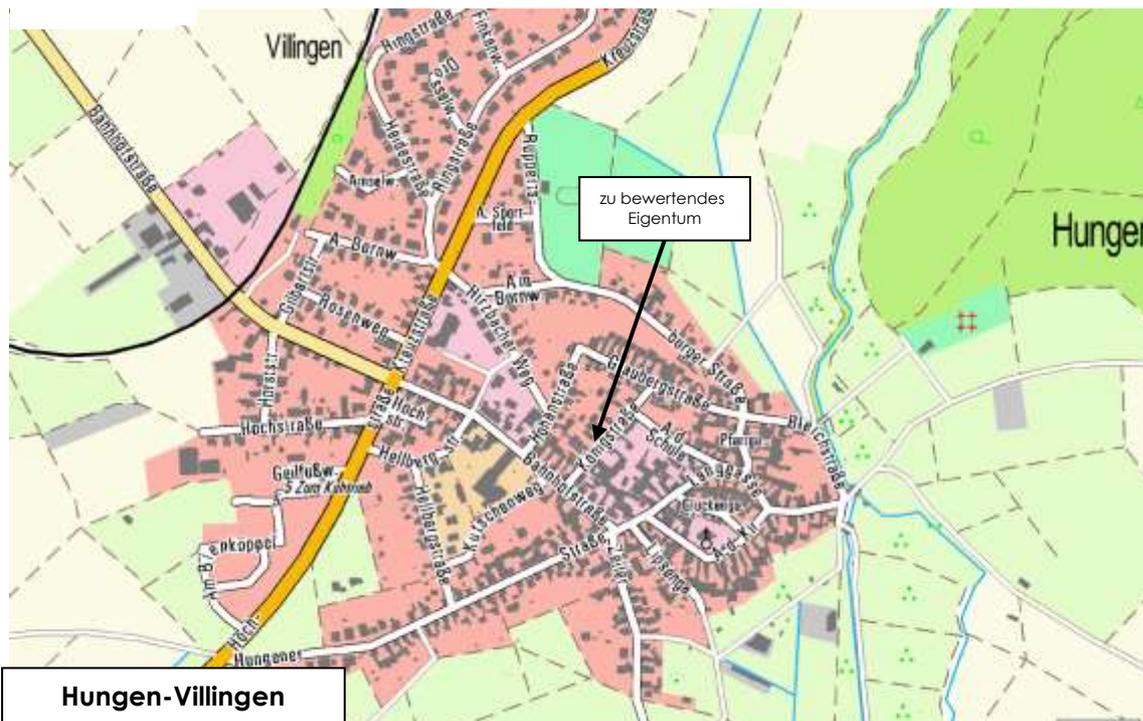
Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Flurstück am Rand des alten Ortskerns von Villingen. Die Zufahrt kann von mehreren Bereichen erfolgen. Das Grundstück ist somit gut erreichbar. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut und verfügen über Parkbereiche im öffentlichen Bereich. Die umliegende Bebauung kann als eng bezeichnet werden und besteht überwiegend aus ähnlichen Wohngebäuden mit Nebengebäuden und alten Hofreiten. Das Grundstück selber ist unregelmäßig geschnitten, weitgehend eben gelegen und kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

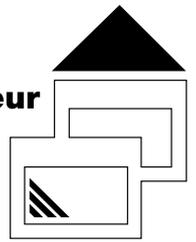
Straßenseitig links gesehen, steht das zu bewertende Eigentum auf der Grundstücksgrenze, rechts besteht durch ein Nachbargebäude Grenzbebauung.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Hungen, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. **Im Rahmen der Straßenerneuerung wurden auch die vorhandenen Hausanschlüsse erneuert. Die tatsächlichen Kosten sind gemäß Wasserversorgungssatzung und der Entwässerungssatzung vom Grundstückseigentümer zu erstatten. Eine Abrechnung ist noch nicht erfolgt. Ein sachverständig geschätzter Kostenansatz wird in der Wertermittlung berücksichtigt.**

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Es gilt entsprechend §34. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Objekt liegt auch nicht im Bereich einer denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage. Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießens liegen Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor, die aber im vorliegenden Fall als nicht wertbeeinflussend angesehen werden.

Auch liegen zur Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vor, gemäß Regierungspräsidium Gießen, Herr Frensch.





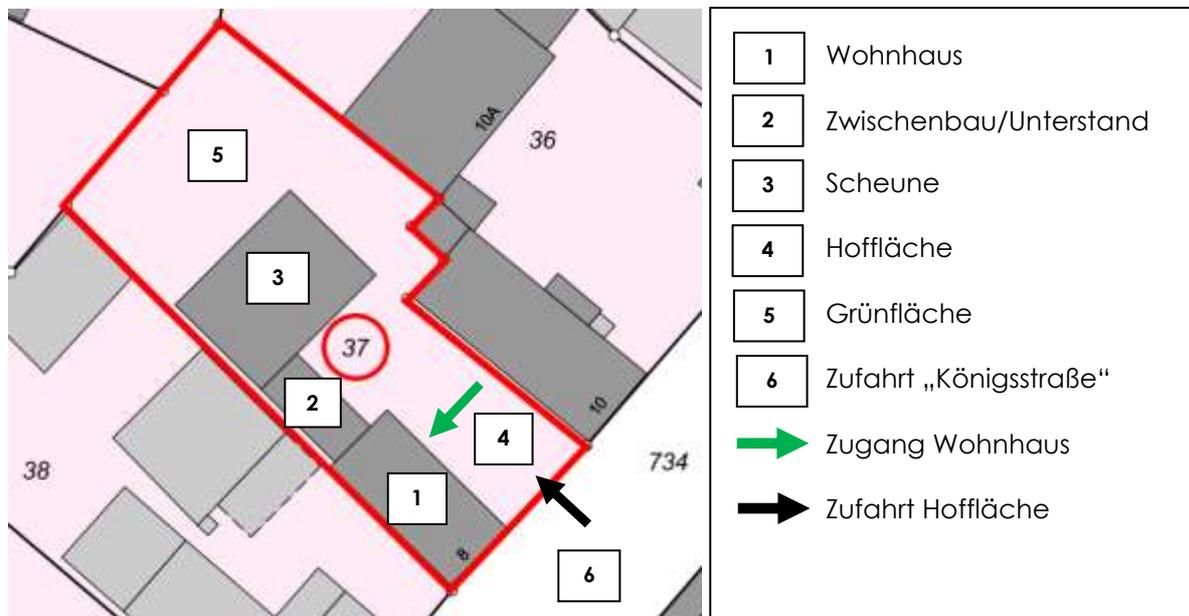
1.7 Beschreibung des Objektes

1.7.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ein-Zweifamilienhaus mit einem Unterstand und großer, teilweise abgerissenen Scheune. Das Objekt wurde durch den Sachverständigen bereits zuvor 2017 besichtigt. Es haben sich bis zum Tag der aktuellen Wertermittlung augenscheinlich keine Veränderungen am Wohnhaus ergeben.

Alle Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung, sowie Angaben der Eigentümer. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Zunächst zur besseren Übersicht über die Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

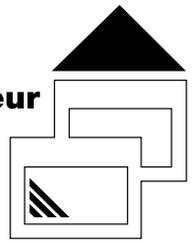


Das rechteckig und schmal geschnittene Wohnhaus hat augenscheinlich ein Kellergeschoss, ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Das Objekt ist augenscheinlich bewohnt.



Der Eingangsbereich des Objektes befindet sich seitlich zum Hof hin im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt entsprechend ebenerdig vom Hof aus. Die Wohnfläche des Objektes wurde überschläglich mit ca. 140 m² ermittelt. Über Grundrissaufteilung und Nutzbarkeit kann keine Aussage erfolgen.

Gemäß Angabe ist die Hälfte des Kellergeschosses ein Gewölbekeller,



der übrige Bereich ein normaler Nutzkeller. Das Objekt steht mit seinem vorderen Giebel und einer Längsseite direkt auf der Grundstücksgrenze. Der Gehweg vor dem Objekt ist vergleichsweise breit und neu ausgebaut. An den hinteren Giebel des Objektes grenzt ein einfacher Unterstand an, der vom Sachverständigen nicht einsehbar war, so dass auch hier keine weitere Beschreibung erfolgen kann.

Für die wiederum an den Unterstand/Schuppen angrenzende, große Scheune liegt eine Abrissverfügung durch den Landkreis vor, da für die Nachbarbebauung eine Gefahr durch einen etwaigen, unkontrollierten Zusammenbruch besteht. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen am 16.02.2024 war ein Teilabriss beauftragt. Im Rahmen eines weiten Ortstermins des Sachverständigen am 08.03.2024 konnte sich dieser von diesem Teilabriss überzeugen. Das Abbruchmaterial wurde nicht entsorgt, sondern liegt vor Ort. Ein entsprechender Kostenansatz für den restlichen Abriss und Entsorgungskosten wurden sachverständig geschätzt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Diese Ansätze können u.U. deutlich abweichen.



Abb.: 16.02.2024



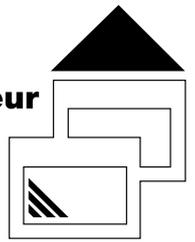
Abb.: 08.03.2024

Im Bereich des nicht bebauten, vorderen Hofes sind nur die Fahrspuren befestigt. Der übrige Bereich ist, wie auch die Grundstücksfläche hinter der Scheune eine einfache Grünfläche. Durch die vorhandene Grenzbebauung, sowie einer teilweise vorhandene Einfriedung (ohne Hofftor), ist das Grundstück zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt.



Der Grundstücksbereich hinter der Scheune konnte nur vom Nachbargrundstück eingesehen werden. Dieser Bereich war größtenteils zu gewuchert.





1.7.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der allgemeinen Gesamtkonstruktion erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben der Eigentümer vor Ort.

Das Objekt wurde ca. 1890 (1900) errichtet. Über die ursprüngliche Bauweise kann keine genaue Aussage erfolgen. 1984 wurde das Dachgeschoss aufgestockt und mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Gemäß Angabe ist dieser nicht abgeschlossen.



Das Satteldach hat eine Betonziegeleindeckung. Es handelt sich dabei nicht um die ursprüngliche Eindeckung des Objektes. Die Außenfassade des Objektes hat einen mineralischen Außenputz, ohne Dämmung. Im Bereich der nachträglichen Aufstockung sind die Wände unverputzt. Hier ist eine Holzkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen sichtbar.

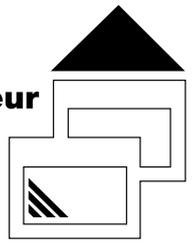
Über die Jahre wurden augenscheinlich die Fenster größtenteils erneuert. Diese sind aus Kunststoff und haben eine einfache Isolierverglasung. Es sind Rollläden sichtbar, bis auf das große Fenster im Giebelbereich. Auch die Haustür wurde bereits erneuert. Gemäß Angabe dienen Ölöfen (Einzelöfen) als Wärmequelle. Diese wurden aber zwischenzeitlich stillgelegt. Das Warmwasser wird elektrisch erzeugt. Weitere Angaben zur Innenausstattung, deren Zustand und Standard sind nicht möglich. Wie bereits erwähnt wird das Objekt derzeit bewohnt.

Insgesamt ist das Wohnhaus aber deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht augenscheinlich deutlich sichtbarer Unterhaltungstau und es ist entsprechend damit verbunden mit Renovierungs- und Sanierungsbedarf zu rechnen.

Bei dem an das Wohnhaus angrenzenden Schuppen/Unterstand handelt es sich gemäß Angabe um eine einfache Holzkonstruktion. Weitere Angaben sind nicht möglich.

Die große Scheune im hinteren Grundstücksbereich ist eine Holzkonstruktion, die im unteren Bereich teilweise mit Feldsteinen gemauert wurde. Wie bereits erwähnt liegt eine Abrissverfügung vor, die bereits für den Ober- bzw. Dachgeschossbereich umgesetzt wurde. Auch der Erdgeschossbereich befindet sich in einem eher nicht mehr erhaltenswerten Zustand, so dass auch hier ein Abriss am sinnvollsten erscheint.

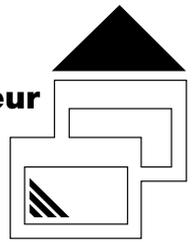
Die Außenanlage ist sehr einfach angelegt. Es sind nur die Fahrspuren im Hof einfach befestigt. Die übrigen, nicht bebauten Flächen, sind überwiegend Grünflächen, die teilweise stark zu gewuchert/gewachsen sind.



Die Gesamtanlage macht einen sehr ungepflegten Gesamteindruck mit erheblich sichtbarem Unterhaltungstau und damit verbundener, kostenintensiver Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war. Der Sachverständige konnte das Objekt nur von der Straße und einem Nachbargrundstück in Augenschein nehmen.

1.7.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Eine Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung des 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

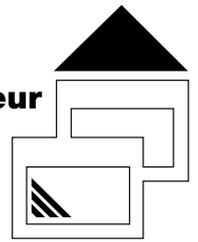
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Bodenwert-erhöhung 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 37: = 70,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 800 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

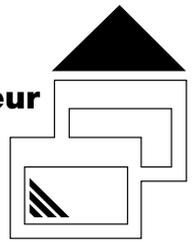
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

70,00 €/m² x 616,00 m² = 43.120,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, den weiteren Bebauungsmöglichkeiten erfolgt trotz des Verhältnis zum Richtwertgrundstück im vorliegenden eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,02.

43.120,00 € x 1,02 = 43.982,40 €

➔ **Bodenwert Flurstück 37, gerundet = 43.900,00 €**



4. Ertragswertverfahren

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

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 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 und entsprechend weder Ausstattung, deren Zustand, die genaue Wohnfläche, noch Raumaufteilung und Nutzbarkeit bekannt sind.

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.

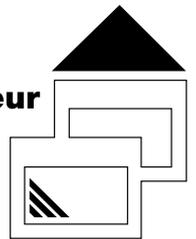
Es erfolgt lediglich eine Betrachtung für das Wohnhaus. Für Scheune und Unterstand erfolgt ein pauschaler Ansatz aufgrund des sichtbaren Gesamtzustandes. Alle Ansätze auf Basis von Angaben, sowie dem äußeren Anschein.

- Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 1.11: Einfamilienhaus, freistehend, Keller*, Erd- und Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Satteldach**





*Das Objekt ist zur Hälfte komplett unterkellert, die andere Hälfte ist ein Gewölbekeller. Der Gesamtansatz wird entsprechend um 20 €/m² BGF gemindert.

**Gemäß Angabe ist der Dachausbau nicht fertig gestellt, so dass auch hier eine weitere Minderung von 20 €/m² BGF vorgenommen wird.

Einfamilienhaus*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
* alle Ansätze auf Basis von Annahmen nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11:	615 €/m ²	685 €/m ²	795 €/m ²	965 €/m ²	1.220 €/m ²	
KG, EG, OG, ausgebaut DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 615 €/m ² BGF =					141,45 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 685 €/m ² BGF =					102,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =					75,35 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =					75,35 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =					75,35 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 685 €/m ² BGF =					34,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 685 €/m ² BGF =					61,65 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 615 €/m ² BGF =					55,35 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 615 €/m ² BGF =					36,90 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					658,40 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:					Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)					658,40 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 658,40 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

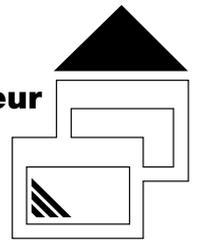
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$658,40 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.177,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus:

$$270,92 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.177,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 319.076,03 \text{ €}$$



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 dem 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)

Baujahr: im Ursprung um 1900, Ausbau DG/Aufstockung 1984

Alter: im Ursprung > 100 Jahre

→ fiktive Restnutzungsdauer Objekt: 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 = 273.448,16 €

→ 319.076,03 € - 273.448,16 € = 45.627,87 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 45.627,87 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Scheune* = + ohne Ansatz
- Unterstand = + 500,00 €

*** Für die Scheune gibt es vom Landkreis Gießen eine Verfügung für einen erforderlichen Abriss (damit kein unkontrollierter Einsturz erfolgen kann). Die Scheune war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 16.02. in einem grenzwertigen Zustand. Durch einen Eigentümer wurde zumindest ein Teilabriss zur Sicherung durchgeführt (Umsetzung der Verfügung). Ein Erhalt ist auch für den noch verbleibenden Teil als nicht sinnvoll anzusehen. Eine voll umfängliche Liquidation wird in der Wertermittlung berücksichtigt.**



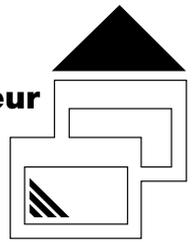
16.02.2024



08.03.2024

Gebäudesachwert insgesamt:

46.127,87 €

**Übertrag:****Gebäudesachwert insgesamt: 46.127,87 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffflächen, Toranlage = + 500,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 46.627,87 €

Bodenwert Flurstück 37 = + 43.900,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 90.527,87 €

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 Markt Anpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Nebengebäude/Abriss, und **der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein** beträgt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Markt Anpassungsfaktor 1,35:

$$90.527,87 \text{ €} \quad \times \quad 1,35 \quad = \quad 122.212,62 \text{ €}$$
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 122.212,62 €

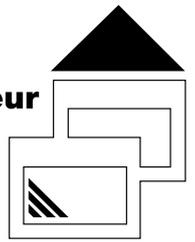
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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 innen	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	5.000,00 €
- Abriss Rest-Scheune*	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Entsorgung Abrissmaterial*	-pauschal-	=	20.000,00 €
- geschätzte Kosten Erneuerung Hausanschlüsse** Wasser und Kanal	-pauschal-	=	6.000,00 €
		=	52.000,00 €

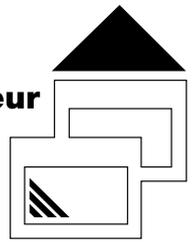
Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	122.212,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 52.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	70.212,62 €
gerundet	=	70.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 70.000,00 €.

* Hinweis: Die Kosten für Abriss und Entsorgung unterliegen einer großen Preisspanne und können entsprechend deutlich abweichen. Es handelt sich bei den angesetzten Kosten um eine einfache, sachverständige Schätzung.

** Hinweis: Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um sachverständig geschätzte Kosten. Diese können im Rahmen der Abrechnung der Stadt Hungen deutlich abweichen.



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 Hof- und Gebäudefläche, Königstraße 8, 35410 Hungen-Villingen, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 37, zum Bewertungstichtag 16.02.2024, auf

70.000,00 €

in Worten: siebzigtausend Euro

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

Mücke, den 12.03.2024



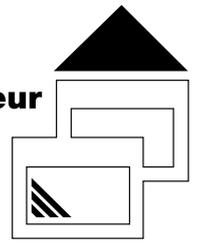
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten.

Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden teilweise durch den Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D. Weitere Werte wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und abgeglichen.

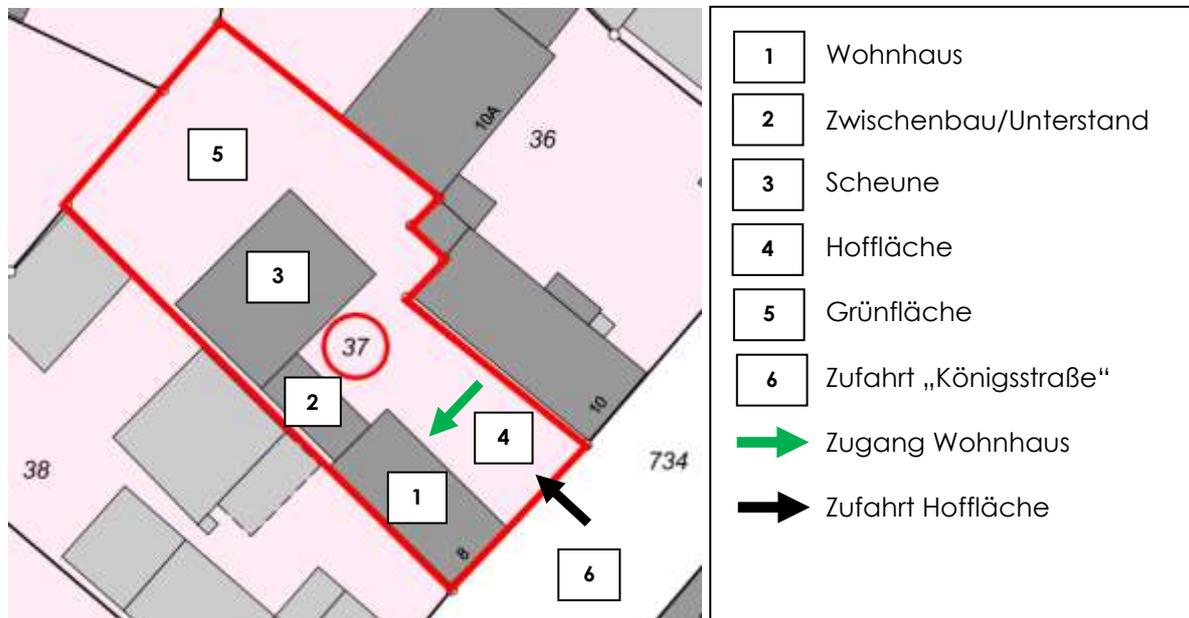
Es erfolgte eine Ortsbesichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein.

Die Wohnfläche konnte aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren Anschein nicht ermittelt werden. Es erfolgte eine Ermittlung überschlägig nach Sprengnetter. Diese ist ohne jede Wertrelevanz.

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)

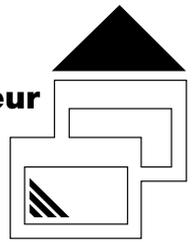
- Wohnhaus- 1

Kellergeschoss*:	12,03 x 5,63	=	67,73 m ² BGF
Erdgeschoss:	12,03 x 5,63	=	67,73 m ² BGF
Obergeschoss:	12,03 x 5,63	=	67,73 m ² BGF
Dachgeschoss**:	12,03 x 5,63	=	67,73 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 270,92 m² BGF
=====

* für Kellergeschoss erfolgt in der Wertermittlung ein differenzierter Ansatz

** Spitzboden kein Ansatz



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen

-Zwischenbau- 2

Erdgeschoss: 3,60 x 7,40 = 26,64 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Zwischenbau, gesamt = 26,64 m² BGF

-Scheune- 3

Erdgeschoss: 11,50 x 8,70 = 100,05 m² BGF

Dachgeschoss: 11,50 x 8,70 = 100,05 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 200,10 m² BGF

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

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

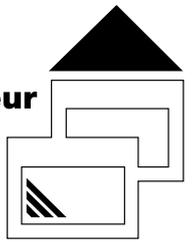
Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschosse, mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,83

Bruttogrundfläche = 270,92 m² BGF

270,92 m² BGF : 1,83 = 148,04 m²

→ Daraus ergibt sich eine (überschlägig) ermittelte Wohnfläche von gerundet ca. 148 m².





-A3-

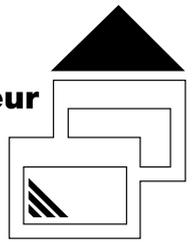
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2024-02-16 121519



3D-Foto: 3D_IMG 2024-02-16 121544





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen



Hinweis:

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

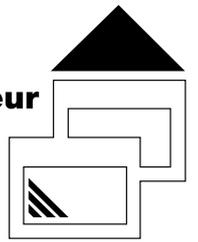
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen



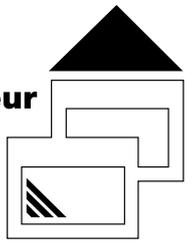
Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Hofansicht



Bild 6: Hofansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen



Bild 7: Rückansicht Scheune

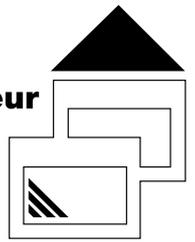


Bild 8: Grünfläche



Bild 9: Zufahrt „Königsstraße“





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 74/23 AG Gießen



Bild 10

Aufgrund einer Verfügung des Landkreis Gießen, musste ein Teilabriss der Scheune erfolgen. Dieser erfolgte nach dem 1. Ortsbesichtigungstermin. Die Bilder wurden durch den Sachverständigen im Rahmen einer 2. Besichtigung am Donnerstag, den 07.03.2024 erstellt. Die Abbruchmaterialien wurden nicht entsorgt. Lagern vor Ort.



Bild 11

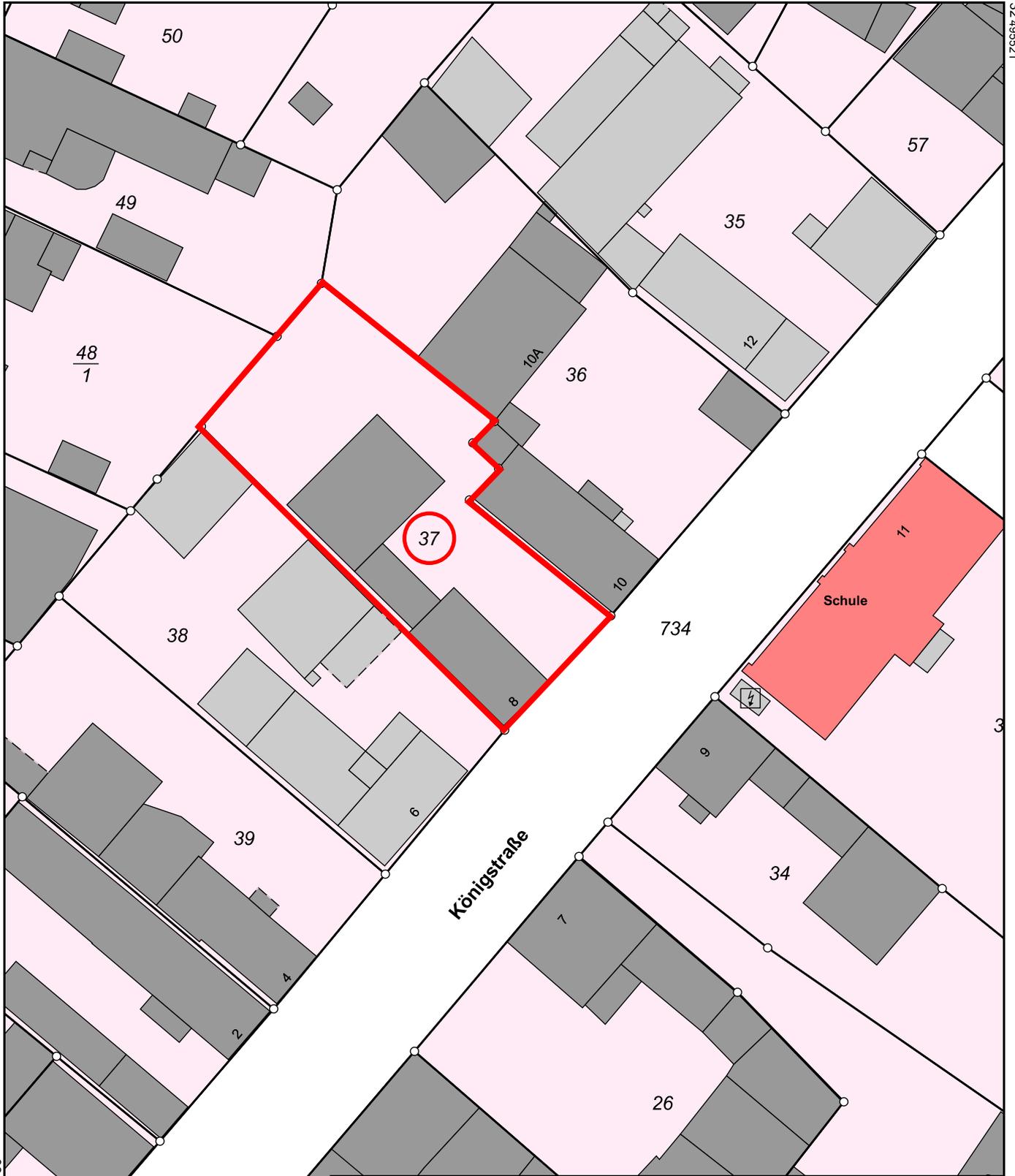


Flurstück: 37
Flur: 1
Gemarkung: Villingen

Gemeinde: Hungen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5594843

32.495521



32.495431

5594733

Maßstab 1:500

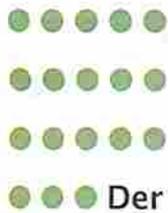


Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 74/23, AG Gießen,
Hof- und Gebäudefläche, Königsstr. 8,
35410 Hungen-Villingen, ldf. Nr. 1
Flur 1, Flurstück 37, Größe 616 m².

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: 28.12.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Unser Az.: MBA/0712/23/3216	Eingang am: 19.12.2023 Ihr Az.: 420 K 74/23
Ort:	Hungen
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Villingen - 1 - 37
Straße:	Königstraße 8

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

als Anlage übersenden wir Ihnen den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis über die bei uns zur Zeit eingetragene Baulast für das o.g. Grundstück.

Den Inhalt dieser Baulast entnehmen Sie bitte aus den als Anlage beigefügten Kopien.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Seller

Anlage



Baulastenblatt

Aktenzeichen Baulast : 8.12.23
Baulastenblatt Nr. : 23
Baulastenblatt Seite : 1
Baulastenverzeichnis von Hungen

Ort : Hungen
Gemarkung : Villingen
Straße : Königstraße 8
Flur/Flurstück: 001 0037/0000

Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Villingen, Flur 1, Flurstück 36 bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBO 93 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.01.2001


Schulz

Postanschrift:
Landkreis Giessen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Giessen

Dienstgebäude
Ostanlage 33-45
35390 Giessen

Sprechtag:
Montag bis Freitag, jeweils vormittags
oder nach telefonischer Vereinbarung
Gleitende Arbeitszeit
Bitte Anrufe möglichst von 8.30 bis 12.00 Uhr
und 14.00 bis 15.30 Uhr (freitags bis 12.00 Uhr)
Öffnungszeiten der Kreiskasse:
Montag bis Donnerstag 8.00 bis 12.15 Uhr
Mittwochnachmittag 14.00 bis 15.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 12.15 Uhr

Telefon:
0641-9390-0
Telefax:
0641-33448

Konten der Kreiskasse Giessen:
Bezirkssparkasse Giessen, Nr. 200 503 367 (BLZ 513 500 25)
Bezirkssparkasse Grünberg, Nr. 7 484 (BLZ 513 515 26)
Bezirkssparkasse Laubach, Nr. 18 804 (BLZ 513 522 27)
Volksbank Giessen, Nr. 1068.01 (BLZ 513 900 00)
Postbank Frankfurt am Main, Nr. 328 78-601 (BLZ 500 100 60)

Sie erreichen uns mit den Bussen der Stadtwerke und des RMV. Nutzen Sie die Vorteile des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).



Gemeinde Hungen
Gemarkung Villingen
Flur 001
Maßstab 1 : 500

Flurstück(e) 36
Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.

Vervielfältigung - außer für eigene, nicht gewerbliche Zwecke - nicht gestattet
(§ 17 Abs. 2 und § 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes
vom 2. Oktober 1992, GVBl. 1 S. 453)

(Der neue Bestand ist rot gekennzeichnet)

Der auf dem/den Flurstück(e)n
nahegewiesene Gebäudestand stimmt
mit der Örtlichkeit überein.





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGE-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1773014

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 74/23
Ihre Nachricht vom: 19.12.2023

Datum 21. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Königstraße 8, 35410 Hungen, Gemarkung Villingen, Flur 1, Flurstück 37

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.

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

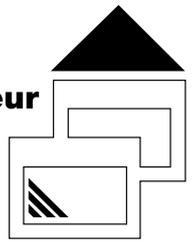
Kosten:

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 74/23, 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 Hungen, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen