

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche

Am Hainberg 12

35585 Wetzlar-Blasbach

Amtsgericht Wetzlar

Aktenzeichen: 92 K 58/25

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

247.000,00 €

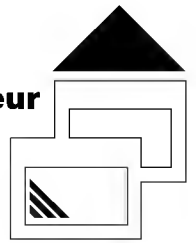
in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Blasbach, Blatt 1197
des Amtsgerichtes Wetzlar

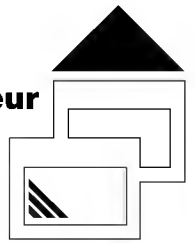
lfd. Nr. 1, Gemarkung Blasbach, Flur 16, Flurstück 212,
Gebäude- und Freifläche, Am Hainberg 12, Größe 625 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Angaben	Seite 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 Eigentums	7
1.6.1	Allgemein	7
1.6.2	Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3	Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
2.	Allgemeine Verfahrenswahl	12
3.	Bodenwertermittlung	10
4.	Ertragswertverfahren	12
5.	Sachwertverfahren	15
5.1	Wohnhaus	15
5.2	Garangengebäude	17
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung	18
6.	Verkehrswert	21
Anlage	Berechnungen	A1-A4
	Bilder	A5-A7
	Planunterlagen	A8-A-12
	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 58/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 23.01.2026 sowie dem 06.02.2026 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur
Ortsbesichtigung. Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen durch die Betei-
ligten.

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 Sachverständigen konnte bei der Stadt Wetzlar Bau- und Planunterlagen
zum Objekt einsehen. Die Richtigkeit der Unterlagen wird für die Wertermittlung
vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

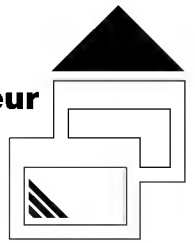
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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 der Stadt Wetzlar.

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.



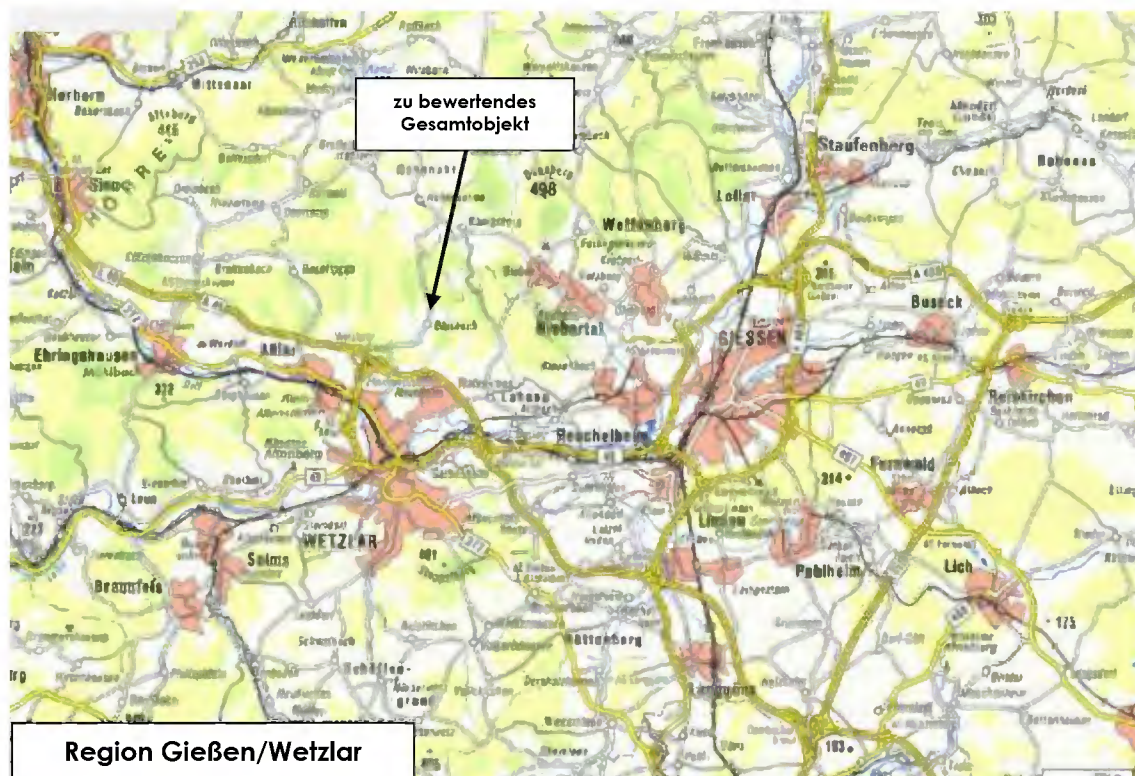
1.5 Lage des Grundstückes

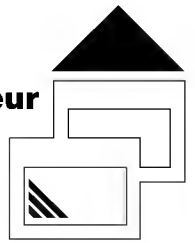
Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Blasbach, einem Stadtteil von Wetzlar.

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.

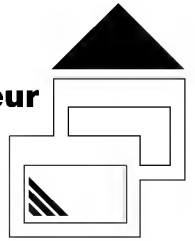
Diese sind östlich der Kernstadt Naunheim (ca. 3.700 Einwohner), Garbenheim (ca. 2.200), Münchholzhausen (ca. 2.300) und Dutenhofen (ca. 3.000). Nauborn (ca. 3.700) liegt südlich der Kernstadt und Steindorf (ca. 1.700) schließt sich westlich an die Kernstadt an. Nördlich der Kernstadt liegen **Blasbach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

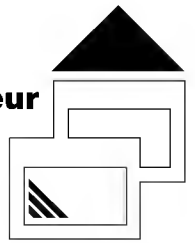


Blasbach mit seinen ca. 975 Einwohnern ist der kleinste Stadtteil von Wetzlar und liegt im Norden der Stadt. Der Ortsname leitet sich vom gleichnamigen Gewässer ab, das in die Dill mündet.

Die älteste bekannte Erwähnung erfolgte im Lorscher Codex, wahrscheinlich um 787. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurde Blasbach zum 31. Dezember 1971 auf freiwilliger Basis zum Ortsteil der Gemeinde Hermannstein. Zu, 1. Januar 1977 entstand aus den beiden Städten Gießen und Wetzlar und 21 Umlandgemeinden (u.a. auch Hermannstein) die Stadt Lahn. Bei deren Auflösung am 31. Juli 1979 wurden Hermannstein und Blasbach Stadtteile von Wetzlar.

Insgesamt ist die Infrastruktur in Blasbach als eher schlecht zu bezeichnen. Alle Dinge des täglichen Lebens müssen weitgehend in den umliegenden größeren Orten und Städten erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen sind in Wetzlar vorhanden. Lediglich ein Kindergarten ist im Ort vorhanden.





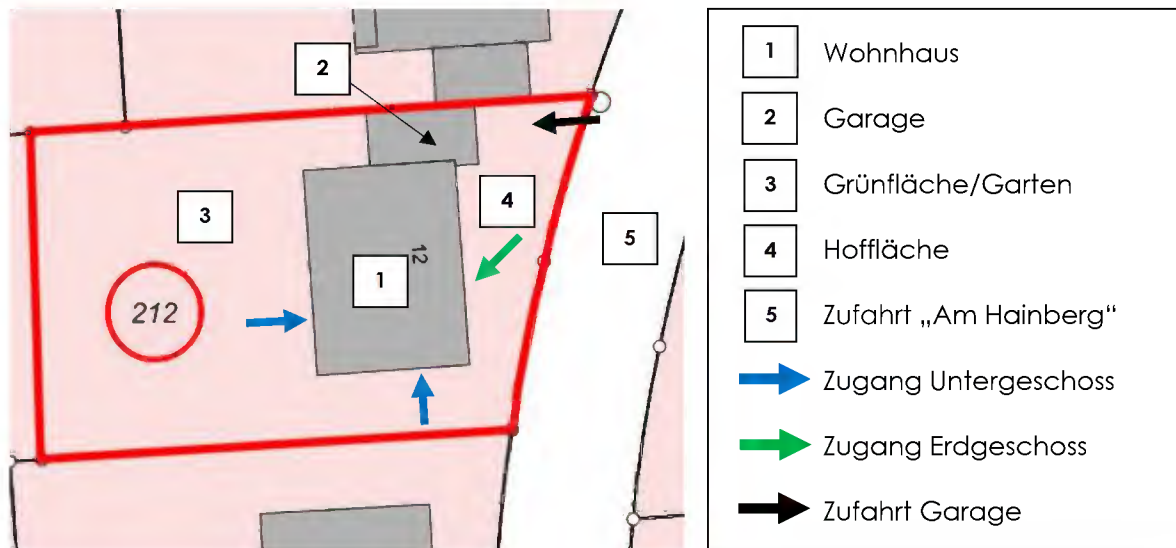
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit angrenzender, unterkellierter Garage auf einem einfach angelegten Grundstück mit starker Hanglage.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen alle auf Basis der Ortsbe-sichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den bei der Stadt Wetzlar angeforderten/eingesehenen Bau- und Planunterlagen.

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



Das rechteckig geschnittene Wohnhaus hat ein Keller- bzw. Untergeschoss (durch die Hanglage des Grundstückes liegen Teile des Kellers komplett frei und sind ebenerdig vom unteren Gartenbereich zugänglich), ein Erdgeschoss, sowie ein nicht aus-gebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Seitlich an das Wohnhaus grenzt eine unterkellerte Garage an, die augenscheinlich Platz für einen PKW bietet und

ein Flachdach hat. Gemäß den Planunterlagen besteht vom Erdgeschoss im Haus kein Zugang zum Untergeschoss. Gemäß den Planunterlagen liegen zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten vor. Die Wohnfläche des Wohnbereichs im Erdgeschoss beträgt ca. 96 m² und die der Einliegerwohnung im Untergeschoss nochmals ca. 65 m². Der übrige Bereich im Untergeschoss dient als Nutzfläche. Hier sind u.a. die Heizungsanlage und das Öllager zu finden.

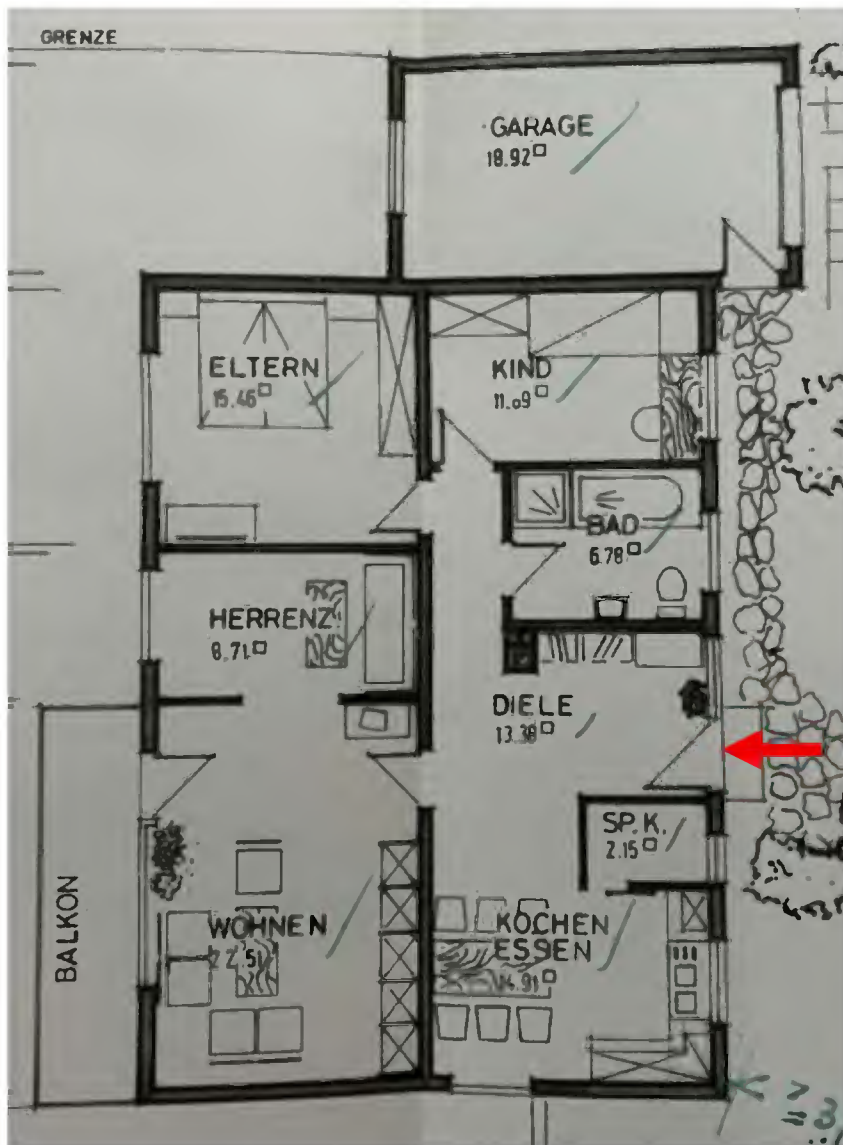
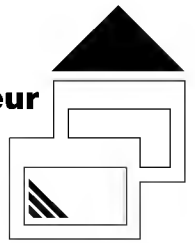


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Der Eingangsbereich (roter Pfeil im Plan oben) zum Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss zur Straße „Am Hainberg“ hin und ist augenscheinlich ebenerdig und entsprechend barrierefrei. Auch die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine Hoffläche von der Zufahrtsstraße aus.

Vom Eingangsbereich hat man über die große Diele, die zur Küche hin offen ist, Zugang zu allen weiteren Räumen des Wohnbereichs. Es gibt ein Wohnzimmer mit angrenzendem „Herrenzimmer“, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, sowie die bereits zuvor erwähnte Küche mit kleiner Speisekammer. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang auf einen Balkon, von dem aus man aufgrund der Lage eine gute Aussicht haben dürfte. Die Raumaufteilung kann insgesamt als durchaus gefällig und auch zweckmäßig bezeichnet werden.

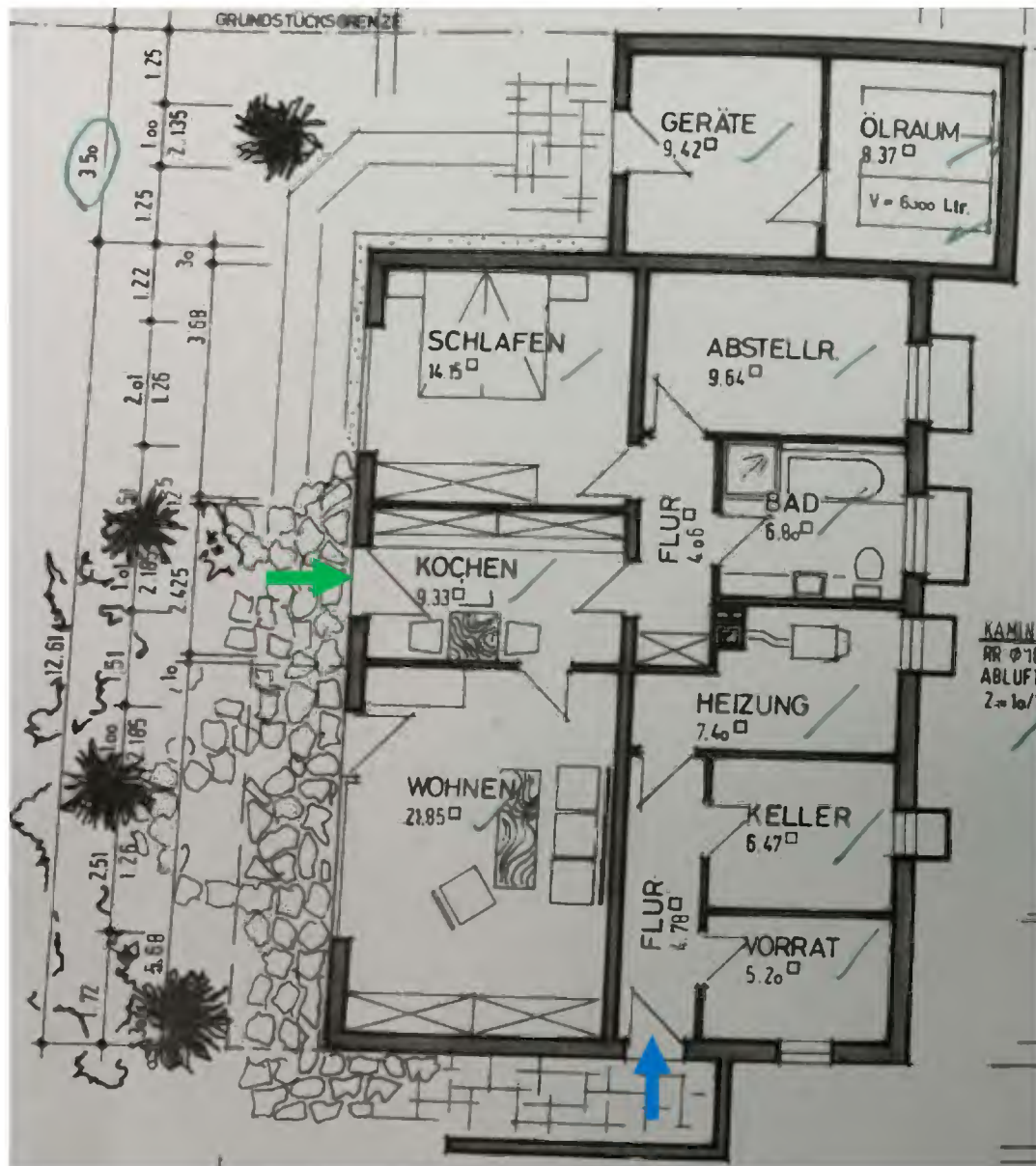
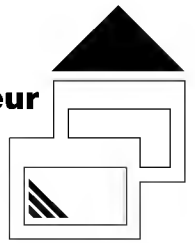
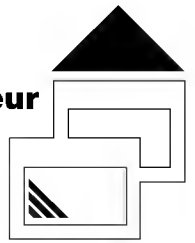


Abb.: Grundriss Keller- bzw. Untergeschoss

Das Keller- bzw. Untergeschoss unterteilt sich in zwei Bereiche, einen Nutzbereich, sowie die Einliegerwohnung, jeweils mit separatem Zugang. Der Zugang zum Nutzbereich (blauer Pfeil oben) befindet sich seitlich am Objekt, während der Zugang zum Wohnbereich (grüner Pfeil oben) garten-seitig auf der Rückseite des Objektes zu finden ist.

Im Nutzbereich sind neben dem Heizungsraum ein Keller und ein Vorratsraum zu finden. Das Öllager und ein geräteraum sind dazu im unterkellerten Garagenbereich zu finden. Dieser Bereich ist auch separat zugänglich. Die Einliegerwohnung hat einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Bad, sowie einen kleinen Flur. Bis auf den Abstellraum und das Bad haben alle Räume Tageslicht durch die starke Hanglage



des Grundstückes. Die Raumaufteilungen im Keller- bzw. Untergeschoss können ebenfalls als gefällig und durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Allerdings war die Zugangsmöglichkeit zum unteren Grundstücksbereich mit den jeweiligen Eingängen im Rahmen der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nicht einsehbar.

Angaben zur Außenanlage können aufgrund der beschränkten Einsehbarkeit vom öffentlichen Bereich, sowie den Witterungsverhältnissen nur bedingt erfolgen. Die Hoffläche vor der Garage und der Zugangsweg sind augenscheinlich befestigt. Der Vorgarten einfach angelegt. Weitere Angaben, insbesondere zur Hanggestaltung/Ausführung im unteren Grundstücksbereich sind nicht möglich. Zur Straße hin ist dazu eine Hecke als Einfriedung vorhanden.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den eingesehenen Bau- und Planunterlagen zum Objekt.

Das Objekt wurde gemäß den vorhandenen Unterlagen ca. 1980 in einer massiven, soliden Bauweise errichtet.

Aufgrund des Baujahres 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.

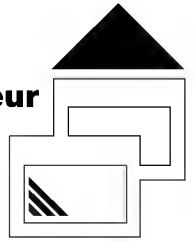
Die Gründung und Bodenplatte sind aus Stahlbeton. Die Außenwände sind im Erdgeschoss mit 25 cm starken Gasbetonsteinen gemauert und im Kellergeschoss mit 36,5 cm starken Mauerwerk. Die Innenwände sind ebenfalls mit Gasbetonmauerwerk ausgeführt sind. Die Decke über dem Kellergeschoss ist eine massive Spannbetonkonstruktion, während die Decke über dem Erdgeschoss, wie auch der Dachstuhl eine Holzkonstruktion ist. Die Decke über dem Erdgeschoss ist gedämmt. Das Dach hat eine Betonziegeleindeckung (Frankfurter Pfanne).

Die Außenfassade hat einen einfachen Putz. Augenscheinlich liegen keine nachträglichen, energetischen Maßnahmen vor.

Die Gesamtkonstruktion ist augenscheinlich deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Augenscheinlich sind die Fenster Holzkonstruktionen aus dem Erbauungsjahr, mit einer einfache Isolier-/Thermopenverglasung. Es sind Rollläden vorhanden. Weitere Angaben können auch hier leider nicht erfolgen.

Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung, deren Zustand und Standard sind leider auch nicht möglich. Gemäß den Unterlagen war eine Ölzentralheizung geplant.

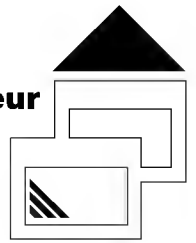


Das Garagengebäude ist augenscheinlich in gleicher oder ähnlicher konstruktiven Ausführung wie das Wohnhaus erbaut. Es ist ein Flachdach vorhanden. Die Art der Abdichtung ist nicht bekannt.

Die Außenanlage war nur sehr bedingt einsehbar gewesen. Die Hoffläche ist mit Betonwerksteinen befestigt. Die Ausführung des Zugangsweges war nicht ersichtlich. Zur Straße hin ist ein kleiner Betonsockel und eine Hecke vorhanden. Weitere Angaben zur Ausführung können nicht erfolgen.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses 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 Wohnhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art/Bauweise die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet. Dazu konnte das Objekt nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden, so dass die vorhandene Ausstattung und deren Zustand, sowie die Raumaufteilung und Nutzbarkeit nicht bekannt sind. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

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

3. Bodenwertermittlung

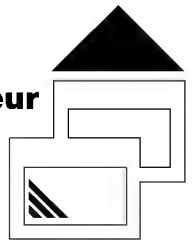
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten 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.

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

Flurstück 212:	=	115,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	850 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

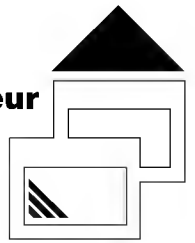
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$115,00 \text{ €/m}^2 \times 850 \text{ m}^2 = 97.750,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück erfolgt zunächst eine Anpassung mittels Faktor 1,06. Aufgrund der Hanglage und der daraus resultierenden Nutzung erfolgt eine weitere sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,90. Daraus ergibt sich ein angepasster Bodenwert wie folgt:

$$97.750,00 \times 1,06 \times 0,90 = 92.568,75 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 212, gerundet = 68.500,00 €**



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.

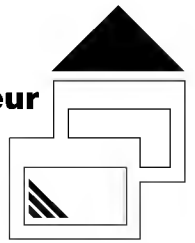
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(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, da lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war. Die Ausstattung, deren Zustand, Raumaufteilung, sowie Nutzbarkeit sind daher insgesamt nicht bekannt. Es lässt sich so 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 Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein, sowie den vorhandenen Planunterlagen aus der Bauakte. Eine Funktionalität des Objektes wird vorausgesetzt. Das Objekt war augenscheinlich bewohnt.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

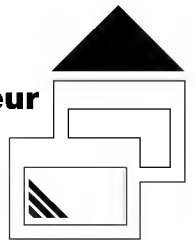
Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.02

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

* es erfolgt ein erhöhter Ansatz der NHK wegen des tlw. vorhandenen Ausbaues zu Wohnzwecken im KG





Wohnhaus mit Einliegerwohnung*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				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%
* alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02**	585 €/m²	645 €/m²	735 €/m²	880 €/m²	1.090 €/m²	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** erhöhter Ansatz (+ 40 €/m² BGF) wegen des tlw. zu Wohnzwecken ausgebauten KG						
Außenwände	1 x 23 % x 645 €/m² BGF =				148,35 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 645 €/m² BGF =				96,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 645 €/m² BGF =				70,95 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 645 €/m² BGF =				70,95 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 645 €/m² BGF =				70,95 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 645 €/m² BGF =				32,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 645 €/m² BGF =				58,05 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 645 €/m² BGF =				58,05 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 645 €/m² BGF =				38,70 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				645,00 €/m² BGF	
	Anpassung wegen Bauweise Einliegerwohnung, gewählt Faktor 1,05 :				Faktor 1,05	
	Gesamtsumme:				677,25 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 677,25 €/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 Wertermittlungsstichtag:

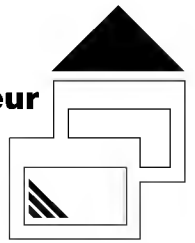
$$677,25 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.288,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$342,01 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.288,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 440.693,57 \text{ €}$$

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.

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: 1980

Alter: 2026 – 1980 = 46 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 Jahre – 46 Jahre = 24 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 65,7 \%$$

Wertminderung 65,7 % v.H. des Herstellungswertes = 289.535,68 €

→ 440.693,57 € - 289.535,68 € = 151.157,89 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 151.157,89 €**

5.2 Garagengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach

- massive Bauweise

- 2-geschossige Bauweise

Standardstufe 4, angepasst

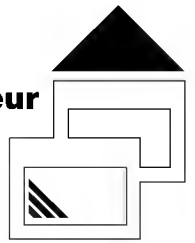


Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 450,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 856,17 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$46,18 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 856,17 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 39.537,93 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Garage beträgt 39.537,93 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 1980

Alter: $2026 - 1980 = 46$ Jahre

Restnutzungsdauer: $60 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} = 14 \text{ Jahre} \rightarrow$ fiktiv 20 Jahre wegen Bauweise

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 66,7 \%$$

Wertminderung 66,7 % v.H. des Herstellungswertes = 26.371,80 €

$$\rightarrow 39.537,93 \text{ €} - 26.371,80 \text{ €} = 13.166,13 \text{ €}$$

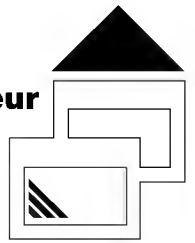
→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 13.166,13 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 151.157,89 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 13.166,13 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 164.324,02 €

**Übertrag:**

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 164.324,02 €

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

- Nebeneingang KG = + 500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 164.824,02 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche/Zugang, Hangbefestigungen = + 12.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 176.824,02 €

Bodenwert Flurstück 212 = + 68.500,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 245.324,02 €

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.

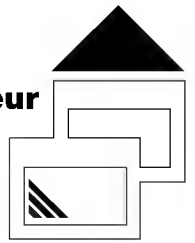
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,05:

245.324,02 € x 1,05 = 257.590,22 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 257.590,22 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.



Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

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

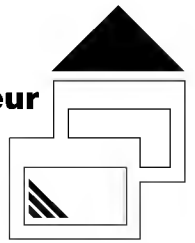
- Gesamtobjekt innen + außen

-pauschal-	=	- 10.000,00 €
		= - 10.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	257.590,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	247.590,22 €
gerundet	=	247.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 247.000,00 €.



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 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.

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.

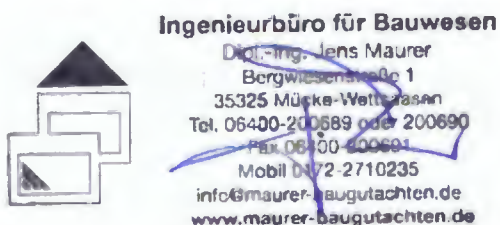
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Am Hainberg 12, 35585 Wetzlar-Blasbach, lfd.Nr. 1, Flur 16, Flurstück 212, zum Bewertungstichtag 20.02.2025, auf

247.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

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

Mücke, den 14.04.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

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

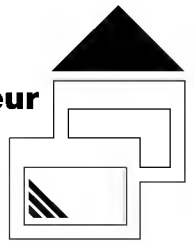
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 38 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.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar

Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den angeforderten bzw. eingesehenen Planunterlagen entnommen. Es erfolgt ein Abzug für Putz.

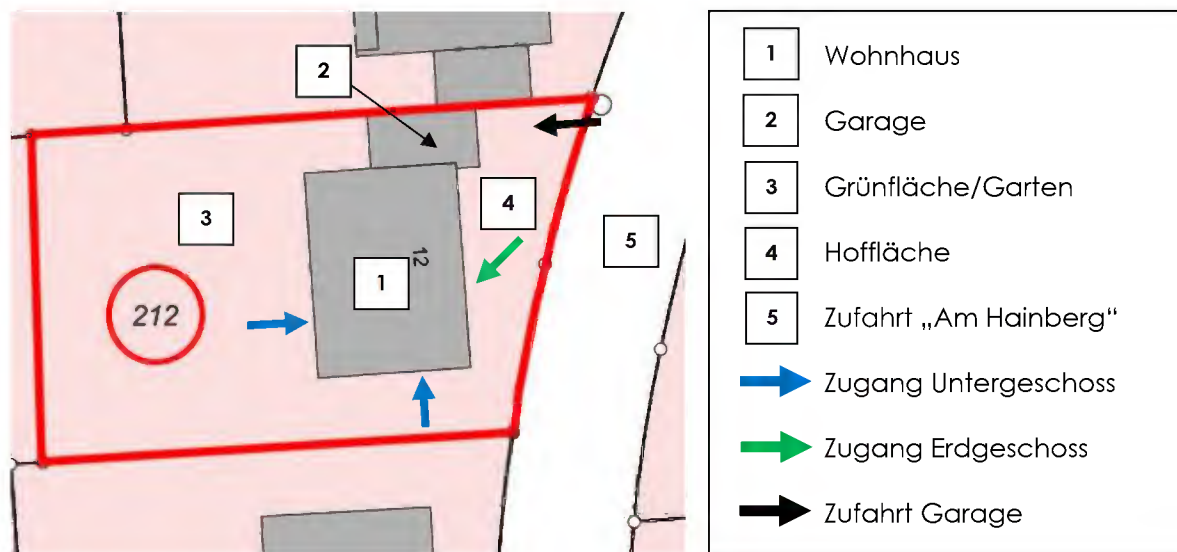
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden ebenfalls den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Das Objekt konnte vom Sachverständigen lediglich von außen besichtigt werden, somit kann zur Richtigkeit der Planunterlagen keine Aussage getroffen werden.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

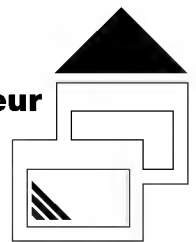
Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Diele:	$(2,58 \times 4,25) + (2,495 \times 1,135) - (0,50 \times 0,80)$	=	13,40 m ²
Bad:	$2,32 \times 3,015$	=	6,99 m ²
Kind:	$4,25 \times 2,69$	=	11,43 m ²
Eltern:	$4,03 \times 3,95$	=	15,92 m ²
	Übertrag	=	47,74 m ²



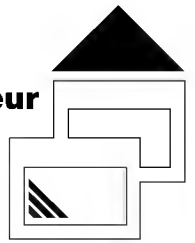
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar

		Übertrag	=	47,74 m ²
Herrenzimmer:	2,225 x 4,03		=	8,97 m ²
Wohnen:	5,75 x 4,03		=	23,17 m ²
Kochen:	(4,25 x 2,86) + (2,30 x 1,40)		=	15,38 m ²
SPK:	1,85 x 1,20		=	2,22 m ²
		Summe	=	97,48 m ²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,92 m ²
		Summe	=	94,56 m ²
Balkon:	1,50 x 6,10 x ¼		=	2,29 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt				= 96,85 m²
				=====

-Untergeschoss-

Wohnen:	3,965 x 5,68		=	22,52 m ²
Kochen:	3,965 x 2,425		=	9,62 m ²
Schlafen:	3,965 x 3,68		=	14,59 m ²
Flur:	1,135 x 3,685		=	4,18 m ²
Bad:	2,465 x 2,84		=	7,00 m ²
Abstellen:	4,105 x 2,42		=	9,93 m ²
		Summe	=	67,84 m ²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,04 m ²
Wohnfläche Untergeschoss gesamt				= 65,80 m²
				=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar

Zusammenstellung Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Untergeschoss} = 96,85 \text{ m}^2 + 65,80 \text{ m}^2 = 162,65 \text{ m}^2$$

=====

Nutzflächenberechnung:

-Untergeschoss-

$$\text{Flur:} \quad 1,135 \times 4,345 = 4,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Vorrat:} \quad 2,845 \times 1,885 = 5,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller:} \quad 2,845 \times 2,345 = 6,67 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung:} \quad (2,845 \times 2,28) + (1,135 \times 1,26) - (0,375 \times 0,80) = 7,62 \text{ m}^2$$

$$\text{Geräte:} \quad 2,95 \times 3,125 = 9,22 \text{ m}^2$$

$$\text{Ölraum:} \quad 2,76 \times 3,125 = 8,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 42,27 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3 \% Putz} = - 1,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Untergeschoss gesamt} = 41,16 \text{ m}^2$$

=====

-Erdgeschoss-

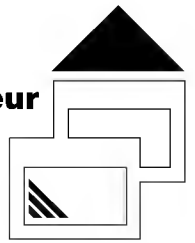
$$\text{Garage:} \quad 6,00 \times 3,25 = 19,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 19,50 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3 \% Putz} = - 0,59 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Erdgeschoss gesamt} = 18,91 \text{ m}^2$$

=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Untergeschoss:	8,995 x 12,61	=	113,43 m ² BGF
Erdgeschoss:	9,035 x 12,65	=	114,29 m ² BGF
Dachgeschoss:	9,035 x 12,65	=	114,29 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 342,01 m² BGF

=====

-Garage-

Untergeschoss:	(3,50 x 6,50) + (0,25 x 1,35)	=	23,09 m ² BGF
Erdgeschoss:	(3,50 x 6,50) + (0,25 x 1,37)	=	23,09 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt = 46,18 m² BGF

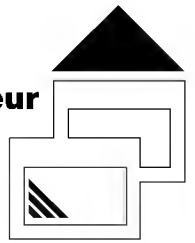
=====

Mücke, den 27.03.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettarosen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0472 2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



Hinweis:

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

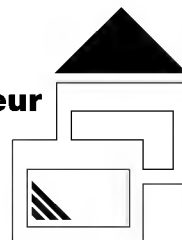
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen- Seitenansicht



Bild 3: Straßen- Seitenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



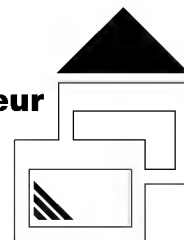
Bild 4: Hoffläche



Bild 5: Zufahrt Garage



Bild 6: Zugang Eingang UG



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



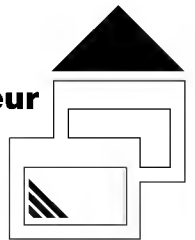
Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Zufahrt „Am Hainberg“



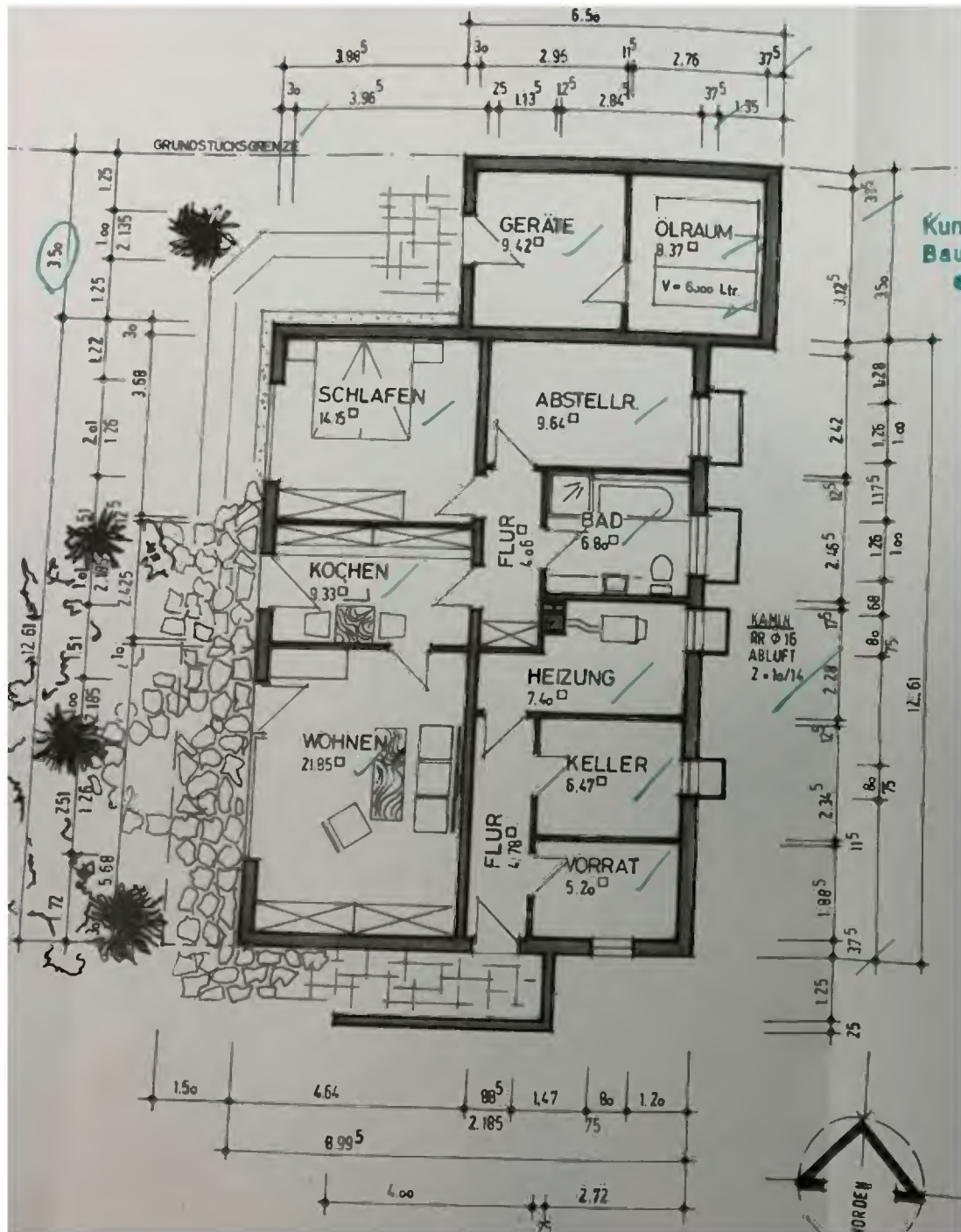
Bild 9: Zufahrt „Am Hainberg“



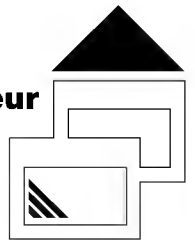
-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar

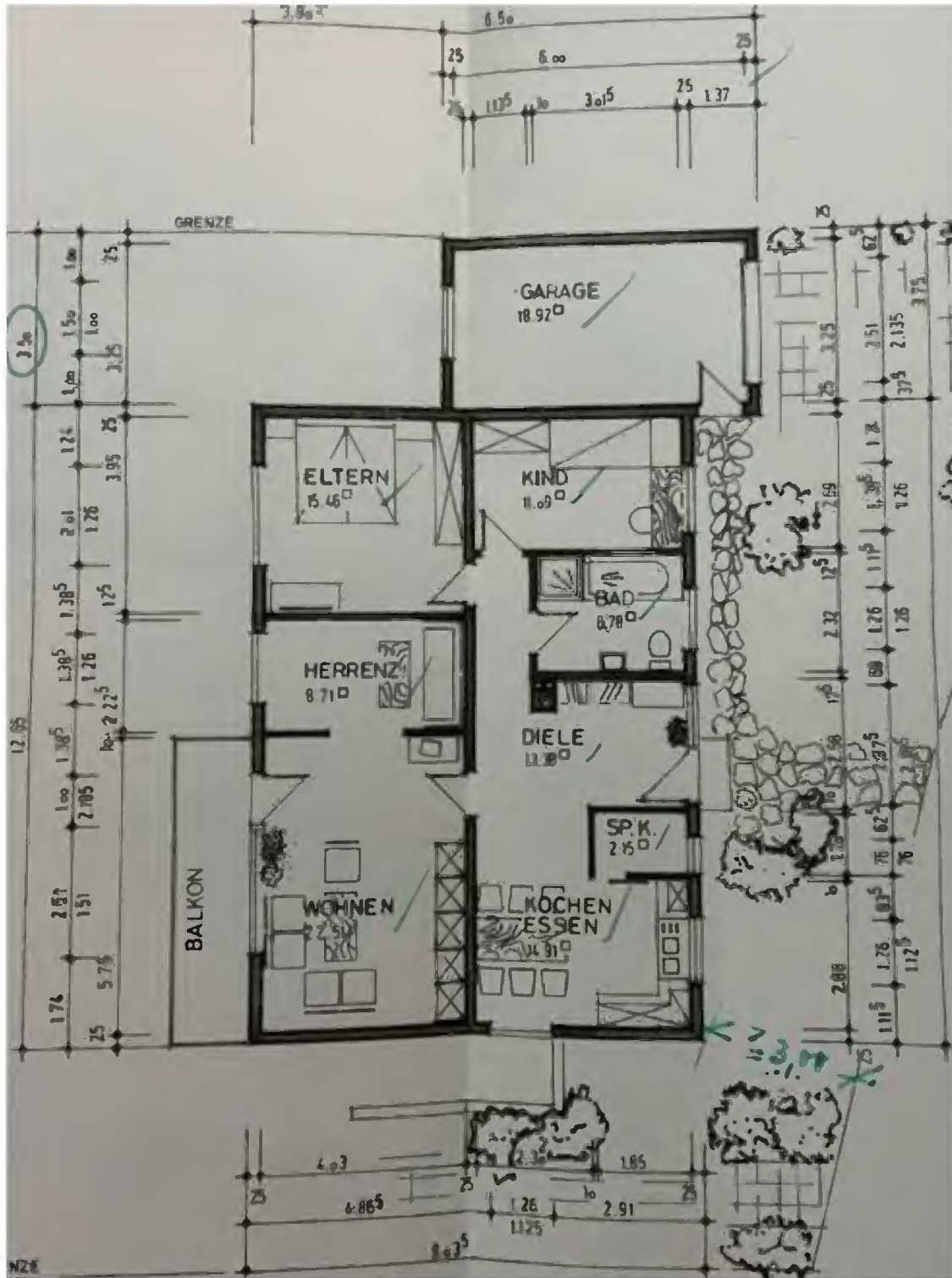
Die nachfolgenden Planausschnitte sind ohne Maßstab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann aufgrund der Besichtigung lediglich von außen keine Angabe gemacht werden. Alle Angaben ohne Gewähr.



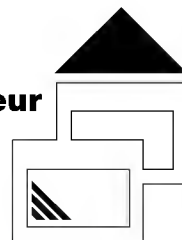
Grundriss Untergeschoss
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



-A10-

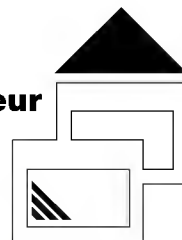
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



Ansicht von Osten
ohne Maßstab



Ansicht von Westen
ohne Maßstab

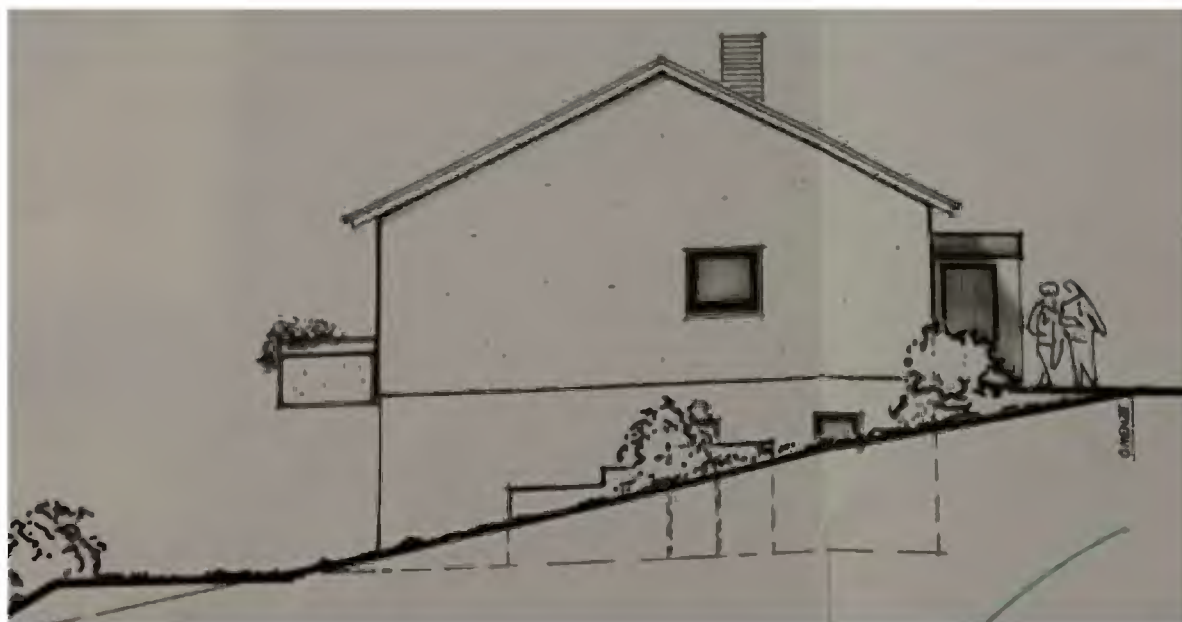


-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



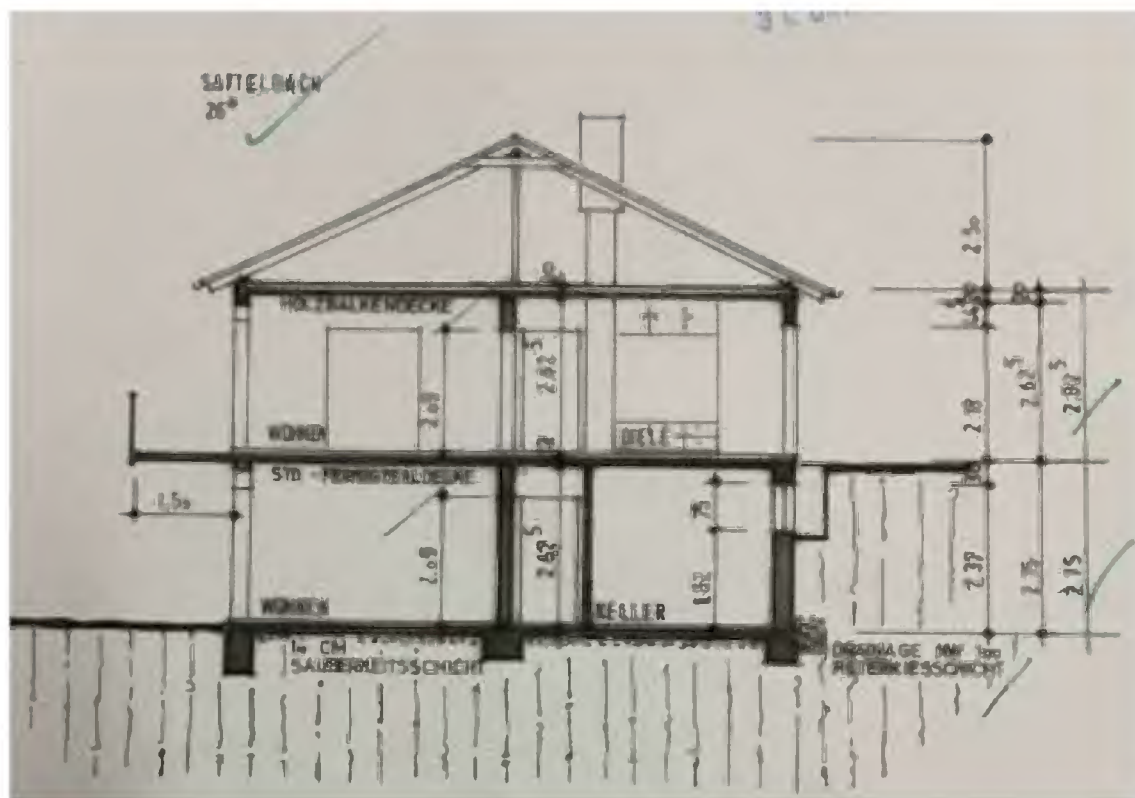
Ansicht von Norden
ohne Maßstab



Ansicht von Süden
ohne Maßstab

-A12-

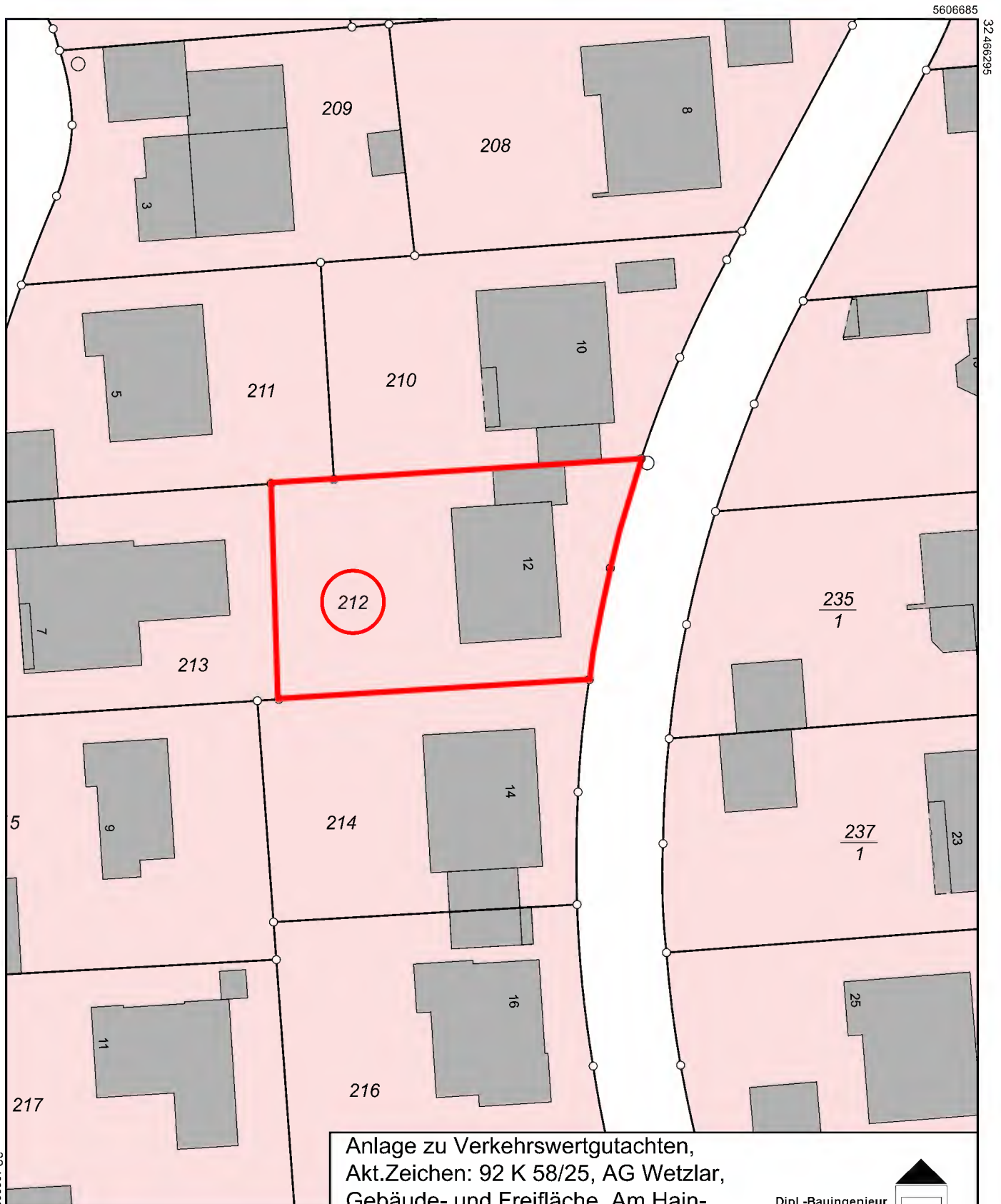
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 58/25 AG Wetzlar



Schnitt
ohne Maßstab

Flurstück: 212
Flur: 16
Gemarkung: Blasbach

Gemeinde: Wetzlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 58/25, AG Wetzlar,
Gebäude- und Freifläche, Am Hain-
berg 12, 35585 Wetzlar-Blasbach
Idf. Nr. 1, Flur 16, Flurstück 212,
Größe 625 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



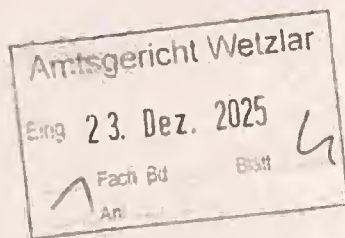


Flurstück 212, Flur 16, Gemarkung Blasbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wetzlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Am Hainberg 12
Fläche:	625 m ²
Tatsächliche Nutzung:	625 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Blasbach Grundbuchblatt 1197 Laufende Nummer 1



STADT WETZLAR



Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Büro des Baudezernates

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1

35578 Wetzlar

DER MAGISTRAT
Büro des Baudezernates

Datum:
22.12.2025

Kontakt:
Frau S. Wagner

Zimmer:
277

Telefon:
06441 99- 6011

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

Ihr Zeichen:
92 K 58/25

Ihr Schreiben vom:
11.12.2025

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.:
DE88ZZ00000055712

Für allgemeine Fragen:

Aktenzeichen: 92 K 58/25

**Zwangsversteigerungssache betreffend das im
Grundbuch von Blasbach, Blatt 1197 unter laufender
Nummer 1 eingetragene Grundstück**

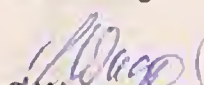
Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache teilen wir Ihnen wie folgt mit:

Angaben bezüglich des Grundstücks Gemarkung Blas-
bach, Flur 16, Flurstück 212/0:

- **aktuelle Lagebezeichnung:**
Am Hainberg 12
- **gemeldete Personen:**
Siehe Anlage. (wurde Ihnen bereits mitgeteilt)
- **Eintragungen ins Baulastenverzeichnis:**
Keine Baulasteintragungen

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


S. Wagner

Anlage



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen

Dipl. - Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00027#2026-00003

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 92 K 58/25
Ihre Nachricht vom: 23.01.2026

Datum: 29.01.2026

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am Hainberg 12, 35585 Wetzlar, Gemarkung Blasbach, Flur 16, Flurstück 212

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.

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

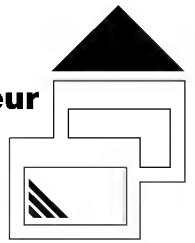
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

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



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 58/25, 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 Blasbach, Stichtag 01.01.2026
 - 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.