

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Hermannsteiner Straße 57

35614 Aßlar

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 44/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.02.2026 wie folgt ermittelt:

244.000,00 €

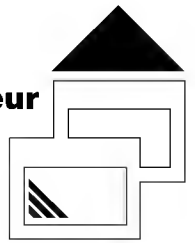
in Worten: zweihundertvierundvierzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Aßlar, Blatt 6056
des Amtsgerichtes Wetzlar

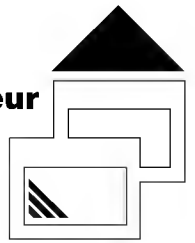
lfd. Nr. 1, Gemarkung Aßlar, Flur 11, Flurstück 54/1,
Gebäude- und Freifläche, Hermannsteiner Straße 57, Größe 768 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	8
1.6.3 Beschreibung der Wohnobjekte im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwertermittlung	10
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	13
5.1 Wohnhaus	13
5.2 Anbau	15
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	16
6. Verkehrswert	19
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A6
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: 92 K 44/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.12.2025 sowie dem 15.01.2026 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur
Ortsbesichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die
Gläubigerin.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Freitag, den 20.02.2026 gegen
12.30 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Der Sachverständige konnte weder beim Bauamt der Stadt Aßlar noch bei
der Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises Bau- und Planunterlagen anfordern bzw.
einsehen. Durch den Sachverständigen erfolgten von außen Messungen vor
Ort, soweit einsehbar und möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.

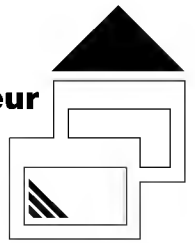
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewer-
tenden Grundstück ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, et-
waige Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbe-
sichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

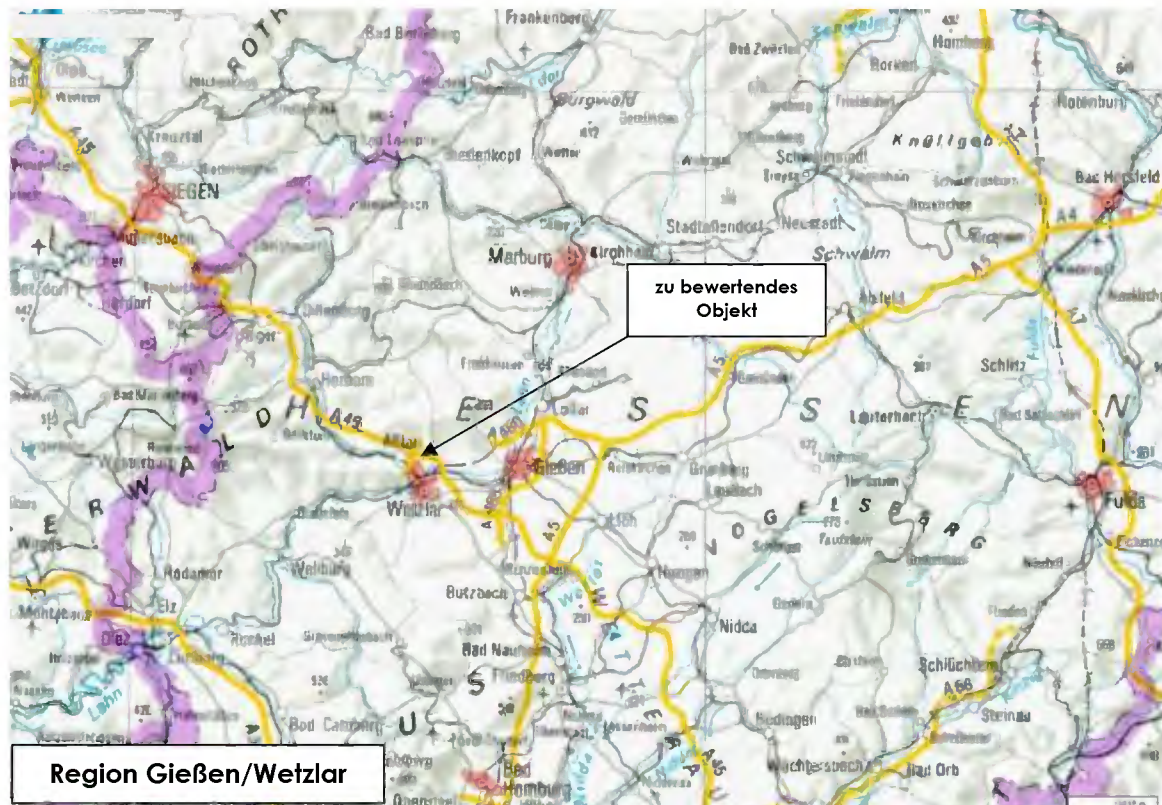


1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Wohnobjekt liegt nahe dem alten Stadtkern von Aßlar, eine Stadt nahe Wetzlar im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

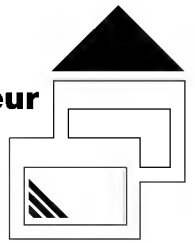
Die Stadt Aßlar hat ca. 14.500 Einwohner und liegt am Tal der Dill (unteres Dilltal), die im benachbarten Wetzlar in die Lahn mündet, an der Nahstelle des Oberwesterwaldes (Westerwald, im Westen) zu Krofdorf-Königsberger Forst und Hörre (Gladenbacher Bergland).

Die Kernstadt und der Stadtteil Werdorf liegen in der Talsohle des Dilltales, eines Muldentales. Die übrigen Stadtteile liegen entweder im Lemptal (Oberlemp, Bermoll) oder auf Erhebungen des Lahn-Dill-Berglandes (Berghausen, Bechlingen).



Aßlar grenzt im Norden an die Gemeinden Mittenaar und Hohenahr, im Südosten an die Stadt Wetzlar, im Süden an die Stadt Solms, sowie im Westen an die Gemeinde Ehringshausen (alle im Lahn-Dill-Kreis).

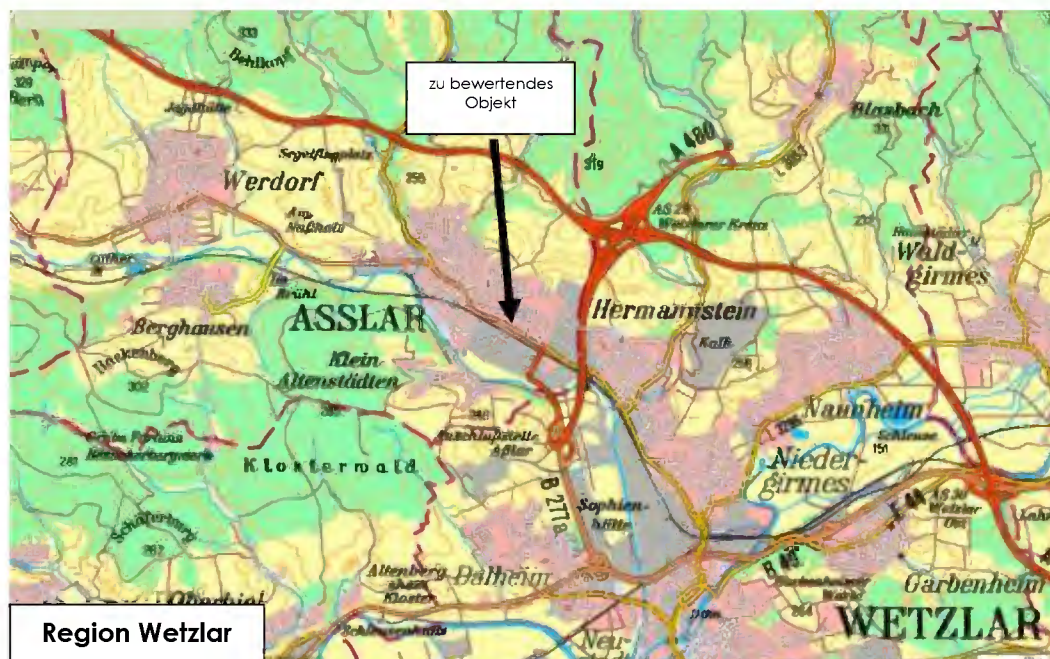
Die Stadtteile bestehen aus Aßlar mit Klein-Altenstädten, Bechlingen, Berghausen, Bermoll, Oberlemp und Werdorf.



Aßlar wird im Jahre 782/783 in einer Schenkungsurkunde erstmals im Lorscher Codex erwähnt.

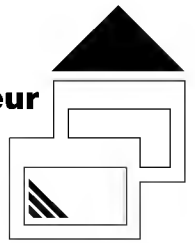
Wie viele andere Orte entwickelte sich Aßlar aus einigen großen Höfen, gelegen an den Bachläufen, über die Industrialisierung vor dem ersten Weltkrieg zu einer Größe von ca. 5.000 Einwohnern, wobei es immer mit dem am jenseitigen Dillufer gelegenen Ortsteil Klein-Altenstädten eine Gemeinde bildete.

Mit der Aufnahme von ca. 1.500 Heimatvertriebenen nach dem zweiten Weltkrieg und der, im Zuge der Gebietsreform in Hessen, freiwilligen Eingliederung der bis dahin selbständigen Gemeinden Bechlingen, Berghausen, Bermoll, Oberlemp zum 31. Dezember 1971 wuchs die Einwohnerzahl der Gemeinde Aßlar beträchtlich. Die Verleihung der Stadtrechte erfolgte schlussendlich 1978.



Die Infrastruktur kann in Aßlar und Umgebung (u.a. Wetzlar) als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Vom zu bewertenden Objekt bestehen fußläufig Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt Aßlar besitzt z.B. drei allgemeinbildende Schulen in ihrem Gebiet. Dazu gibt es zahlreiche industrielle Ansiedlungen wie z.B. der börsenorientierte Vakuumtechnologiehersteller Pfeiffer Vakuum. Auch durch die Lage im weiteren Einzugsbereich des Rhein-Main-Gebietes ist Aßlar ein attraktiver Standort.

Dazu gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit über 80 Vereinen mit kulturellen und sportlichen Angeboten, Grillplätze, Wanderwege, Thermalsolebad, wie auch ein Grasflugplatz.



Verkehrstechnisch ist Aßlar über die A 480 (Anschlussstelle Wetzlar-Nord/Aßlar) an die A 45 angeschlossen. Weiterhin ist die Stadt über die B 277 aus Richtung Wetzlar/Dillenburg gut zu erreichen.

Aßlar liegt an der Dillstrecke und verfügt über einen Bahnhof und einen Haltepunkt im Stadtteil Werdorf. Etwa 1 km nordwestlich von Aßlar befindet sich auf einem Ausläufer des Westerwaldes das Segelfluggelände Aßlarer Hütte.

Das zu bewertende Wohnobjekt liegt in durchaus zentraler Lage an einer der Hauptortsdurchfahrten, der Hermannsteiner Straße, und ist gut erreichbar. Trotz der rückversetzten Lage auf dem Grundstück ist mit Belastungen aus Verkehrslärm zu rechnen. Im Bereich der seitlich an das Grundstück angrenzenden Friedenstraße (Zufahrt zum Grundstück) bestehen wenige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Zweiseitig liegt das Eckgrundstück an einer öffentlichen Zufahrtsstraße.

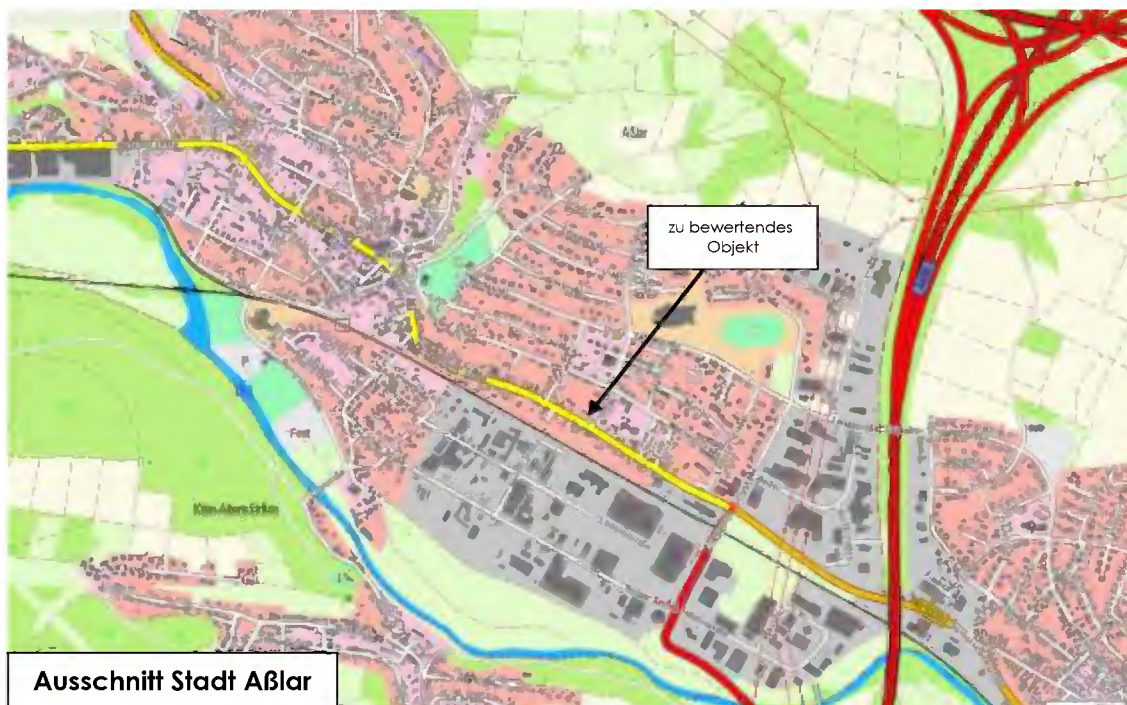
Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohnobjekten und ist als nicht eng zu bezeichnen.

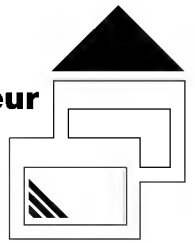
Das Eckgrundstück ist unregelmäßig geschnitten, hat insgesamt leichte Hanglage und kann insgesamt als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Aßlar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich von Aßlar keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft, wie auch keine Eintragungen in der Altflächendatei des Landes Hessen vorliegen. Es besteht kein Denkmalschutz.





1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Anbau und einer Fertiggarage auf einem angelegten Eckgrundstück.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es konnte zu den Gebäuden keinerlei Bau- und Planunterlagen angefordert bzw. eingesehen werden. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort vorgenommen, soweit möglich. Das Grundstück war nur in Teilbereichen einsehbar.

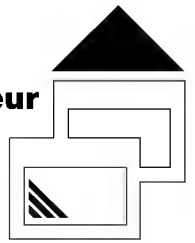
Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Wohnhaus |
| 2 | Anbau |
| 3 | Fertiggarage |
| 4 | Überdachung (weicht ab) |
| 5 | Hoffläche |
| 6 | Garten-/Grünfläche |
| 7 | Zufahrt „Hermannsteiner Str.“ |
| 6 | Zufahrt „Friedenstraße“ |
| | Zugang Erdgeschoss |
| | Zufahrt Hoffläche/Garage |

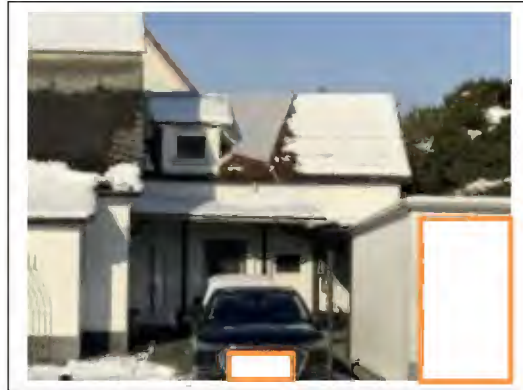


Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit Mansardendach. Der Spitzboden wird als nicht ausgebaut angesetzt. Die Wohnfläche wird auf ca. 140 m² geschätzt bzw. abgeleitet. Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf ca. 65 m² geschätzt. Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich in einem 1-geschossigen Vorbau und ist weder barrierefrei noch behindertengerecht.



Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein 2-geschossiger Anbau (Erd- und Dachgeschoss) mit Satteldach. Im Erdgeschoss befindet sich ein ebenerdiger Zugang zur Hoffläche hin. Es wird hier von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen. Die Wohn- bzw. Nutzfläche im Erdgeschoss wird auf ca. 15 m² geschätzt.

Sowohl beim Wohnhaus als auch dem Anbau können keine weiteren Angaben bezüglich Grundrisaufteilung und Nutzbarkeit erfolgen.



Vor dem seitlichen Anbau an das Wohnhaus befindet sich eine Fertiggarage mit Flachdach. Diese bietet Platz für einen PKW. Die Zufahrt erfolgt über die Hoffläche von der Friedenstraße aus. Hinter der Garage befindet sich augenscheinlich eine Überdachung. Diese war aber von der Straße aus nicht einsehbar, so dass keine weiteren Angaben dazu möglich sind.

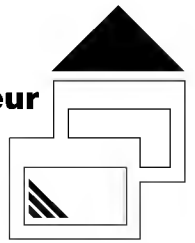
Die Außenanlage zum Gesamtobjekt ist, soweit aufgrund der Witterungsverhältnisse erkennbar, durchaus gefällig angelegt. Es gibt einen befestigten Zugangsweg als Haupteingang von der Hermannsteiner Straße aus, sowie die befestigte Hof und Zugangsfläche von der Friedenstraße aus. Dazu hat das Grundstück eine Einfriedung. Es sind Bepflanzungen sichtbar.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Gesamtobjekt vor.

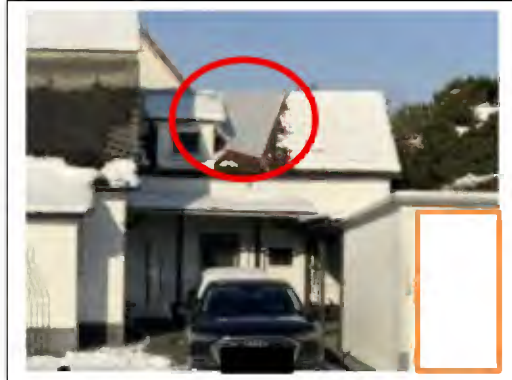
Aufgrund der geschätzten Baujahre wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass u.U. Baustoffe und Materialien verarbeitet worden sein können, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten bzw. ggf. sogar verboten sein können.

Das Baujahr des Wohnhauses wird auf 1920/30 geschätzt. Das Baujahr des Anbaues ist ebenfalls nicht bekannt, ist aber nicht wesentlich jünger einzuschätzen.



Das Wohnhaus und der Anbau sind augenscheinlich massiv gemauert und einfach verputzt. Es sind keine energetischen Maßnahmen an der Außenfassade sichtbar.

Das Mansardendach des Wohnhauses hat eine Schindeleindeckung, die augenscheinlich deutlich sichtbar in die Jahre gekommen ist. Das Satteldach des Anbaues hat eine alte Ziegeleindeckung, die, soweit erkennbar, schadhaft/undicht ist (mit einer Folie ist ein Teilbereich abgedeckt). Angaben zu einer etwaigen Dämmung können nicht erfolgen.



Die Fenster wurden augenscheinlich über die Jahre erneuert und haben eine Isolierverglasung. Es sind Rollläden sichtbar. Auch die Haustür und die Tür zum Anbau wurden erneuert.

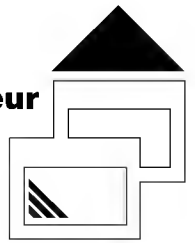
Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung sind nicht möglich. Augenscheinlich wird das Objekt bewohnt. Angaben zur Heizungsart, deren Alter und Zustand sind ebenfalls nicht möglich. Das Gesamtobjekt macht einen für das Alter durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Die freistehende Garage ist eine klassische Betonfertigteilgarage mit einem Flachdach. Weitere Angaben sind hier nicht möglich. Das Baujahr ist nicht bekannt, liegt aber wahrscheinlich Ende der 90er/Anfang der 2000 er Jahre.

Die Außenanlage war aufgrund der Witterungsverhältnisse nur sehr bedingt einsehbar. Die Hoffläche ist augenscheinlich mit Betonwerksteinen befestigt. Das Objekt hat eine Einfriedung mit einem Stabmattenzaun. Es sind einfache Bepflanzungen sichtbar. Weitere Angaben sind nicht möglich.

1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung des Innenbereichs erfolgen.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. 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 21 verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung von Erträgen grundsätzlich eher nicht im Vordergrund steht und dazu eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgte.

Das Ertragswertverfahren wird daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet, da die vorhandene Ausstattung und deren Zustand, sowie die Raumaufteilung und Nutzbarkeit nicht bekannt sind. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

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

3. Bodenwertermittlung

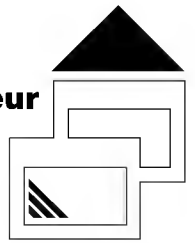
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 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 Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Stadt Aßlar, Gemarkung Aßlar 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 54/1 = 110,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 600 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

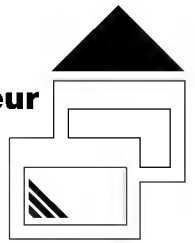
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

110,00 €/m² x 768,00 m² = 84.480,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, sowie der Nutzbarkeit erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,95:

84.480,00 € x 0,95 = 80.256,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 54/1, gerundet = 80.200,00 €**



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.

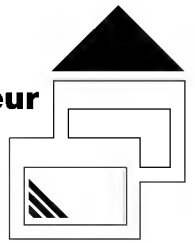
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(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 Objekten dieser Art nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde bzw. geeignet ist.

Im vorliegenden Fall muss auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens als Abgleich komplett verzichtet werden, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Die Ausstattung, deren Zustand, Raumaufteilung, sowie Nutzbarkeit insgesamt sind nicht bekannt. Es lässt sich entsprechend kein aussagekräftiger 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 getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus sowie den Anbau ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein. Die Betonfertiggarage wird pauschal erfasst. Eine Funktionalität des Gesamtobjektes wird vorausgesetzt. Dieses war augenscheinlich bewohnt.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz als:

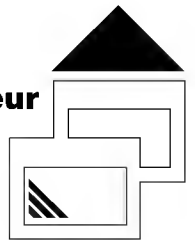
Freistehendes Wohnhaus

Typ: 1.01 + 1.02

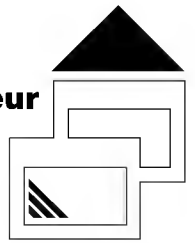
**Keller- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
nicht ausgebauter Spitzboden***

(* Ansatz nur nach dem äußeren Anschein)





Wohnhaus, freistehend*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Besichtigung nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01**	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	
KG, EG, ausgebautes DG***	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
*** Ansatz Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	0,5 x 23 % x 655 €/m² + 0,5 x 23 % x 725 €/m² BGF =				158,70 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m² BGF =				108,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 835 €/m² BGF =				91,85 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m² BGF =				79,75 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m² BGF =				79,75 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m² BGF =				36,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m² BGF =				65,25 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 725 €/m² BGF =				65,25 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m² BGF =				43,50 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe):				729,05 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe)				729,05 €/m² BGF	
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02	545 €/m²	605 €/m²	695 €/m²	840 €/m²	1.050 €/m²	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	0,5 x 23 % x 545 €/m² + 0,5 x 23 % x 605 €/m² BGF =				132,25 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 605 €/m² BGF =				90,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 695 €/m² BGF =				76,45 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m² BGF =				66,55 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m² BGF =				66,55 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m² BGF =				30,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 605 €/m² BGF =				54,45 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 605 €/m² BGF =				54,45 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m² BGF =				36,30 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe):				608,00 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe)				608,00 €/m² BGF	
Differenzwert: 729,05 €/m² BGF - 608,00 €/m² BGF =					121,05 €/m² BGF	



Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 729,05 €/m² BGF und 608,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$729,05 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.387,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$608,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.156,78 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ $\Delta = 230,31 \text{ €/m}^2$ für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$303,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.387,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 420.843,11 \text{ €}$$

$$70,57 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 230,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 16.252,98 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 404.590,13 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 404.590,13 €

5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

-wie Wohnhaus als Reihendhaus-

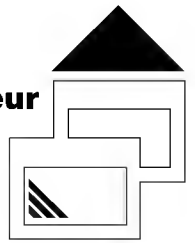
Ansatz Typ: 2.22

Erdgeschoss,

nicht ausgebautes Dachgeschoss,



Anbau* (wie Reihendhaus), angepasst	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
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**						9%
Heizung***		30%				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* nach dem äußeren Anschein						
**nicht vorhanden						
*** nur Heizkörper - Ansatz 30 %						



Kostenkennwerte Gebäudeart 2.22: EG, nicht ausgebautes DG	550 €/m ² BGF	610 €/m ² BGF	700 €/m ² BGF	845 €/m ² BGF	1.055 €/m ² BGF	
Außenwände	0,5 x 23 % x 550 €/m ² + 0,5 x 23 % x 610 €/m ² BGF =				133,40 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 610 €/m ² BGF =				91,50 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 610 €/m ² + 0,5 x 11 % x 700 €/m ² BGF =				72,05 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 610 €/m ² BGF =				67,10 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 610 €/m ² BGF =				67,10 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 610 €/m ² BGF =				30,50 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	(1 x 9 % x 610 €/m ² BGF) x 30 % =				16,47 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 610 €/m ² BGF =				36,60 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				514,72 €/m ² BGF	
	keine Anpassung für Bauweise, gewählt Faktor:				Faktor 1,00	
	Gesamtsumme:				514,72 €/m ² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 514,72 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$514,72 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 979,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Anbau:

$$42,12 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 979,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 41.248,54 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Anbaues beträgt 41.248,54 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

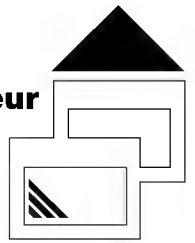
Herstellungswert Wohnhaus: 404.590,13 €

Herstellungswert Anbau: 41.248,54 €

➔ **Herstellungswert Gesamtobjekt: 445.838,67 €**

Wertminderung wegen Alters:

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



Es kann keine Aussage getroffen werden, ob gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nachträglich Renovierungen und Sanierungen durchgeführt wurden bzw. in welchem Umfang. Es waren teilweise neue Fenster sichtbar.

Es kann daher nicht 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: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: unbekannt, geschätzt 1920/30

Alter: > 70 Jahre

→ es erfolgt ein Ansatz einer sachverständig gewählten, fiktiven Restnutzungsdauer von 20 Jahren auf Basis des sichtbaren, äußeren Zustandes.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 318.328,81 €

→ 445.838,67 € - 318.328,81 € = 127.509,86 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 127.509,86 €**

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Vorbau/Eingang	= +	2.500,00 €
- Betonfertiggarage	= +	4.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 134.009,85 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche/Garten	= +	15.000,00 €
--------------------	-----	-------------

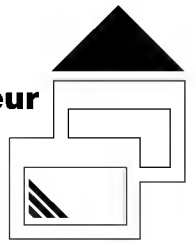
Sachwert Gebäude und Außenanlage: 149.009,86 €

Bodenwert Flurstück 54/1	= +	80.200,00 €
--------------------------	-----	-------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 229.209,86 €

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 Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,10:

$$229.209,86 \text{ €} \times 1,10 = 252.130,85 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 252.130,85 €

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-äugenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen/Instandhaltung. **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

- Gesamtobjekt innen + außen (inkl. Dachrep.)

$$\text{-pauschal-} = - 8.000,00 \text{ €}$$

$$= - 8.000,00 \text{ €}$$

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

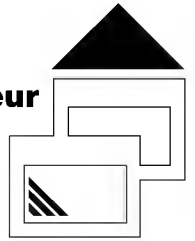
$$\text{Marktangepasster vorläufiger Sachwert} = 252.130,85 \text{ €}$$

$$\text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} = - 8.000,00 \text{ €}$$

$$\text{(marktangepasster) Sachwert} = 244.130,85 \text{ €}$$

$$\text{gerundet} = 244.000,00 \text{ €}$$

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 244.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht und dazu lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und entsprechend Nutzung, Ausstattung und möglicher Ertrag nicht bekannt sind bzw. ermittelbar sind.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

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

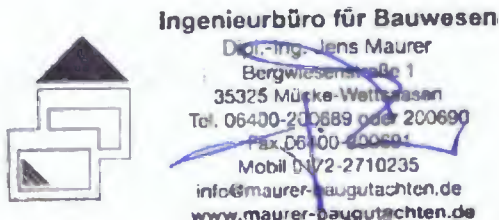
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Hermannsteiner Straße 57, 35614 Aßlar, lfd.Nr. 1, Flur 11, Flurstück 54/1, zum Bewertungstichtag 20.02.2026, auf

244.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundvierzigtausend Euro

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

Mücke, den 26.03.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wethershausen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-600691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

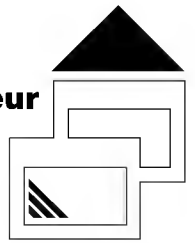
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 30 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: 92 K 44/25 AG Wetzlar

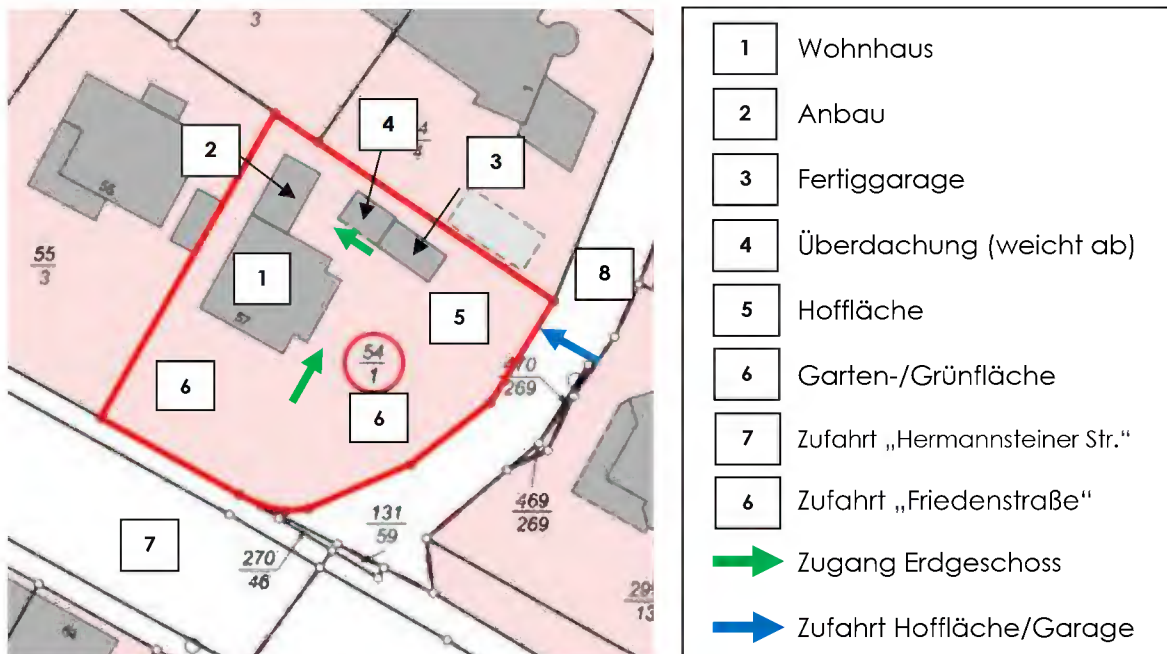
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden vom Sachverständigen, soweit möglich, vor Ort gemessen und auch aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte. Hilfsmittel für die Messungen vor Ort war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

**Es erfolgte eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.
Alle Ansätze erfolgen auf sachverständigen Annahmen.**

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen auch keinerlei Planunterlagen vor, bzw. es konnten keine Unterlagen angefordert werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

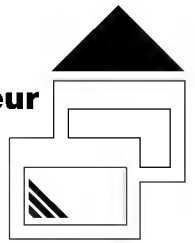
Kellergeschoss: $(9,30 \times 8,173^*) - (1,25 \times 0,173) = 75,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Erdgeschoss: $(9,30 \times 8,173^*) - (1,25 \times 0,173) + \sim(1,40 \times 3,90) = 81,25 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $(9,30 \times 8,173^*) - (1,25 \times 0,173) = 75,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Übertrag = 232,83 m² BGF

* BLK 3D Maße



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 44/25 AG Wetzlar

		Übertrag	=	232,83 m² BGF
Spitzboden:	9,30 x 7,588*		=	70,57 m² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt				= 303,40 m² BGF
				=====

* BLK 3D Maße

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

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

Typ: Gebäude mit Keller,
1 Vollgeschoss,
mit DG-Ausbau → Umrechnungskoeffizient 2,14

Bruttogrundfläche = 303,40 m² BGF

303,40 m² BGF : 2,14 = 141,78 m² → ca. 140,00 m² Wohnfläche

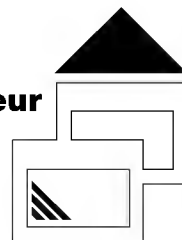
→ **die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt geschätzt ca. 140,00 m².**

-Anbau-

2

Erdgeschoss:	5,90 x 3,57	=	21,06 m² BGF
Dachgeschoss:	5,90 x 3,57	=	21,06 m² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt		=	42,12 m² BGF

→ Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss überschlagen 15,00 m².



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 44/25 AG Wetzlar

Die Fertiggarage 2 (Nutzfläche überschlagen ca. 13 m²) und die Überdachung 3 werden in der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.



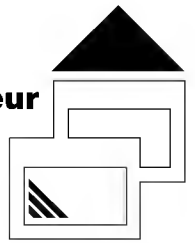
Ingenieurbüro für Bauwesen

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

Mücke, den 25.03.2025

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 101851





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 44/25 AG Wetzlar



Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte. Das Gesamtobjekt war nur zweiseitig einsehbar!

Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Seitenansicht

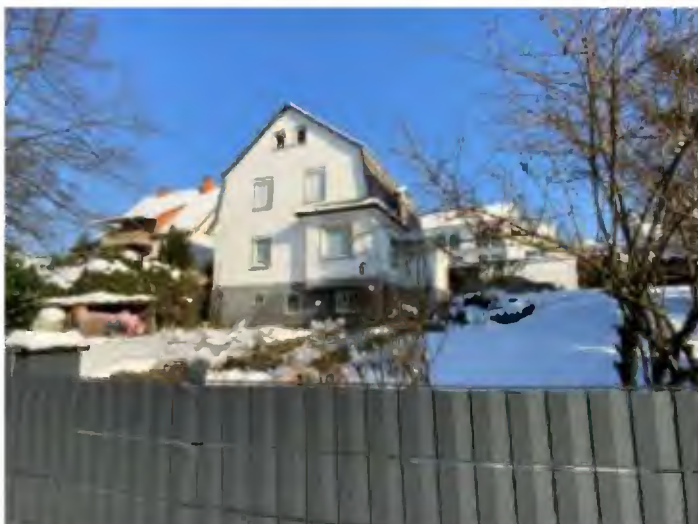
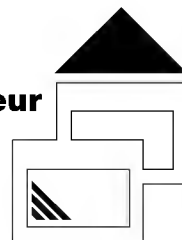


Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 44/25 AG Wetzlar



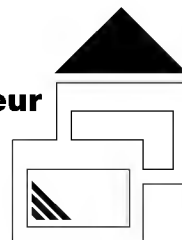
Bild 4: Straßenansicht



Bild 5: Straßen-/Rückansicht



Bild 6: Zufahrt „Friedenstraße“



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 44/25 AG Wetzlar



Bild 7: Zufahrt „Friedenstraße“



Bild 8: Zufahrt „Hermannsteiner Str.“



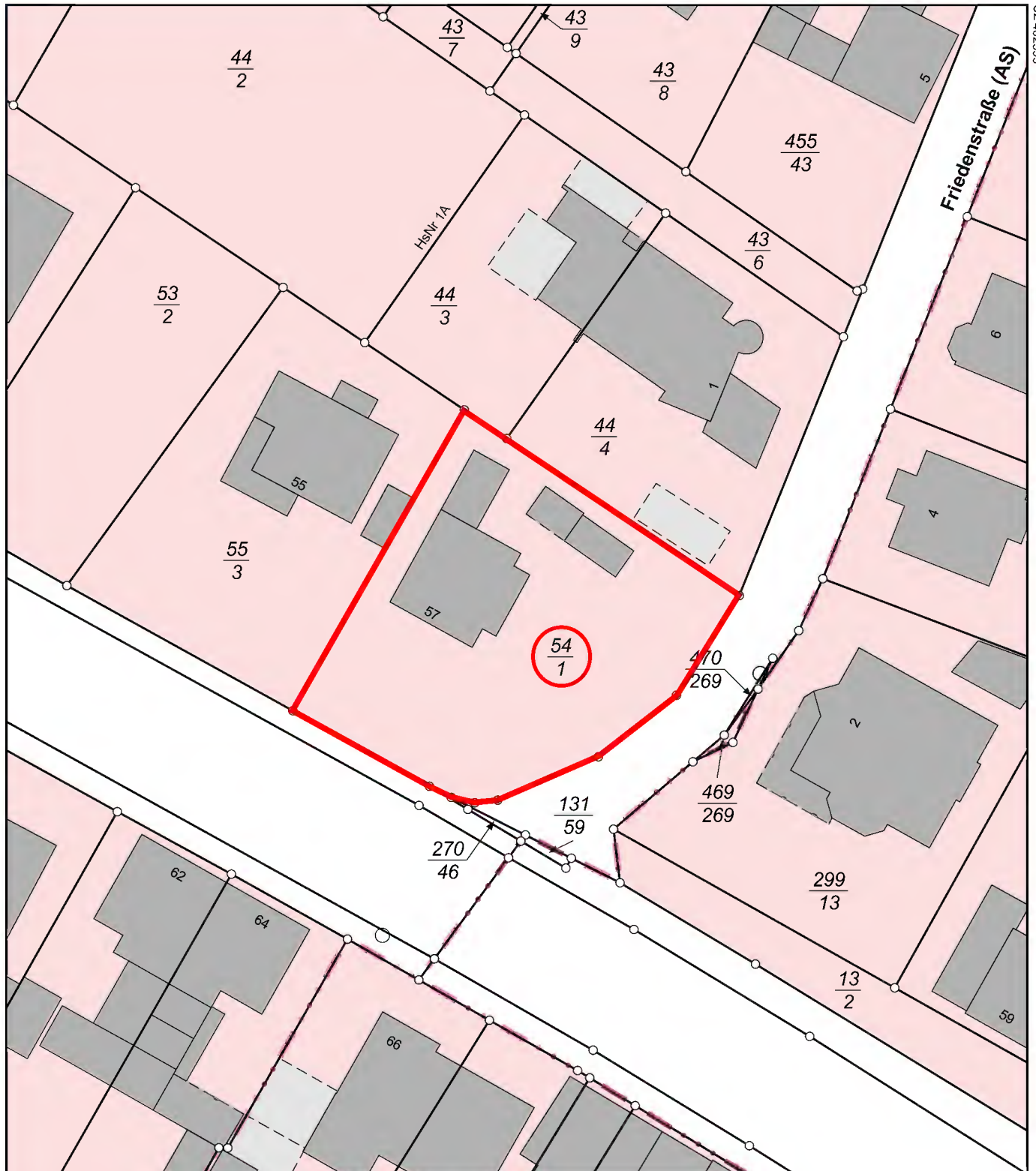
Bild 9: Zufahrt „Hermannsteiner Str.“

Flurstück: 54/1
Flur: 11
Gemarkung: Aßlar

Gemeinde: Aßlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5604065

32.462595



32.462505

5603955

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 44/25, AG Wetzlar,
Gebäude- und Freifläche, Hermannsteiner
Straße 57, 35614 Aßlar, ldf. Nr. 1, Flur 11,
Flurstück 54/1, Größe 768 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



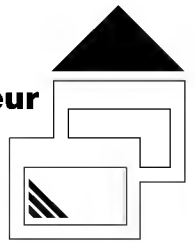


Flurstück 54/1, Flur 11, Gemarkung Aßlar

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Aßlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Hermannsteiner Straße 57
Fläche:	768 m ²
Tatsächliche Nutzung:	768 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Aßlar Grundbuchblatt 6056 Laufende Nummer 1



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 44/25, 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 Aßlar, Gemarkung Aßlar, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Aßlar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Magistrat der Stadt Aßlar
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen