Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN





in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Unter dem Nußbaum 16

35578 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 91 K 5/26

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.04.2026 wie folgt ermittelt:

429.000,00 €

in Worten: vierhundertneunundzwanzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Wetzlar, Blatt 9732
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1, Gemarkung Wetzlar, Flur 37, Flurstück 83/16,
Hof- und Gebäudefläche, Unter dem Nußbaum 16, Größe 490 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

INGENIEURKAMMER HESSEN

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de

TÜV PROFI CERT ISO 9001

1.1 Inhaltsübersicht

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**1**
1.1	Inhaltsübersicht	2
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5	Lage des Grundstückes	4
1.6	Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1	Allgemein	7
1.6.2	Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3	Beschreibung der Wohneinheiten im Einzelnen	13
2.	**Allgemeine Verfahrenswahl**	**15**
3.	**Bodenwertermittlung**	**15**
4.	**Ertragswertverfahren**	**17**
5.	**Sachwertverfahren**	**20**
5.1	Wohnhaus I (Vorderhaus)	20
5.2	Wohnhaus II/Anbau (Hinterhaus)	22
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung	23
6.	**Verkehrswert**	**27**

Anlage	Berechnungen	A1-A5
	Bilder	A6-21
	Planskizzen	A22-A25
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Flurstücksnachweis	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 91 K 5/26

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 27.03.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Es konnte ein Termin zur Ortsbesichtigung für Dienstag, den 28.04.2026 um 10.00 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Es waren alle Räumlichkeiten des Objektes zugänglich.

Teilnehmer:
- Schuldner
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen konnten durch die Beteiligten keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Gesamtobjekt zur Verfügung gestellt werden. Es erfolgten vor Ort entsprechend Messungen durch den Sachverständigen. Die in Anlage durch den Sachverständigen erstellten Planunterlagen dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegt im Grundbuch Abt. II keinerlei Eintragungen vor, die durch den Sachverständigen in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Wetzlar.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

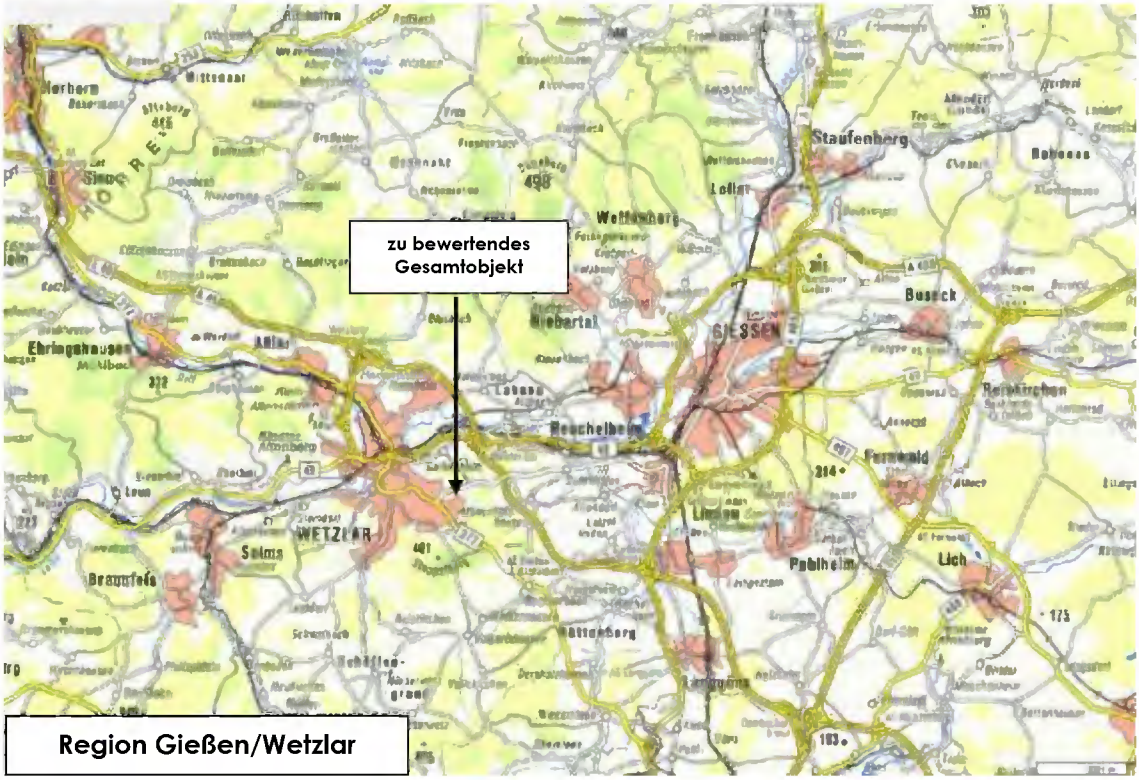
1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem älteren Wohngebiet im Stadtbezirk Büblingshausen am südöstlichen Ortsrand der Stadt Wetzlar.

Wetzlar ist eine Stadt in Mittelhessen (zwölftgrößte), Sitz der Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises und, wie sechs weitere größere Mittelstädte im Land Hessen, eine Stadt mit Sonderstatus. Sie übernimmt Aufgaben des Landkreises und gleicht in vielen Bereichen einer kreisfreien Stadt. Die Hochschulstadt ist als wichtiges Kultur-, Industrie- und Handelszentrum eines der zehn Oberzentren im Land Hessen.

Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn, kurz nach ihrer Richtungsänderung von Süd nach West in Höhe der Dillmündung. Die Stadt erstreckt sich auf meist hügeligem Terrain bis auf die Anhöhen beiderseits des Lahntals. Sie liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge, südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald, nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gießen lahnaufwärts ca. 12 km, Koblenz 80 km lahnabwärts, Limburg an der Lahn ca. 40 km westlich, Siegen 50 km nordwestlich, Dillenburg 30 km nördlich, Marburg 40 km nordöstlich, sowie Frankfurt am Main 60 km südlich.

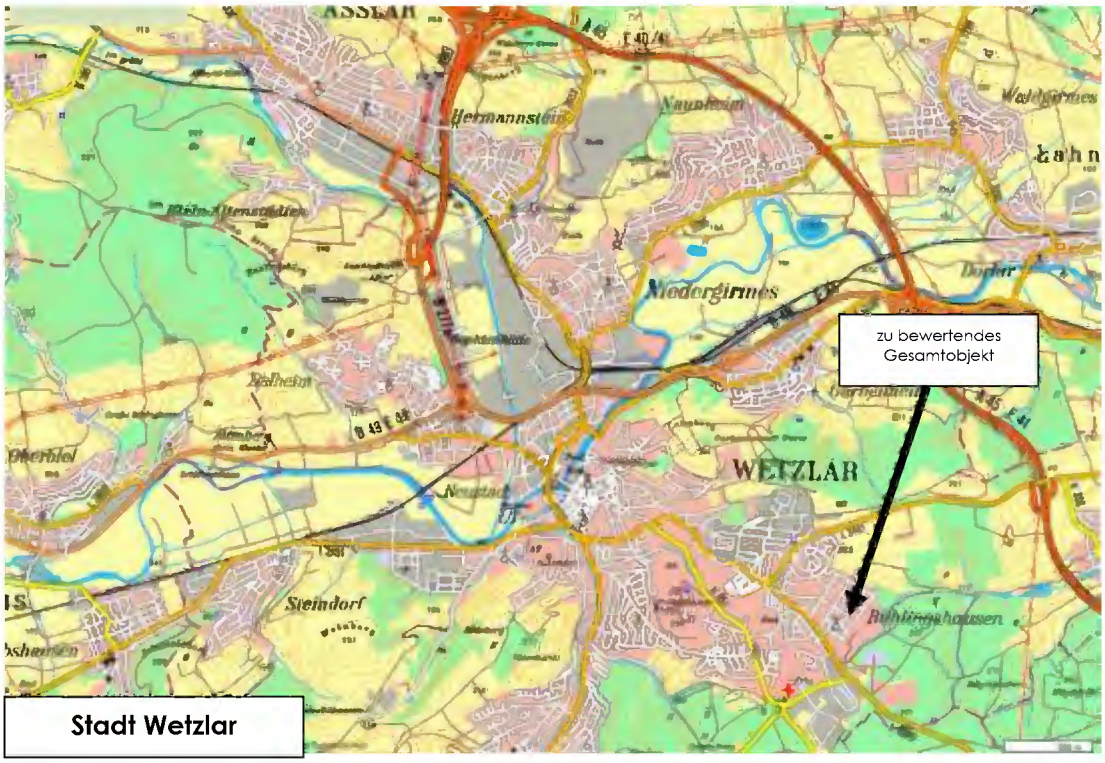


Region Gießen/Wetzlar

Der alte Kernstadtbereich von Wetzlar mit ca. 31.000 Einwohner ist unterteilt in 12 Stadtbezirke. Weiterhin gibt es 8 Stadtteile, die erst mit der Auflösung der Stadt Lahn 1979 zu Wetzlar kamen, aber bis auf Blasbach, Dutenhofen und Münchholzhausen schon lange fest mit der Stadt verwachsen waren.
Diese sind östlich der Kernstadt Naunheim (ca. 3.700 Einwohner), Garbenheim (ca. 2.200), Münchholzhausen (ca. 2.300) und Dutenhofen (ca. 3.000). Nauborn (ca. 3.700) liegt südlich der Kernstadt und Steindorf (ca. 1.700) schließt sich westlich an die Kernstadt an. Nördlich der Kernstadt liegen Blasbach (ca. 975) und Hermannstein (ca. 4.000).

Aus geschichtlicher Sicht war die Wetzlarer Region bereits in der Altsteinzeit besiedelt. Der Name Wetzlar entstand möglicherweise bis zum 3. Jahrhundert, die Endsilbe –lar weist darauf hin und nachweislich besteht die Stadt seit dem 8. Jahrhundert. Sie hat eine lange historische Geschichte. Die wichtigsten Sehenswürdigkeiten befinden sich in der historischen Altstadt mit dem romansisch/gotischen Dom, den Museen und den behutsam restaurierten Fachwerkhäusern.

Verkehrstechnisch ist Wetzlar gut erschlossen. Die Stadt liegt an der Autobahn A45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg) mit den Abfahrten Wetzlarer Kreuz (zur A 480 nach Wetzlar-Nord, Aßlar und Wetzlar-Blasbach), Wetzlar Ost (zur B 49 Richtung Stadtmitte) und Wetzlar Süd (in die südlichen Stadtteile Münchholzhausen, Dutenhofen und Blankenfeld). Ferner verläuft die A480 im Bereich von Wetzlar u.a. mit den Anbindungen zur Stadt Gießen. Auch die Bundesstraßen B49 und die B277 verlaufen durch das Stadtgebiet. Neben dem Straßenverkehr gibt es auch einen Bahnverkehrsanschluss. Wetzlar liegt an den Bahnstrecken Frankfurt am Main-Siegen-Köln und Gießen-Limburg-Koblenz. Auch ein großes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist vorhanden.



Stadt Wetzlar

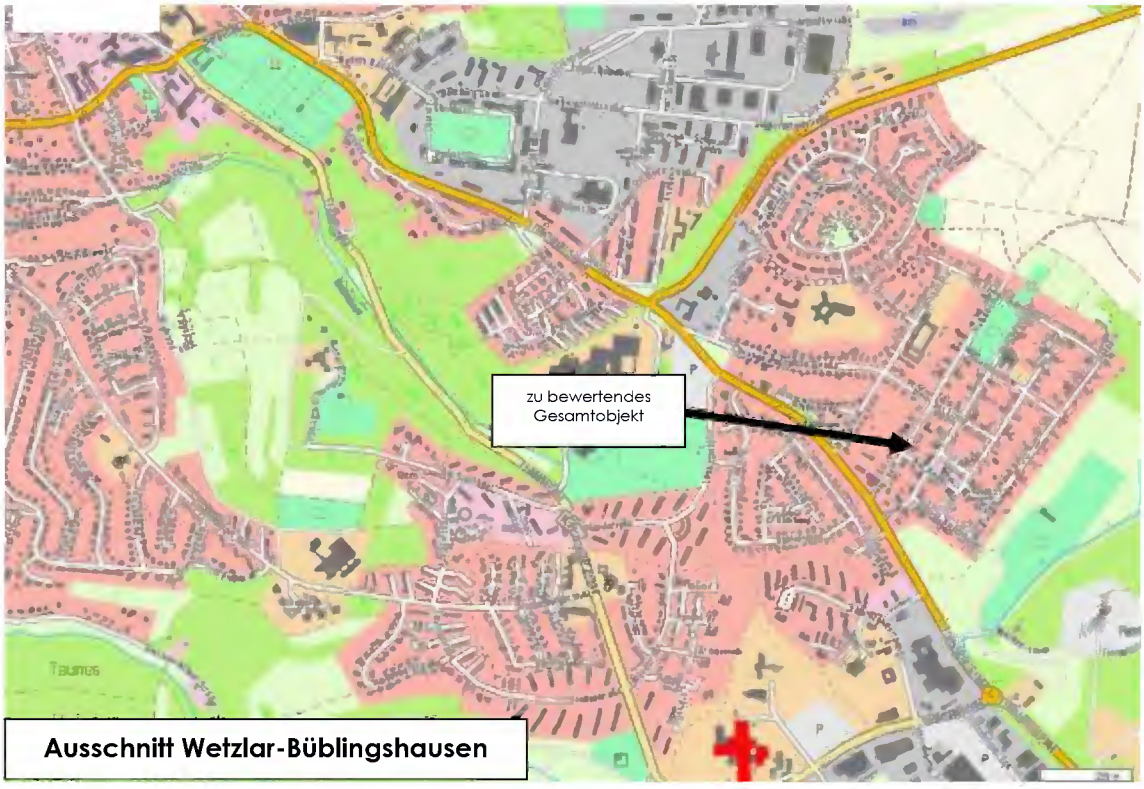
Insgesamt kann die Infrastruktur als gut bezeichnet werden. In Wetzlar können alle Dinge des täglichen Lebens bequem erledigt werden. Durch die Lage etwas außerhalb des Stadtkerns ist sie insgesamt als ruhig zu bezeichnen.
Der Stadtteil liegt am südöstlichen Ortsrand von Wetzlar. Die Umgebung ist von eher weitläufigen Grünflächen, Feldern und Baumbestand geprägt, was die Wohnlage erholsam und naturnah macht.

Die Zufahrt zum zu bewertenden Gesamtobjekt erfolgt zunächst über die Frankfurter Straße und über Seitentraßen zum zu bewertenden Objekt. Das Gesamtobjekt ist gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Es bestehen im öffentlichen Bereich Parkmöglichkeiten. Die Lage kann insgesamt als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.
Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Wohnobjekten. Die Bebauung ist als nicht eng zu bezeichnen, auch wenn das Vorderhaus eine alte Doppelhaushälfte ist. Es bestehen Grenzbebauungen.

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten, eben gelegen und kann als gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss führt das Gesamtgrundstück als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Wetzlar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor. Es gibt für diesen Bereich von Wetzlar einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. ein Vollgeschoss vor. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ). Es liegen weder Eintragungen im Baulastenverzeichnis noch in der Altflächendatei vor, gemäß Auskünften bei den entsprechenden Stellen/ Ämtern. Es besteht kein Denkmalschutz.



Ausschnitt Wetzlar-Büblingshausen

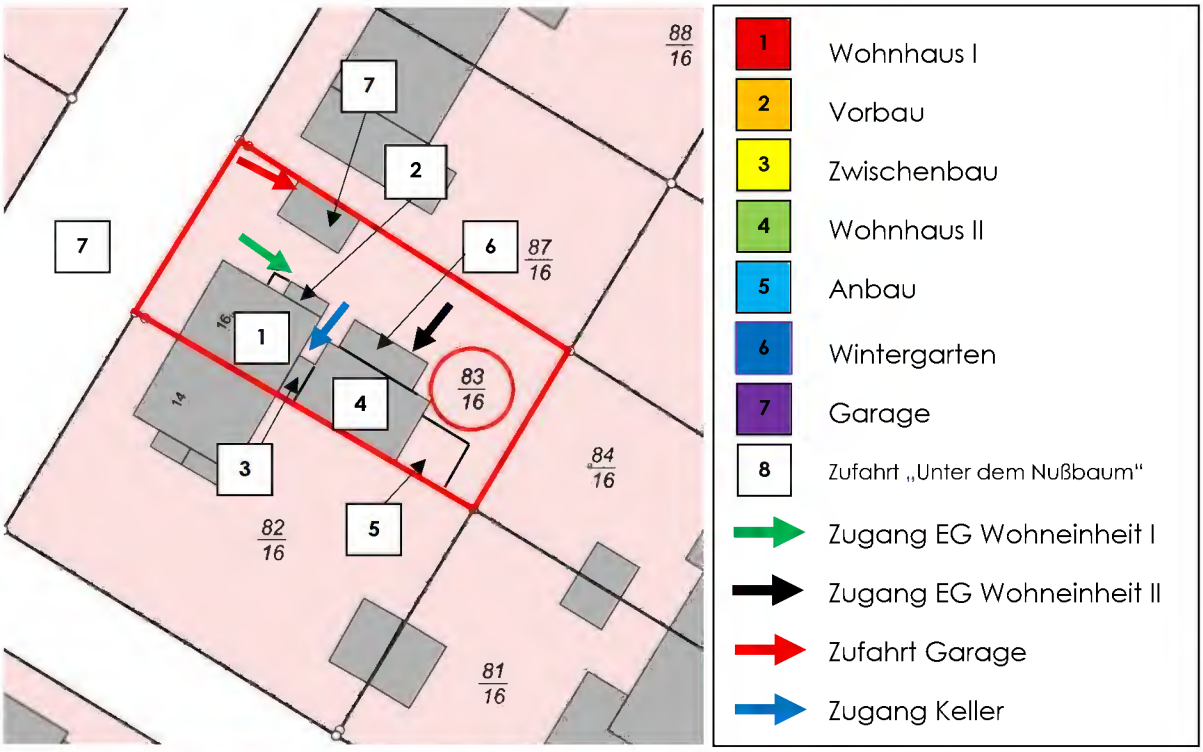
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, ein angrenzendes weiteren Wohnobjekt mit Anbau und Wintergarten, eine freistehende Garage auf einem angelegten Grundstück. Die beiden Objekte werden im weiteren Verlauf als Vorderhaus und Hinterhaus bezeichnet. Sie verfügen über zwei getrennte Wohneinheiten.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen alle auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben des Eigentümers.
Es konnten dem Sachverständigen zu den Objekten keinerlei Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die für die Wertermittlung erforderlichen Maße wurden vor Ort ermittelt. Dazu wurden durch den Sachverständigen einfache Grundrisse erstellt, die lediglich zu Übersichtszwecken dienen.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte (angepasst):





Das Vorderhaus als Doppelhaushälfte ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden. Die Wohnfläche der Wohneinheit I beträgt insgesamt ca. 90 m². Der Eingangsbereich befindet sich seitlich im Erdgeschoss in einem Vorbau. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe und ist nicht barrierefrei.

Das Hinterhaus steht ebenfalls auf der Grundstücksgrenze, ist aber freistehend, nicht unterkellert und hat ebenfalls ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, sowie einen ausgebauten Spitzboden. Das Objekt hat ein Pultdach. Der Zugang erfolgt über einen vor dem Objekt befindlichen Wintergarten und ist ebenfalls nicht barrierefrei. Hinter dem Objekt schließt noch ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach an. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 134 m².



Vorderhaus-
Doppelhaushälfte

Hinterhaus-
freistehend

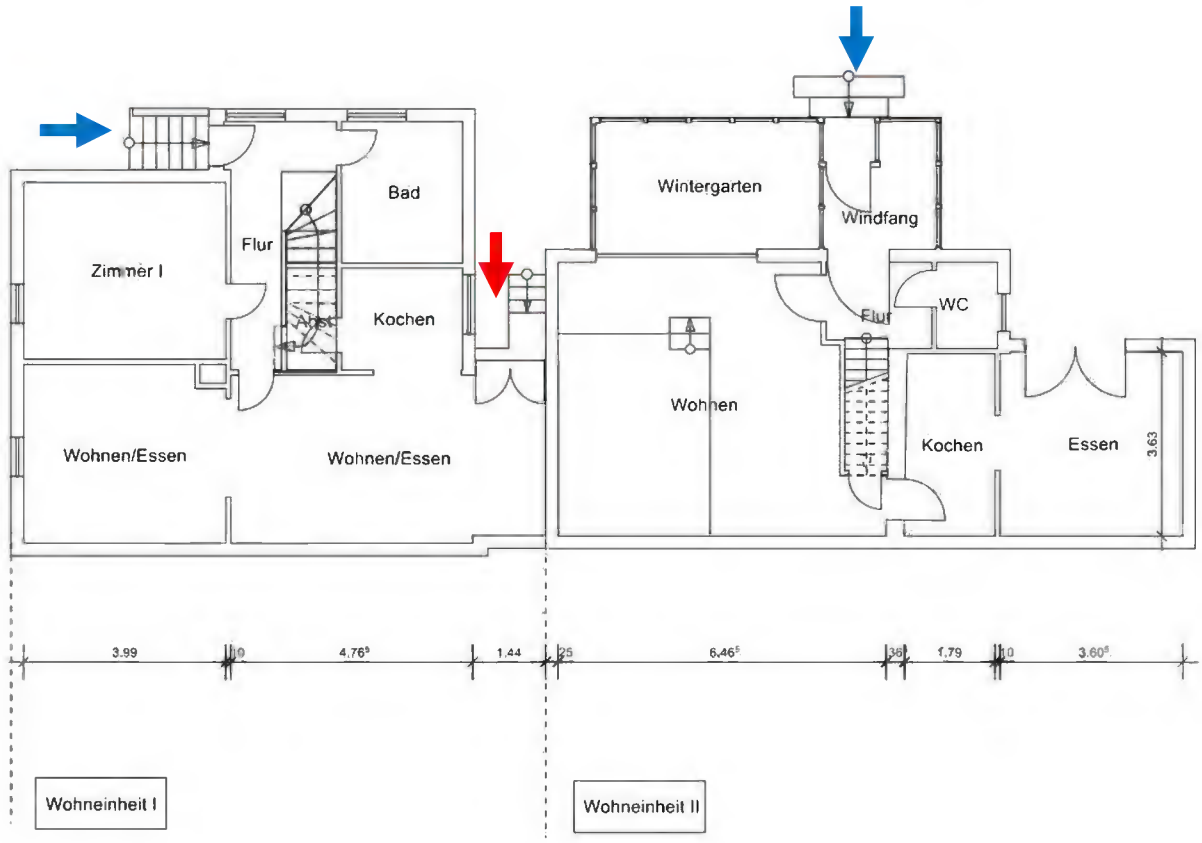


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Gesamtobjekt (zu Übersichtszwecken)

Die Eingangsbereiche zu den beiden Wohneinheiten wurden jeweils im Grundriss durch blaue Pfeile dargestellt. Der Zugang zum unterkellerten Bereich des Vorderhauses erfolgt über eine Außentreppe vom Garten aus (roter Pfeil).

Zum Wohnbereich I im Erdgeschoss des Vorderhauses gehört der Flur über den vom Eingangsbereich aus alle Räume zugänglich sind. Diese sind ein Bad, ein Zimmer, sowie der zweigeteilte Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und Abstellraum. Die Raumaufteilung kann als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Geschosstreppe im Eingangsbereich.

Das Erdgeschoss im Wohnbereich II des Hinterhauses besteht aus dem vorgelagerten Wintergarten/Windfang, von dem aus man über einen kleinen Flur Zugang zu allen weiteren Räumen hat. Diese sind ein WC, ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Küche, dem daran angrenzenden Esszimmer im 1-geschossigen Anbau. Die Raumaufteilung kann als durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden. Es sind Durchgangszimmer vorhanden. Auch hier erfolgt der Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss über die Geschosstreppe im Eingangsbereich.

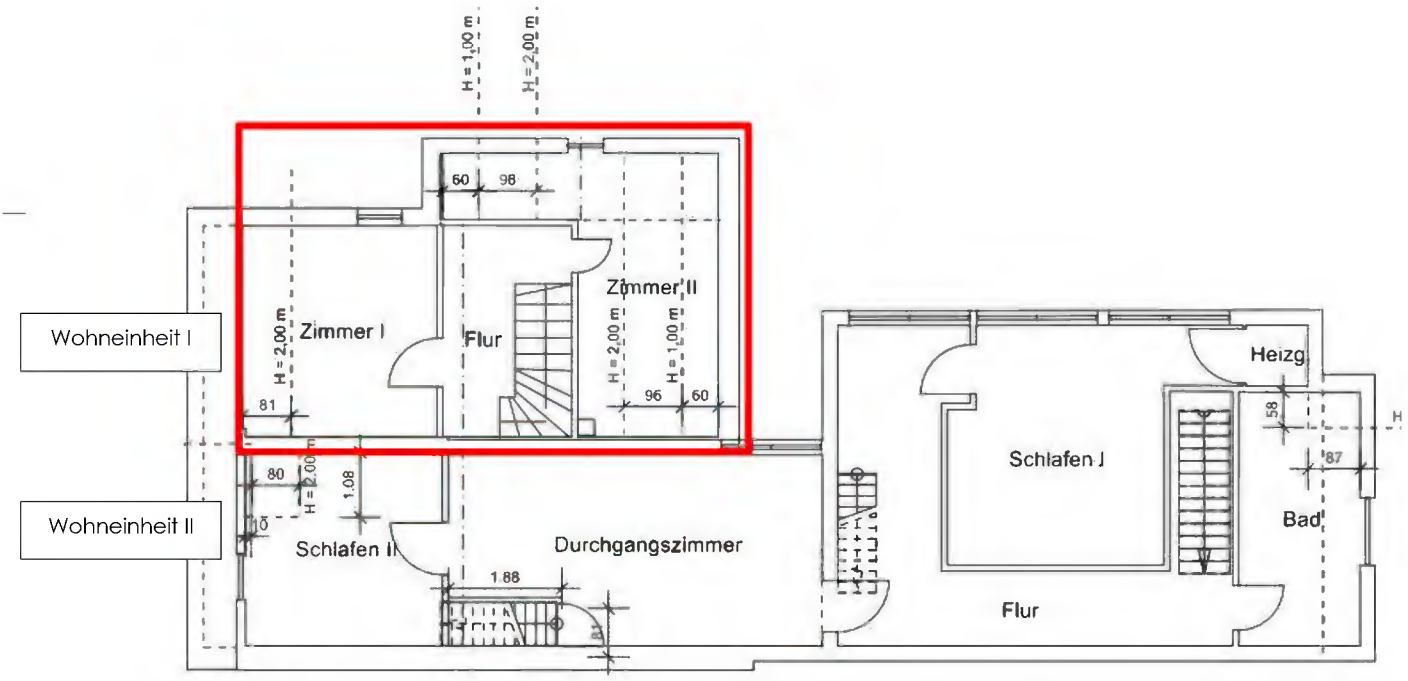


Abb.: Grundriss Dachgeschoss Gesamtobjekt (zu Übersichtszwecken)

Der Wohnbereich I des ausgebauten Dachgeschosses im Vorderhaus erstreckt sich nur über den im Grundriss rot gekennzeichneten Bereich und besteht aus dem Flur im Treppenhaus mit Zugang zu zwei weiteren Zimmern. Diese haben durch die vorhandene Dachschräge bereits Einschränkungen in der Nutzbarkeit.

Der Wohnbereich II des Hinterhauses erstreckt sich neben dem hinteren Gebäudeteil auch über zwei Zimmer (Durchgangszimmer und Schlafen II) über Teile des Vorderhauses und dem Zwischenbau von Vorder- und Hinterhaus. Die weiteren Räume sind ein weiteres Schlafzimmer, sowie ein Bad und ein großer Flur.

Durch eine große Gaube im Bereich des Hinterhauses sind keine größeren Einschränkungen durch Dachschrägen vorhanden. Allerdings ist die Raumaufteilung der Wohneinheit II im Dachgeschoss als nur durchschnittlich zweckmäßig zu bezeichnen aufgrund der langen Flure und des Durchgangszimmer.

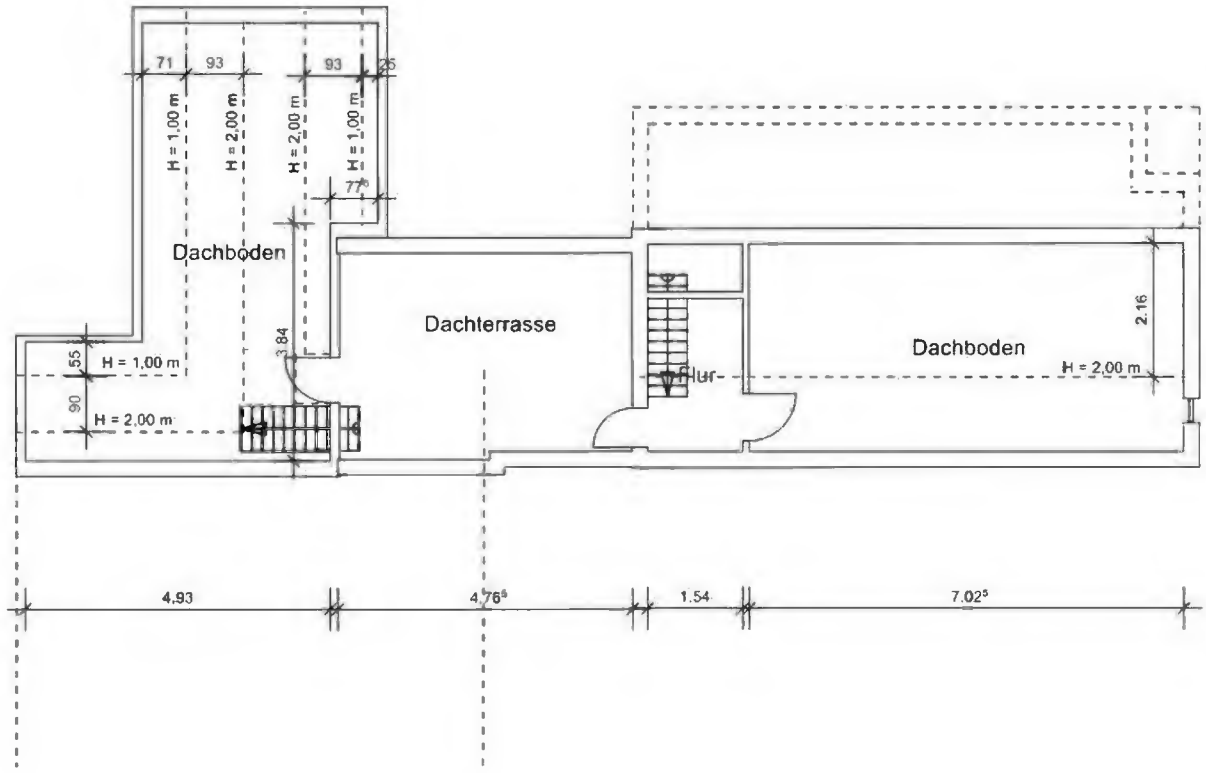


Abb.: Grundriss Spitzboden Gesamtobjekt (zu Übersichtszwecken)

Der Spitzboden von Vorder- und Hinterhaus, inkl. der Dachterrasse, die beide Bereiche miteinander verbindet, werden der Wohneinheit II zugeordnet. Die Räume sind einfach ausgebaut und können nur zu Hobbyzwecken genutzt werden (nur Dachterrasse erfüllt die Kriterien für Wohnraum).
Der Spitzboden von Vorder- und Hinterhaus hat jeweils einen separaten Zugang über eine Treppe. Durch die vorhandenen Dachschrägen des Pult- und des Satteldaches ist die Nutzung sehr eingeschränkt. Allerdings bietet die Dachterrasse dafür eine schöne Sitzfläche.





Das Kellergeschoss im Vorderhaus dient als reine Abstellfläche. Dazu befindet sich dort noch die Heizungsanlage der Wohneinheit I. Wie bereits erwähnt ist nur ein Zugang über die Kelleraußentreppe (gelber Pfeil im Bild) möglich. Die Ausführung kann als zweckmäßig bezeichnet werden.





Die Garage mit Flachdach bietet Platz für einen PKW. Die Zufahrt erfolgt über die Hoffläche von der Straße aus. Die Außenanlage selbst kann als zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden. Von der Straße aus ist das Grundstück durch die vorhandene Einfriedung als Sichtschutz nicht einsehbar. Im hinteren Bereich des Gartens gibt es noch einen Freisitz, sowie hinter der Garage einen kleinen Schuppen. Das Grundstück hat Grünflächen und Bepflanzungen, durch die der hintere Grundstücksbereich auch nicht einsehbar ist. Die Außenanlage kann als durchaus gefällig bezeichnet werden.





1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben des Eigentümers. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zu den beiden Objekten vor. Das Baujahr wurde dem Sachverständigen im Rahmen des Ortstermines angegeben.

Das ursprüngliche Wohnhaus (Vorderhaus) wurde gemäß Angabe ca. 1923 erbaut. Das Baujahr des Anbaues (Hinterhaus) ist nicht bekannt.

Aufgrund des Baujahres des Wohnhauses und des geschätzten Baujahres des Anbaues wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass u.U. Baustoffe und Materialien verarbeitet worden sein können, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten bzw. ggf. sogar verboten sein können.

Sowohl Vorder- als auch Hinterhaus und Garage sind in einer massiven und soliden Bauweise errichtet. Die Fassaden sind einfach verputzt. Das Vorderhaus hat eine verschieferte Fassade. Die Gesamtkonstruktionen sind aber insgesamt und besonders aus energetischer Sicht, sichtbar in die Jahre gekommen. Es sind keine größeren, baulichen Mängel sichtbar.

Das Satteldach und auch das Pultdach sind Holzkonstruktionen. Das Satteldach des Vorderhauses hat eine Schindeleindeckung, während das Pultdach eine Wellbetonfaserplatteneindeckung hat. Auch die Dachkonstruktionen sind sichtbar in die Jahre gekommen. Angaben zur Dämmung der Dachschrägen können nicht erfolgen.

Gemäß Angabe wurde das Gesamtobjekt 2015 kernsaniert. Neben Fenster (Kunststoff mit entsprechender 3-fach Isolierverglasung, elektrischen Rollläden, Insektenschutz) wurden u.a. Bäder, Innenausstattungen, aber auch Elektro- und Wasserleitungen komplett erneuert, inkl. Zählerschrank. Als Heizungsanlagen dienen jeweils Gasthermen mit Erdgasanschluss (jede Wohneinheit separat). Das Hinterhaus hat zusätzlich im Anbau einen Kaminofen.





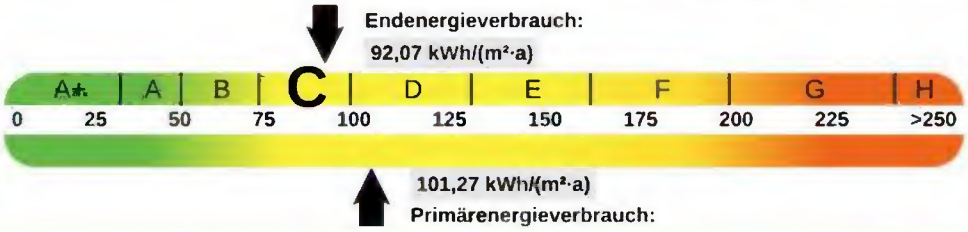
Im Bereich des Hinterhauses wird das Warmwasser über Durchlauferhitzer erzeugt, während das Vorderhaus einen Warmwasserboiler hat. Auf der Folgeseite wird der Energiebedarf des Gesamtobjektes aus dem bereitgestellten Energieausweis aus 2025 dargestellt.

Der Standard der Innenausstattung bewegt sich überwiegend im mittleren Bereich und kann als gepflegt bezeichnet werden. Alle Bereiche des Gesamtobjektes waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen in einem funktionalen Zustand. Das Vorderhaus stand leer und war unbewohnt, während das Hinterhaus, Wohneinheit II bewohnt war.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** HE-2025-006126834 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,52 kg CO2-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **92,07 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	21.502,00	3.870,36	17.631,64	1,17
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	27.882,00	5.018,76	22.863,24	1,27
07.2024	06.2025	Erdgas	1,10	29.486,00	5.307,48	24.178,52	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Die Hoffläche, Zuwegung sind mit Betonwerksteinen befestigt. Zur Straße hin ist eine Holzeinfriedung vorhanden. Wintergarten (2012) und Freisitz sind ebenfalls Holzkonstruktionen, während der Schuppen hinter der Garage eine Blechkonstruktion ist.

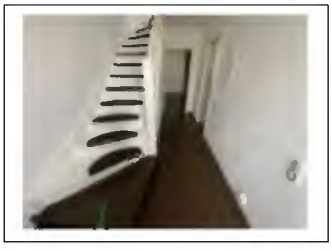
1.6.3 Beschreibung der Wohneinheiten im Einzelnen

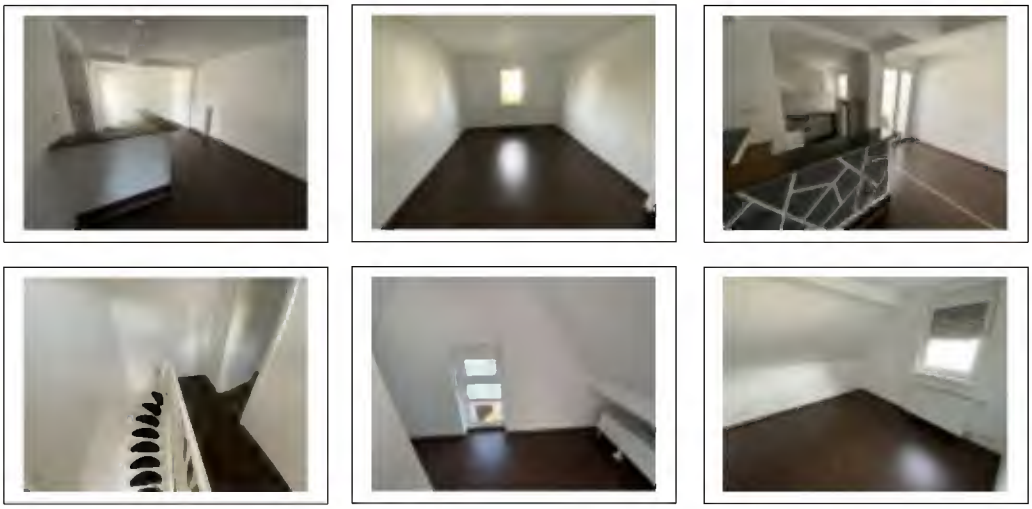
Es erfolgt im vorliegenden Fall eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs I + II. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Wohnbereich I - Vorderhaus-

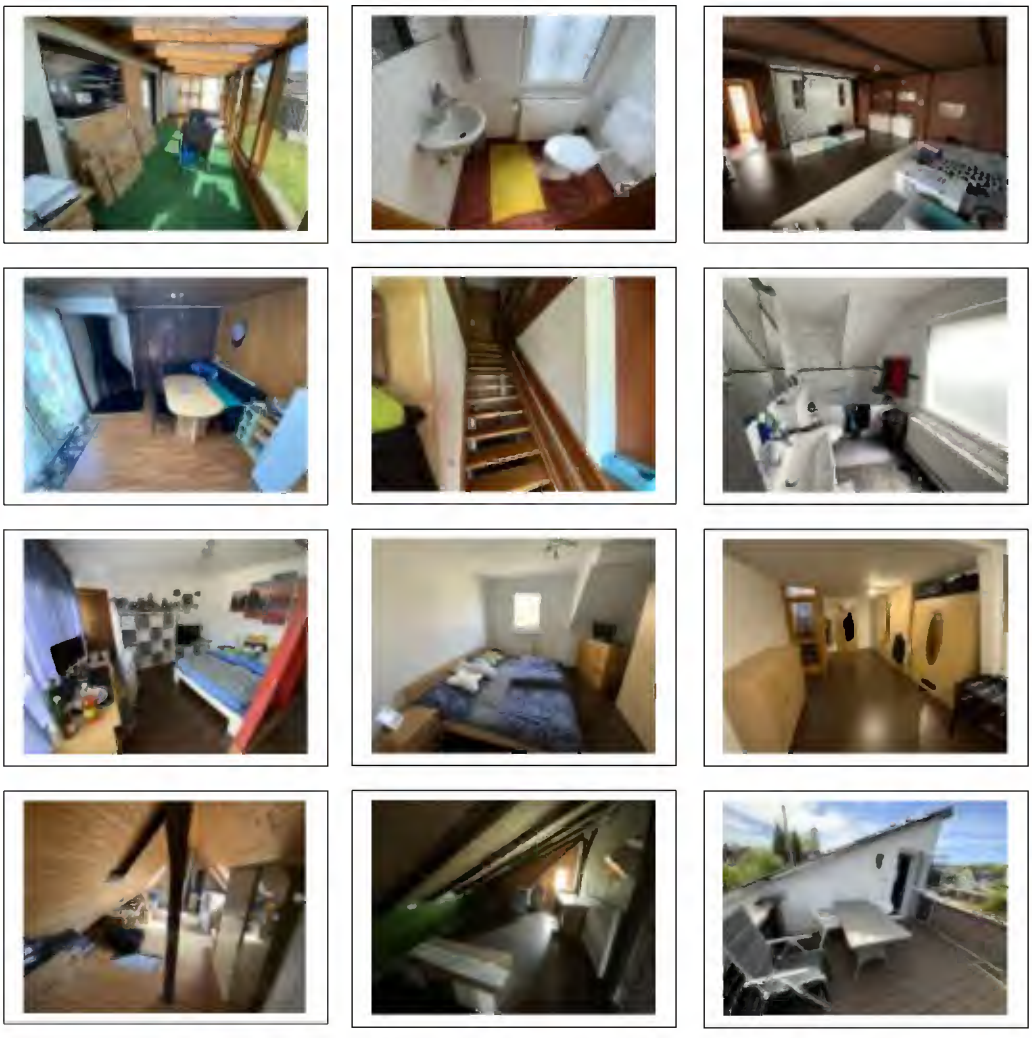








-Wohnbereich II - Hinterhaus-



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:
Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises größtenteils nach dieser Norm ermittelt wurden.
In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend" anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.
Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art/Bauweise die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

(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 Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2026 (Stand 01.01.2026) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei). Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 83/16:	=	205,00 €/m²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	800 m²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

205,00 €/m²	x	490,00 m²	=	100.450,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor

100.450,00 €	x	1,10	=	110.495,00 €

➔ Bodenwert Flurstück 83/16, gerundet	**=**	**110.000,00 €**

4. Ertragswertverfahren

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

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

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2026 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient beim vorliegenden Gesamtobjekt als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da sich aufgrund der heutigen Raumaufteilung und Nutzbarkeitkeit durchaus adäquate Erträge erwirtschaften lassen. Aufgrund der ursprünglichen Bauweise und Ausführung dient es aber nur als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im überwiegend mittleren Bereich und ist insgesamt in einem nutzbaren, funktionalen Zustand.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Mietspiegel Stadt Wetzlar, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Lahn-Dill-Kreises 2026)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnung (WE I) „Vorderhaus“	88,62 m²	8,20	726,68	8.720,16
Wohnung (WE II) „Hinterhaus“	135,99 m²	9,00	1.223,91	14.686,92
Garage	1 Stck.	50,00	50,00	600,00
Gesamtsumme:	**∑ = 224,61 m²**		**∑ = 2.000,54**	**∑ = 24.007,08**

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 24.007,08 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2026 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2026):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung	367 €	=	2 WE	x	367,00 €	=	734,00 €
je Garage	48 €	=	1 Stck.	x	48,00 €	=	48,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche:	224,61 m²	x	14,40 €/m²	=	3.234,38 €
Garagenstellplatz	1 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	108,00 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen:	24.007,08 €	x	2,0 %	=	480,14 €
	Bewirtschaftungskosten gesamt (entspricht 19,2 % des Rohertrages p.a.)			=	**4.604,52 €**

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

Rohertrag	=		24.007,08 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	-	4.604,52 €
= Reinertrag des Grundstückes	**=**		**19.402,56 €**

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,75 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis, 2 x Wohnhaus/ein Grundstück, unvermietet, gute Lage, mittlere Restnutzungsdauer, guter Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

110.000,00 € x 2,75 % = 3.025,00 €

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

Reinertrag des Grundstückes	=	19.402,56 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 3.025,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	16.377,56 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,75 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 29 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 19,82 **(Ansatz/ Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren).**

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:		16.377,56 €
Barwertfaktor	x	19,82
Gebäudeertragswert	=	324.603,24 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 83/16	=	110.000,00 €
Gebäudeertragswert Gesamtanlage	=	324.603,24 €
Vorläufiger Ertragswert	=	434.603,24 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Sanierung),** einfache Reparaturen

- Wohnhäuser	-pauschal-	=	15.000,00 €
		=	15.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	434.603,24 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 15.000,00 €
Ertragswert	=	419.603,24 €
Ertragswert gerundet	**=**	**419.000,00 €**

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 419.000,00 €.

5. Sachwertverfahren

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2026 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.
Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für die beiden Wohnhäuser (Vorder- und Hinterhaus) bei einem gleichen, modifizierten Altersansatz. Garage, Anbau und Wintergarten (Hinterhaus), Zwischenbau und Vorbau werden pauschal erfasst.

5.1 Wohnhaus I (Vorderhaus)

Gewählt nach NHK 2010:

-Doppelhaushälfte-

Ansatz Typ: 2.01

Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss + ausgebauter Spitzboden



Wohnhaus I als Einfamilienhaus (Vorderhaus) - Doppelhaushälfte	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%

Kostenkennwerte Gebäudeart 2.01 KG, EG, ausgebautes DG	615 €/m² BGF	685 €/m² BGF	785 €/m² BGF	945 €/m² BGF	1.180 €/m² BGF	

Außenwände	0,5 x 23 % x 615 €/m² + 0,5 x 0,23 % x 685 €/m² BGF =	149,50 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 685 €/m² BGF =	102,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 785 €/m² + 0,5 x 11 % x 945 €/m² BGF =	95,15 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 685 €/m² BGF =	75,35 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 685 €/m² BGF =	75,35 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 785 €/m² BGF =	39,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 785 €/m² BGF =	70,65 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 785 €/m² BGF =	70,65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 785 €/m² BGF =	47,10 €/m² BGF
	Zwischensumme:	**725,75 €/m² BGF**
	Keine Anpassung für Bauweise:	**Faktor 1,00**
	Gesamtsumme:	**725,75 €/m² BGF**

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 725,75 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*
* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

725,75 €/m² x 1,9307 = 1.401,21 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus I - Vorderhaus:

231,21 m² BGF x 1.401,21 €/m² BGF = 323.973,76 €

➔ der Herstellwert des Wohnhauses I - Vorderhaus beträgt 323.973,76 €

5.2 Wohnhaus II/Anbau (Hinterhaus)

Gewählt nach NHK 2010:

wie freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.21

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss + ausgebauter Spitzboden, Pultdach



Wohnhaus II - Anbau als Einfamilienhaus (Hinterhaus)	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.21 EG, ausgebautes DG	790 €/m² BGF	875 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.215 €/m² BGF	1.515 €/m² BGF	

Außenwände	1 x 23 % x 790 €/m² BGF =	181,70 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 875 €/m² BGF =	131,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 1.005 €/m² + 0,5 x 11 % x 1.215 €/m² BGF =	122,10 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =	96,25 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =	96,25 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 1.005 €/m² BGF =	50,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90,45 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90,45 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 1.005 €/m² BGF =	60,30 €/m² BGF
	Zwischensumme:	**919,00 €/m² BGF**
	Keine Anpassung für Bauweise:	**Faktor 1,00**
	Gesamtsumme:	**919,00 €/m² BGF**

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 919,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*
* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

919,00 €/m² x 1,9307 = 1.774,31 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus II - Hinterhaus:

149,24 m² BGF x 1.774,31 €/m² BGF = 264.798,02 €

➔ der Herstellwert des Wohnhauses II - Hinterhaus beträgt 264.798,02 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellwert Wohnhaus I – Vorderhaus:	323.973,76 €
Herstellwert Wohnhaus II – Hinterhaus:	264.798,02 €
➔Herstellwert Gesamtobjekt	588.771,78 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Standard Renovierungen und Sanierungen für beide Objekte auf annähernd gleichem Niveau vor.

Es kann daher die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)
Baujahr:	Vorderhaus im Ursprung 1923
	Hinterhaus nicht bekannt
Alter:	> 80 Jahre

➔es erfolgt ein Altersansatz mit 80 Jahren für beide Objekte aufgrund der sichtbaren konstruktiven Ausführungen.

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 7,0 Punkte vergeben werden.
Daraus ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt (es erfolgt teilweise an anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	**Punkteansatz**
Wärmedämmung Dach – Teilansatz	1,00 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Technik	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausbau	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Verbesserung Grundriss	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	**7,00 Pkt. = mittlerer Modernisierungsgrad**

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}}$ x 100 % = $\frac{80}{80}$ X 100 % = > 100 % ➔ Der Wert ist deutlich höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 7 Punkten (25 %)

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0{,}5575 \times \frac{80^2}{80} - 1{,}2193 \times 80 + 1{,}0283 \times 80 = 29{,}32$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 7 Modernisierungspunkten gemittelt)

➔ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 29 Jahre

Für den Anbau erfolgt der gleiche Altersansatz, aufgrund der sichtbaren Ausführungen und des geschätzten Alters.

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 63{,}8\ \%$$

Wertminderung 63,8 % v.H. des Herstellungswertes = 375.636,40 €

➔ 588.771,78 € - 375.636,40 € = 213.135,38 €

➔ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 213.135,38 €**

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

- Eingang/Vorbau (Wohnhaus I)		= +	3.000,00 €
- Gaube Wohnhaus I		= +	4.000,00 €
- Zwischenbau		= +	8.000,00 €
- Garage		= +	3.000,00 €
- Wintergarten (Wohnhaus II)		= +	6.000,00 €
- Anbau (Wohnhaus II)		= +	30.000,00 €
	Übertrag	= +	54.000,00 €

Übertrag	= +	54.000,00 €
- Gaube Wohnhaus II	= +	12.000,00 €
- Kamin Anbau	= +	2.000,00 €
- Freisitz	= +	500,00 €
- Schuppen	= +	500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 282.135,38 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche/Zugang, Garten	= +	12.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 294.135,38 €

Bodenwert Flurstück 83/16	= +	110.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 404.135,38 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2026, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Nutzbarkeit und Bauweise, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,10:

404.135,38 € x 1,10 = 444.548,92 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 444.548,92 €

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 Verkehrswert-ermittlung 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 Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamt-objektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Sanierung)**, einfache Reparaturen

- Wohnhäuser	-pauschal-	=	15.000,00 €
		=	15.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	444.548,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert		**=**	**429.548,92 €**
	gerundet	**=**	**429.000,00 €**

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 429.000,00 €.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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 die Bewertung des Gesamtobjektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand.

Das Ertragswertverfahren dient aber aufgrund der vorhandenen Nutzungsmöglichkleiten im vorliegenden Fall als sehr guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens und liegt im engen Spannenbereich. Der Sachwert kann als verifiziert bezeichnet werden.

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 Hof- und Gebäudefläche, Unter dem Nußbaum 16, 35578 Wetzlar, lfd.Nr. 1, Flur 37, Flurstück 83/16, zum Bewertungsstichtag 28.04.2026, auf

429.000,00 €

in Worten: vierhundertneunundzwanzigtausend Euro

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

Mücke, den 06.07.2026

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wetterfeld
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 57 Seiten.
Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar
Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

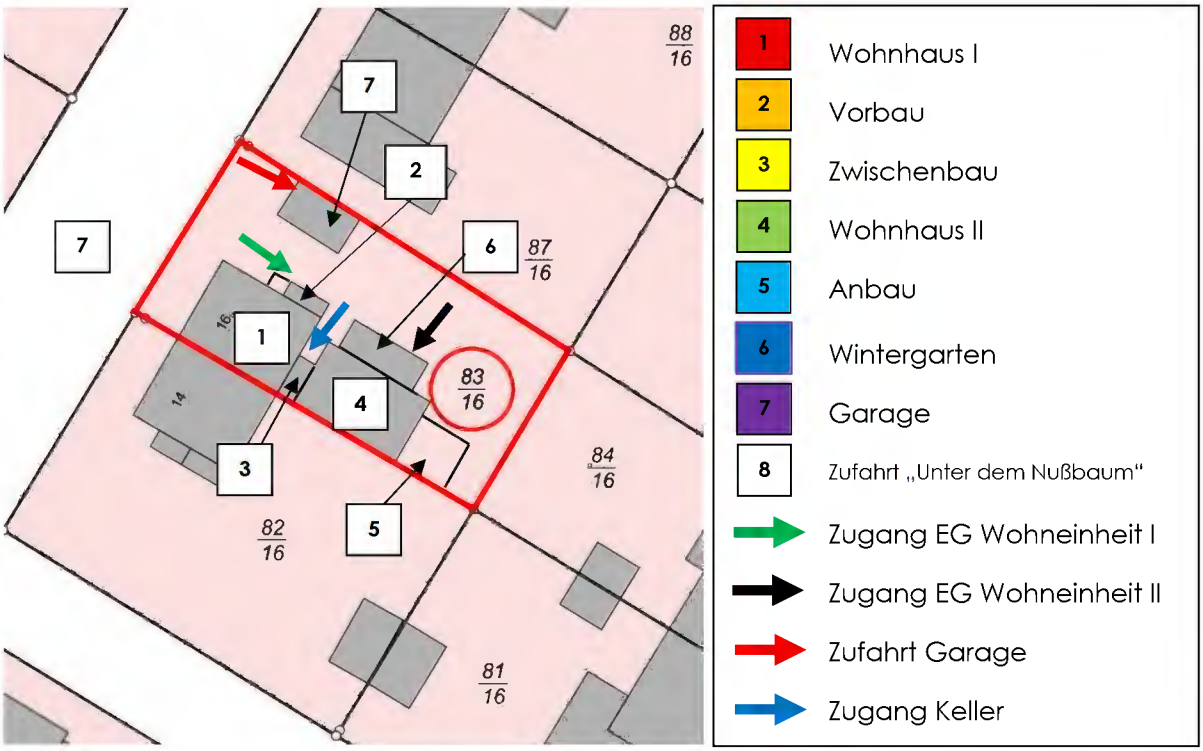
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Scansoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Die Werte zur Berechnung der Brutto-Grundfläche wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und auch den vom Sachverständigen ermittelten Metaroom-Daten entnommen.

Zum Objekt lagen dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Vom Sachverständigen wurden einfache Grundrisse auf Grundlage des vor Ort erstellten 3D-Scans erstellt. Sie dienen lediglich der Übersicht.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte (weicht ab – angepasst):



Wohnflächenberechnung:

Wohneinheit I

-Erdgeschoss-

Flur:	(1,00 x 3,95) + (0,955 x 2,22)	=	6,07 m²
Zimmer I:	3,99 x 3,485	=	13,91 m²
Bad:	2,39 x 2,79	=	6,67 m²
	Übertrag	=	26,65 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

	Übertrag	=	26,65 m²
Kochen:	2,39 x 2,01	=	4,80 m²
Abstellen:	0,985 x 2,01 x ½	=	0,99 m²
Wohnen/Essen:	(3,99 x 3,53) + (0,10 x 1,94) + (4,765 x 3,315) + (1,44 x 3,16) – (0,475 x 0,61)	=	34,34 m²
	Wohnfläche Erdgeschoss WE I gesamt	**=**	**66,78 m²**

-Dachgeschoss-

Flur:	(2,14 x 3,50) – (0,96 x 2,54) – (0,25 x 0,72)	=	4,87 m²
Zimmer I:	(3,23 x 3,50) – (0,81 x 3,50 x ½)	=	9,89 m²
Zimmer II:	(4,57 x 1,10) – (0,60 x 1,10) – (0,96 x 1,10 x ½) + (3,60 x 2,33) – (0,27 x 0,27) – (0,60 x 4,70) – (0,96 x 4,70 x ½)	=	7,08 m²
	Wohnfläche Dachgeschoss WE I gesamt	**=**	**21,84 m²**

Wohnfläche Wohneinheit I gesamt:

Erdgeschoss + Dachgeschoss = 66,78 m² + 21,84 m² = 88,62 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

Wohneinheit II

-Erdgeschoss-

Flur:	(1,535 x 2,08) + (0,175 x 1,24)	=	3,41 m²
WC:	1,71 x 1,20	=	2,05 m²
Wohnen:	(5,40 x 5,19) + (0,37 x 3,765) + (0,925 x 1,18)	=	30,51 m²
Kochen:	1,79 x 3,595	=	6,44 m²
Essen:	(3,605 x 3,63) – (0,04 x 0,205)	=	13,08 m²
Wintergarten, beh.:	~ 4,40 x 2,50	=	11,00 m²
	Wohnfläche Erdgeschoss WE II gesamt	**=**	**66,49 m²**

-Dachgeschoss-

Flur:	(6,465 x 1,22) + (0,475 x 1,295) + (4,10 x 1,72) - ~(0,63 x 1,965)	=	14,32 m²
Schlafen I:	(2,58 x 3,595) + (1,395 x 3,12) + (1,315 x 1,015)	=	14,96 m²
Bad:	(2,015 x 4,205) – (0,58 x 0,87 x ½)	=	8,22 m²
Durchgangszimmer:	(3,17 x 6,21) – (1,88 x 0,81)	=	18,16 m²
Schlafen II:	(3,27 x 3,21) – (0,10 x 1,08) – (0,80 x 1,08 x ½)	=	9,96 m²
	Wohnfläche Dachgeschoss WE II gesamt	**=**	**65,62 m²**

-Spitzboden-

Dachterrasse:	[(4,73 x 3,205) + (0,135 x 2,43)] x ¼	=	3,88 m²
	Wohnfläche Spitzboden WE II gesamt	**=**	**3,88 m²**

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

Wohnfläche Wohneinheit II gesamt:

Erdgeschoss + Dachgeschoss + Spitzboden

= 66,49 m² + 65,62 m² + 3,88 m² = 135,99 m²
==========

Nutzflächenberechnung:

Aufgrund der Nichtrelevanz in der Wertermittlung wird die Nutzfläche lediglich über- schlagen angegeben.
Das **Wohnhaus I** hat im **Kellergeschoss ca. 50,00 m²** Nutzfläche.
Die Nutzfläche im **Dachgeschoss und Spitzboden** des **Wohnhauses II** beträgt über- schlagen **ca. 33,00 m²** und die **Garage ca. 16,00 m².**

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus I- 1

Kellergeschoss:	7,25 x 9,20	=	66,70 m² BGF
Erdgeschoss:	7,25 x 9,20	=	66,70 m² BGF
Dachgeschoss:	7,25 x 9,20	=	66,70 m² BGF
Spitzboden:	~ (7,25 x 4,11) – (0,775 x 3,86) + (1,89 x 2,275)	=	31,11 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus I, gesamt	**=**	**231,21 m² BGF**

==========

-Wohnhaus II- 4

Erdgeschoss:	9,65 x 5,80	=	55,97 m² BGF
Dachgeschoss:	9,65 x 5,80	=	55,97 m² BGF
Spitzboden:	9,65 x 3,865	=	37,30 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus II, gesamt	**=**	**149,24 m² BGF**

==========

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

-Anbau- 5

Erdgeschoss:	3,65 x 4,13	=	15,07 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Anbau, gesamt	**=**	**15,07 m² BGF**

-Wintergarten- 4

Erdgeschoss:	6,90 x 2,60	=	17,94 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Wintergarten, gesamt	**=**	**17,94 m² BGF**

-Garage- 6

Erdgeschoss:	5,90 x 3,50	=	20,65 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt	**=**	**20,65 m² BGF**

Der Vorbau 2 an Wohnhaus I und der Zwischenbau 3 werden in der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.

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

Aufgestellt, Mücke, den 01.07.2026

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar





Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht





Bild 3: Hofansicht Garage (7)

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 4: Straßen-/Seitenansicht





Bild 5: Zugang Garage/Schuppen



Bild 6: Zugang Wohnhaus II

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar





Bild 7: Zwischenbau/Kellerabgang



Bild 8: Seitenansicht

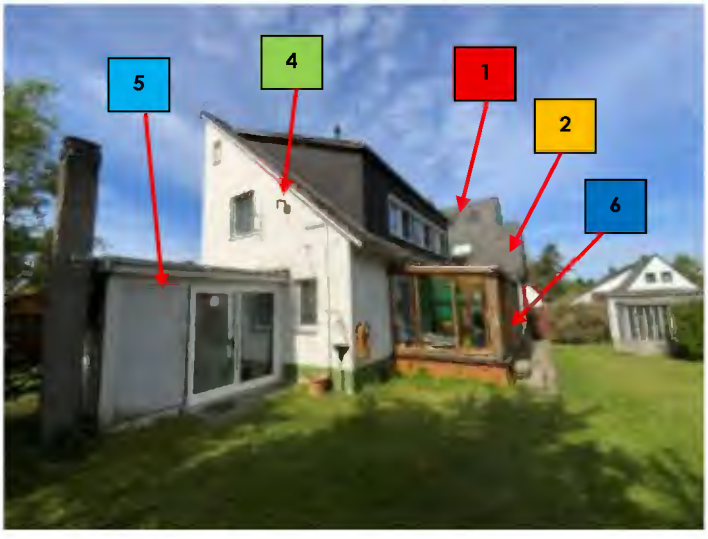


Bild 9: Seiten-/Rückansicht

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 10: Freisitz



Bild 11: Garten/Grünfläche



Bild 12: Vorgarten

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar





Bild 13: Zufahrt „Unter dem Nußbaum"



Bild 14: Eingang Wohneinheit I



Innenansichten
Wohneinheit I/Wohnhaus I (1)
-Erdgeschoss-
Wohnfläche

Bild 15: Flur

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

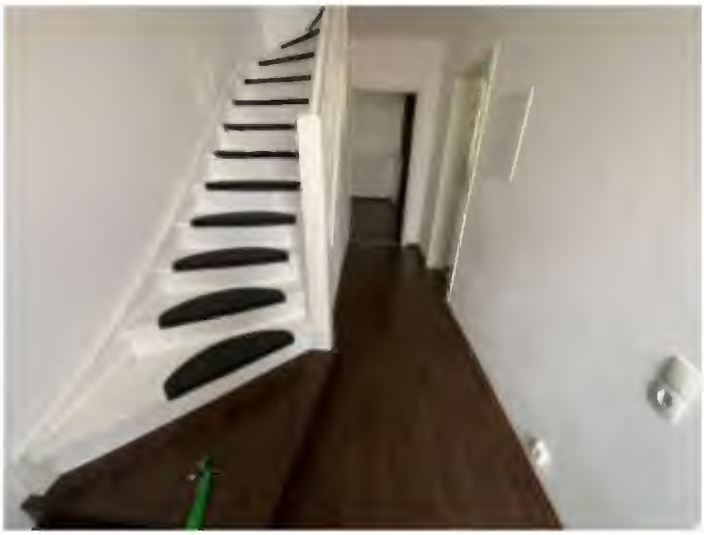


Bild 16: Flur



Bild 17: Zimmer I





Bild 18: Wohnen/Essen

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 19: Wohnen/Essen



Bild 20: Kochen





Bild 21: Bad

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohneinheit I/ Wohnhaus I (1)
-Dachgeschoss-
Wohnfläche

Bild 22: Treppe EG - DG

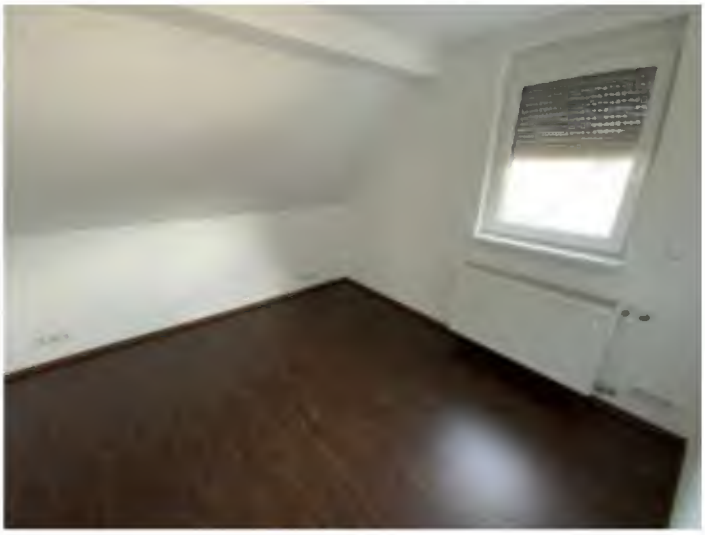


Bild 23: Zimmer I



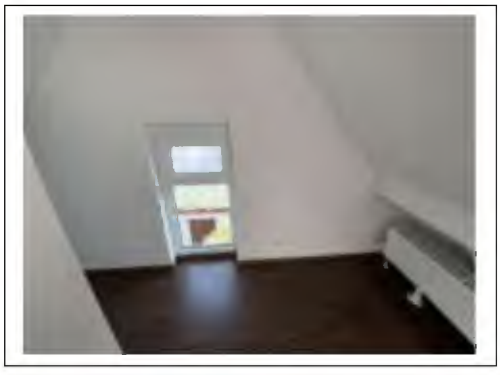


Bild 24: Zimmer II

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar





Bild 25: Zugang WE II/Wintergarten (6)



Innenansichten
Wohneinheit II/Wohnhaus II (4)
-Erdgeschoss-
Wohnfläche

Bild 26: WC





Bild 27: Wohnen

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 28: Kochen



Bild 29: Essen – im Anbau (5)

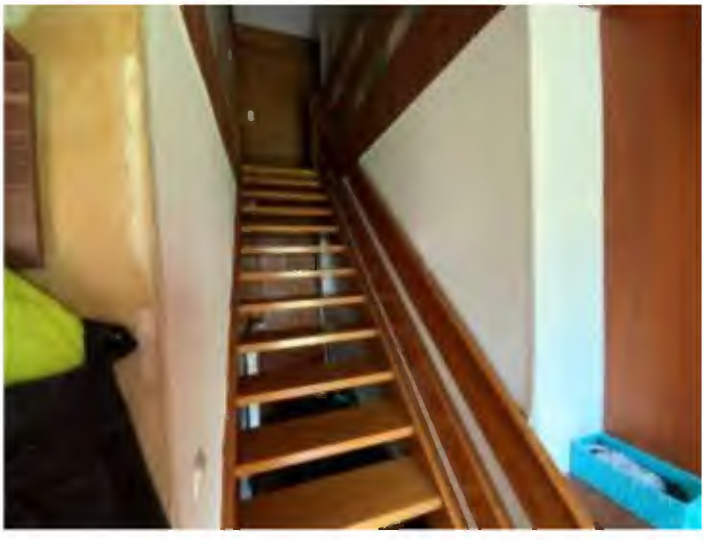




Bild 30: Treppe EG – DG

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohneinheit II/Wohnhaus II (4)
-Dachgeschoss-
Wohnfläche

Bild 31: Bad



Bild 32: Bad





Bild 33: Flur

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 34: Schlafen I



Innenansichten
Wohneinheit II/Wohnhaus I (1)
-Dachgeschoss-
Wohnfläche

Bild 35: Durchgangszimmer



Bild 36: Schlafen II

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 37: Treppe DG – Spitzboden (4)



Innenansichten
Wohneinheit II/Wohnhaus II (4)
-Spitzboden-
Nutzfläche

Bild 38: Flur



Bild 39: Dachboden

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar





Bild 40: Dachterrasse



Bild 41: Treppe DG – Spitzboden (1)



Innenansichten
Wohneinheit II/Wohnhaus I (1)
-Spitzboden-
Nutzfläche

Bild 42: Dachboden

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 43: Dachboden



Bild 44: Zugang Dachterrasse



Bild 45: Heizung/Waschen

Innenansichten
Wohnhaus I (1)
-Kellergeschoss-
Nutzfläche

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



Bild 46: Keller



Bild 47: Keller



Innenansichten
Garage (7)
-Erdgeschoss-

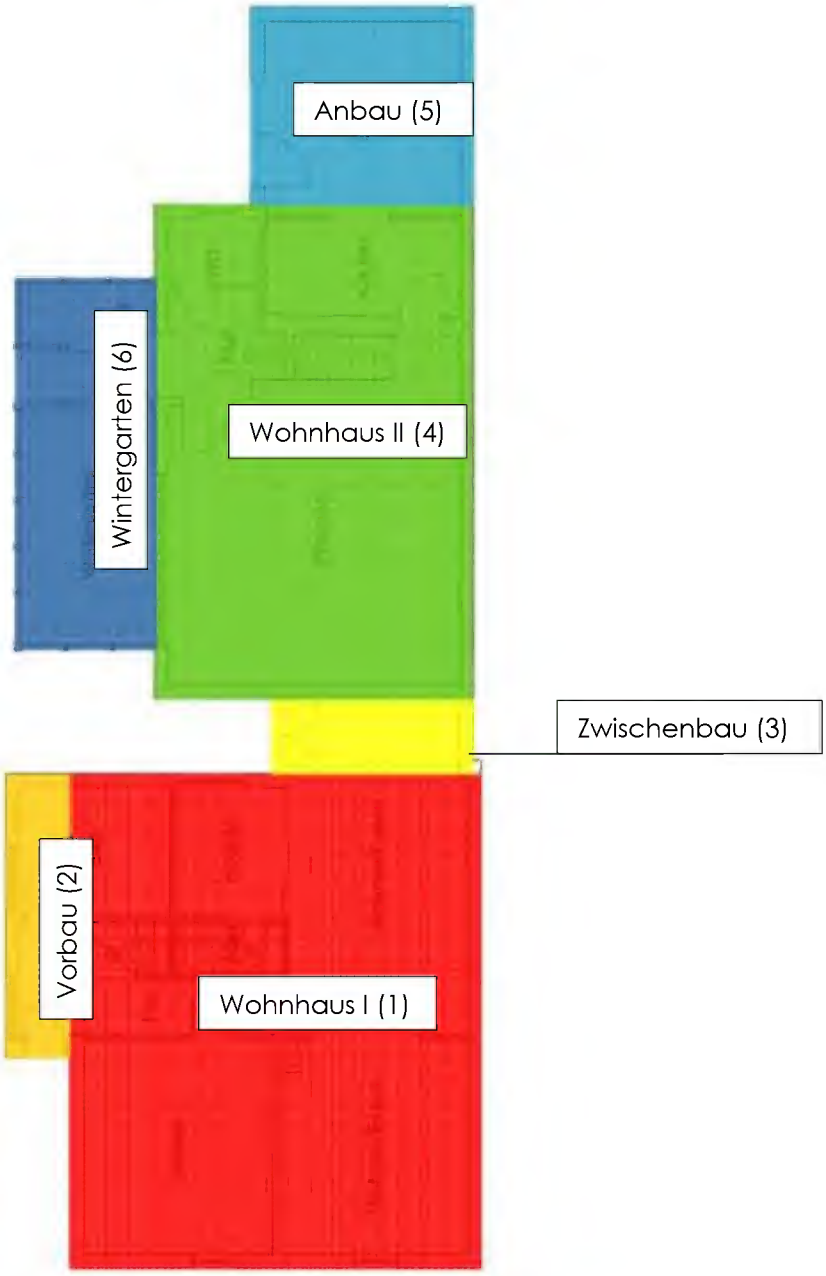
Bild 48: Stellfläche

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

Die nachfolgenden Planausschnitte dienen zu Übersichtzwecken und sind nicht maßstäblich. Sie wurden vom Sachverständigen auf Grundlage des Scans vor Ort erstellt. Alle Angaben ohne Gewähr.

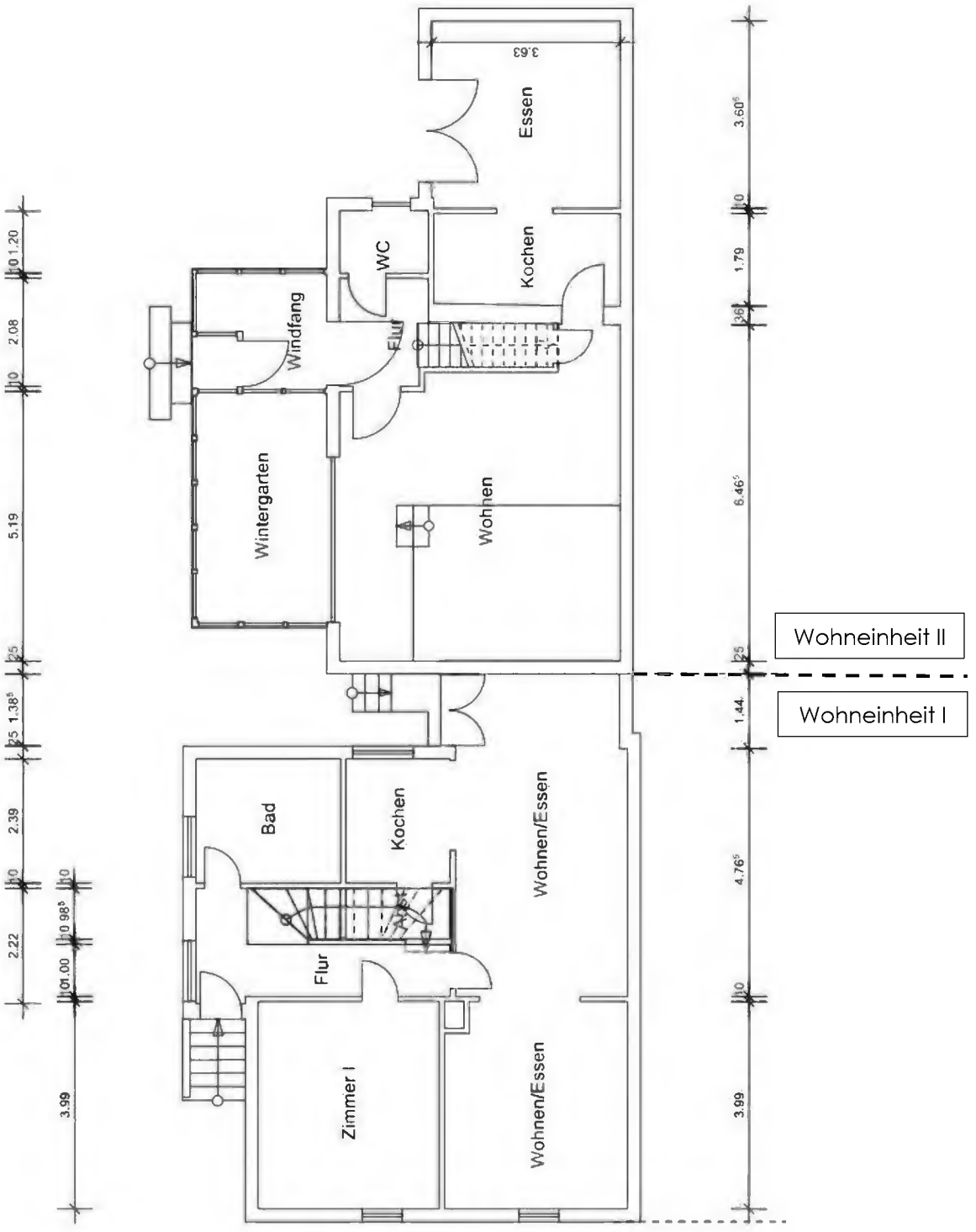


-Übersichtsplan-
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

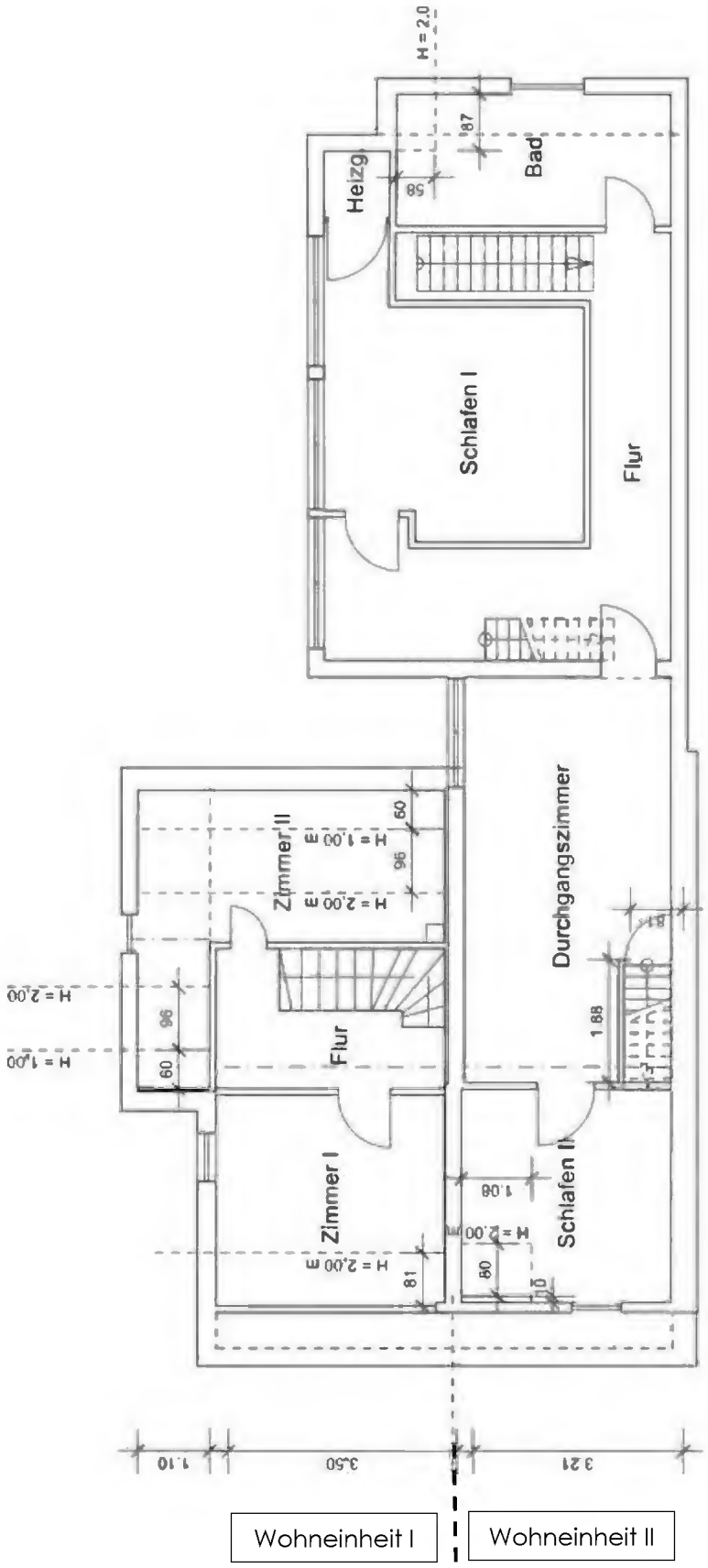


-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar

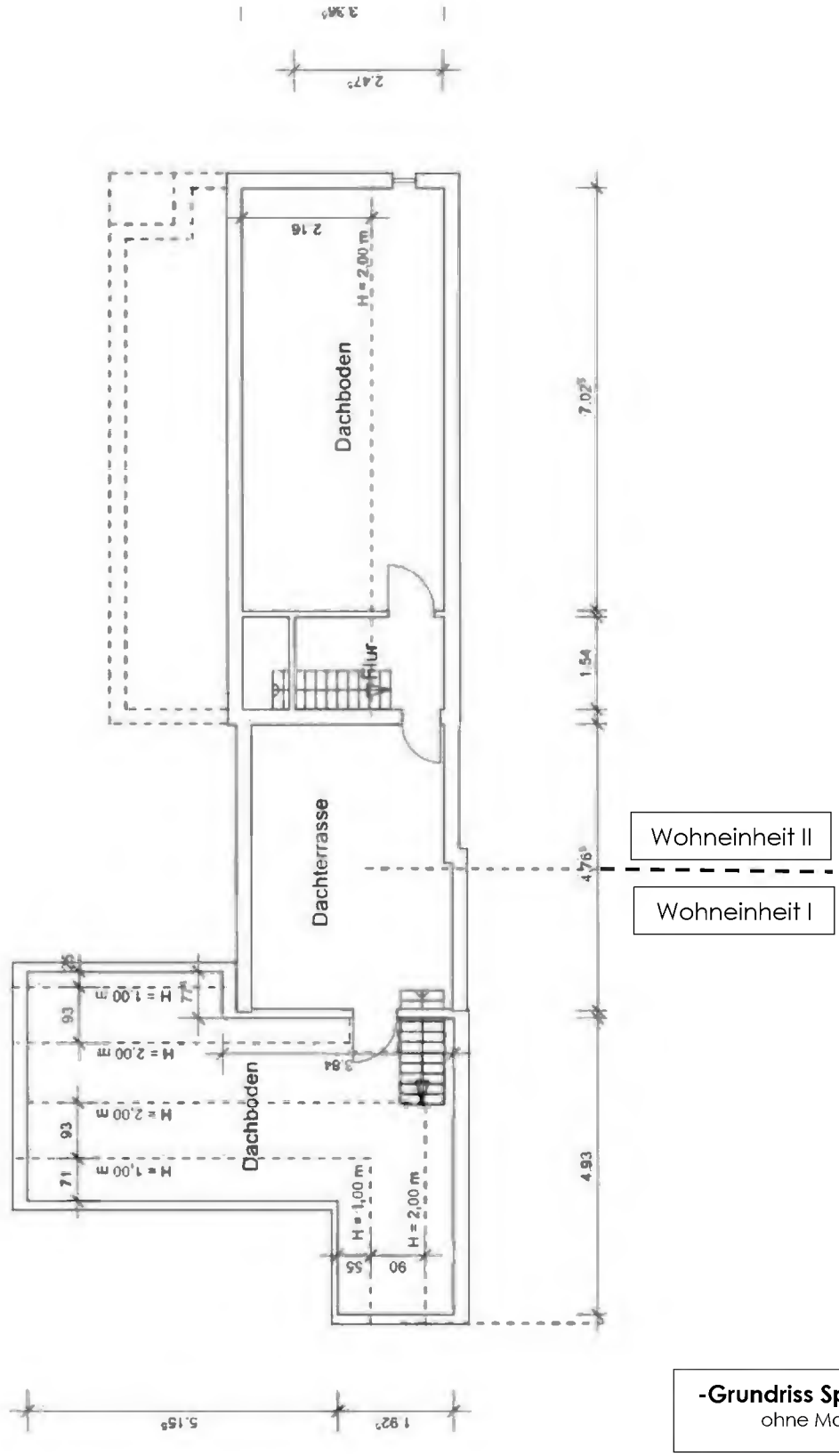


-Grundriss Dachgeschoss-
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 5/26 AG Wetzlar



-Grundriss Spitzboden-
ohne Maßstab

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 27.03.2026
Antrag: 203194341-1

Flurstück:	83/16	Gemeinde:	Wetzlar
Flur:	37	Kreis:	Lahn-Dill
Gemarkung:	Wetzlar	Regierungsbezirk:	Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten, Akt.Zeichen: 91 K 5/26, AG Wetzlar, Hof- und Gebäudefläche, Unter dem Nußbaum 16, ldf. Nr. 1, Flur 37, Flurstück 83/16, Größe 490 m², 35578 Wetzlar

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Antrag: 203194342-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 27.03.2026

Flurstück 83/16, Flur 37, Gemarkung Wetzlar

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wetzlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Unter dem Nußbaum 16
Fläche:	490 m²
Tatsächliche Nutzung:	490 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Wetzlar Grundbuchblatt 9732 Laufende Nummer a001

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Amtsgericht Wetzlar
Eing. 03. März 2026
1 Fach Bd. Blatt 4
Anl.

STADT WETZLAR

Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Büro des Baudezernates

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1

35578 Wetzlar

DER MAGISTRAT
Büro des Baudezernates

Datum:
26.02.2026

Kontakt:
Frau S. Wagner

Zimmer :
277

Telefon:
06441 99- 6011

E-Mail:
Buero-des-Baudezernates@wetzlar.de

Ihr Zeichen:
91 K 5/26
Ihr Schreiben vom:
13.02.2026

Unser Zeichen:

Unsere Sprechzeiten:
Mo.-Do.: 08.00-16.00 Uhr
Fr.: 08.00-12.30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Hinweis nach § 33 BDSG:
Ihre Daten werden elektronisch gespeichert.

Postanschrift:
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Hausanschrift:
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar
Telefon: 06441 115

www.wetzlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar

SWIFT-BIC: HELADEF1WET
IBAN: DE36 5155 0035 0011 0050 06

und bei anderen
Banken in Wetzlar

Gläubiger-Ident-Nr.:
DE88ZZZ00000055712

Für allgemeine Fragen:

115
IHRE BEHÖRDENNUMMER

Aktenzeichen: 91 K 5/26
Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Wetzlar Blatt 9732 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache teilen wir Ihnen wie folgt mit:

Angaben bezüglich des Grundstücks
Gemarkung **Wetzlar**, Flur **37**, Flurstück **83/16**:

- **aktuelle Lagebezeichnung:**
  Unter dem Nußbaum 16, 35578 Wetzlar
- **gemeldete Personen:**
  Siehe Anlage.
- **Eintragungen ins Baulastenverzeichnis:**
  Keine Baulasteintragung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Wagner

Anlage

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen:	1060-41.4-100-b-0400-00027#2026-00003
Bearbeiter/-in:	Petra Schwartze
Telefon:	+49 (641) 303 4273
Telefax:	
E-Mail:	Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	27.03.2026
Datum:	15.04.2026

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Unter dem Nußbaum 16, 35578 Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur 37, Flurstück 83/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für die angefragte Adresse liegt nach aktueller Datenlage kein Eintrag vor.

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

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 91 K 5/26, Amtsgericht Wetzlar

- **Besonderer Hinweis: Findet 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, 2007
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 7.Auflage Kleiber 2012
- www.boris.hessen.de
- Bodenrichtwerte Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Stichtag 01.01.2026
- Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2026
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2026
- Stadtplan Hessen
- Stadt Wetzlar, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Stadt Wetzlar, Magistrat
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.