

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

150/1.000 MEA an
Hof- und Gebäudefläche
Falltorstraße 25, 27a

35586 Wetzlar-Hermannstein

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 91 K 17/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 24.09.2025 wie folgt ermittelt:

63.000,00 €

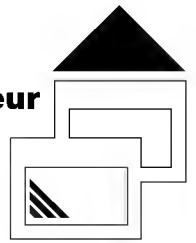
in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Hermannstein, Blatt 2313 des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1, 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Hermannstein, Flur 12, Flurstück 14, Hof- und Gebäudefläche, Falltorstraße 25, 27A, Größe 556 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Dachgeschoss, im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den gesamten Gebäudeteilen des Hauses Nr. 1, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht.

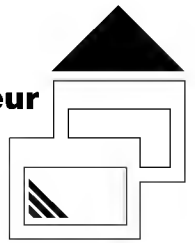
Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

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 Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Miteigentumsanteil Nr. 1	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Miteigentumsanteils Nr. 1 im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 1	14
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	15
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A10
Grundrisskizzen	A11-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
in der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 91 K 17/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 05.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten Kontaktaufnahmen durch die Verfahrensbeteiligten.

In Absprache erfolgte eine Terminvereinbarung mit dem Antragsteller, der auch die Schlüssel zum Objekt hat.

Als Termin zur Ortsbesichtigung wurde Mittwoch, der 24.09.2025 um 10.00 Uhr vereinbart.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zum gesamten Objekt.

Teilnehmer: - Antragsteller
 - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden einfache Grundrisskizzen zur Verfügung gestellt. Durch den Sachverständigen erfolgte ein Aufmaß vor Ort. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

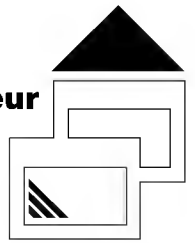
Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssen.

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden gemäß vorliegender Auskunft der Stadt Wetzlar.

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

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

Alle Angaben ohne Gewähr.



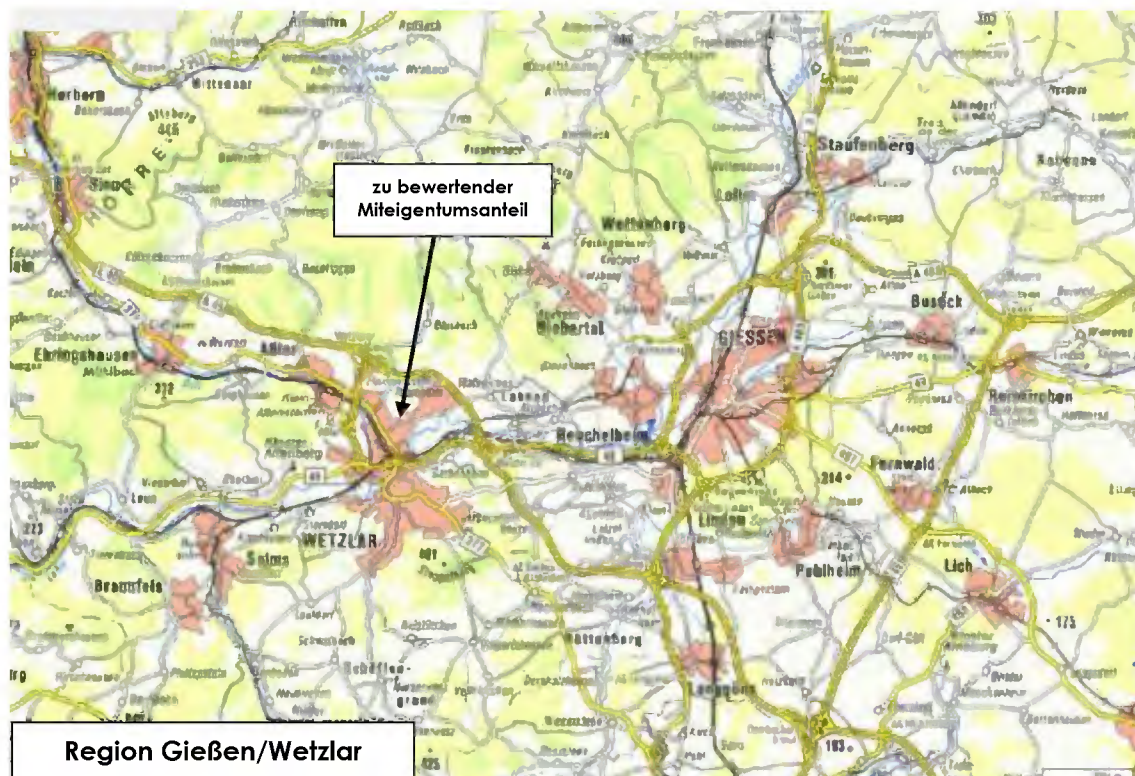
1.5 Lage des Gesamtgrundstückes

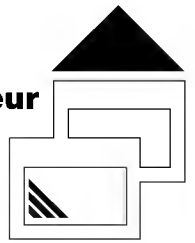
Der zu bewertende Miteigentumsanteil liegt in Hermannstein, einem Stadtteil von Wetzlar.

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.

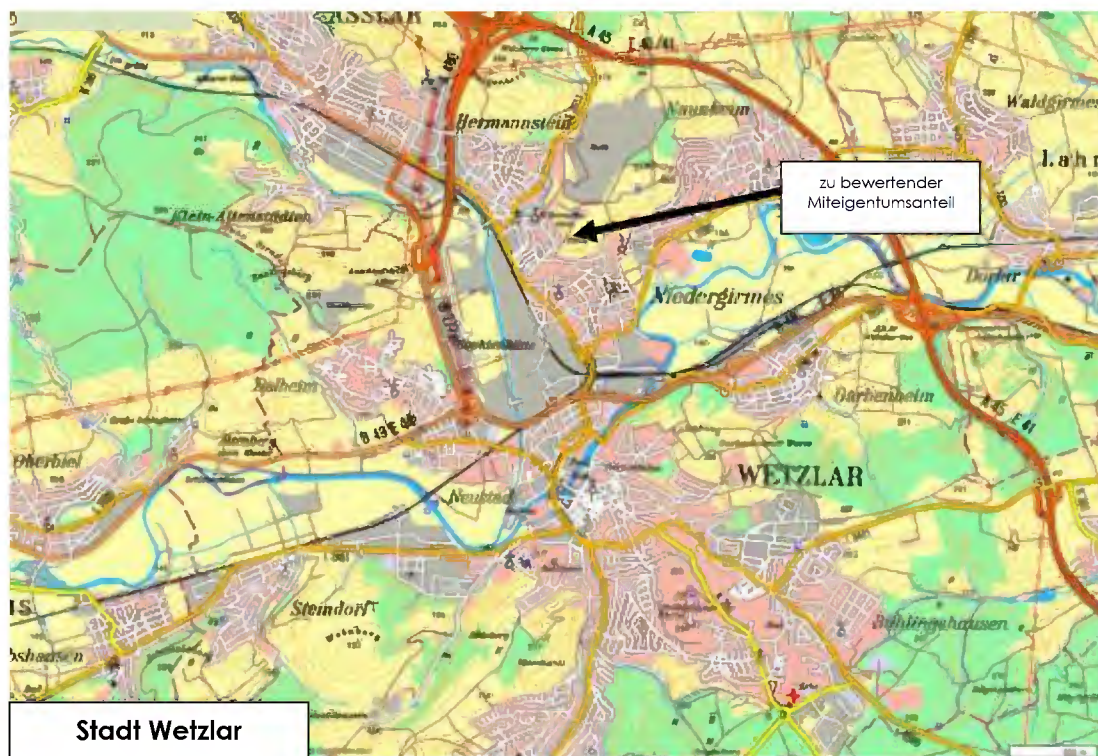
Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gießen (lahnaufwärts ca. 12 km), Koblenz 80 km lahnaufwärts, Limburg an der Lahn ca. 40 km westlich, Siegen 50 km nordwestlich, Dillenburg 30 km nördlich, Marburg 40 km nordöstlich, sowie Frankfurt am Main 60 km südlich.





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.

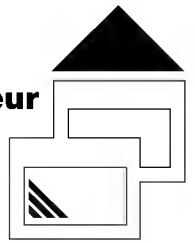
Diese sind östlich der Kernstadt Naunheim (ca. 3.700 Einwohner), Garbenheim (ca. 2.200), Münchholzhausen (ca. 2.300) und Dutenhofen (ca. 3.000). Nauborn (ca. 3.700) liegt südlich der Kernstadt und Steindorf (ca. 1.700) schließt sich westlich an die Kernstadt an. Nördlich der Kernstadt liegen Blasbach (ca. 975) und **Hermannstein (ca. 4.000)**.



Hermannstein mit seinen ca. 4.200 Einwohnern liegt zwischen Aßlar im Nordwesten und der Wetzlarer Kernstadt mit dem Stadtbezirk Niedergirmes im Südosten. Die ältesten Funde in der Hermannsteiner Gemarkung werden in die Zeit der älteren bis jüngeren Steinzeit datiert. Dazu gibt es zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten, u.a. die Burg Hermannstein aus dem 14. Jahrhundert,

Mit Niedergirmes ist der Stadtteil Hermannstein zusammengewachsen und auch von Aßlar trennt ihn kein Landschaftsraum mehr, sondern nur noch die Trasse der Autobahn 480.

Nachbarorte des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein sind im Uhrzeigersinn im Norden die Gemeinde Hohenahr, im Osten die Wetzlarer Stadtteile Blasbach und Naunheim, im Süden die Kernstadt Wetzlar selbst (mit den Stadtbezirken Niedergirmes und Dillfeld) und im Westen die Stadt Aßlar.



Insgesamt kann die Infrastruktur in Hermannstein als gut bezeichnet werden, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Wetzlar. Alle Dinge des täglichen Lebens können bequem erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil (Wohnhaus) liegt am südöstlichen Rand von Hermannstein, unmittelbar im Übergangsbereich nach Niedergirmes.

Das Wohnobjekt liegt in einem ruhigen älteren Wohngebiet. Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über enge schmale Zufahrtsstraßen. Die Lage kann aber insgesamt als gut und ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.

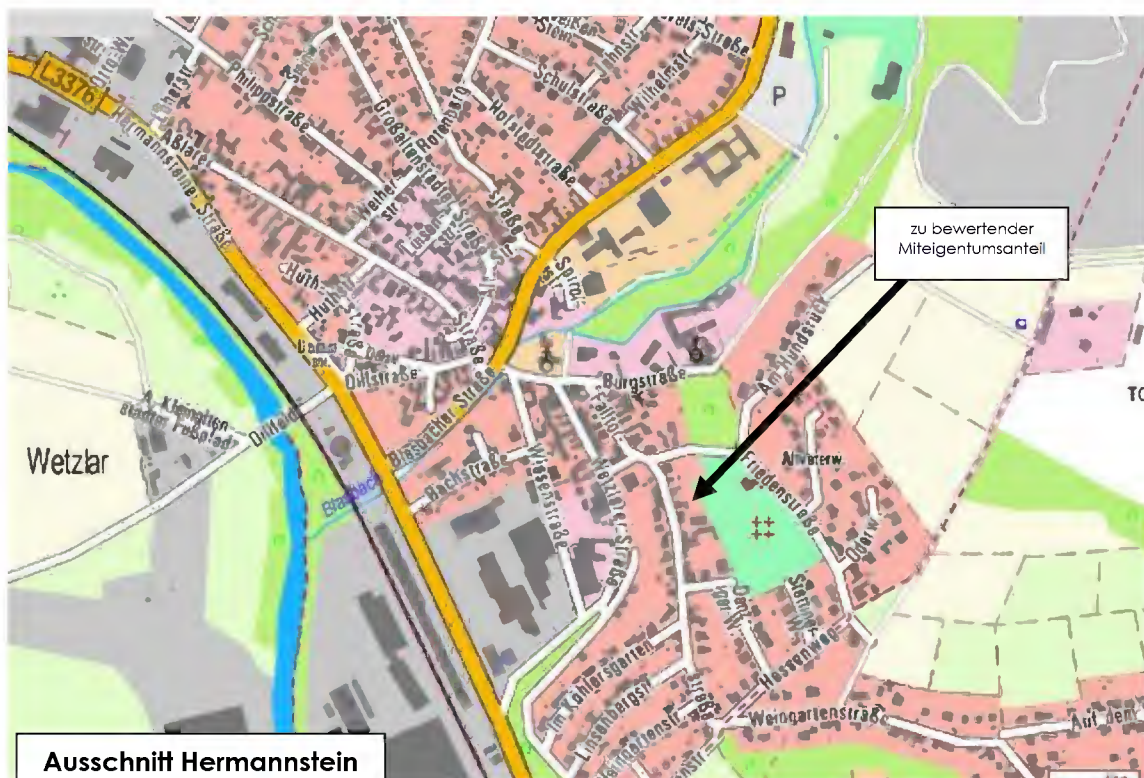
Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnobjekten, unterschiedlicher Größe. Im alten Wohngebiet wurden Objekte bereits erneuert. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist ein altes Wohnobjekt (Nr. 25), während der übrige Miteigentumsanteil ein neu gebautes Mehrfamilienhaus (27a) in zweiter Reihe auf dem Grundstück ist.

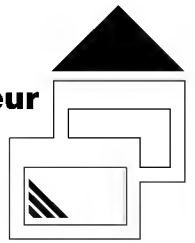
Das Gesamtgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und hat leichte Hanglage. Es kann aber insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss führt das Gesamtgrundstück als baureifes Land, Mischgebiet.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Wetzlar, Bauamt, gilt das Gesamtgrundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor. Es gibt für diesen Bereich von Wetzlar keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Auch liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis noch in der Altflächendatei vor, gemäß Auskünften bei den entsprechenden Stellen/Ämtern. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Teileigentum liegt auch nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





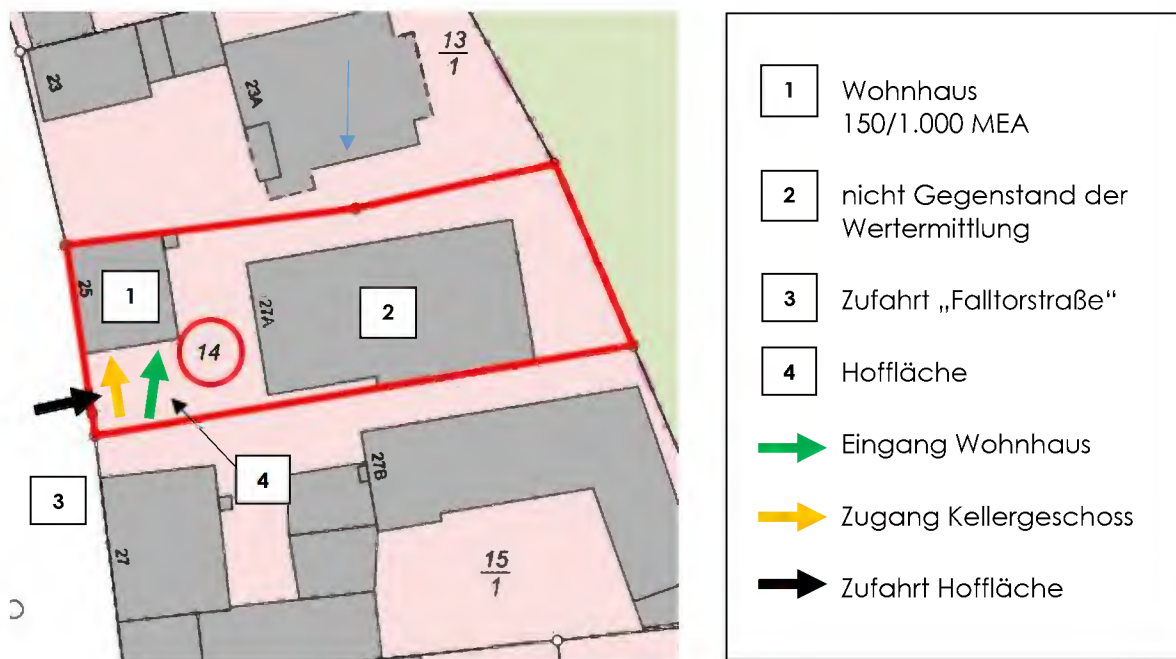
1.6 Beschreibung des Miteigentumsanteil Nr. 1

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Miteigentumsanteil Nr. 1 handelt es sich im Grunde um ein eigenständiges, freistehendes kleines Einfamilienhaus auf einem angelegten Gesamtgrundstück, Das in zweite Reihe stehende Mehrfamilienhaus (850/1.000 MEA Nr. 2) ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

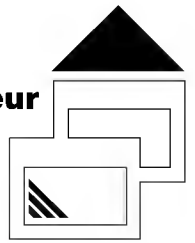
Die Beschreibungen des Miteigentumsanteils Nr. 1 erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den einfachen Grundrisskizzen. Die in Anlage beigefügten Grundrisse wurden durch den Sachverständigen im Rahmen eines erforderlichen Aufmaßes erstellt. Es liegen nur einfache, unvollständige Grundrisskizzen der Teilungserklärung vor.

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



Der zu bewertende Miteigentumsanteil Nr. 1 ist wie folgt im Wohnungsgrundbuch beschrieben:

„150/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 12, Flurstück 14, Hof- und Gebäudefläche, Falltorstraße 25, 27A, Größe 556 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Dachgeschoss, im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den gesamten Gebäudeteilen des Hauses Nr. 1, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht.“



Der Miteigentumsanteil Nr. 1 besteht aus einem kleinen Einfamilienhaus, mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie ein einfach genutztes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche von Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 81 m². Das Objekt steht zur Straße hin auf der Grundstücksgrenze, wie auch seitlich.

Der Eingangsbereich (roter Pfeil) zum Miteigentumsanteil Nr. 1 bzw. dem kleinen Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe. Das Kellergeschoss ist im Grunde nicht erdberührt und es besteht ebenfalls seitlich auch ein zusätzlicher Zugang.

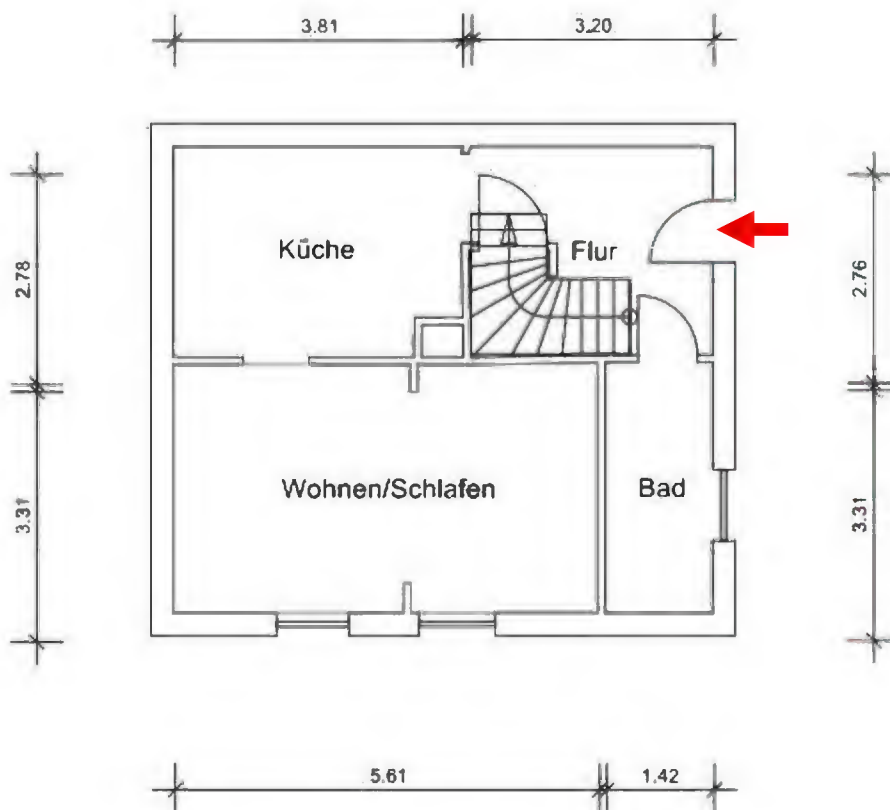
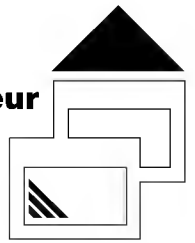


Abb.: Grundriss-skizze Erdgeschoss MEA Nr. 1 (erstellt durch den Sachverständigen)



Vom Eingangsbereich gelangt man unmittelbar in einen Flur mit Treppe zum Ober- und dem Kellergeschoss. Über den Flur hat man Zugang zu einem Bad, sowie einer Küche. Von der Küche wiederum hat man Zugang zu einem Wohn-Schlafrum. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist als durchschnittlich zweckmäßig und klein zu bezeichnen.

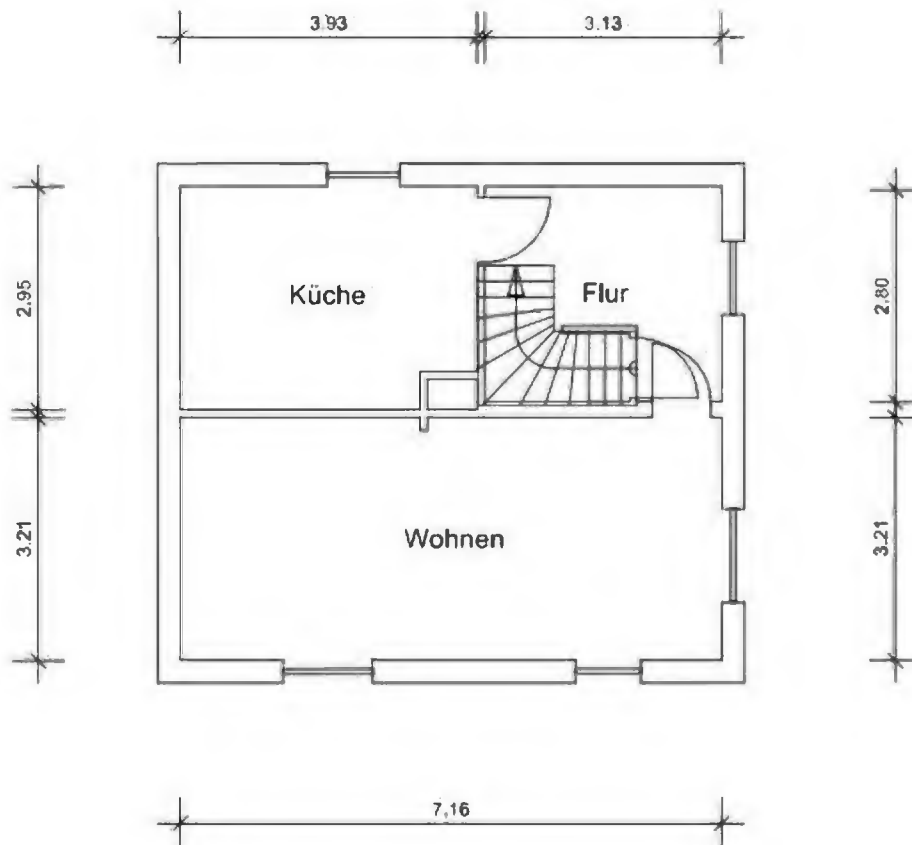
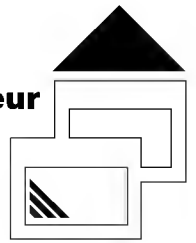


Abb.: Grundrisssskizze Obergeschoss MEA Nr. 1 (erstellt durch den Sachverständigen)

Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist ähnlich. Hier hat man über den Flur Zugang zu einer Küche, sowie einem großen Wohnraum. Der Zugang zum einfach genutzten Dachgeschoss erfolgt ebenfalls über die Geschosstreppe. Es ist nur sehr einfach ausgebaut und wird daher nicht zur Wohnfläche gerechnet. Dazu ist durch die vorhandene Dachschräge die Nutzung insgesamt eingeschränkt.

Das Kellergeschoss dient rein zu Abstell- bzw. Nutzzwecken und hat eine niedrige Deckenhöhe von knapp 2,0 m. Neben dem Zugang vom Hof aus besteht auch ein Zugang über eine schmale Treppe vom Flur des Erdgeschosses aus. Die Nutzung des Kellergeschosses ist aufgrund der Höhe nur bedingt zweckmäßig.



Dem zu bewertenden Miteigentumsanteil kann eine kleine Hof- und Zugangsfläche zugerechnet werden. Aufgrund des nicht vorliegenden Teilungsplanes kann allerdings keine genaue Zuordnung erfolgen. Auch ist nicht klar, ob ggf. ein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden ist. Es bestehen aber ausreichend PKW-Stellplätze im öffentlichen Bereich. Die Außenanlage besteht grundsätzlich lediglich aus der befestigten Hof- und Zufahrtsfläche.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, sowie einfachen Angaben des Antragstellers.

Das Objekt wurde gemäß Angabe ca. 1910 in massiver Bauweise errichtet. Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung ist derzeit nicht gegeben. Das Objekt ist zwar unbewohnt, muss aber geräumt werden.

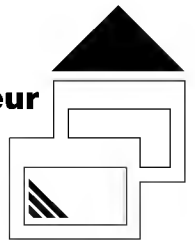
Das gesamte Objekt ist gemauert. Im Kellergeschoss sind Bruchsteine sichtbar und in den darüberliegenden Geschossen ist ein Klinkermauerwerk vorhanden. Zumindest die Decke über dem Kellergeschoss ist massiv ausgeführt, während die Ausführung der weiteren Decken unklar ist. Das Satteldach ist eine ungedämmte Holzkonstruktion bzw. ggf. ist eine ganz einfache Dämmung zwischen den Sparren vorhanden. Das Dach war nicht genau einsehbar. Soweit erkennbar liegt eine einfache Schindeleindeckung vor.

Die Fenster sind einfache, alte Holzkonstruktionen mit einer Einfachverglasung. Es sind einfache Rollläden vorhanden. Es ist eine alte Aluhaustür vorhanden.

Die Gesamtkonstruktion ist insgesamt und besonders aus energetischer Sicht deutlich nicht mehr zeitgemäß.

Die Innenausstattung hat einen sehr einfachen Standard und befindet sich derzeit in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Ob die ebenfalls einfache technische Ausstattung noch funktioniert konnte ebenfalls nicht geprüft werden. Aufgrund des langen Leerstandes ist mit Folgeschäden zu rechnen. Als ursprüngliche Heizquelle dienten Einzelöfen. Es ist entsprechend keine Zentralheizung vorhanden.

Insgesamt besteht für die Innenausstattung erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Dies gilt auch für die technische Ausstattung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der in der Wertermittlung berücksichtigten Kostenabzug lediglich um den Aufwand einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards und Restnutzungsdauer handelt und nicht um die Kosten einer Vollsanierung.



Die Außenanlage besteht lediglich aus der mit Betonwerksteinen befestigten Hof und Zufahrtsfläche.

1.6.3 Beschreibung des Miteigentumsanteils Nr. 1 im Einzelnen

Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über Zustand und Standard der Innenausstattung des Wohnhauses. Auf eine weitere Beschreibung kann verzichtet werden.

-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-

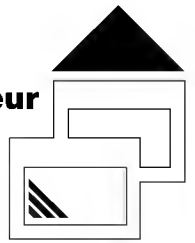


-Dachgeschoss-



-Kellergeschoss-





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

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

Die Bewertung eines Miteigentumsanteil erfolgt in der Regel über das Ertragswertverfahren. Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren aber nicht angewendet werden, da sich die Immobilie derzeit in einem nicht nutzbaren bzw. vermietbaren Zustand befindet. Aufgrund der vorhandenen Teilungserklärung (Art der Teilung) kann im vorliegenden Fall auch das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren angewendet werden.

Das Ertragswertverfahren wird entsprechend im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich angewendet.

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

3. Bodenwertermittlung

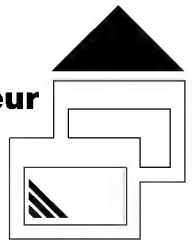
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar, Gemarkung Hermannstein, führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

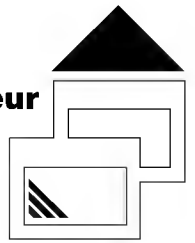
Flurstück 14	=	120,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	400 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$120,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 556,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 66.720,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße, erfolgt aufgrund der vorhandenen Ausnutzung im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ der Bodenwert des Flurstückes 14 beträgt 66.720,00 €



3.2 Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 1

Der anteilige Bodenwert des Miteigentumsanteil Nr. 1 berechnet sich wie folgt:

$$150/1.000 \times 66.720,00 \text{ €} = 10.008,00 \text{ €}$$

➔ **der anteilige Bodenwert des Miteigentumsanteils Nr. 1 beträgt, gerundet 10.000,00 €**

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.

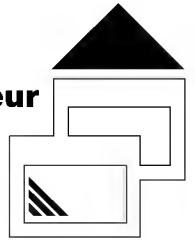
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Das Ertragswertverfahren dient bei Miteigentumsanteilen oft eigentlich als wertbestimmendes Verfahren. Im vorliegenden Fall lässt es sich aber aufgrund des vorhandenen Zustandes nicht anwenden, da sich das Objekt derzeit in einem nicht vermietbaren/nutzbaren Zustand befindet.

Es lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln.



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 2025 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 Bewertung als freistehendes Einfamilienhaus. Aufgrund des Baujahres erfolgt auf Basis des sichtbaren Zustandes ein fiktiver/einfach modifizierter, sachverständiger Altersansatz auf Basis des sichtbaren Gesamtzustandes.

-Wohnhaus-

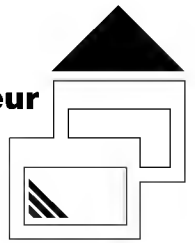
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.12:

**Einfamilienhaus mit
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss*.**

* sachverständiger Ansatz





Wohnhaus als Einfamilienhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5	0,5				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG*	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1.100 €/m² BGF	
* sachverständiger Ansatz aufgrund der vorhandenen Ausführung						
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m² BGF =				131,10 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 570 €/m² BGF =				85,50 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =				62,70 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 635 €/m² BGF =				69,85 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5 x 11 % x 570 €/m² + 0,5 x 11 % x 635 €/m² BGF =				66,28 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m² BGF =				31,75 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m² BGF =				57,15 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m² BGF =				51,30 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m² BGF =				34,20 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				589,83 €/m² BGF	
keine weitere Anpassung wegen Bauweise, gewählt Faktor 1,00 :					Faktor 1,00	
	Gesamtsumme:				589,30 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 589,30 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

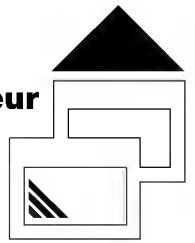
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$589,30 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 1.109,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$222,55 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.109,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 246.925,90 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 246.925,90 €**



-17-

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen beim Objekt keine wesentlichen Renovierungen und Sanierungen vor, die einen modifizierten Ansatz ermöglichen würden.

Es kann im vorliegenden Fall entsprechend keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen.

Ansatz hier:

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

Baujahr: gemäß Angabe 1910

Alter: > 70 Jahre

Es erfolgt im vorliegenden Fall ein sachverständiger Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 10 Jahren auf Basis des sichtbaren Zustandes.

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

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 211.615,50 €

→ 246.925,90 € - 211.615,50 € = 35.310,40 €

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses (Miteigentumsanteils Nr. 1) beträgt 35.310,40 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Außentreppe = + 1.000,00 €

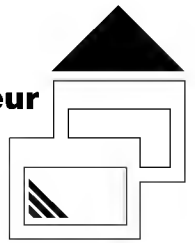
- Zulage einfache Nutzbarkeit DG = + 1.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 37.310,40 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- anteilige Hofffläche/Zufahrt/Zugang
(geschätzt ca. 30 m²) = + 2.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 39.310,40 €

**Übertrag:**

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 39.310,40 €

anteiliger Bodenwert MEA Nr. 1 = + 10.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 49.310,40 €

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

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den bekannten Informationen, dem sichtbaren Gesamtzustand, erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Marktanpassung mittels Faktor: 1,70

49.310,40 € x 1,70 = 83.827,68 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 83.827,68 €

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.

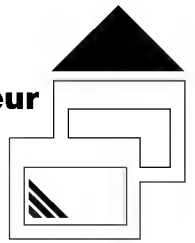
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards und fiktiven Restnutzungsdauer (**keine Vollsanierung**)

- Gesamtobjekt	-pauschal-	=	20.000,00 €
		=	20.000,00 €

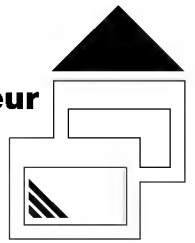


-19-

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	83.827,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	63.827,68 €
gerundet	=	63.000,00 €

Der Sachwert des Miteigentumsanteil Nr. 1 beträgt gerundet 63.000,00 €.



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 eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall nicht anwenden lässt und dazu die Anwendung des Sachwertverfahrens als Miteigentumsanteil hier möglich ist.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich angewendet.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien ausschließlich nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 150/1.000 Miteigentumsanteil an Hof- und Gebäudefläche, Falltorstraße 25, 27a, 35586 Wetzlar-Hermannstein, lfd.Nr. 1, Flur 12, Flurstück 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Dachgeschoss, im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den gesamten Gebäudeteilen des Hauses Nr. 1, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht, zum Bewertungsstichtag 24.09.2025, auf

63.000,00 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

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

Mücke, den 25.11.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

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

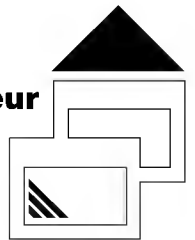
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 39 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.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar

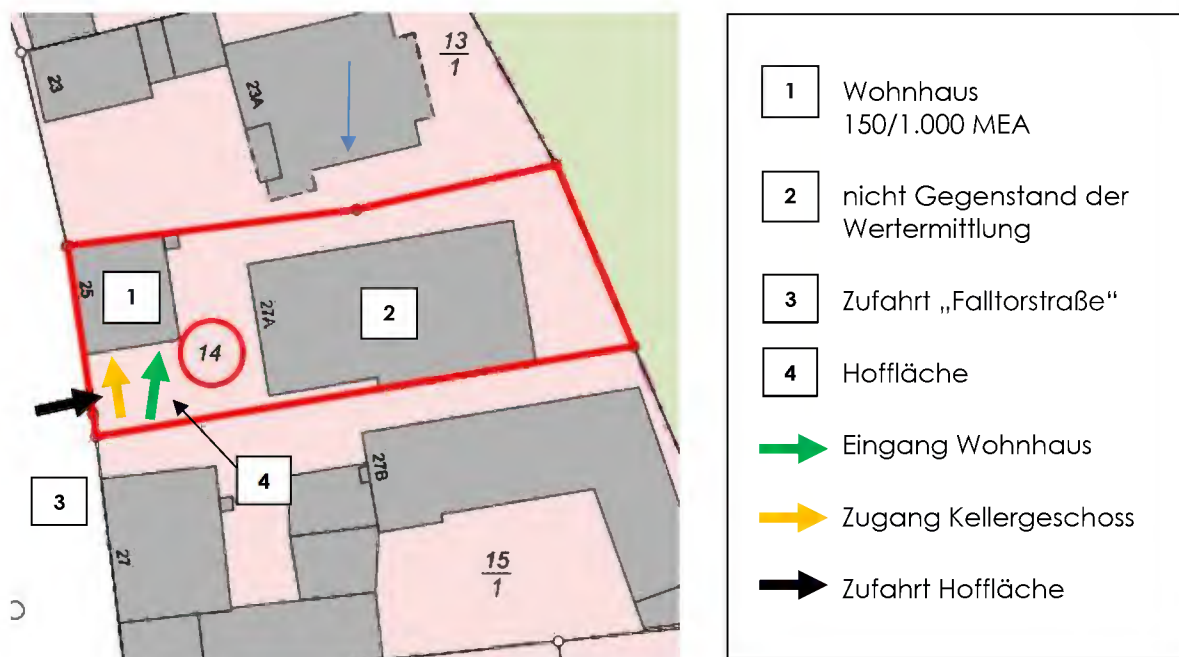
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Software Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße ebenfalls vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Dem Sachverständigen lagen nur einfache Grundrisskizzen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Die in der Anlage dargestellten Grundrisse wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der Software Metaroom erstellt und dienen lediglich der Übersicht.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

$$\text{Flur:} \quad (3,20 \times 2,76) - (1,16 \times 0,44) - (1,13 \times 0,97) = 7,23 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad:} \quad 1,42 \times 3,31 = 4,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche:} \quad (2,78 \times 3,81) - (0,61 \times 0,53) = 10,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen/Schlafen:} \quad (3,31 \times 5,61) - (0,39 \times 0,18) - (0,36 \times 0,18) = 18,43 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt} = \underline{\underline{40,63 \text{ m}^2}}$$

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar**-Obergeschoss-**

$$\text{Flur:} \quad (2,80 \times 3,13) - (0,95 \times 0,99) - (0,80 \times 0,99) = 7,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche:} \quad (3,93 \times 2,95) - (0,76 \times 0,50) = 11,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen:} \quad (7,16 \times 3,21) - (0,18 \times 0,18) \times 2 = 22,92 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss, gesamt} = 41,16 \text{ m}^2$$

=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Obergeschoss} = 40,63 \text{ m}^2 + 41,16 \text{ m}^2 = 81,79 \text{ m}^2$$

=====

Nutzflächenberechnung:

Aufgrund der Nichtrelevanz in der Wertermittlung und der nur teilweise einfach vorliegenden Grundrisskizzen wird die **Nutzfläche im Kellergeschoss** mit **ca. 30,00 m²** und im **Dachgeschoss** mit **ca. 26 m²** überschlagen angegeben.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

$$\text{Kellergeschoss:} \quad 7,248 \times 8,16 = 59,14 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Erdgeschoss:} \quad 6,97 \times 7,815 = 54,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obergeschoss:} \quad 6,97 \times 7,815 = 54,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad 6,97 \times 7,815 = 54,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt} = 222,55 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

Aufgestellt, Mücke, den 20.11.2025

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettarosen

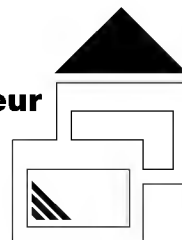
Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de



-A3-

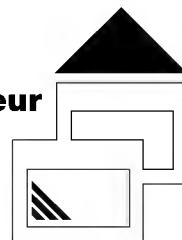
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2025-09-24 102439



3D-Foto: 3D_IMG 2025-09-24 102358





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



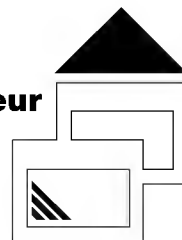
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



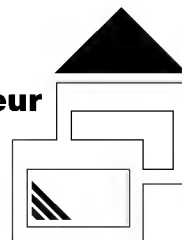
Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Zufahrt „Falltorstraße“



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



Bild 7: Zufahrt „Falltorstraße“

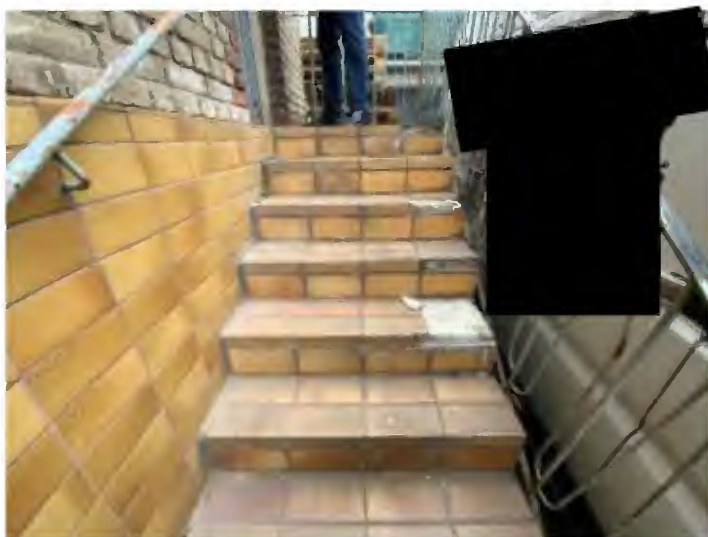
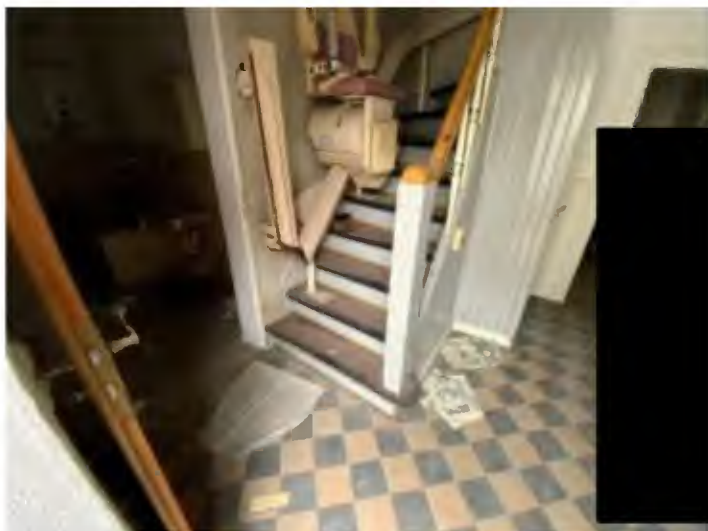
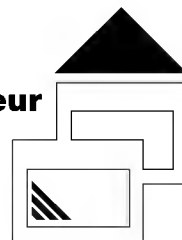


Bild 8: Eingangstreppe



**Innenansichten
Wohnhaus
-Erdgeschoss-
Wohnfläche**

Bild 9: Flur



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



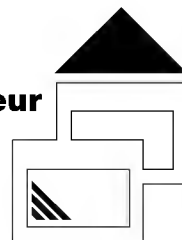
Bild 10: Bad



Bild 11: Küche



Bild 12: Wohnen/Schlafen



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar

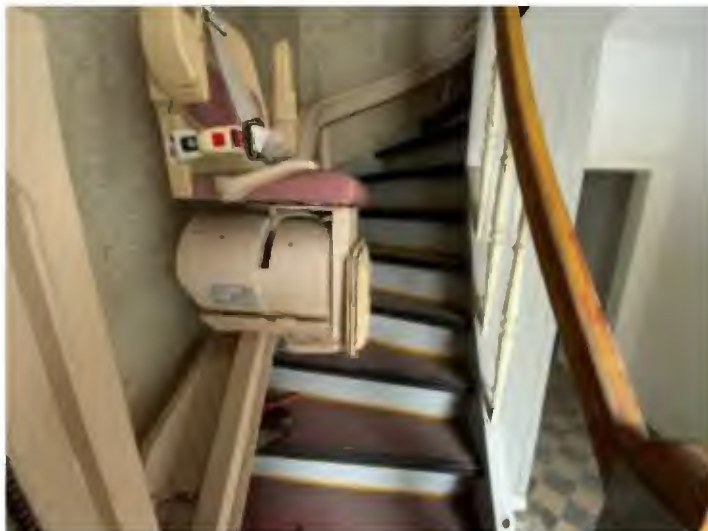
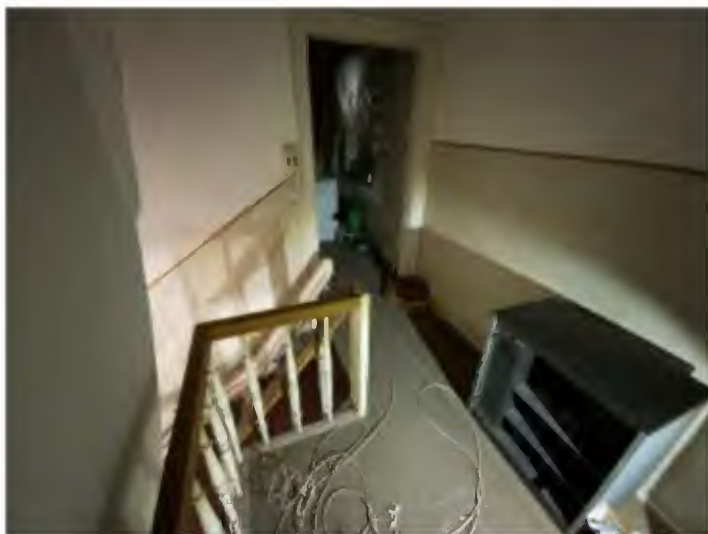


Bild 13: Treppe EG - OG

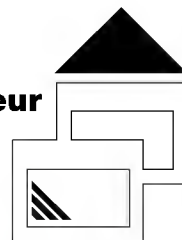


**Innenansichten
Wohnhaus**
-Obergeschoss-
Wohnfläche

Bild 14: Flur



Bild 15: Küche

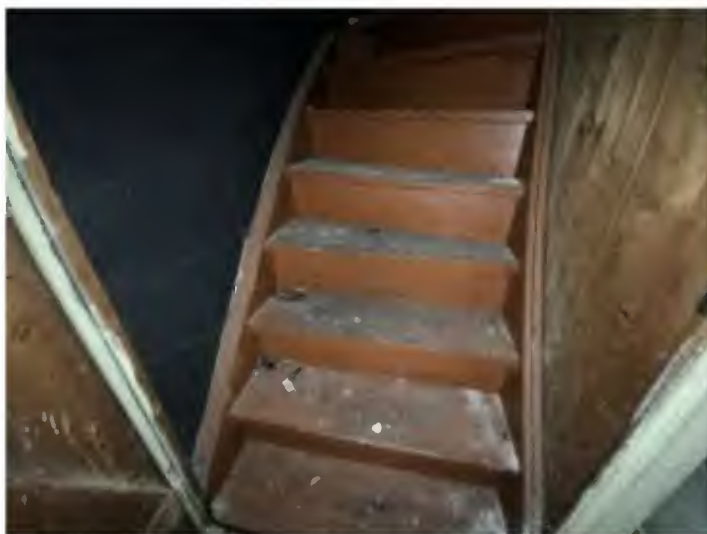


-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



Bild 16: Wohnen

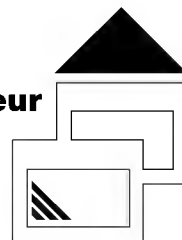


**Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-
Nutzfläche**

Bild 17: Treppe OG-DG



Bild 18: Dachboden

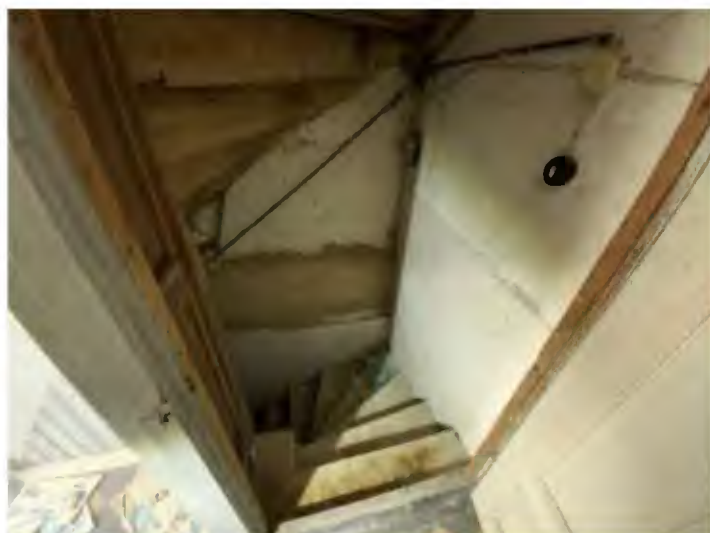


-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



Bild 19: Dachboden

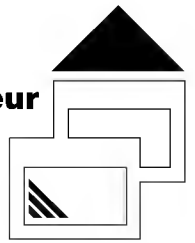


**Innenansichten
Wohnhaus
-Kellergeschoss-
Nutzfläche**

Bild 20: Treppe EG - KG



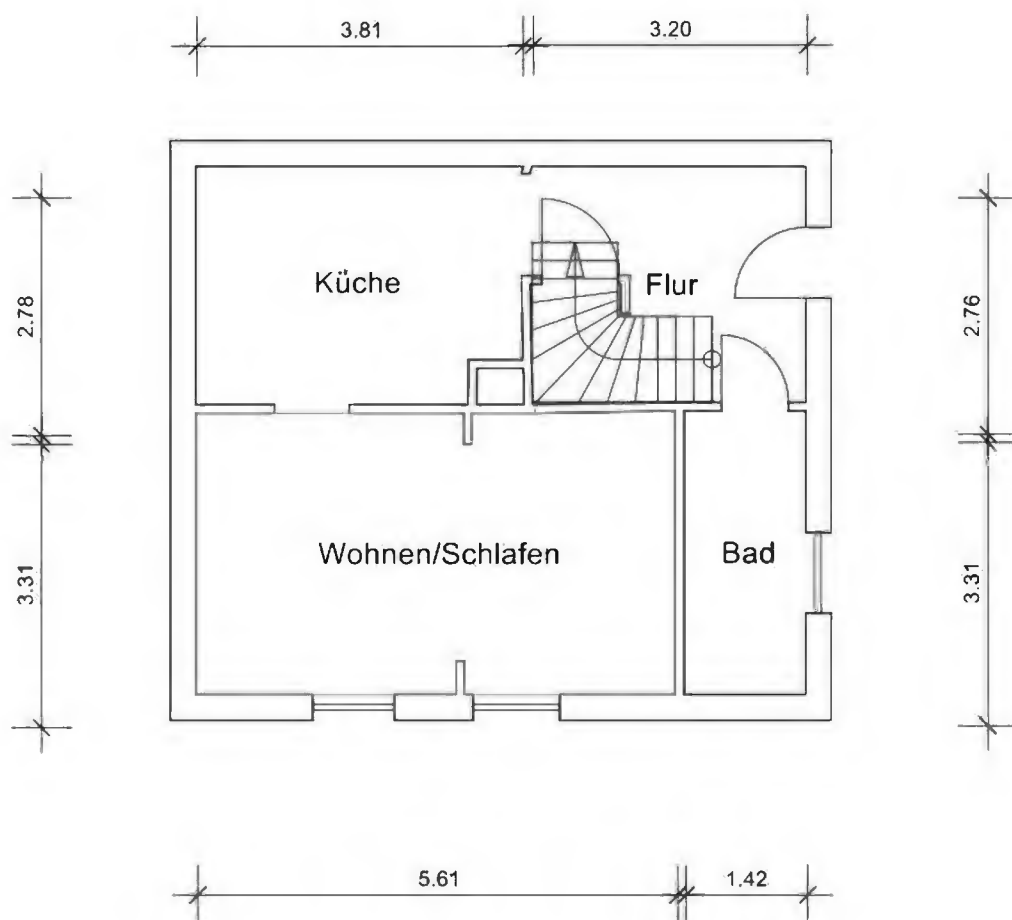
Bild 21: Keller



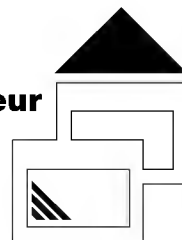
-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar

Die nachfolgenden Grundrisse dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der Software Metaroom erstellt.
Alle Angaben ohne Gewähr.

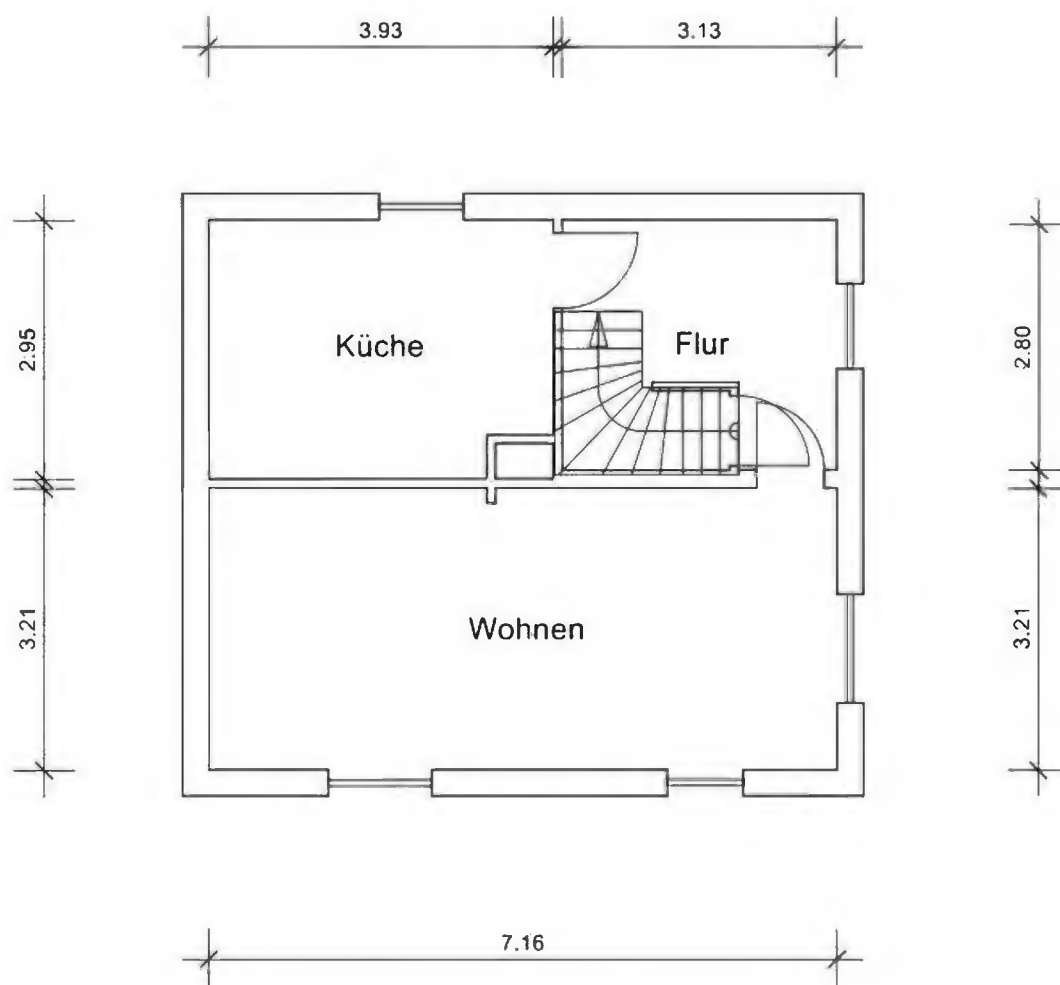


-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 91 K 17/25 AG Wetzlar



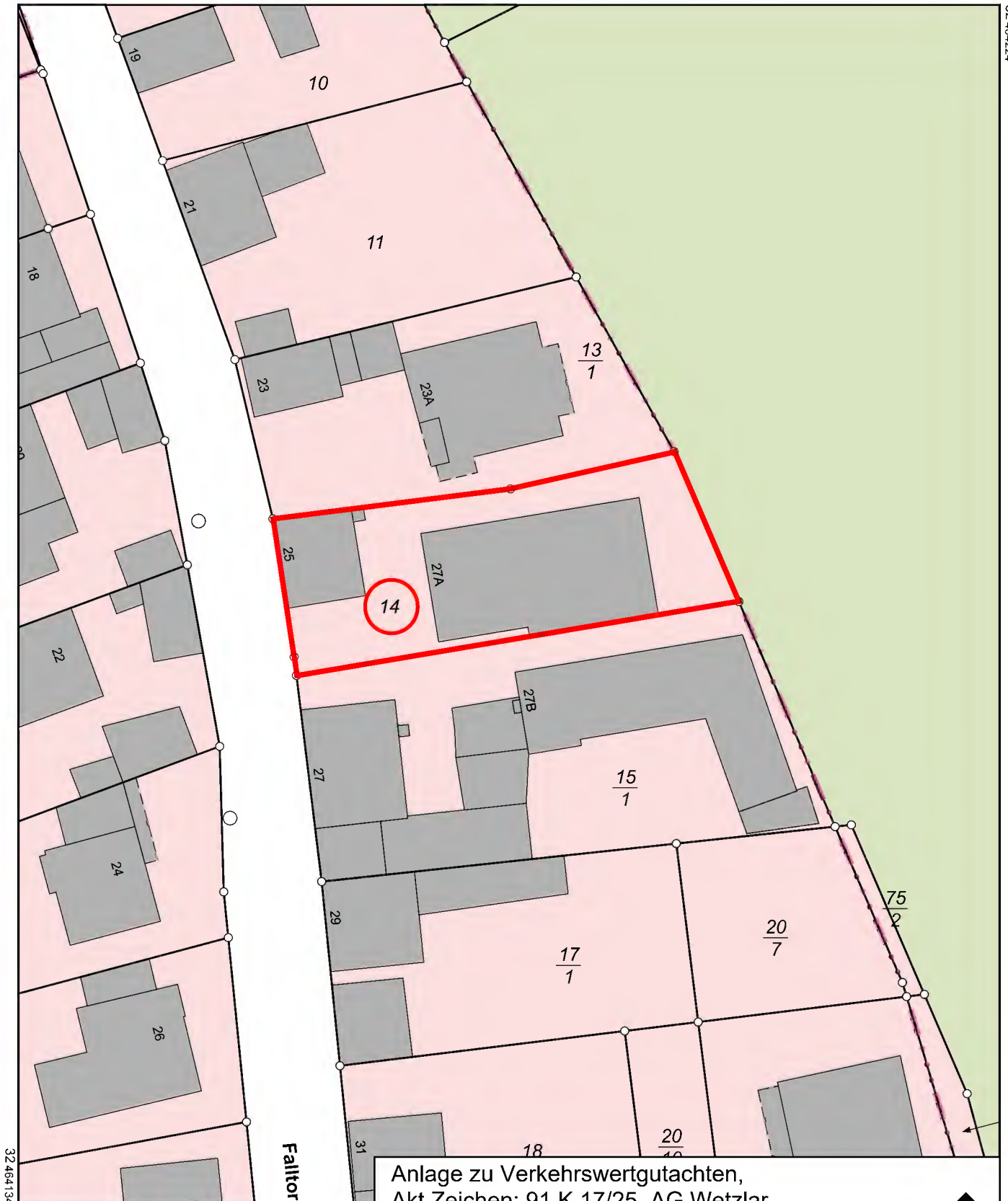
-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab

Flurstück: 14
Flur: 12
Gemarkung: Hermannstein

Gemeinde: Wetzlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5603038

32.464224



32.464134

5602928

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 91 K 17/25, AG Wetzlar,
150/1.000 MEA an Hof- und Gebäude-
fläche, Falltorstr. 25 + 27a, 35586
Wetzlar-Hermannstein, lfd.Nr. 1, Flur 12,
Flurstück 14, Größe 556 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Hermannstein

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wetzlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Falltorstraße 25 Falltorstraße 27A
Fläche:	556 m ²
Tatsächliche Nutzung:	556 m ² Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Hermannstein Grundbuchblatt 2313 Laufende Nummer a001
	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Hermannstein Grundbuchblatt 2314 Laufende Nummer a001



Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Büro des Baudezernates

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1

35578 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar	
Eing. 11. Juli 2025	
1 Fach Bd.	Blatt
1 Anl.	

Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 91 K 17/25

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Hermannstein Blatt 2313, unter laufender Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene 150/1.000 Mit-eigentumsanteil an dem eingetragenen Grundstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache teilen wir Ihnen wie folgt mit:

Angaben bezüglich des Grundstücks
Gemarkung **Hermannstein**, Flur **12**, Flurstück **14**:

- **aktuelle Lagebezeichnung:**

Falltorstraße 25, 27a, 35586 Hermannstein

- **gemeldete Personen:**

Falltorstraße 25 **keine** Personen gemeldet
Falltorstraße 27 a, siehe Anlage

- **Eintragungen ins Baulastenverzeichnis:**

Keine Baulasteintragung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


S. Wagner

Anlage

DER MAGISTRAT
Büro des Baudezernates

Datum:
08.07.2025

Kontakt:
Frau S. Wagner

Zimmer:
277

Telefon:
06441 99- 6011

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

Ihr Zeichen:
91 K 17/25

Ihr Schreiben vom:
27.06.2025

Unser Zeichen:
60-07 SW

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:



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-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
 Telefon: +49 (641) 303 4252
 Telefax: +49 (641) 303 4252
 E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
 Ihr Zeichen: 91 K 17/25
 Ihre Nachricht vom: 05.09.2025

Datum: 19.09.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Falltorstraße 25 und 27a, 35586 Wetzlar, Gemarkung Hermannstein, Flur 12, Flurstück 14

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 sind nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Jedoch dem angefragten Grundstück angrenzend liegt folgender Eintrag vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen-klasse (1-5)	Status/Bemerkung
532.023.040-001.036	Hermannstein/ Wetzlar	Falltorstraße 27	Altstandort/ Elektrotechni-	4	Adresse / Lage überprüft (validiert)

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

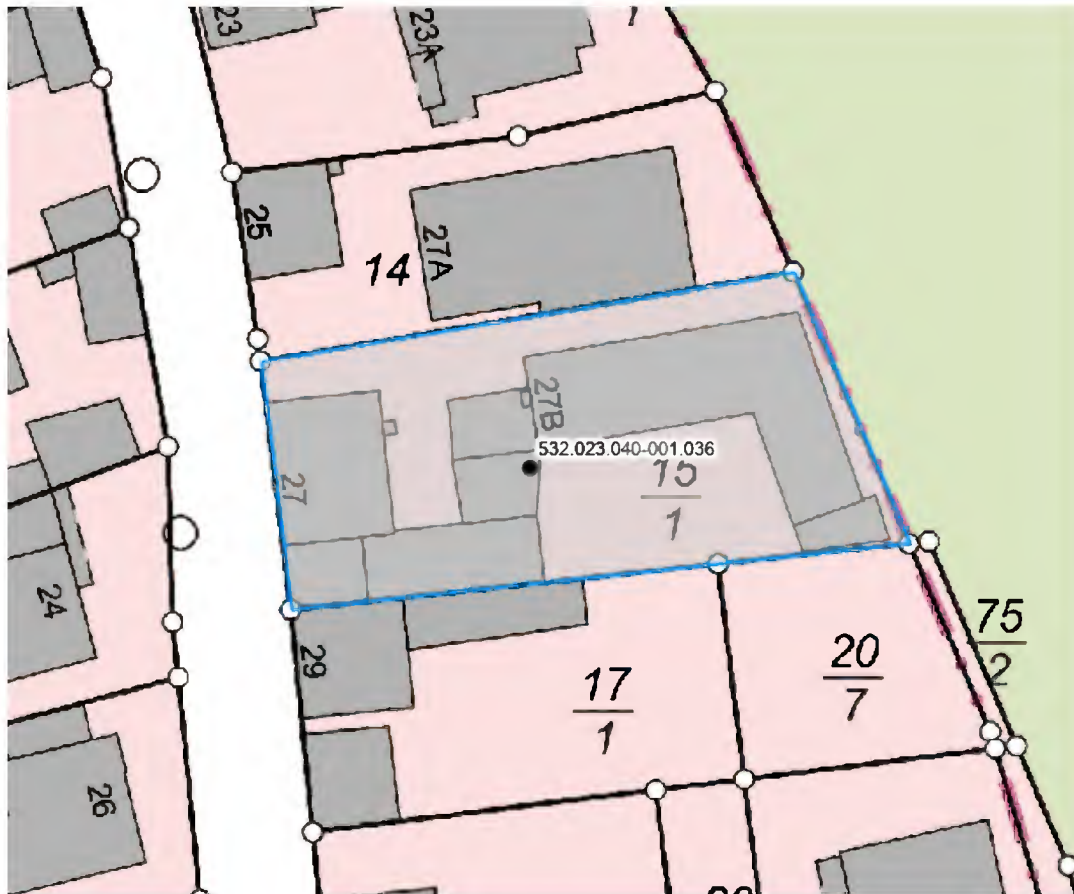
Servicezeiten:
 Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
 Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
 oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN

1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM
 GIESSEN

			sche Erzeugnisse verschiedener Art, Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen		
--	--	--	--	--	--



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf dem angrenzenden Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, hat der Grundstückseigentümer sich mit meiner Behörde in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Balk, Tel. 0641-303-4274.

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 Stadt Wetzlar und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises 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.

Gemäß § 5 der Altflächendateiverordnung in Verbindung mit Kostenziffern 17216 und 19272 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der jeweils aktuellen Fassung ist für diese Auskunft eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Diese beträgt je angefangene Viertelstunde 25,- €. In Ihrem Fall errechnet sich somit ein Kostenbetrag in Höhe von

75,00 €.

Der Betrag in Höhe von **75 Euro** ist bis zum **17.10.2025** unter Angabe der Referenznummer zu überweisen an:

Zahlungsempfänger:	HCC-RP Gießen Zentrale
Bank:	Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:	DE65 5005 0000 0001 0058 83
BIC:	HELADEFFXXX
Referenznummer:	<u>2508954141500867</u>

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ein Säumniszuschlag nach Maßgabe des § 15 HVwKostG erhoben wird, wenn der geforderte Betrag nicht bis zu dem festgesetzten Fälligkeitstag auf dem o. g. Konto der Staatskasse gutgeschrieben ist.

Rechtsmittelbelehrung:

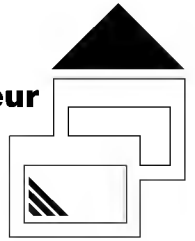
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gießen erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Franziska Heid

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



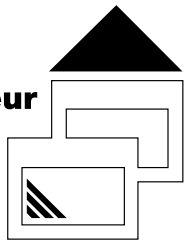
**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 91 K 17/25, Amtsgericht Wetzlar**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Wetzlar, Gemarkung Hermannstein, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Wetzlar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Magistrat der Stadt Wetzlar
 - 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.



EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 91 K 17/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**150/1.000 MEA an
Hof- und Gebäudefläche
Falltorstraße 25, 27a**

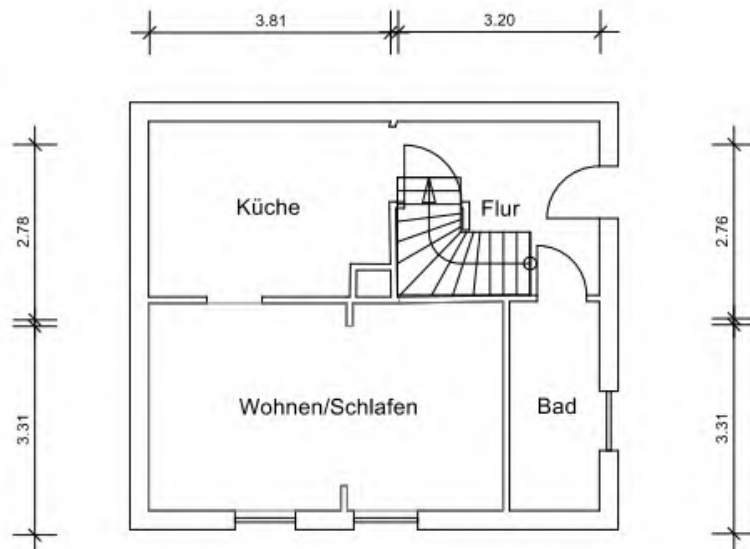
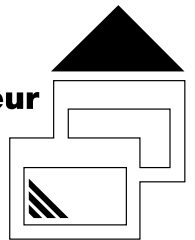
35586 Wetzlar-Hermannstein

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 24.09.2025 ermittelt mit**

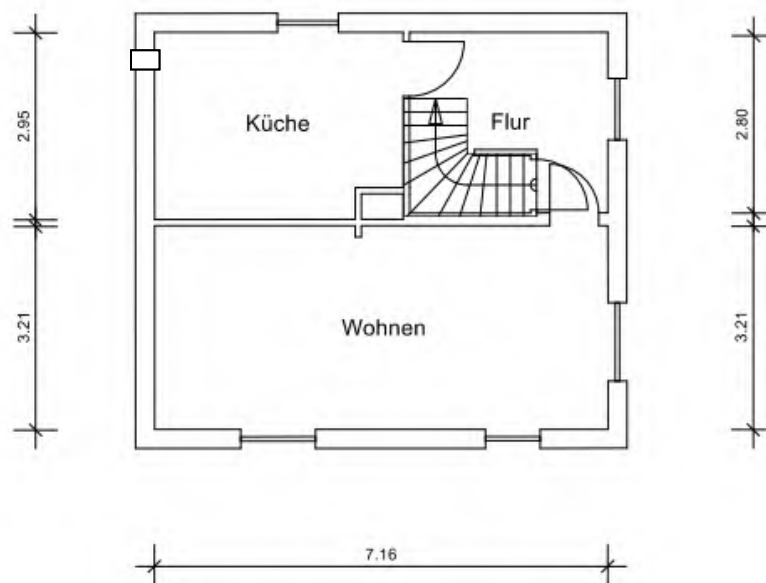
63.000,00 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

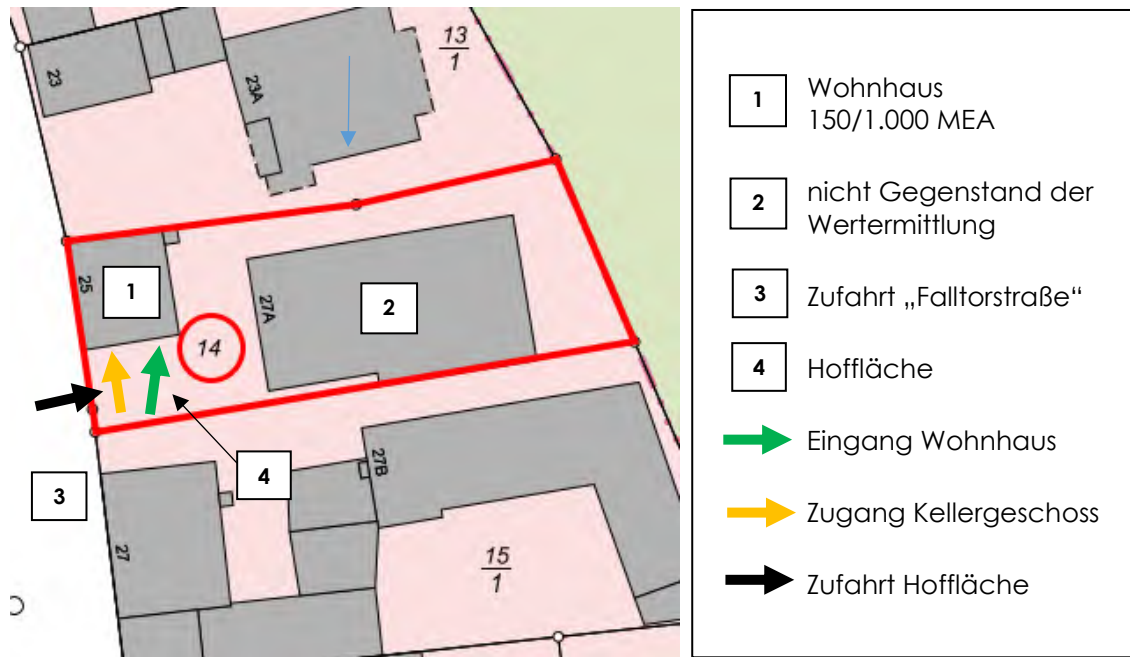
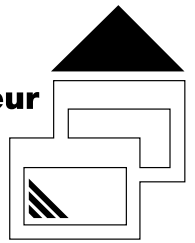
- Wohnungsgrundbuch von Hermannstein, Blatt 2313 des Amtsgerichtes Wetzlar
- lfd. Nr. 1, 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 12, Flurstück 14, Flächengehalt 556 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Dachgeschoss, im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den gesamten Gebäudeteilen des Hauses Nr. 1, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht.
- MEA Nr. 1 bestehend aus einem freistehenden Wohnhaus (KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG) zur Straße hin und seitlich auf Grundstücksgrenze, Satteldach, Wohnfläche EG + OG ca. 81 m², DG einfach nutzbar, KG ebenerdig zugänglich, niedrige Höhe, rein Nutzfläche, anteilige Außenanlage nur befestigte Hof- und Zugangsfläche.
- Baujahr ca. 1910, massive Bauweise, KG Bruchstein, Rest Klinkermauerwerk, keine energetischen Maßnahmen, Gesamtkonstruktion deutlich nicht mehr zeitgemäß und vieles im ursprünglichen Zustand, sehr deutlich in die Jahre gekommen, Satteldach Holzkonstruktion, wahrscheinlich Schindelplatten-eindeckung (nicht genau erkennbar), Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Heizung, Innenausstattung sehr einfach, nicht nutzbarer Zustand durch langen Leerstand, muss ent-rümpelt werden, Sanitärausstattung einfach wie auch Elektrik, keine Funktionsprüfung möglich, mit Folgeschäden wegen Leerstand ist zu rechnen. Außenanlage nur Betonpflaster.
- Lage im alten Ortskern von Hermannstein, ruhiges, altes Wohngebiet, dörflicher Charakter, durchschnittlich erreichbar, nur Anliegerverkehr, ruhige Lage, Parkmöglichkeiten im öf-fentlichen Bereich, insgesamt gute Infrastruktur und Verkehrs-anbindung, Gesamtgrundstück trapezförmig, leichte Hang-lage, insgesamt aber alles gut nutzbar, Grundstück voll er-schlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Baulasten-verzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmal-schutz.



-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab



Der zu bewertende Miteigentumsanteil liegt am südöstlichen Rand von Hermannstein, einem Stadtteil von Wetzlar. Hermannstein mit seinen ca. 4.200 Einwohnern liegt zwischen ABlar im Nordwesten und der Wetzlarer Kernstadt mit dem Stadtbezirk Niedergirmes im Südosten. Insgesamt kann die Infrastruktur in Hermannstein als gut bezeichnet werden, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Wetzlar. Alle Dinge des täglichen Lebens können bequem erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Das Wohnobjekt liegt in einem ruhigen älteren Wohngebiet. Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über enge schmale Zufahrtsstraßen. Die Lage kann aber insgesamt als gut und ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.

