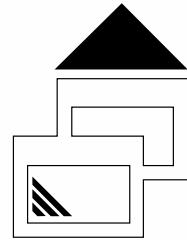


Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)



VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Wetzlarer Weg 10**

35444 Biebertal-Königsberg

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 82/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 07.02.2024 wie folgt ermittelt:

498.000,00 €

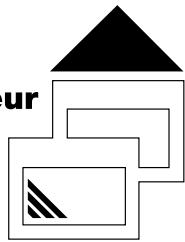
in Worten: vierhundachtundneunzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

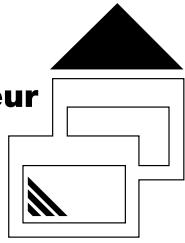
Grundbuch von Königsberg, Blatt 945
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 13, Königsberg, Flur 1, Flurstück 128,
Gebäude- und Freifläche, Wetzlarer Weg 10,
Grundstücksgröße 3.433 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 Gesamtobjektes	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	20
5.1 ursprüngliches Wohnhaus	20
5.2 Scheune zu Wohnzwecken ausgebaut	21
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	23
6. Verkehrswert	26
 Anlage	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A17
Planunterlagen	A18-A21
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 82/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 08.01.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.
Es konnte schlussendlich ein Ortstermin für Mittwoch, den 07.02.2024 um 14.00 Uhr vereinbart werden.
Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten im Wohnhaus. Im Außenbereich waren die Schuppen/Container nicht zugänglich.

Teilnehmer:
- Schuldnerin und Ehemann
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden einfache Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

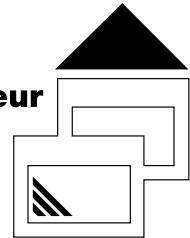
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.



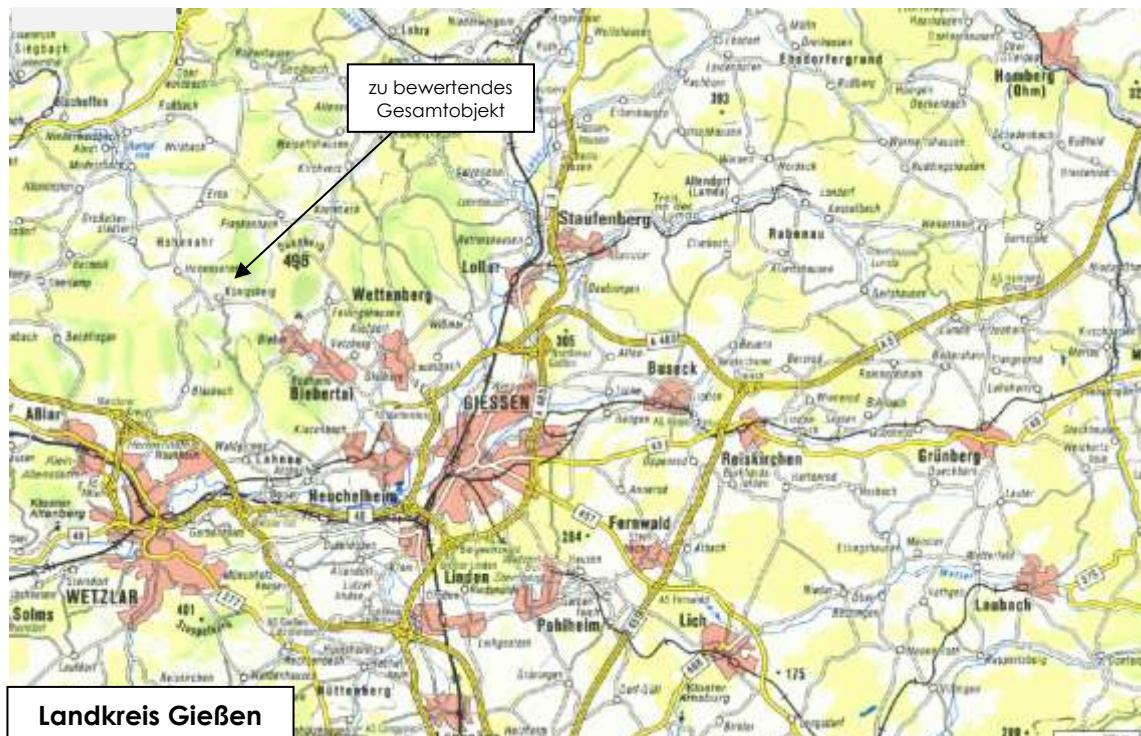
1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in Königsberg, einem Ortsteil der Großgemeinde Biebertal im Landkreis Gießen, Hessen.

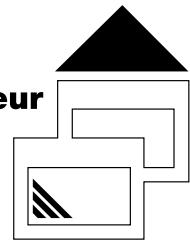
Die Großgemeinde Biebertal besteht aus den Orten Felliingshausen, Frankenbach, **Königsberg**, Krumbach, Rodheim-Bieber und Vetzberg und hat insgesamt ca. 10.000 Einwohner.

Die Gemeinde liegt im Gleiberger Land an dem Ausläufer des Gladenbacher Berglandes ins Gießener Becken. Biebertal liegt um das Wahrzeichen, den fast 500 m hohen Dünsberg herum und am Westrand eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Hessens, dem Krofdorfer Forst, beides Teile des Naturraumes Krofdorfer-Königsberger Forst.

Im Norden grenzt Biebertal an die Gemeinden Bischoffen (Lahn-Dill-Kreis) und Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Wettenberg, im Süden an die Gemeinde Heuchelheim und die Gemeinde Lahna (Lahn-Dill-Kreis), im Südwesten an die Stadt Wetzlar (Lahn-Dill-Kreis), sowie im Westen an die Gemeinde Hohenahr (Lahn-Dill-Kreis). Biebertal bildet mit Wettenberg, Lahna und Heuchelheim das Gleiberger Land.



Der Ortsteil **Königsberg** hat ca. 900 Einwohner und liegt im Gleiberger Land. Auf einem Diabasfelsen erbaut, ist es der höchstgelegene Ortsteil der Gemeinde.



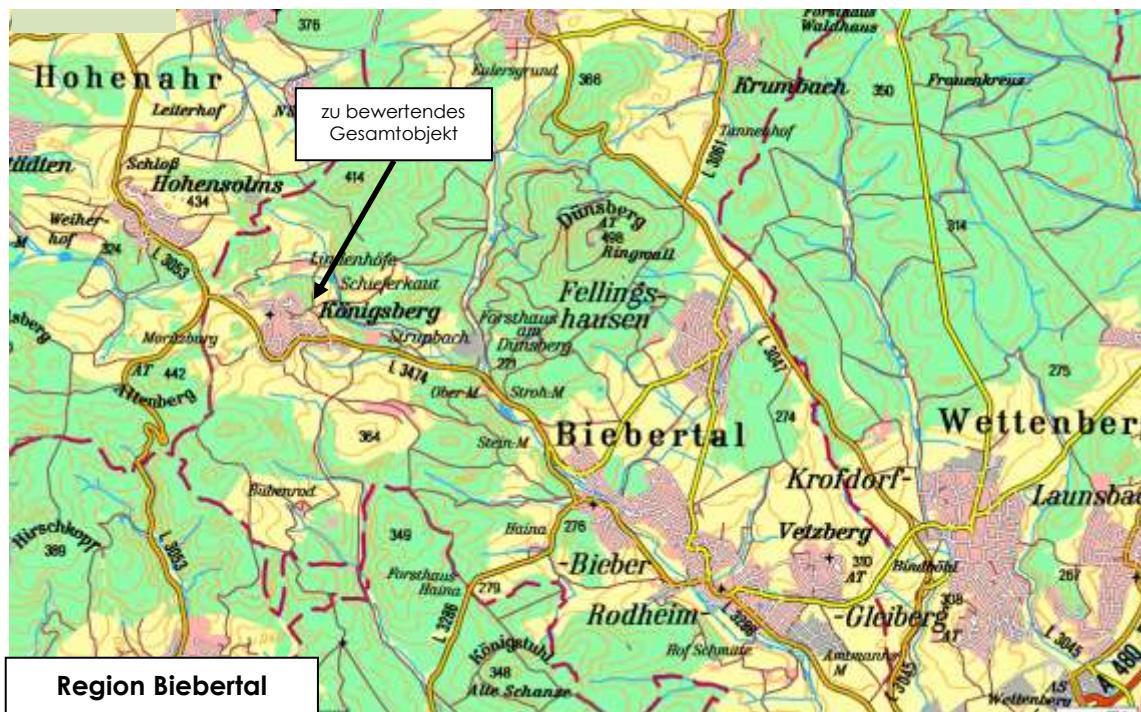
Nahe bei Königsberg entspringen zwei rechte Nebenflüsse der Lahn, der Bieber-Quellfluss Strupbach im Norden und der unmittelbare Zufluss Schwalbenbach im Süden.

Laut mündlicher Überlieferung ist Königsberg sehr alt. Demnach soll der fränkische König Childerich I. hier bereits um das Jahr 450 eine Grenzfestung gegen die Alemannen erbaut haben, doch ist dies durch nichts belegt.

Vermutlich im Anschluss an die Burg entstand die Siedlung, die in den älteren Urkunden zumeist als Tal bezeichnet wird.

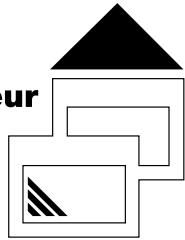
Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten ist vor allem die Burg Königsberg zu nennen sowie die Gesamtanlage von Königsberg.

1932 kam Königsberg zum Kreis Wetzlar. Gleichzeitig wurden Teile von Bieber und Hof Haina, die bis dahin zu Königsberg gehört hatten, nach Rodheim eingemeindet. 1970 wurde Königsberg dann Teil der Großgemeinde Biebertal. Es gehört zum Kreis Gießen.



Die Infrastruktur in Königsberg ist als eher unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Dinge des täglichen Lebens werden überwiegend in den umliegenden, größeren Orten und Städten erledigt.

Verkehrstechnisch ist Königsberg über die Landesstraße L3474 zur erreichen, die durch den Ort führt. Den öffentlichen Personennahverkehr betreibt der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV). Das zu bewertende Objekt ist nur durchschnittlich gut zu erreichen und liegt am Ortsrand des „Talbereichs“ von Königsberg.



Die Zufahrt erfolgt über die Ortsdurchfahrt und danach über verschiedene Seitenstraßen.

Die Wohnlage kann als ruhig bezeichnet werden. Es besteht überwiegend Anliegerverkehr. Die umliegende Bebauung ist nicht als eng zu bezeichnen. Hinter und unterhalb des zu bewertenden Grundstückes befindet sich freies Feld.

Das sehr große Grundstück liegt nur teilweise im bebaubaren Bereich, bzw. dem vorhandenen Bebauungsplan, so dass eine Teilfläche als Gartenland (private Grünfläche) eingestuft wird. Das unregelmäßig geschnittene Grundstück hat Hanglage, ist im bebauten Bereich aber gut nutzbar.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Gießen führt das Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche.

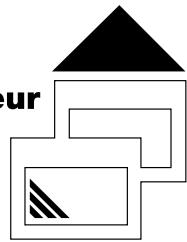
Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Biebertal, Bauamt, gibt es für den Bereich bzw. einen Teilbereich des zu bewertenden Grundstückes einen gültigen Bebauungsplan (09.08.1963). Dieser sieht u.a. ein Dorfgebiet vor mit einer maximal 2-geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die Dachfarbe muss dunkel sein (z.B. dunkelgrau oder dunkelbraun). Es sind Baugrenzen vorhanden. Das Grundstück gilt als voll erschlossen.

Es liegen zum Wertermittlungstichtag keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen. Auch liegen kleine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor.

Es besteht kein Denkmalschutz. Das Gesamtobjekt liegt auch nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium des Landkreises Gießen liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.





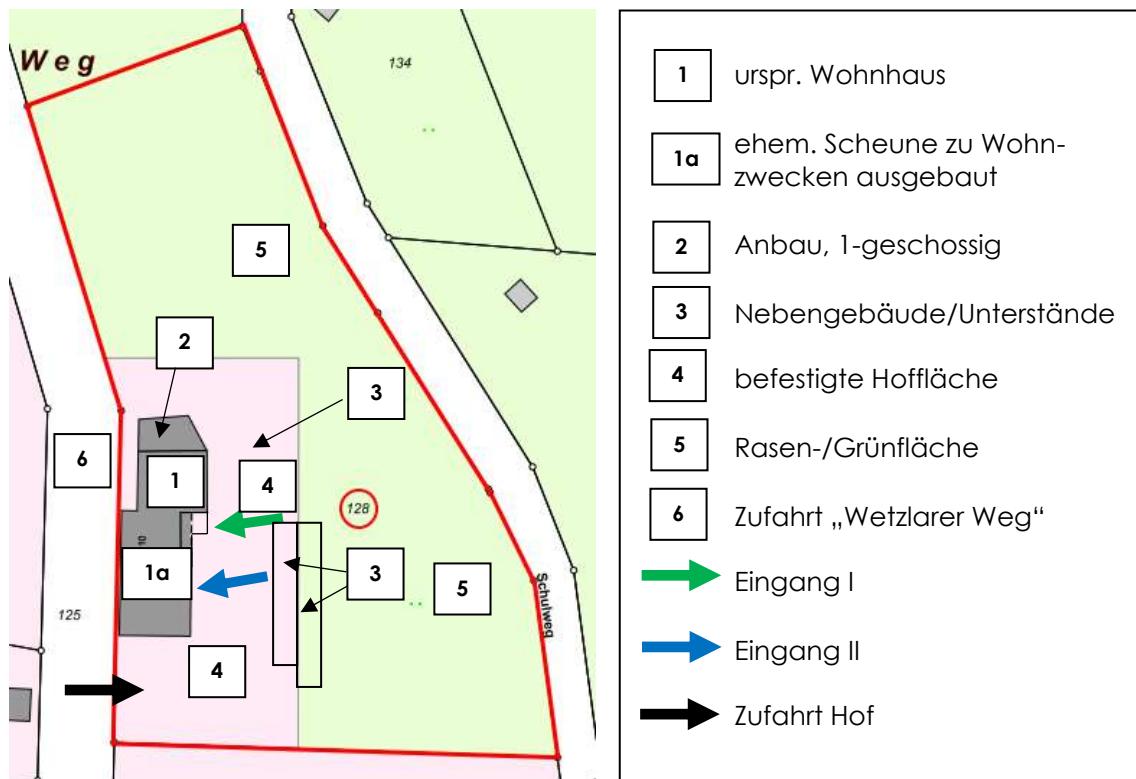
1.6 Beschreibung des Gesamtobjektes

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein umgebautes Wohnhaus mit ehemaligem Scheunengebäude, umgebaut zu einem Mehrfamilienhaus. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Containeranlage, sowie verschiedene Schuppen/Unterstände, die aber im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren.

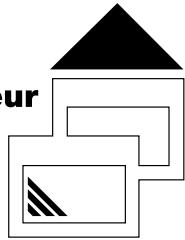
Die Beschreibungen des Objektes erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den durch die Eigentümerin bereitgestellten, einfachen Planunterlagen. Das Objekt ist derzeit bewohnt. Die Containeranlage ist gemäß Angabe vermietet.

Zur besseren Übersicht über das Eigentum dient nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Gesamtobjekt besteht aus dem ursprünglichen Wohnhaus, einem 1-geschossigen Anbau, sowie dem zu Wohnzwecken ausgebauten, ehemaligen Scheunengebäude.

Das ursprüngliche Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der kleine Anbau an das Wohnhaus ist 1-geschossig mit flach geneigtem Pultdach.



Das ehemalige Scheunengebäude ist nicht unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Es erfolgt eine Nutzung als zusammenhängendes Gesamtobjekt.



Abb.: ursprüngliches Wohnhaus



Abb.: ehem. Scheune zu Wohnzwecken ausgeb.



Abb.: Containeranlage/Schuppen



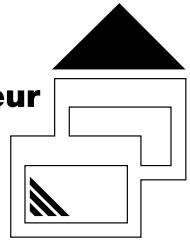
Abb.: Unterstand

Das Gesamtobjekt wurde über die Jahre umgebaut und hat nach abschließender Fertigstellung im Erdgeschoss zwei Büroräume, eine Wohneinheit, im Obergeschoss zwei Wohneinheiten, sowie im Dachgeschoss ebenfalls zwei Wohneinheiten (derzeit eine Wohneinheit). Die dazu erforderliche baurechtliche Nutzungsänderung ist zu prüfen.

Die Wohnfläche der Wohneinheit I im Erdgeschoss beträgt ca. 109 m², sowie die Bürofläche ca. 63 m². Bei den Wohneinheiten II + III im Obergeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 90 m² und 60 m². Wohneinheit IV und V im Dachgeschoss haben ca. 43 m² und 64 m².

Die Nutzfläche des Kellergeschosses unter dem ursprünglichen Wohnhaus beträgt ca. 55 m².

Die nachfolgenden Grundrisse weichen in Teilbereichen aufgrund der derzeitigen Nutzung geringfügig ab.



-Zufahrtsstraße „Wetzlarer Weg“-

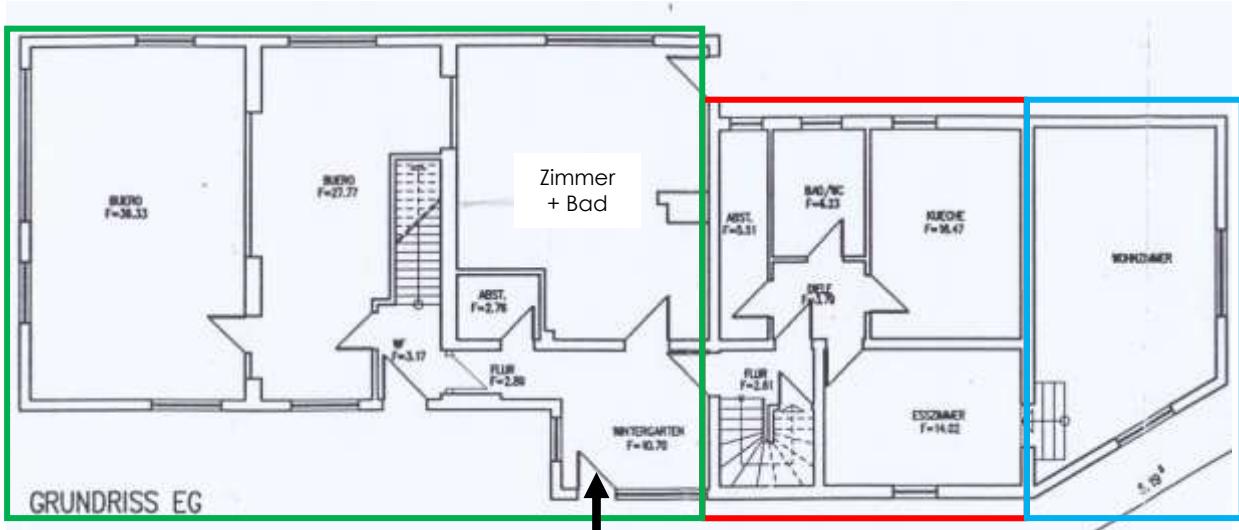


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (grün = ehem. Scheunengebäude/rot = ursprüngliches Wohnhaus/
blau = 1-geschossiger Anbau/schwarzer Pfeil = Haupteingang)

Der Haupteingangsbereich zum Gebäude befindet sich auf der Rückseite im Erdgeschoss, in einem kleinen wintergartenähnlichen Vorbau. Der Zugang ist ebenerdig und entsprechend barrierefrei.

Die Grundrissaufteilung kann als insgesamt durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Der Zugang zu den oberen Geschossen erfolgt über zwei Treppenhäuser. Der Zugang zum unterkellerten Bereich erfolgt ebenfalls über eine separate Treppe.

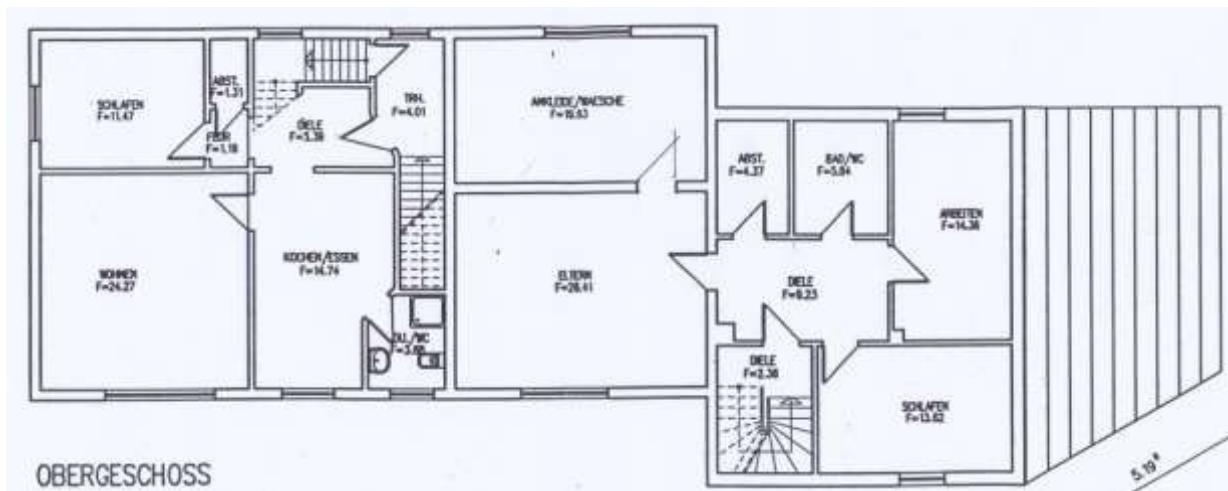
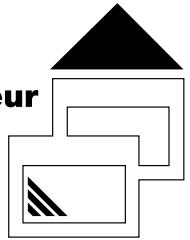


Abb.: Grundriss Obergeschoss



Die Raumauflistung im Obergeschoss muss als eher durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden. Die derzeitige Nutzung weicht noch ab. Eine Nutzung als zwei getrennte Wohneinheiten ist mit geringem baulichen Aufwand problemlos machbar. Gleches gilt für die Wohnbereiche im Dachgeschoss. Diese haben durch die vorhandene Dachschräge Einschränkungen in der Nutzbarkeit.

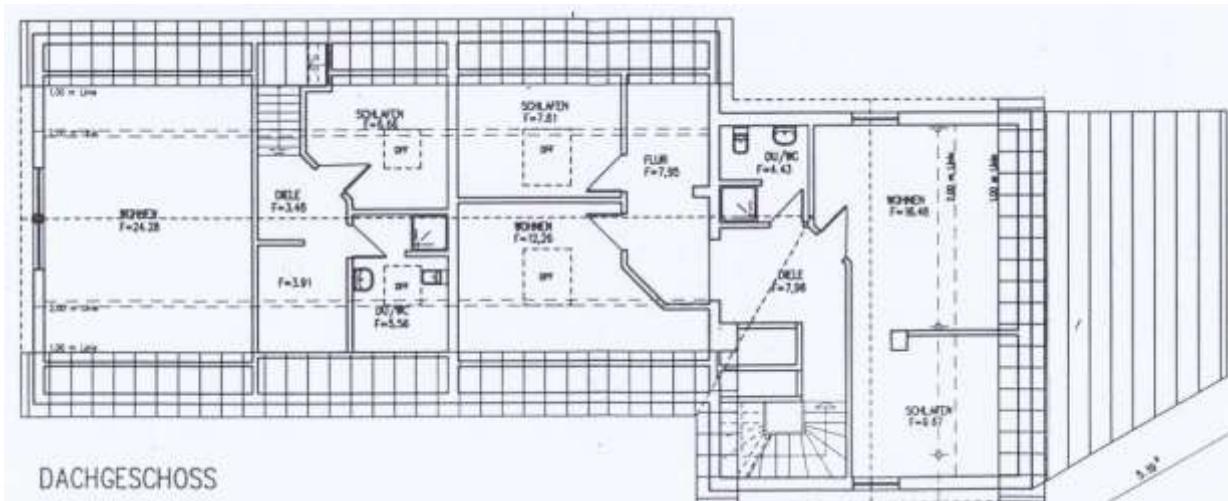


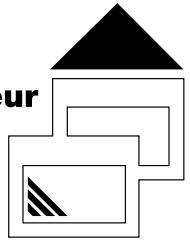
Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Auf der Gebäuderückseite des ursprünglichen Wohnhauses befindet sich eine Balkonanlage.



Angaben über die Schuppen/Containeranlagen auf dem Grundstück können nicht erfolgen, da diese im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren. Es handelt sich dabei u.a. um vier Überseecontainer (ca. 120 m² Lagerfläche), zwei Laufbrücken, sowie weiteren Schuppen und Unterstände. Der Zustand und Nutzbarkeit kann nur bedingt eingeschätzt werden.

Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht aus den befestigten Hof- und Zufahrtsflächen seitlich und hinter dem Gesamtobjekt. Der weitere, nicht im bebaubaren Bereich liegende Grundstücksbereich wird als einfache Garten-Grünfläche genutzt und hat teilweise Hanglage.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbe- sichtigung des Sachverständigen, den einfachen Planunterlagen, einem alten Gutachten, sowie den Angaben der Eigentümerin und Ihrem Mann.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres von Wohnhaus und der ehemaligen Scheune wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine einfache Funktionalität der durch den Sach- verständigen angesetzten Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausge- setzt.

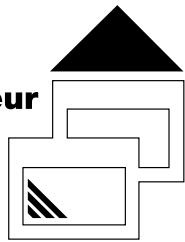
Gemäß Angabe wurden Wohnhaus und ehemalige Scheune in ihrem Ur- sprung ca. 1950 erbaut. 2005 wurde das Scheunengebäude zu Wohn- zwecke ausgebaut.

Die Gründung und die Decke über dem Keller sind massiv ausgeführt. Die Wände sind gemauert und haben im Rahmen des Ausbaues der Scheune zu Wohnzwecken ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Standard 2005 erhalten. Die Fassade ist verputzt. Die weiteren Geschossdecken sind Holzkonstruktionen, wie auch das Satteldach mit einer Kunstschieferindeckung. Dämmstandard ca. 2005.

Das ehemalige Scheunengebäude hat eine massive Gründung und die Wände sind gemauert und haben, wie bereits erwähnt, ein Wärmedämm- verbundsystem. Das Satteldach ist ebenfalls eine Holzkonstruktion, hat aber eine Wellplatteneindeckung und ist ebenfalls gedämmt.

Der 1-geschossige Anbau ist ebenfalls massiv ausgeführt. Die Ausführung/ Standard entspricht dem der beiden anderen Gebäuden. Augenscheinlich ist eine Flachdachabdichtung im Dachbereich ausgeführt.

Die Gesamtkonstruktion befindet sich in einem eher etwas ungepflegten Zustand mit sichtbarem Unterhaltungsbedarf.



Die Fenster des Gesamtobjektes sind größtenteils aus Kunststoff und haben eine Doppelisolierverglasung. Es sind Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung wie auch die technische Ausstattung des Gesamtobjektes befindet sich auf einem eher mittleren als einfachen Standard und ist augenscheinlich weitgehend funktional.

Im ursprünglichen Wohnhaus befindet sich eine alte Ölzentralheizung als Wärmequelle, sowie ein Öllager. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Es gibt einen Holzofen.



In Teilbereichen ist die Innenausstattung sichtbar in die Jahre gekommen und es besteht noch Fertigstellungsbedarf. Einen Überblick über die vorhandene Ausstattung geben die Bilder in Punkt 1.6.3, sowie die Bilder der Anlage. Große Teile der Innenausstattung wurden im Rahmen des Ausbaues der Scheune zu Wohnzwecken entsprechend renoviert und saniert. Insgesamt besteht auch bei der Innenausstattung in Teilbereichen sichtbarer Unterhaltungsstau und damit verbundener Renovierungsbedarf.

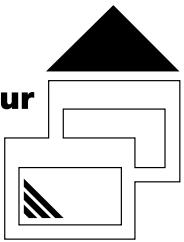
Die Ausführungen der Schuppen und Container muss, soweit einsehbar und erkennbar als eher einfach bezeichnet werden, ebenfalls mit einem sichtbaren Unterhaltungsbedarf.

Die Außenanlage ist einfach, aber zweckmäßig angelegt. Die Hof- und Zufahrtsfläche ist mit Betonpflaster befestigt. Die weiteren nicht bebauten und befestigten Flächen sind überwiegend als Grünfläche einfach angelegt. Es sind nur wenig Bepflanzungen vorhanden. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes sind Geländeabfangungen vorhanden.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche, bei denen Bilder veröffentlicht werden dürfen.

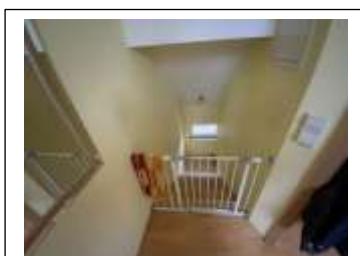
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der eher mittleren als einfachen Ausstattung.

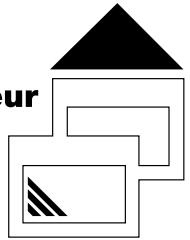


-Wohnbereiche Erdgeschoss-



-Wohnbereiche Dachgeschoss-





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 Objektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei diesem Objekt aufgrund der derzeitigen Grundrissaufteilung und Zugangsmöglichkeiten die Erwirtschaftung eines Ertrages als nicht unbedingt optimal bezeichnetet werden muss.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

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

3. Bodenwertermittlung

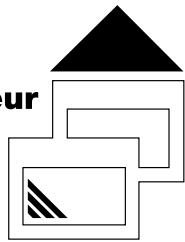
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert erhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (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 128: = 125,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 800 m²

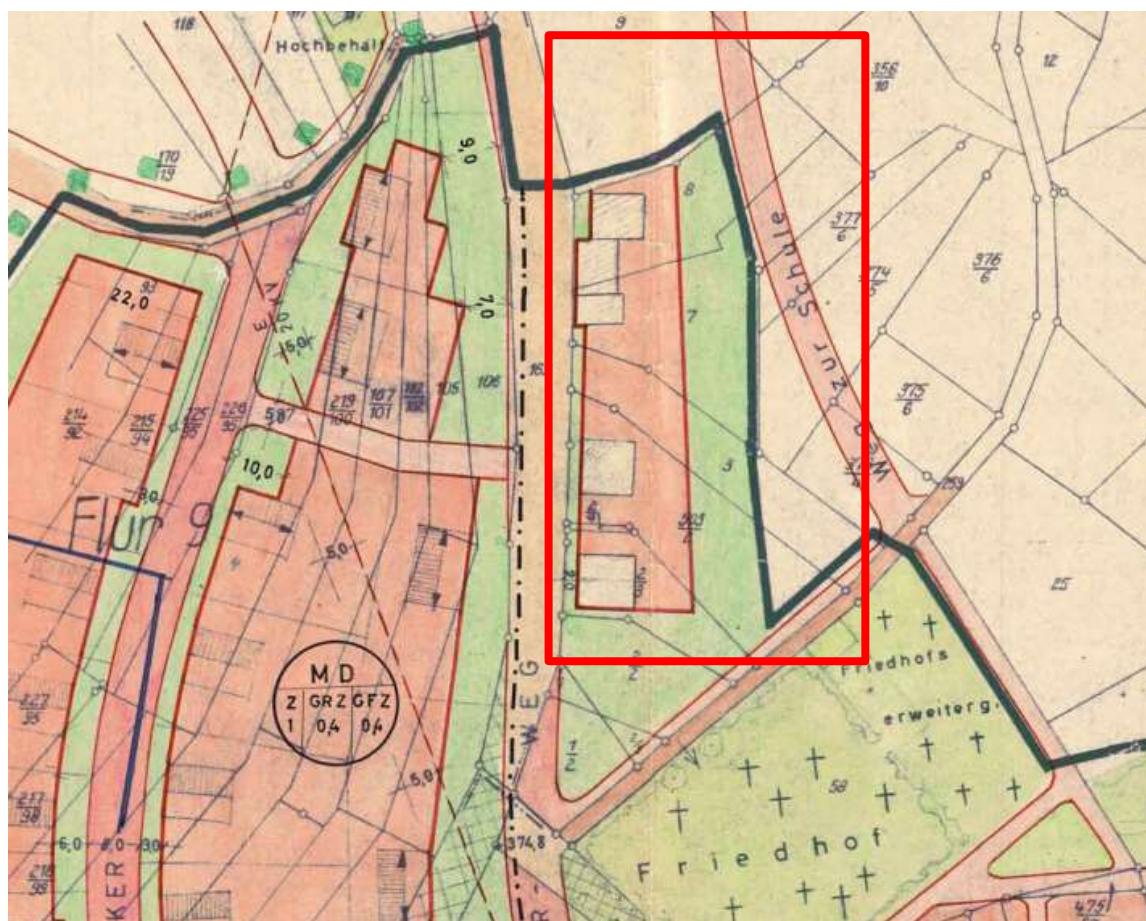
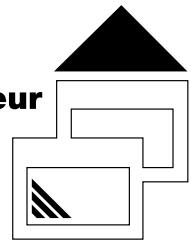
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

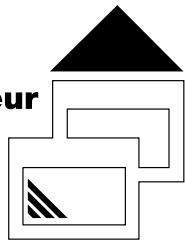
Das Grundstück liegt nur teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes. Es erfolgt daher nur eine teilweise Einstufung als Bauland. Der übrige Grundstücksbereich wird als private Grünfläche eingestuft. Dabei wird ein entsprechender Bodenrichtwert aus der näheren Umgebung angesetzt.

Der Bodenrichtwert für private Grünfläche in der Gemarkung Königsberg beträgt 6,50 €/m².

Die Fläche des Baulandes (siehe nachfolgender Ausschnitt) wurde mit 1.100 m² ermittelt. Entsprechend beträgt die private Grünfläche wie folgt:

$$3.433 \text{ m}^2 - 1.100 \text{ m}^2 = 2.333 \text{ m}^2$$





Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$\begin{array}{rcl} 125,00 \text{ €/m}^2 & \times & 1.100,00 \text{ m}^2 \\ 6,50 \text{ €/m}^2 & \times & 2.333,00 \text{ m}^2 \end{array} = \begin{array}{l} 137.500,00 \text{ €} \\ 15.164,50 \text{ €} \end{array}$$

Trotz der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungsmöglichkeit im vorliegenden Fall keine weitere, sachverständige Anpassung.

$$\text{Gesamtgrundstück} = 137.500,00 \text{ €} + 15.164,50 \text{ €} = 152.664,50 \text{ €}$$

→ Bodenwert Flurstück 128, gerundet = 152.600,00 €

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.

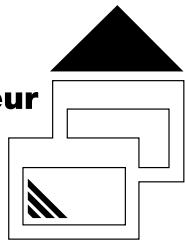
Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Aufteilung und Nutzbarkeit der einzelnen Wohnbereiche nur bedingt angesetzt werden, da eine nicht vollständige Nutzung der Einheiten jeweils gegeben ist und weitere bauliche Maßnahmen dazu noch erforderlich sind. Ansatz gemäß der vorliegenden Pläne. Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall nur als einfacher Abgleich.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis der derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten, in einem nutzbaren Zustand.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m ²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohneinheit I Erdgeschoss	109,93 m ²	6,00	659,58	7.914,96
Wohneinheit II Obergeschoss	90,16 m ²	6,20	558,99	6.707,88
Wohneinheit III Obergeschoss	60,16 m ²	6,70	403,07	4.836,84
Wohneinheit IV Dachgeschoss	43,96 m ²	7,10	312,12	3.745,44
Wohneinheit V Dachgeschoss	64,55 m ²	6,70	432,49	5.189,88
Büroeinheit Erdgeschoss	63,32 m ²	5,00	316,60	3.799,20
Container/Schuppen Abstell- und Lagerfläche	1 psch.	150,00	150,00	1.800,00
Gesamtsumme	432,08 m²		2.832,85	33.994,20



Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 33.994,20 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. Ertragswertrichtlinie Anlage 1/2023):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

$$\text{je Wohnung*} \quad 344 \text{ €} = \quad 6,0 \text{ WE} \quad \times \quad 344,00 \text{ €} \quad = \quad 2.064,00 \text{ €}$$

$$\text{je Garage**} \quad 45 \text{ €} = \quad 2 \text{ Stck.} \quad \times \quad 45,00 \text{ €} \quad = \quad 90,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$\text{Wohnfläche***:} \quad 432,08 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 5.833,08 \text{ €}$$

$$\text{Garagenstellplatz} \quad 2 \text{ Stck.} \quad \times 102,00 \text{ €/Stck.} \quad = \quad 204,00 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis:} \quad 33.994,20 \text{ €} \quad \times \quad 2,0 \% \quad = \quad 679,88 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt} \quad = \quad \mathbf{8.870,96 \text{ €}}$$

(entspricht 26,1 % des Rohertrages p.a.)

* Büroräume werden hier wie eine Wohneinheit behandelt

** für die sichtbaren Container/Schuppen werden 2 Garagen angesetzt

*** für die Bürofläche erfolgt ein Ansatz wie für die Wohnfläche

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

$$\text{Rohertrag} \quad = \quad 33.994,20 \text{ €}$$

$$\text{./. Bewirtschaftungskosten} \quad = \quad - \quad 8.870,96 \text{ €}$$

$$\text{= Reinertrag des Grundstückes} \quad = \quad \mathbf{25.123,24 \text{ €}}$$

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 3,5 % ausgegangen.

(Mehrfamilienhaus, durchschnittliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$152.600,00 \text{ €} \times 3,5 \% = 5.341,00 \text{ €}$$

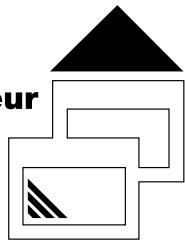
Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

$$\text{Reinertrag des Grundstückes} \quad = \quad 25.123,24 \text{ €}$$

$$\text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag} \quad = \quad - \quad 5.341,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} \quad = \quad 19.782,24 \text{ €}$$

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 3,5 % und einer modifizierten bzw. fiktiven Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,67 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).



Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	19.782,24 €
Barwertfaktor	x 17,67
Ertragswert der baulichen Anlage	= 349.552,18 €

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 128	= 152.600,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	= 349.552,18 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	= 502.152,18 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

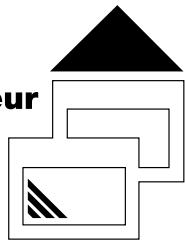
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards, sowie erforderlicher Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen

- Wohnhaus/Scheune/Anbau -pauschal-	=	35.000,00 €
- Außenbereich	-pauschal-	= 5.000,00 €
		= 40.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	= 502.152,18 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= - 40.000,00 €
Ertragswert	= 462.152,18 €
Ertragswert gerundet	= 462.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 462.000,00 €.



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 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

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

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

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für das Gesamtobjekt erfolgt eine getrennte Betrachtung von Wohnhaus und der nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Scheune.

Für den 1-geschossigen Anbau und die Containeranlage erfolgt ein pauschaler Ansatz. Ein Zugang zu den Containern war nicht möglich. Für das ursprüngliche Wohnhaus, sowie die ausgebauten Scheune erfolgt ein modifizierter bzw. fiktiver Altersansatz, da bei beiden Gebäuden gemäß Angabe ein gleiches, ursprüngliches Baujahr mit 1950 vorliegt.

5.1 ursprüngliches Wohnhaus

1

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.11

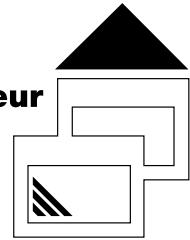
**Wohnhaus, ursprüngl. freistehend,
mehrere Wohneinheiten**

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



urspr. Wohnhaus - freistehend	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände*		0,5	0,5			23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster		0,25	0,75			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		0,75	0,25			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* einfache, zusätzliche Außendämmung



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF	
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				179,40 €/m² BGF	
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 15 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				117,00 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	$0,25 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,75 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				88,83 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				79,75 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	$1 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				79,75 €/m² BGF	
Fußböden	$0,75 \times 5 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,25 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				37,63 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				75,15 €/m² BGF	
Heizung	$1 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				65,25 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				43,50 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe):				766,26 €/m² BGF	
	Korrekturfaktor 2 Wohneinheiten:				Faktor 1,05	
	Kostenwert (Summe)				804,57 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 804,57 €/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 wie folgt:

$$804,57 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.439,21 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des ursprüngl. Wohnhauses:

$$261,80 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.439,21 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 376.785,18 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des urspr. Wohnhauses beträgt 376.785,18 €.

5.2 Scheune zu Wohnzwecken ausgebaut

1a

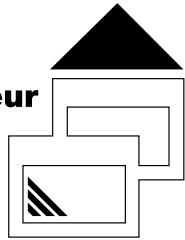
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.31

Wohnhaus, ursprüngl. Scheunengebäude
wie Reihenendhaus,
mehrere Wohneinheiten

Erd- und Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss.





ehem. Scheune zu Wohnhaus*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände*		0,5	0,5			23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung**		30%				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* wie Reihenendhaus, da Anbau

** nur Heizkörper und Leitung, Heizung im urspr. Wohnhaus

Kostenkennwerte Gebäudeart 2.31 EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss	675 €/m ² BGF	750 €/m ² BGF	865 €/m ² BGF	1.040 €/m ² BGF	1.300 €/m ² BGF	
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 750 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					185,73 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15 \% \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					112,50 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					95,15 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					82,50 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	$1 \times 11 \% \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					82,50 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 750 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					40,38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					77,85 €/m ² BGF
Heizung	$(1 \times 9 \% \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) \times 30 \% =$					20,25 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					45,00 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					741,86 €/m ² BGF
	Anpassung für 2 Wohneinheiten:					Faktor 1,05
	Kostenwert (Summe)					778,95 €/m ² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 778,95 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

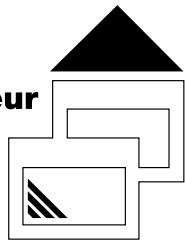
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$778,95 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.393,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes der ehem. Scheune:

$$406,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.393,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 565.827,81 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der ehem. Scheune zu Wohnzwecken beträgt 565.827,81 €.



5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert ursprüngliches Wohnhaus: 376.785,18 €

Herstellungswert ehem. Scheune zu Wohnzwecken: 565.827,81 €

→ Herstellungswert Gesamtobjekt: 942.612,99 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund des Gesamtzustandes des Objektes, sowie dem ursprünglichen Baujahr (1950) für Wohnhaus und Scheune, eine Gesamtbetrachtung des Alters, auch wenn der Ausbau des ehemaligen Scheunengebäudes erst 2005 war, so ist die ursprüngliche Gesamtkonstruktion 1950.

Für das Gesamtobjekt und Gesamtkonstruktion liegen Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen. Teilweise sind die Ausführungen bereits wieder in die Jahre gekommen. Es erfolgt daher teilweise ein anteiliger Punkteansatz.

Ansatz hier:

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

Baujahr: im Ursprung 1950 Wohnhaus + Scheune

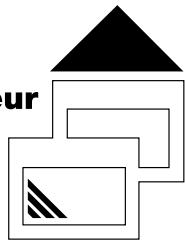
Alter: 2024 – 1950 = ca. 74 Jahre > 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 8,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Fenster & Außentüren	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Wärmedämmung der Außenwände	1,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Wesentliche Verbesserung Grundriss	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	8,0 Pkt. = mittlerer Modernisierungsgrad

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 8,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren



→ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 28 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 60,0 \%$$

Wertminderung 60,0 % v.H. des Herstellungswertes = 565.567,79 €

$$\rightarrow 942.612,99 \text{ €} - 565.567,79 \text{ €} = 377.045,20 \text{ €}$$

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 377.045,20 €**

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

- Anbau Wohnhaus 1-geschossig	= + 15.000,00 €
- Containeranlage (Nebengebäude)	= + 12.000,00 €
- Vorbau/Eingangsbereich	= + 3.000,00 €
- Balkonanlage	= + 6.000,00 €
- Kaminanschluss	= + 2.500,00 €
- weitere einfache Unterstände	= + 5.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 420.545,20 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Wege, Befestigungen, Hangabfangung	= + 25.000,00 €
---	-----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 445.545,20 €

Bodenwert Flurstück 128	= + 152.600,00 €
-------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 598.145,20 €

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

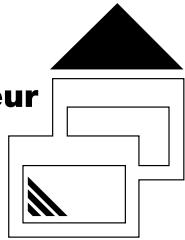
Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit **Zustand**, Lage, Ausstattung und Bauweise, derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten, liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,90:

$$598.145,20 \text{ €} \times 0,90 = 538.330,68 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 538.330,68 €

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:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards, sowie erforderlicher Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen

- Wohnhaus/Scheune/Anbau	-pauschal-	=	35.000,00 €
- Außenbereich	-pauschal-	=	5.000,00 €
		=	40.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

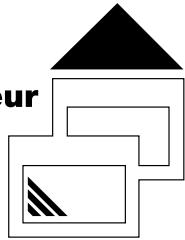
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 538.330,68 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 40.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 498.330,68 €

gerundet = 498.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 498.000,00 €.



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 nach dem Sachwertverfahren, da das Ertragswertverfahren aufgrund der derzeitigen Aufteilung und Nutzbarkeit der einzelnen Wohnbereiche nur bedingt angewendet werden kann, da eine nicht vollständige Nutzung der Einheiten jeweils gegeben ist und weitere bauliche Maßnahmen dazu noch erforderlich sind.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall aber als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert liegt im engen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert ist somit verifiziert.

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 den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Wetzlarer Weg 10, 35444 Biebertal-Königsberg, lfd.Nr. 13, Flur 1, Flurstück 128, zum Bewertungstichtag 07.02.2024, auf

498.000,00 €

in Worten: vierhundertachtundneunzigtausend Euro

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

Mücke, den 08.04.2024

Ingenieurbüro für Bauwesen

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

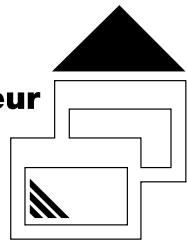


Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 52 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 Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

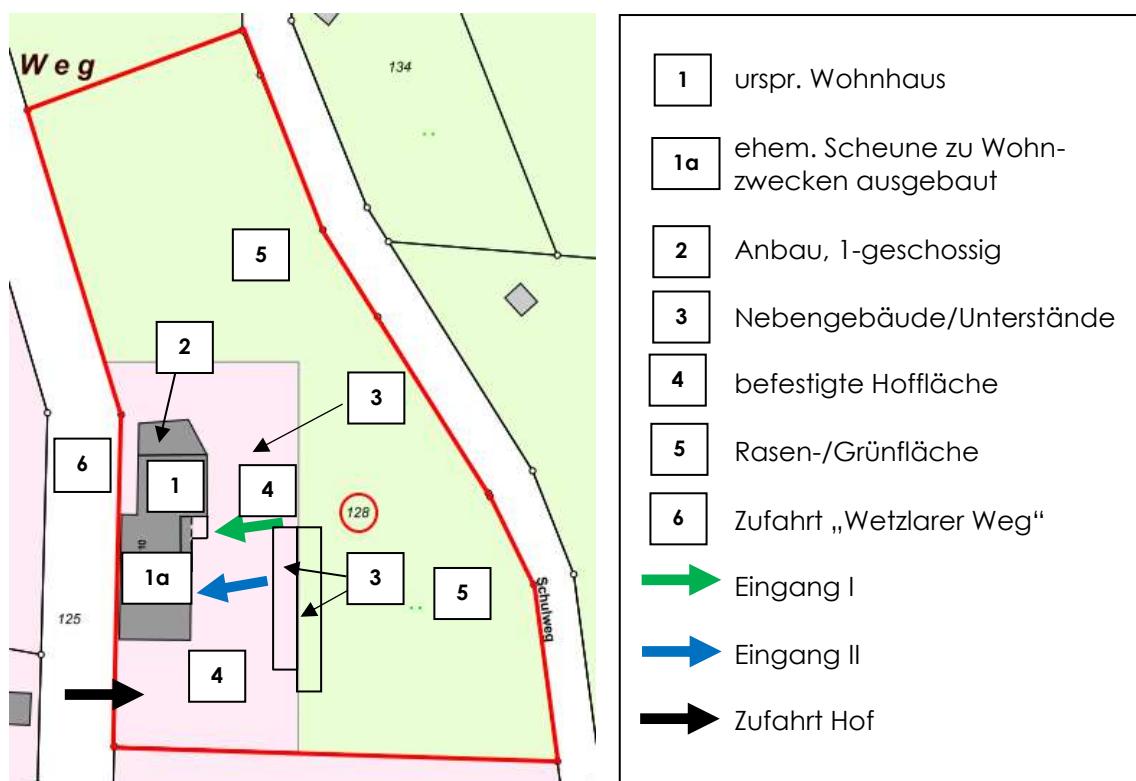
Die Werte zur Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurden ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die Planunterlagen weichen teilweise in Nutzung und Aufteilung der Räume vom Bestand ab, soweit vergleichbar. Der Lagerraum im Erdgeschoss wurde zum barrierefreien Zimmer mit barrierefreiem Bad umgebaut. Der Sachverständige hatte zum Obergeschoss und den Büroräumen keinen Zugang.
Die Wohneinheiten 4 und 5 im Dachgeschoß werden derzeit als eine genutzt.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

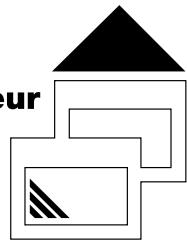
Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss/WE 1-

Diele:	2,10 x 1,80	=	3,78 m ²
Abstellen:	1,10 x 4,80	=	5,28 m ²
Bad/WC:	2,885 x 2,10	=	6,06 m ²
		Übertrag	= 15,12 m ²

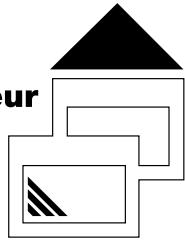
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen**

	Übertrag	=	15,12 m ²
Küche:	3,51 x 4,80	=	16,85 m ²
Essen:	4,50 x 3,11	=	14,00 m ²
Wohnen:	(8,15 + 5,70)/2 x 4,20	=	29,09 m ²
Zimmer mit Bad*:	(5,75 x 6,75) – (0,25 x 0,25) – (2,00 x 1,65)	=	35,45 m ²
Abstellen:	1,50 x 1,88	=	2,82 m ²
	<hr/>		
	Summe	=	113,33 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 3,40 m ²
	<hr/>		
	Wohnfläche Erdgeschoss/WE 1, gesamt	=	109,93 m²
	=====		

* behindertengerecht ausgebaut, barrierefrei

-Obergeschoss/WE 2-

Diele:	(3,95 x 2,35) – (0,40 x 0,40)	=	9,12 m ²
Abstellen:	1,65 x 2,60	=	4,29 m ²
Bad/WC:	2,20 x 2,60	=	5,72 m ²
Arbeiten:	(2,86 x 5,05) – (0,30 x 0,30)	=	14,35 m ²
Schlafen:	4,50 x 2,985	=	13,43 m ²
Eltern:	5,85 x 4,50	=	26,33 m ²
Ankleiden:	5,85 x 3,37	=	19,71 m ²
	<hr/>		
	Summe	=	92,95 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 2,79 m ²
	<hr/>		
	Wohnfläche Obergeschoss/WE 2, gesamt	=	90,16 m²
	=====		



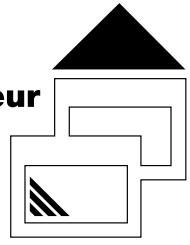
-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen**-Obergeschoss/WE 3-**

Diele:	$(2,70 \times 1,85) + [(1,10 + 0,25)/2 \times 0,50]$	=	5,33 m ²
Flur:	0,90 x 1,30	=	1,17 m ²
Abstellen:	0,90 x 1,50	=	1,35 m ²
Schlafen:	2,95 x 3,80	=	11,21 m ²
Wohnen:	5,05 x 4,815	=	24,32 m ²
Kochen:	$(3,25 \times 2,70) + (2,50 \times 1,65) + [(2,50 + 3,25)/2 \times 0,70]$	=	14,91 m ²
Bad:	$(2,20 \times 1,15) + [(2,20 + 1,50)/2 \times 0,65]$	=	3,73 m ²
		Summe	= 62,02 m ²
		abzgl. 3% Putz	= - 1,86 m ²
			= 60,16 m²
			=====

-Dachgeschoss/WE 4-

Diele:	$[(1,00 + 2,05)/2 \times 1,10] + (0,90 \times 2,05) + (0,115 \times 1,00)$	=	3,64 m ²
Diele:	$(2,05 \times 2,50) - (1,05 \times 2,05 \times \frac{1}{2})$	=	4,05 m ²
Wohnen:	$(4,815 \times 6,70) - (1,05 \times 4,815 \times \frac{1}{2}) \times 2 - (0,25 \times 4,815 \times 2)$	=	24,80 m ²
Schlafen:	$(0,25 \times 2,20) + [(2,20 + 3,30)/2 \times 1,05] + (1,60 \times 3,30) - (0,15 \times 0,60 \times \frac{1}{2}) - (1,05 \times 3,30 \times \frac{1}{2})$	=	6,94 m ²
Bad:	$(2,20 \times 3,20) - (1,052 \times 2,20 \times \frac{1}{2})$	=	5,89 m ²
		Summe	= 45,32 m ²
		abzgl. 3% Putz	= - 1,36 m ²
			= 43,96 m²
			=====

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen****-Dachgeschoss/WE 5-**

Diele: $(2,95 \times 1,30) + (1,85 \times 1,00) + [(2,95 + 2,05)/2 \times 0,90] + (0,24 \times 1,40) + (1,90 \times 1,60) + [(1,90 + 1,00)/2 \times 0,90] - (0,10 \times 1,00 \times \frac{1}{2}) = 12,57 \text{ m}^2$

Bad: $(2,05 \times 2,25) - (0,115 \times 0,90) = 4,51 \text{ m}^2$

Wohnen + Schlafen: $(3,88 \times 3,25) - (0,35 \times 0,35) - (0,45 \times 3,25) - (1,00 \times 3,25 \times \frac{1}{2}) + (0,45 \times 0,90) + (3,88 \times 4,80) + [(3,15 + 2,30)/2 \times 0,85] - (0,45 \times 4,80) - (1,00 \times 4,80 \times \frac{1}{2}) = 26,19 \text{ m}^2$

Wohnen: $(3,80 \times 3,45) + [(2,15 + 1,15)/2 \times 1,00] + (1,05 \times 1,20 \times \frac{1}{2}) = 15,39 \text{ m}^2$

Schlafen: $(3,80 \times 2,85) - (0,25 \times 3,80) - (1,05 \times 3,80 \times \frac{1}{2}) = 7,89 \text{ m}^2$

Summe = 66,55 m²

abzgl. 3% Putz = - 2,00 m²

Wohnfläche Dachgeschoss/WE 5, gesamt = 64,55 m²
=====

Zusammenstellung der Wohnfläche Gesamtobjekt:

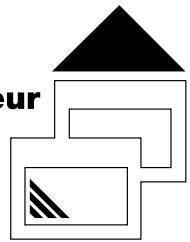
Geschoss	-WE 1-	-WE 2-	-WE 3-	-WE 4-	-WE 5.	Summen
Erdgeschoss	109,93 m ²					109,93 m ²
Obergeschoss		90,16 m ²	60,16 m ²			150,32 m ²
Dachgeschoss				43,96 m ²	64,55 m ²	108,51 m ²
						Gesamtsumme: 368,76 m²

Nutzflächenberechnung:**-Erdgeschoss/gewerblich-**

Büro 1: $4,90 \times 8,11 = 39,74 \text{ m}^2$

Büro 2: $(4,10 \times 2,45) + (5,66 \times 2,90) - (0,40 \times 2,30) = 25,54 \text{ m}^2$

Übertrag/Summe = 65,28 m²

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen**

Übertrag/Summe	=	65,28 m ²
abzgl. 3% Putz	=	- 1,96 m ²
		=====
Nutzfläche Erdgeschoss, gewerbl., gesamt	=	63,32 m²
		=====

-Kellergeschoß/allgemein-

Aufgrund der Nichtrelevanz in der Wertwertermittlung und der nicht vollständig vorliegenden Planunterlagen wird die allgemeine Nutzfläche im Kellergeschoß überschlagen mit **ca. 55,00 m²** angegeben.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Urspr. Wohnhaus-

Kellergeschoß:	(7,48 x 8,75)	=	65,45 m ² BGF
Erdgeschoß:	(7,48 x 8,75)	=	65,45 m ² BGF
Obergeschoß:	(7,48 x 8,75)	=	65,45 m ² BGF
Dachgeschoß:	(7,24 x 8,75)	=	65,45 m ² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche-Wohnhaus-		=	261,80 m² BGF
=====			=====

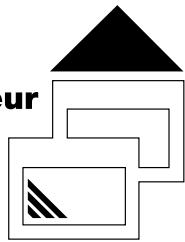
-Anbau Wohnhaus (1geschossig)-

Erdgeschoß:	(6,154 + 8,75)/2 x 4,50	=	33,53 m ² BGF
		=====	=====
Gesamt Brutto-Grundfläche-Anbau Wohnhaus-		=	33,53 m² BGF
=====			=====

Die Nebengebäude (Container und Unterstände), sowie Eingangsbereich werden pauschal berücksichtigt.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen

-Scheune zu Wohnzwecken ausgebaut-

Erdgeschoss: $(15,705 \times 8,59) + (0,24 \times 1,89)$ = 135,36 m² BGF

Obergeschoss: $(15,705 \times 8,59) + (0,24 \times 1,89)$ = 135,36 m² BGF

Dachgeschoss: $(15,705 \times 8,59) + (0,24 \times 1,89)$ = 135,36 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche-Wohnhaus- = 406,08 m² BGF
=====



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettbergen

Tel. 06400-200689 oder 200690

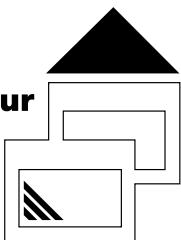
Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

Aufgestellt, Mücke, den 21.03.024



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



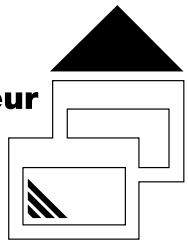
Bild 1: Straßenansicht Objekt



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen/Seitenansicht



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



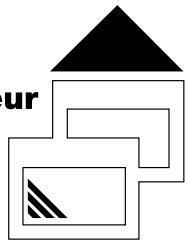
Bild 4: Zufahrt „Wetzlarer Weg“



Bild 5: Zufahrt „Wetzlarer Weg“



Bild 6: Seiten-/Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



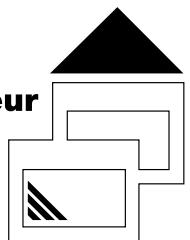
Bild 7: Zufahrt Hoffläche



Bild 8: Rückansicht/Nebengebäude



Bild 9: Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



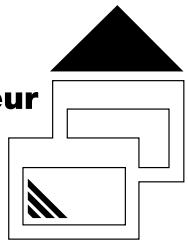
Bild 10: Rasen-/Grünfläche



Bild 11: Unterstände



Bild 12: Hofansicht



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



Bild 13: Eingang 1 - Wintergarten



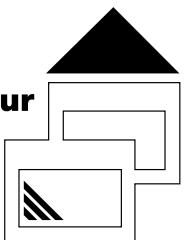
Hinweis:
Wunschgemäß werden nicht
alle Innenbereiche dargestellt.

Bild 14: Eingang 2 - Windfang



Innenansichten Wohnbereich
-WE 1 Erdgeschoss-

Bild 15: Flur



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



Bild 16: WC

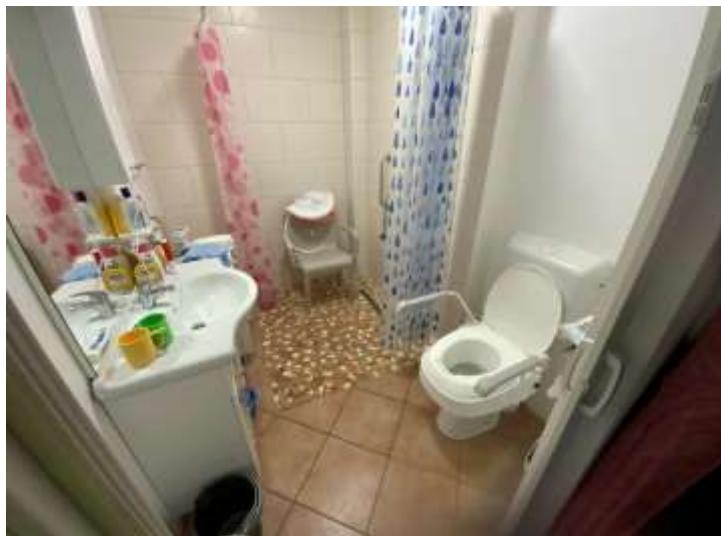
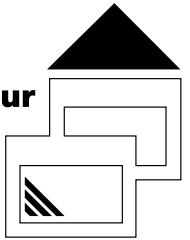


Bild 17: Lager (Bad barrierefrei)



Bild 18: Flur



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



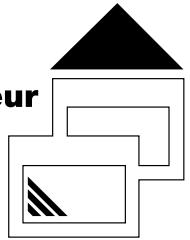
Bild 19: Diele



Bild 20: Küche



Bild 21: Wohnen



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



Bild 22: Treppe OG - DG

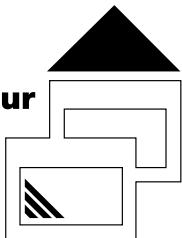


Innenansichten Wohnhaus
-WE 5 Dachgeschoss-

Bild 23: Schlafen



Bild 24: Wohnen



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



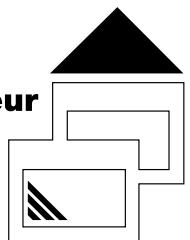
Bild 25: Bad



Bild 26: Kochnische



Bild 27: Schlafen (Kind)

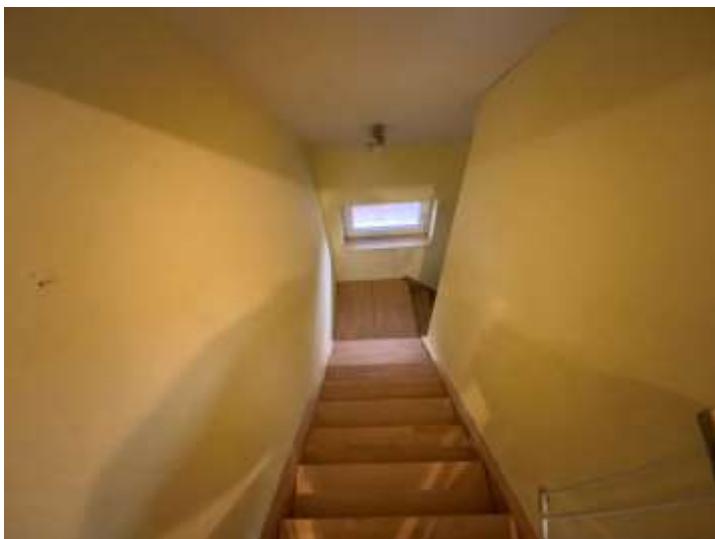


-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



Bild 28: Wohnen (Kind)

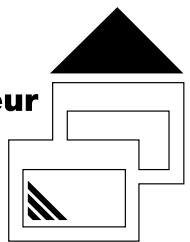


Innenansichten Wohnhaus
-WE 4 Dachgeschoss-

Bild 29: Treppe OG-DG



Bild 30: Diele



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



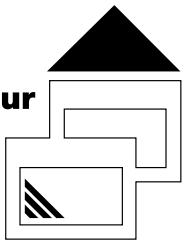
Bild 31: Bad/WC



Bild 32: Wohnen (Schlafen)



Bild 33: Kochnische (Zimmer)



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



Bild 34: Treppe EG - KG

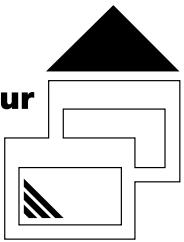


Innenansichten Wohnhaus
-Kellergeschoss-

Bild 35: Heizung

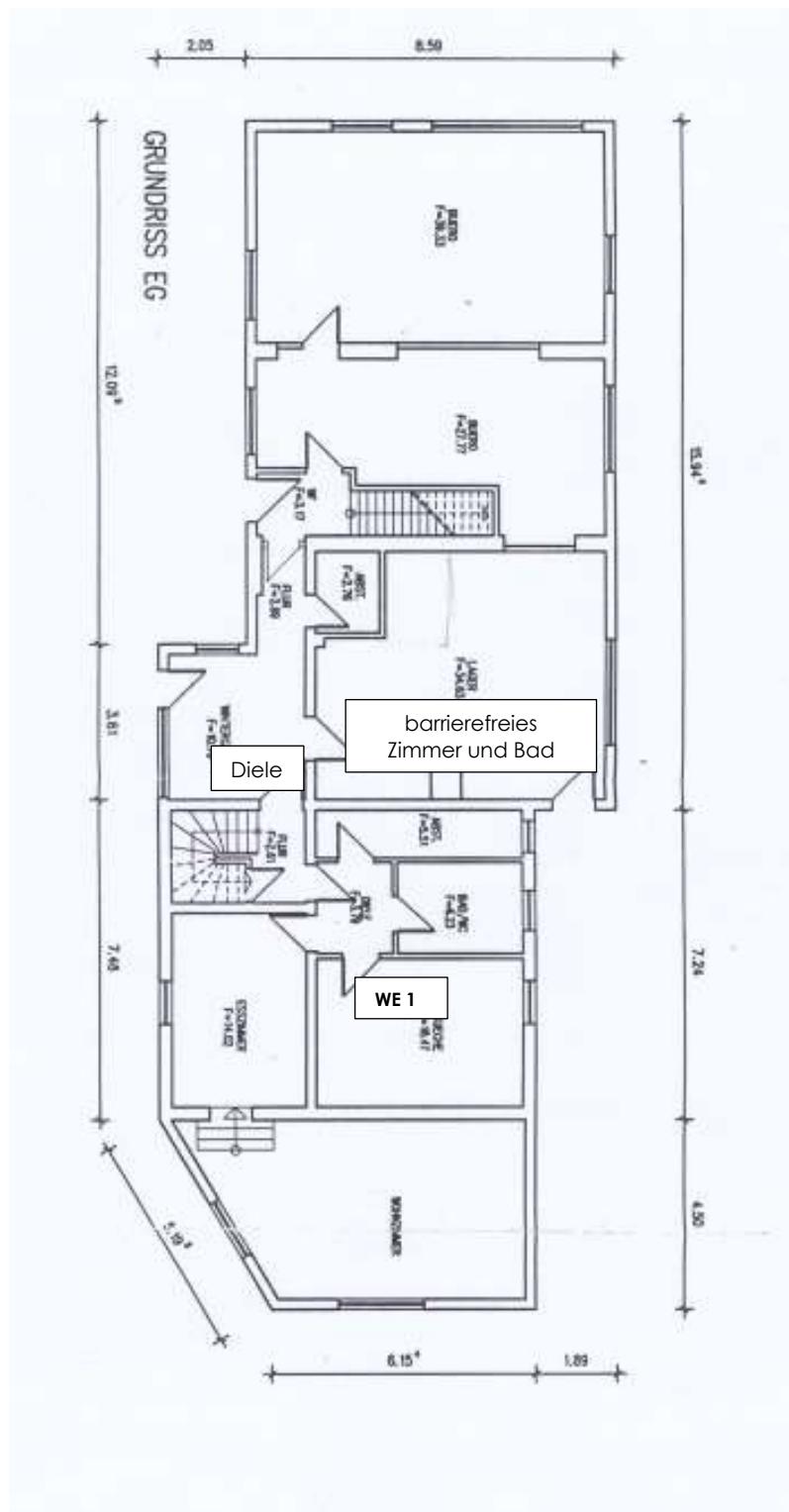


Bild 36: Öllager

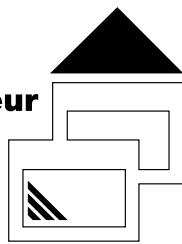


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen

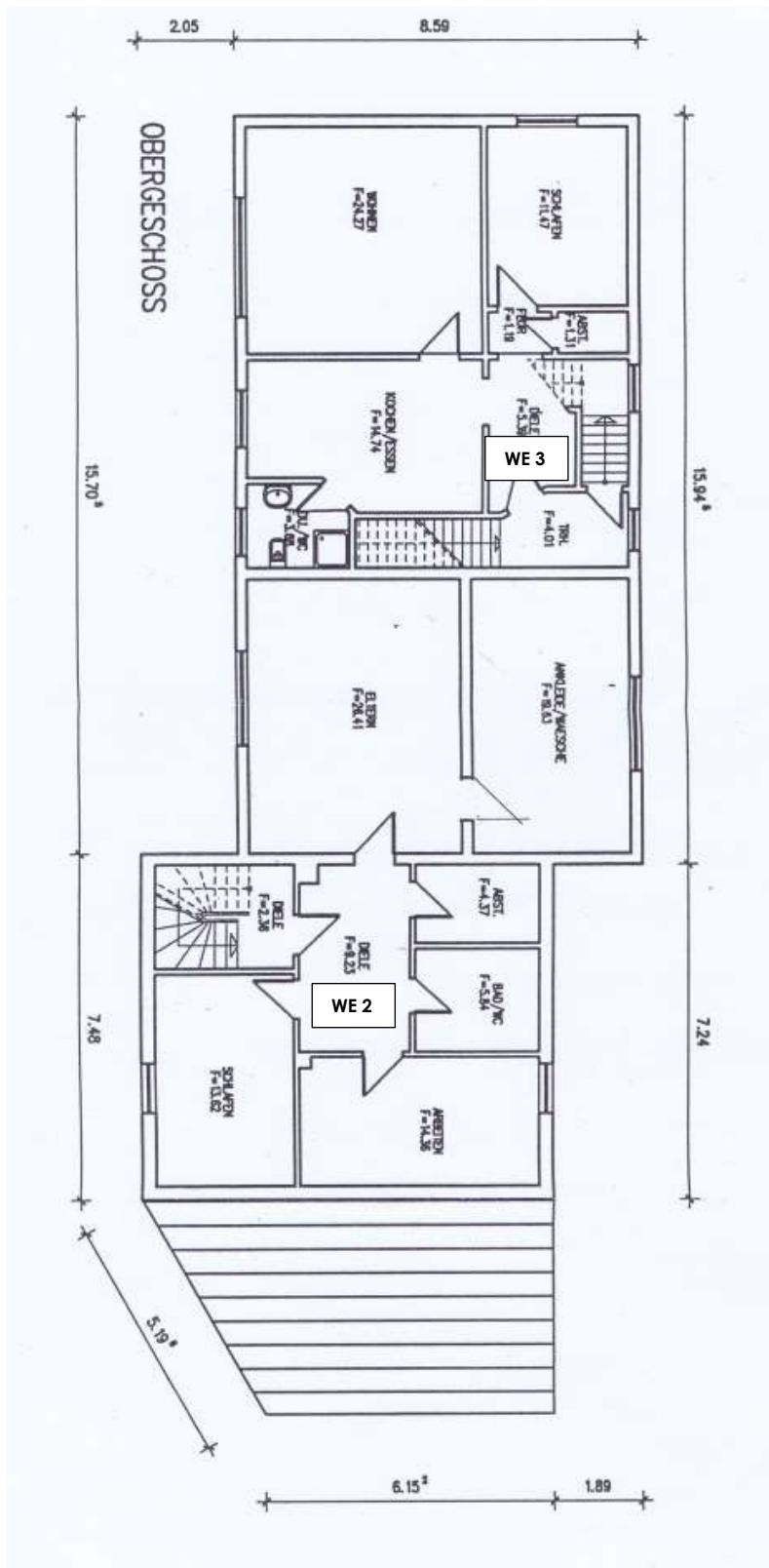
**Die nachfolgenden Planunterlagen weichen teilweise vom Bestand ab,
soweit vergleichbar. Die Nutzung der Räume kann abweichen. Die
Planausschnitte sind nicht maßstäblich und dienen lediglich als Übersicht.
Alle Angaben ohne Gewähr!**



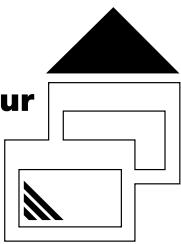
-Grundriss Erdgeschoss-



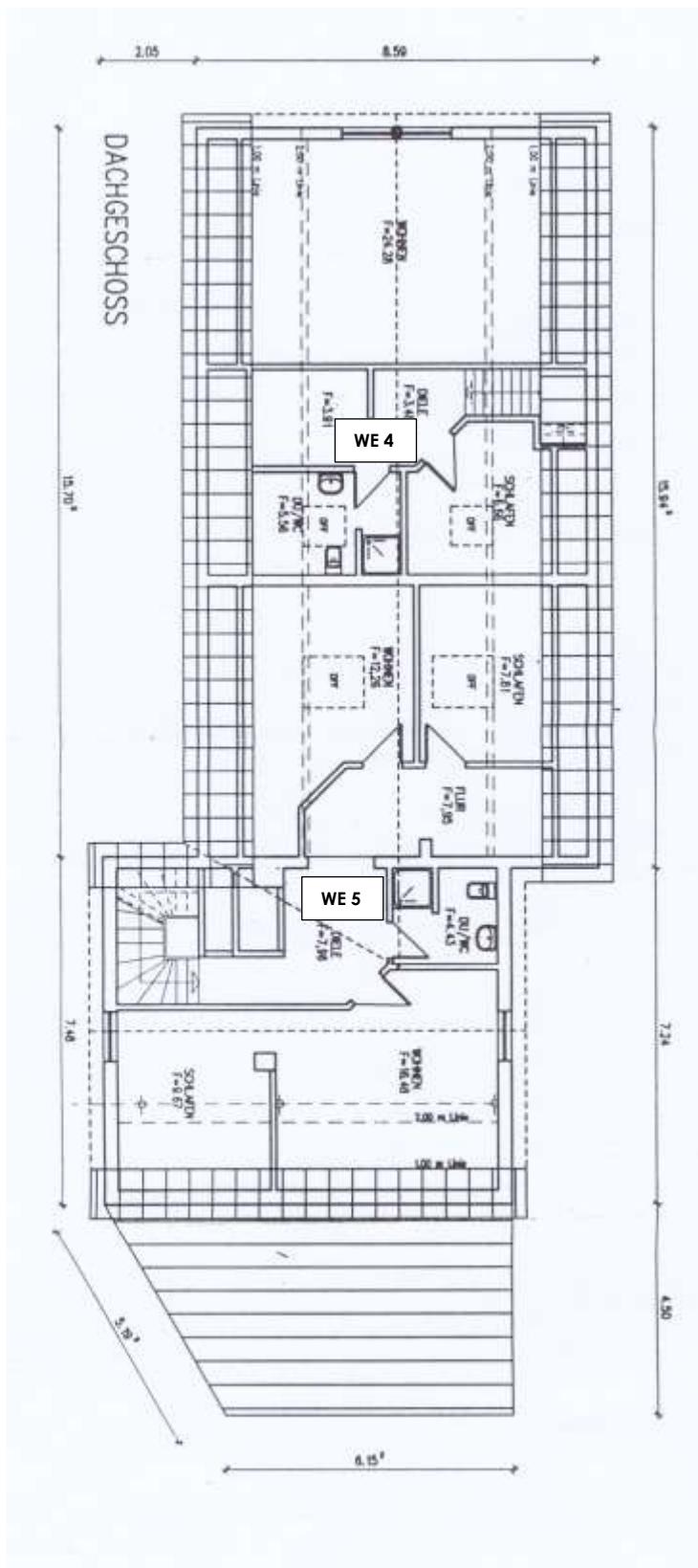
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



-Grundriss Obergeschoss-



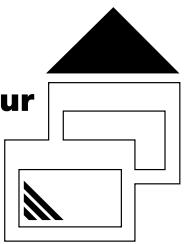
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen



-Grundriss Dachgeschoss-

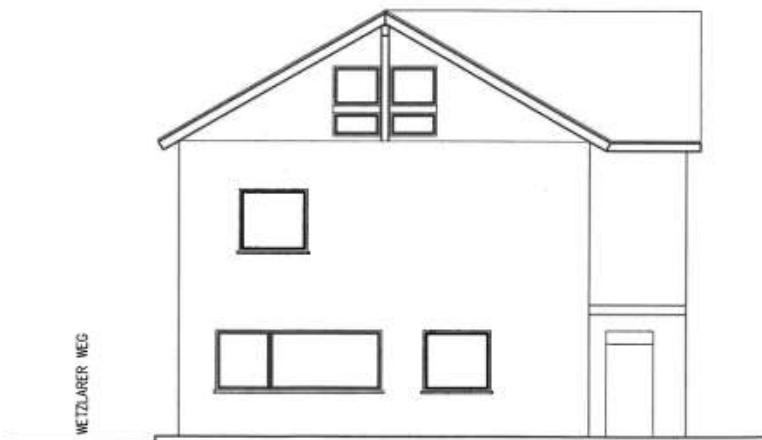
Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 82/23 AG Gießen

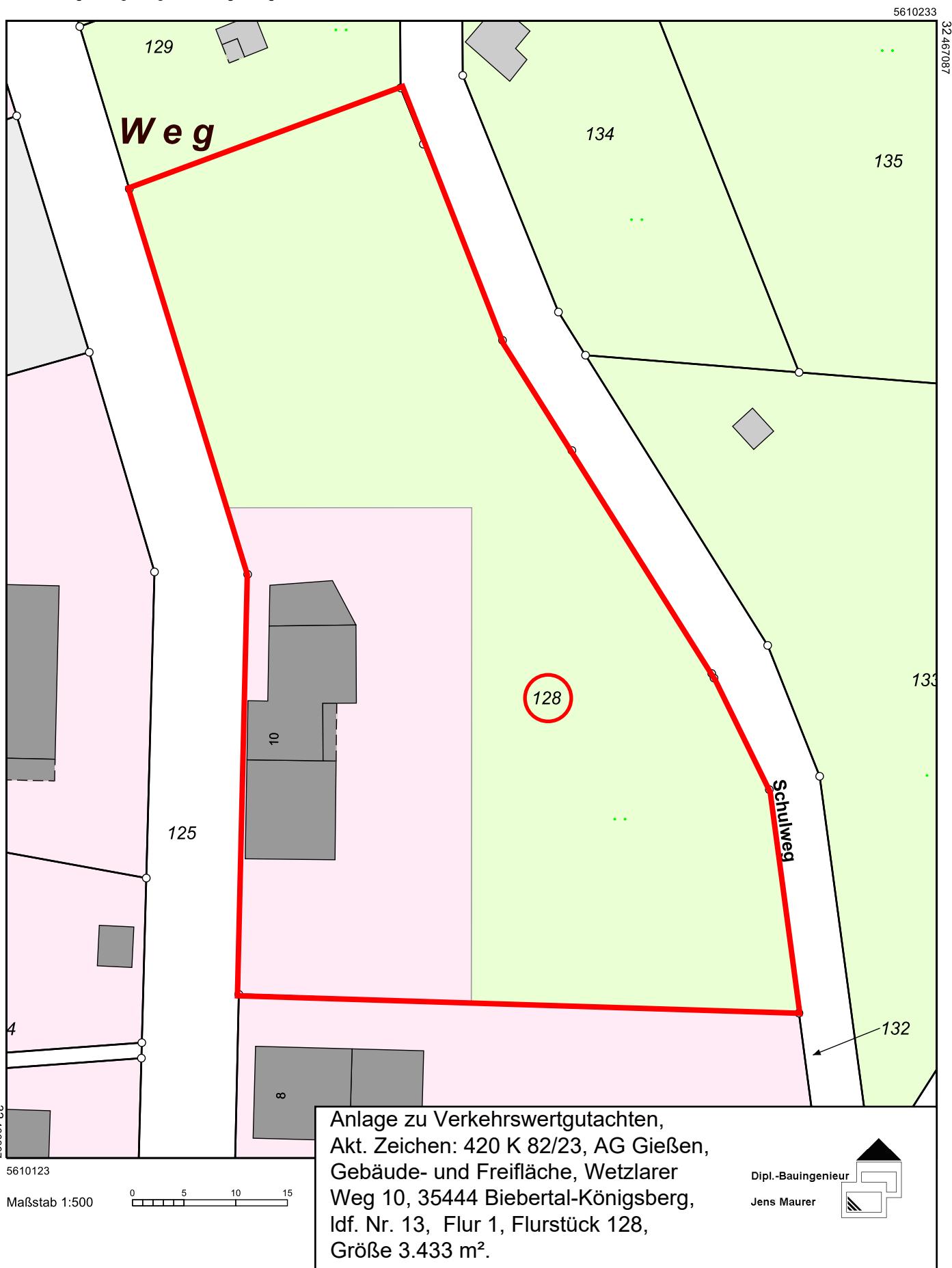


SUEDANSICHT



WESTANSICHT

-Ansichten-
ohne Maßstab

Auszug aus dem
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 08.01.2024
Antrag: 202399064-1Flurstück: 128
Flur: 1
Gemarkung: KönigsbergGemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:Biebertal
Gießen
Gießen



Der Kreisausschuss



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

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

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
Druck am: 08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
12.01.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0204/24/0026	Eingang am: 08.01.2024 Ihr Az.: 420 K 82/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Biebertal Königsberg - 1 - 128
Straße:	Wetzlarer Weg 10

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit **keine Baulast** eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2024/11
Dokument Nr.: 2024/41504

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 82/23
Ihre Nachricht vom: 08.01.2024

Datum 09. Januar 2024

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Wetzlarer Weg 10, 35444 Biebertal, Gemarkung Königsberg, Flur 1, Flurstück 128

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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

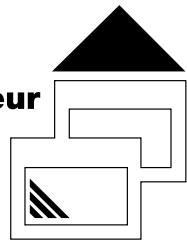
Kosten:

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 82/23, 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
- Gemeinde Biebertal, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen