EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 92 K 16/25 Amtsgericht Wetzlar

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

Aktenzeichen: 92 K 16/25

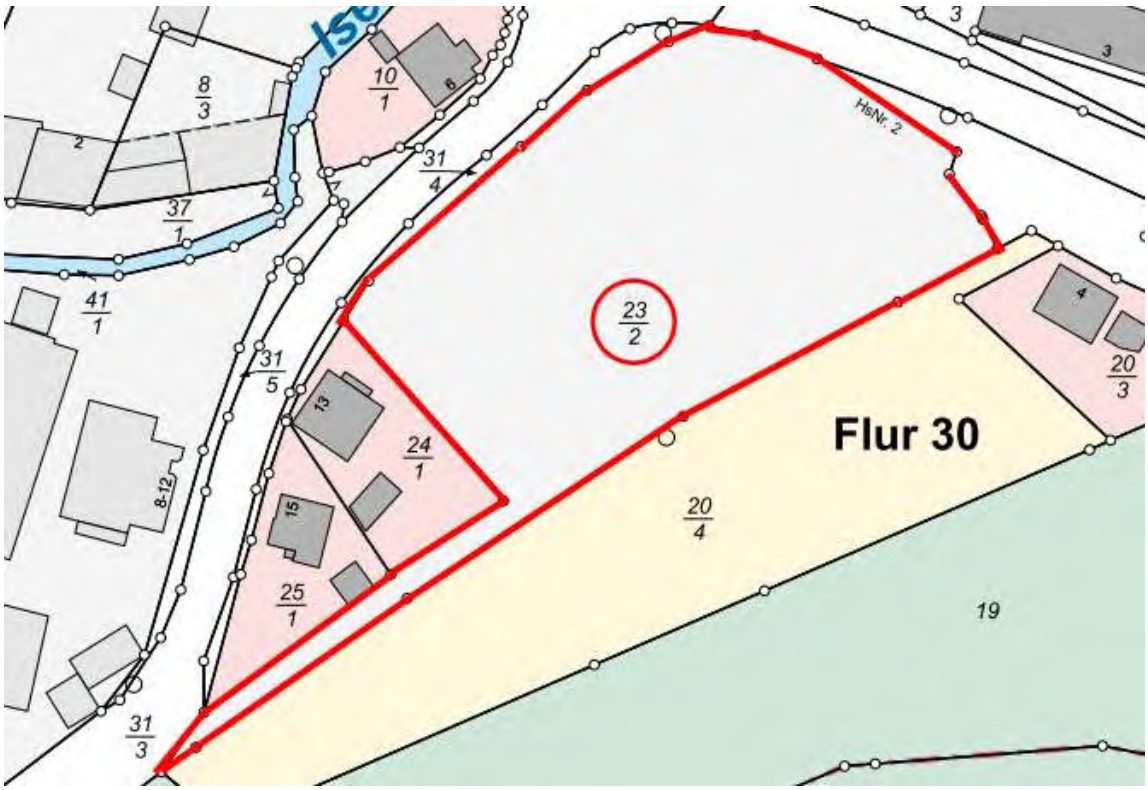




in der Sache:

Miteigentumsanteile an
Gebäude- und Freifläche
Burgsolmser Straße 2

35638 Leun



Ingenieurbüro für Bauwesen - Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH) – Bergwiesenstr.1 – 35325 Mücke
Tel. 06400-200689 – Fax 06400-200691 – Mobil 0172-2710235 – info@maurer-baugutachten.de

Der Verkehrswert der Miteigentumsanteile wurde zum Stichtag 27.04.2026 wie folgt ermittelt:

Miteigentumsanteil	Wohnung-Lage-Block	Verkehrswert in (€)
278,30/10.000	Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss, Block A	**7.300,00 -siebentausenddreihundert-**
243,18/10.000	Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss, Block A	**6.400,00 -sechstausendvierhundert-**
279,90/10.000	Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss, Block A	**7.400,00 -siebentausendvierhundert-**
267,05/10.000	Wohnung Nr. 4, Erdgeschoss, Block A	**7.100,00 -siebentausendeinhundert-**
281,90/10.000	Wohnung Nr. 5, Obergeschoss, Block A	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 6, Obergeschoss, Block A	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**
283,50/10.000	Wohnung Nr. 7, Obergeschoss, Block A	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 8, Obergeschoss, Block A	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**

Miteigentumsanteil	Wohnung-Lage-Block	Verkehrswert in (€) In Worten
468,68/10.000	Wohnung Nr. 9, Dachgeschoss, Block A	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**
469,79/10.000	Wohnung Nr. 10, Dachgeschoss, Block A	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**
278,30/10.000	Wohnung Nr. 11, Erdgeschoss, Block B	**7.300,00 -siebentausenddreihundert-**
243,18/10.000	Wohnung Nr. 12, Erdgeschoss, Block B	**6.400,00 -sechstausendvierhundert-**
279,90/10.000	Wohnung Nr. 13, Erdgeschoss, Block B	**7.400,00 -siebentausendvierhundert-**
267,05/10.000	Wohnung Nr. 14, Erdgeschoss, Block B	**7.100,00 -siebentausendeinhundert-**
281,90/10.000	Wohnung Nr. 15, Obergeschoss, Block B	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 16, Obergeschoss, Block B	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**
283,50/10.000	Wohnung Nr. 17, Obergeschoss, Block B	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 18, Obergeschoss, Block B	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**
468,68/10.000	Wohnung Nr. 19, Dachgeschoss, Block B	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**
469,79/10.000	Wohnung Nr. 20, Dachgeschoss, Block B	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**
278,30/10.000	Wohnung Nr. 21, Erdgeschoss, Block C	**7.300,00 -siebentausenddreihundert-**
243,18/10.000	Wohnung Nr. 22, Erdgeschoss, Block C	**6.400,00 -sechstausendvierhundert-**
279,90/10.000	Wohnung Nr. 23, Erdgeschoss, Block C	**7.400,00 -siebentausendvierhundert-**
267,05/10.000	Wohnung Nr. 24, Erdgeschoss, Block C	**7.100,00 -siebentausendeinhundert-**
281,90/10.000	Wohnung Nr. 25, Obergeschoss, Block C	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 26, Obergeschoss, Block C	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**
283,50/10.000	Wohnung Nr. 27, Obergeschoss, Block C	**7.500,00 -siebentausendfünfhundert-**
285,10/10.000	Wohnung Nr. 28, Obergeschoss, Block C	**7.600,00 -siebentausendsechshundert-**
468,68/10.000	Wohnung Nr. 29, Dachgeschoss, Block C	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**
469,79/10.000	Wohnung Nr. 30, Dachgeschoss, Block C	**12.500,00 -zwölftausendfünfhundert-**

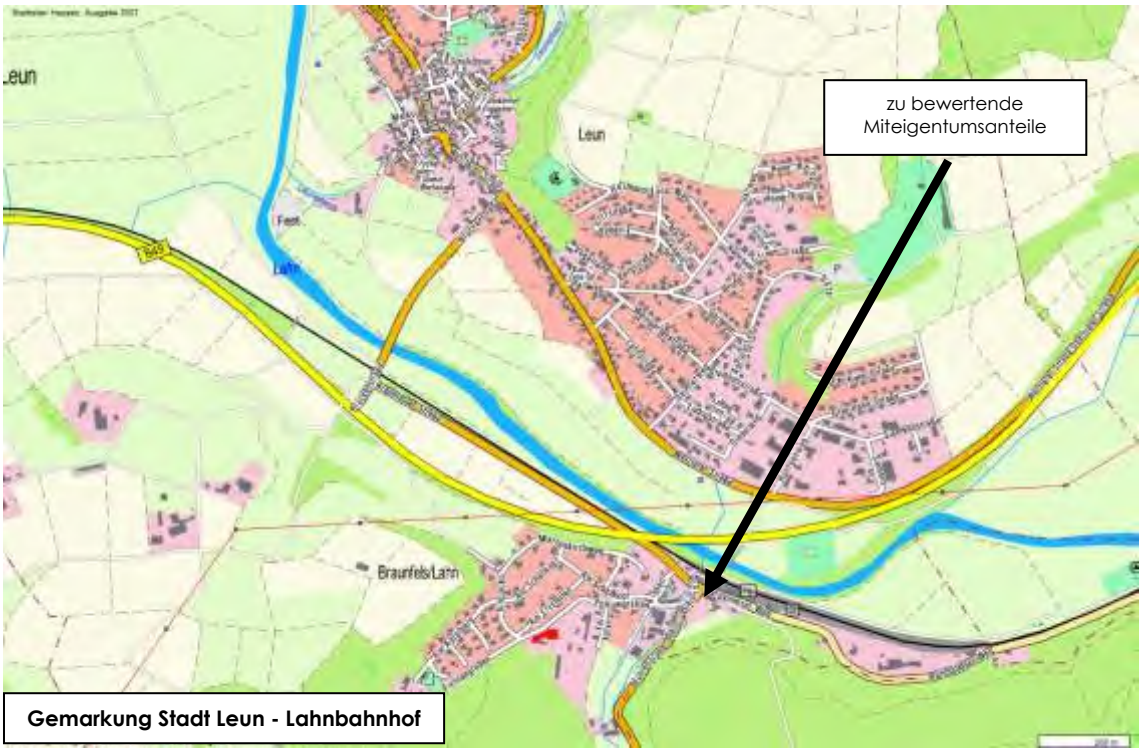
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 1	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 2	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 3	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 4	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 5	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 6	**330,00 -dreihundertdreißig-**

Miteigentumsanteil	**Wohnung-Lage-Block**	**Verkehrswert in (€)**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 7	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 8	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 9	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 10	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 11	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 12	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 13	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 14	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 15	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 16	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 17	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 18	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 19	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 20	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 21	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 22	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 23	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 24	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 25	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 26	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 27	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 28	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 29	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 30	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 31	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 32	**330,00 -dreihundertdreißig-**
17,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 33	**460,00 -vierhundertsechzig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 34	**330,00 -dreihundertdreißig-**

Miteigentumsanteil	Wohnung-Lage-Block	Verkehrswert in (€)
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 35	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 36	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 37	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 38	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 39	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 40	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 41	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 42	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 43	**330,00 -dreihundertdreißig-**
12,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 44	**330,00 -dreihundertdreißig-**
17,50/10.000	PKW-Stellplatz Nr. P 45	**460,00 -vierhundertsechzig-**







Gemarkung Stadt Leun - Lahnbahnhof

Ingenieurbüro für Bauwesen - Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH) – Bergwiesenstr.1 – 35325 Mücke
Tel. 06400-200689 – Fax 06400-200691 – Mobil 0172-2710235 – info@maurer-baugutachten.de



Abb.: Planausschnitt geplante Bebauung - Freiflächenplan

- Baugrundstück mit Planung und Teilungserklärung für Wohnkomplex, bestehend aus 3 Gebäude mit jeweils 10 Wohnungen (30 Wohnungen), sowie 45 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Wohnanlage wurde 2021 baurechtlich genehmigt. 2022 Baubeginn, bisher nur 2 Bodenplatten und Teile des Erdgeschossmauerwerks. Mauerwerk kann aus Sicht des Sachverständigen nicht erhalten werden (Frostschäden). Weiterführung Bauprojekt ist zu prüfen, da Baugenehmigung abgelaufen.

- Das zu bewertende Gesamtgrundstück als Eckgrundstück liegt an der Burgsolmser und der Braunfelser Straße und ist gut zu erreichen. Es handelt sich um das Grundstück eines abgerissenen, ehemaligen Hotelkomplexes. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut. Durch die Lage an den gut frequentierten Straßen kann Belastung aus Verkehrslärm bestehen. Im öffentlichen Bereich bestehen keine Parkmöglichkeiten. Die Mikrolage kann als durchaus gut bezeichnet werden, zu erwähnen wäre hier u.a. die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, einer Bushaltestelle und dem Anschluss an die Bundesstraße B 49. Dazu gibt es in ca. 300 m Entfernung einen REWE-Markt. Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und hat im hinteren Bereich Hanglage. Es kann aber für die geplante Nutzung/Bebauung insgesamt als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

- Gemäß Auskunft bei der Stadt Leun, Bauamt gibt es für diesen Bereich keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Das Grundstück gilt als voll erschlossen. Gemäß Auskunft bestehen im Baulastenverzeichnis des Lahn-Dill-Kreises ebenso wenig Eintragungen wie in der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen. Der Bereich des Grundstückes unterliegt nicht dem Denkmalschutz.