

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Talsweg 7

35583 Wetzlar-Garbenheim

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 93 K 19/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.11.2025 wie folgt ermittelt:

194.000,00 €

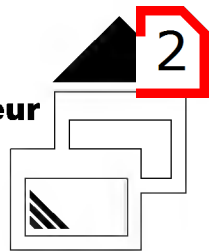
in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Garbenheim, Blatt 2451
des Amtsgerichtes Wetzlar

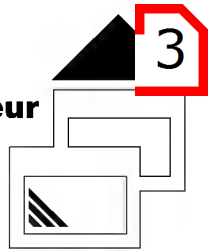
lfd. Nr. 1, Gemarkung Garbenheim, Flur 6, Flurstück 94/1,
Hof- und Gebäudefläche, Talsweg 7, Größe 422 m²

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 Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwertermittlung	10
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	13
5.1 Wohnhaus	13
5.2 Garagengebäude	15
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	16
6. Verkehrswert	19
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A8
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: 93 K 19/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 12.09.2025 sowie dem 29.09.2025 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 28.11.2025 gegen
13.00 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen
vor. Es konnten keine Unterlagen angefordert werden.
Durch den Sachverständigen erfolgten von außen Messungen vor Ort, so-
weit einsehbar. 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.

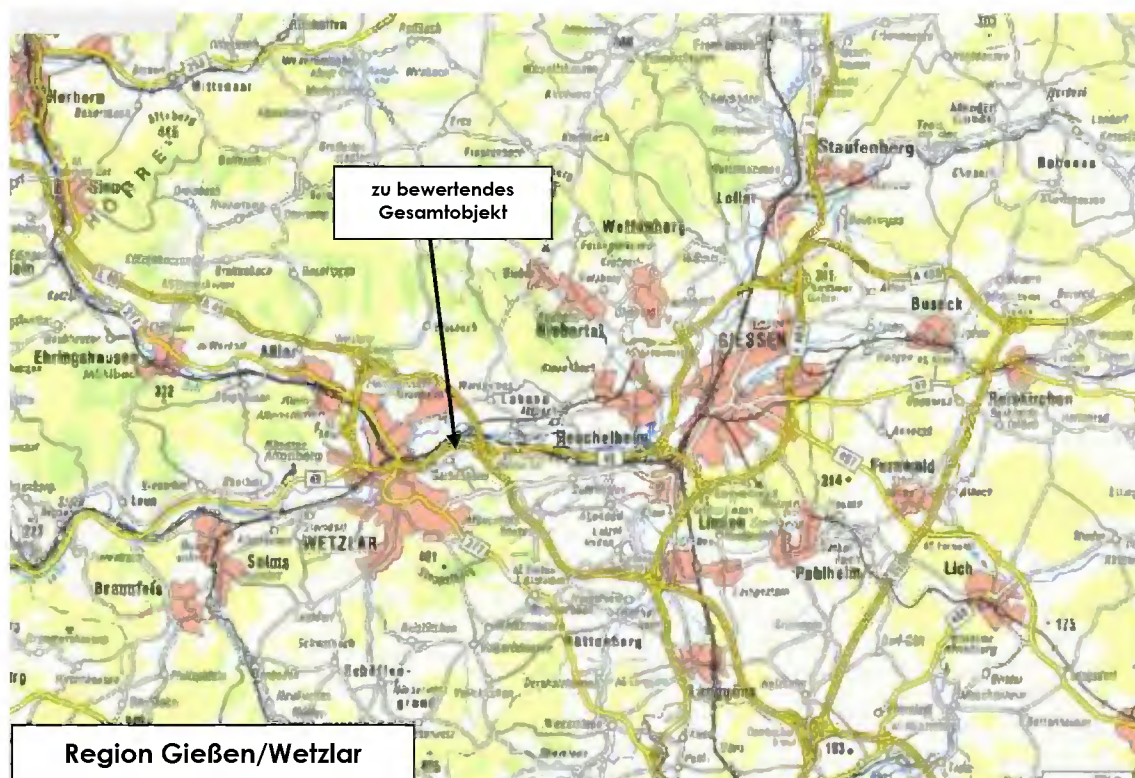
1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt am südöstlichen Ortsrand von Garbenheim, 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.

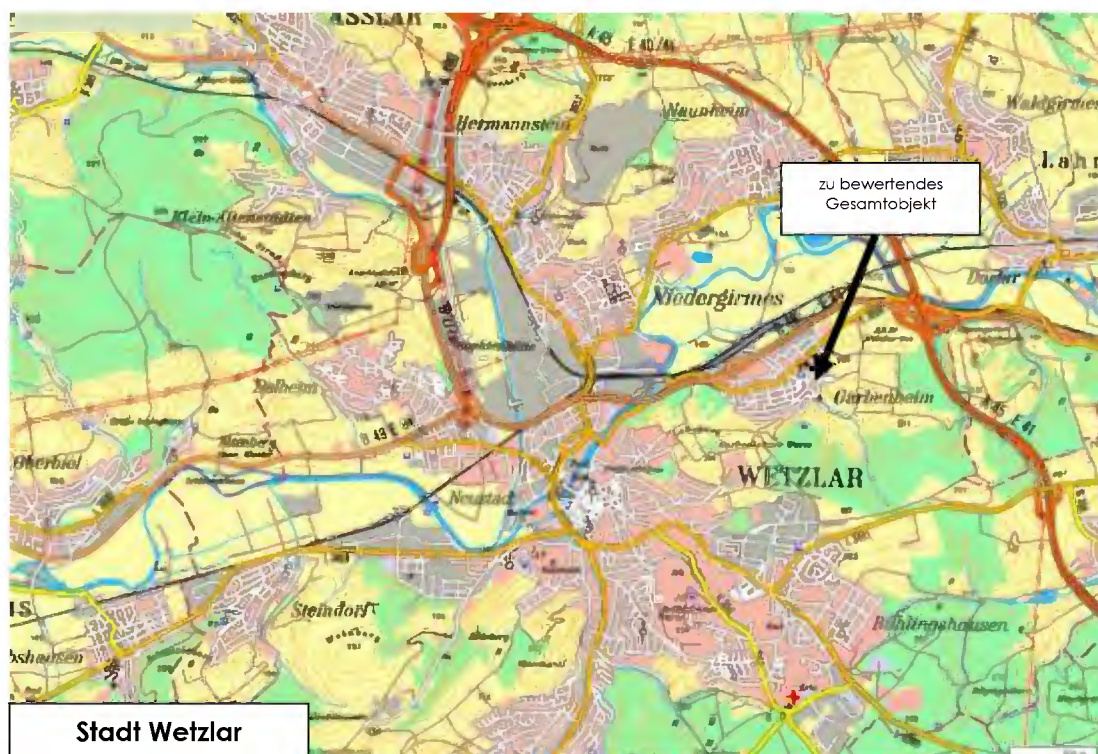
Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn, kurz nach ihrer Richtungsänderung von Süd nach West in Höhe der Dillmündung. Die Stadt erstreckt sich auf meist hügeligem Terrain bis auf die Anhöhen beiderseits des Lahntals. Sie liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge, südlich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



Garbenheim mit seinen ca. 2.200 Einwohnern liegt nahe der Wetzlarer Kernstadt südlich der Lahn.

Südwestlich der Ortschaft befindet sich der Wetzlarer Bismarckturm, der bis zu seinem Umbau Garbenheimer Warte genannt wurde. Erstmals wurde der Ort im Jahr 776 in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Lorsch erwähnt.

Garbenheim hat eine Anschlussstelle an die vierspurige Bundesstraße 49. Der Stadtteil wird durch die Stadtbuslinie 17 der Wetzlarer Verkehrsbetriebe angefahren. Der ehemalige Bahnhof befindet sich im Westen des Ortes. Er wurde mit der Stilllegung der Bahnstrecke Lollar-Wetzlar für den Personennahverkehr geschlossen. DB-Cargo stellt dort seit Februar 2007 Güterzüge für Mittelhessen zusammen.

Nördlich des Stadtteils befindet sich das Segelfluggelände Garbenheimer Wiesen des Wetzlarer Vereins für Luftfahrt.

Insgesamt kann die Infrastruktur in Garbenheim als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Im Orts existieren mehrere kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Es gibt kleinere Einkaufsmöglichkeiten, dazu ist die Stadt Wetzlar gut und schnell erreichbar. Alle Dinge des täglichen Lebens können dort bequem erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Objekt am südöstlichen Ortsrand von Garbenheim in einem alten, dörflichen Wohngebiet.

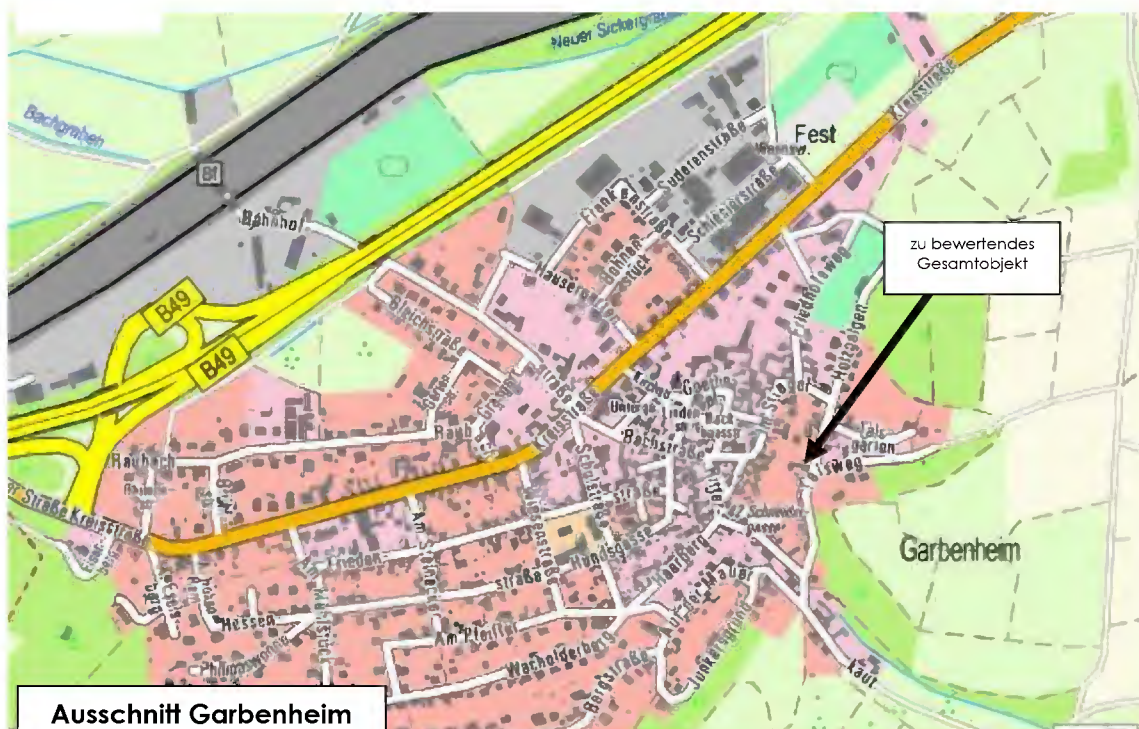
Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über enge schmale Zufahrtsstraßen. Die Lage kann aber insgesamt als gut und ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus älteren Wohnobjekten, unterschiedlicher Größe.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat insgesamt Hanglage. Es kann als insgesamt durchschnittlich gut nutzbar bezeichnet werden. Der Gutachterausschuss führt das Grundstück als baureifes Land, Dorfgebiet.

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

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



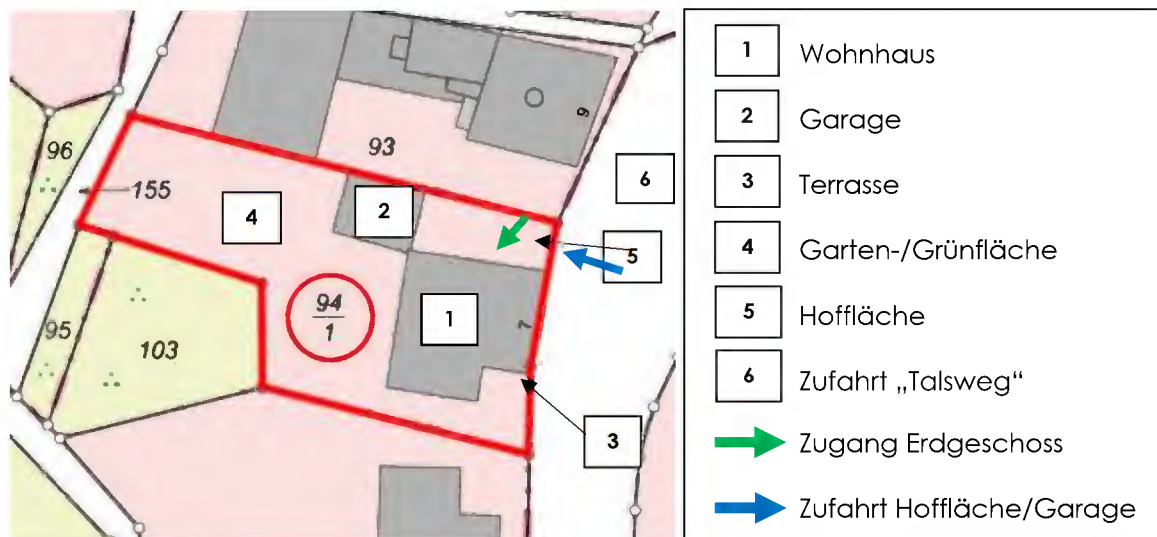
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

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

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort vorgenommen.

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



Das Wohnhaus ist augenscheinlich unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit einem flach geneigten Satteldach, welches sich auch nicht zum Ausbau eignet.

Die Wohnfläche für das Wohnhaus wird auf ca. 80 m² geschätzt, wobei zumindest Teilbereiche im Kellergeschoss auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Die unmittelbar an das Wohnhaus angrenzende Garage ist ebenfalls unterkellert. Dieser Bereich liegt auf Kellerniveau und könnte u.U. auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Ob die Räume zu Wohnzwecken geeignet sind, muss ggf. baurechtlich geprüft werden. Augenscheinlich bietet der Erdgeschossbereich der Garage Platz für einen PKW.



Abb.: Rückseite Garage



Abb.: Eingangsbereich seitlich

Der Haupteingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt und ist annähernd barrierefrei und behindertengerecht (1 Stufe). Der Zugang erfolgt von der Straße aus über die befestigte Hof- und Zufahrtsfläche.

Giebelseitig liegt eine Grenzbebauung vor. Das Wohnhaus grenzt unmittelbar an Gehweg und Straße.

Auf der gegenüberliegenden Längsseite ist eine teilweise überdeckte Terrasse vorhanden. Weitere Angaben sind nicht möglich.

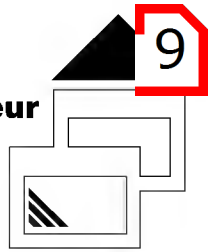
Die Außenanlage besteht aus der zuvor beschriebenen Terrasse und Hoffläche, jeweils seitlich, sowie dem Gartenbereich hinter dem Objekt, der auf Kellerniveau liegt und augenscheinlich nur einfach angelegt ist.



Abb.: Terrasse seitlich



Abb.: hinterer Grundstücksbereich



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 Objekt vor.

Aufgrund des geschätzten Baujahres Anfang/Mitte der 60er Jahre 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 Objekt wurde augenscheinlich in einer dem Baujahr entsprechender, grundsätzlich soliden Bauweise errichtet und ist augenscheinlich von der Gesamtkonstruktion, dem energetischen Standard deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Die Gründung, die Decke über dem Kellergeschoss sind massiv ausgeführt. Die Wände sind gemauert und haben einen einfachen Außenputz ohne sichtbare Dämmmaßnahmen. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion, wie auch wahrscheinlich die Decke über dem Erdgeschoss. Über etwaige Dämmung kann hier keine Aussage getroffen werden. Es ist eine einfache Schindeleindeckung vorhanden.

Die Gesamtkonstruktion der Garage entspricht der des Wohnhauses. Das flach geneigte Dach hat hier jedoch eine Wellbetonfaserplatteneindeckung.

Die Fenster sind augenscheinlich aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung. Sie wurden über die Jahre bereits erneuert, wie auch die vergleichsweise neu wirkende Haustüranlage. Es sind Rollläden vorhanden.

Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung sind nicht möglich. Augenscheinlich wurde/wird das Objekt bewohnt. Angaben zur Heizungsart, deren Alter und Zustand sind ebenfalls nicht möglich.

Die Außenanlage war nur sehr bedingt einsehbar gewesen. Die Hoffläche ist mit alten Betonwerksteinen befestigt. Der Zugangsweg hat einen alten Fliesenbelag, wie auch die Terrassenfläche. Im Gartenbereich sind einfache Bepflanzungen und eine Grünfläche sichtbar. Die Gesamtanlage ist ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

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 Garbenheim führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Dorfgebiet. 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.

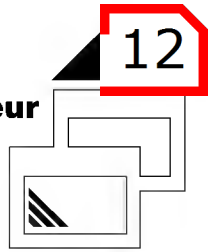
Flurstück 94/1:	=	105,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	400 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$105,00 \text{ €/m}^2 \times 422,00 \text{ m}^2 = 44.310,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, sowie der Nutzbarkeit erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 94/1, gerundet = 44.300,00 €**



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 Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein. 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**



Wohnhaus als Einfamilienhaus*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein						
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	1 x 23 % x 605 €/m ² BGF =				139,15 €/m ² BGF	
Dächer	0,5 x 15 % x 545 €/m ² + 0,5 x 15 % x 605 €/m ² BGF =				86,25 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 605 €/m ² + 0,5 x 11 % x 695 €/m ² BGF =				71,50 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m ² BGF =				30,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF =				54,45 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF =				54,45 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m ² BGF =				36,30 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				605,45 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung wegen Bauweise, gewählt Faktor 1,00 :				Faktor 1,00	
	Gesamtsumme:				605,45 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 605,45 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$605,45 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 1.145,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$324,51 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.145,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 371.868,99 \text{ €}$$

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 waren lediglich teilweise neue Fenster und eine neue Haustür 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 Anfang/Mitte 60 er Jahre

Alter: unbekannt

→ es erfolgt ein Ansatz einer sachverständig gewählten, fiktiven Restnutzungsdauer von 20 Jahren

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

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 265.514,46 €

→ 371.868,99 € - 265.514,46 € = 106.354,53 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 106.354,53 €**

5.2 Garagengebäude

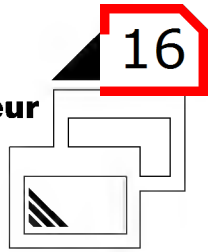
Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- leicht geneigtes Flachdach
 - massive Bauweise
 - 2-geschossige Bauweise/Ansatz, flw. Ausbau
- Standardstufe 4, angepasst



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



-16-

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 851,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$47,38 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 851,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 40.354,49 \text{ €}$

→ der Herstellungswert der Garage beträgt 40.354,49 €

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: unbekannt, geschätzt Anfang/Mitte 60 er Jahre

Alter: unbekannt

→ es erfolgt ein Ansatz einer sachverständig gewählten, fiktiven Restnutzungsdauer von 15 Jahren

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 30.265,87 €

→ $40.354,49 \text{ €} - 30.265,87 \text{ €} = 10.088,62 \text{ €}$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 10.088,62 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 106.354,53 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 10.088,62 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 116.443,15 €



-17-

Übertrag:

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 116.443,15 €

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

- keine weiteren Ansätze möglich, aufgrund der
Besichtigung nach dem äußeren Anschein

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 116.443,15 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche/Zugang, Terrasse = + 10.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 126.443,15 €

Bodenwert Flurstück 94/1 = + 44.300,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 170.743,15 €

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.

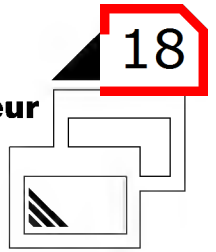
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies 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 1,20:

170.743,15 € x 1,20 = 204.891,78 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 204.891,78 €

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.



-18-

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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

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

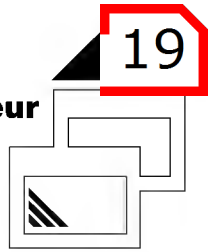
- Gesamtobjekt innen + außen

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

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	204.891,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	194.891,78 €
gerundet	=	194.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 194.000,00 €.



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.

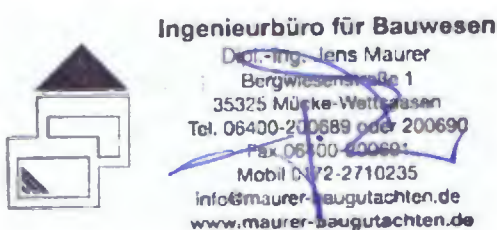
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Talsweg 7, 35583 Wetzlar-Garbenheim, lfd.Nr. 1, Flur 6, Flurstück 94/1, zum Bewertungstichtag 28.11.2025, auf

194.000,00 €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

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

Mücke, den 09.12.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 32 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: 93 K 19/25 AG Wetzlar

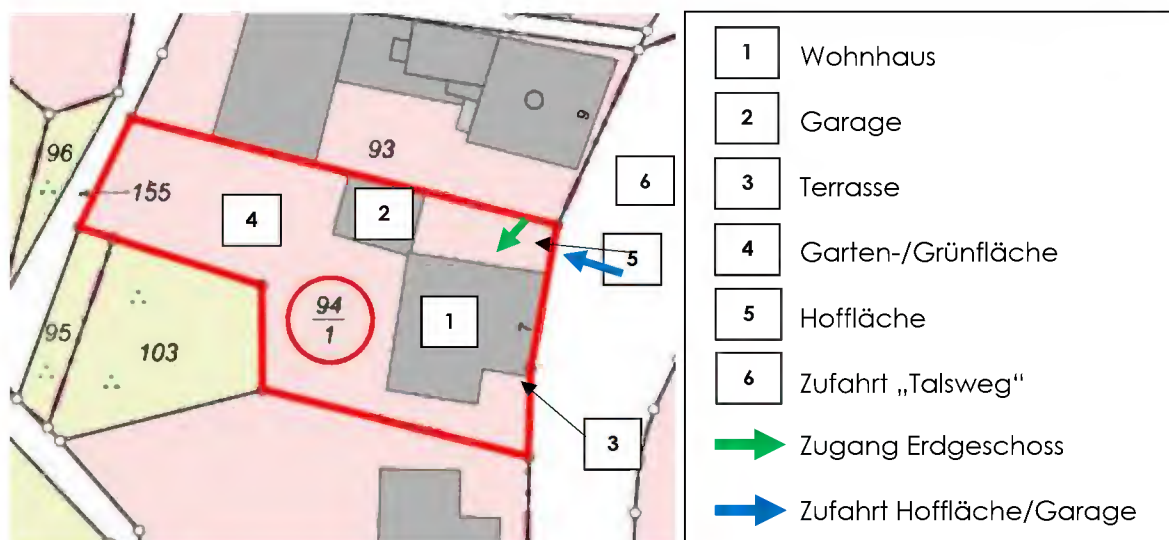
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen und auch aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte. Hilfsmittel für die Messungen vor Ort war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

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)

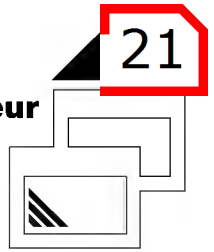
-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss: $(10,585 \times 8,398) + (2,721 \times 7,085) = 108,17 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Erdgeschoss: $(10,585 \times 8,398) + (2,721 \times 7,085) = 108,17 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $(10,585 \times 8,398) + (2,721 \times 7,085) = 108,17 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 324.51 m² BGF
=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar

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

Typ: Gebäude mit Keller,
1 Vollgeschoss,
ohne DG-Ausbau (Annahme) → Umrechnungskoeffizient 3,85

Bruttogrundfläche = 324,51 m² BGF

324,51 m² BGF : 3,85 = 84,29 m² → ca. 80,00 m² Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt geschätzt ca. 80,00 m². Möglicherweise sind aufgrund der Hanglage noch Räume im Keller zu Wohnzwecken ausgebaut, so dass die Wohnfläche wahrscheinlich höher ist.

-Garage- 2Kellergeschoss: $[(5,789 \times (3,883 + 0,24^*)) - (0,24 \times 0,75)^*] = 23,69 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ Erdgeschoss: $[(5,789 \times (3,883 + 0,24^*)) - (0,24 \times 0,75)^*] = 23,69 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt = 47,38 m² BGF
=====

- Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss überschlagen 20,00 m².
- Der unterkellerte Bereich der Garage könnte u.U. auch zu Wohnzwecken genutzt sein

* Maße aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

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

Mücke, den 03.12.2025

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142333



3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142453



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142425



3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142520



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142611



3D-Foto: 3D_IMG 2025-11-28 142635



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar

**Hinweis:**

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.

Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar



Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Seitenansicht Garage



Bild 6: Rückansicht Garage

-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 93 K 19/25 AG Wetzlar



Bild 7: Garten-/Grünfläche



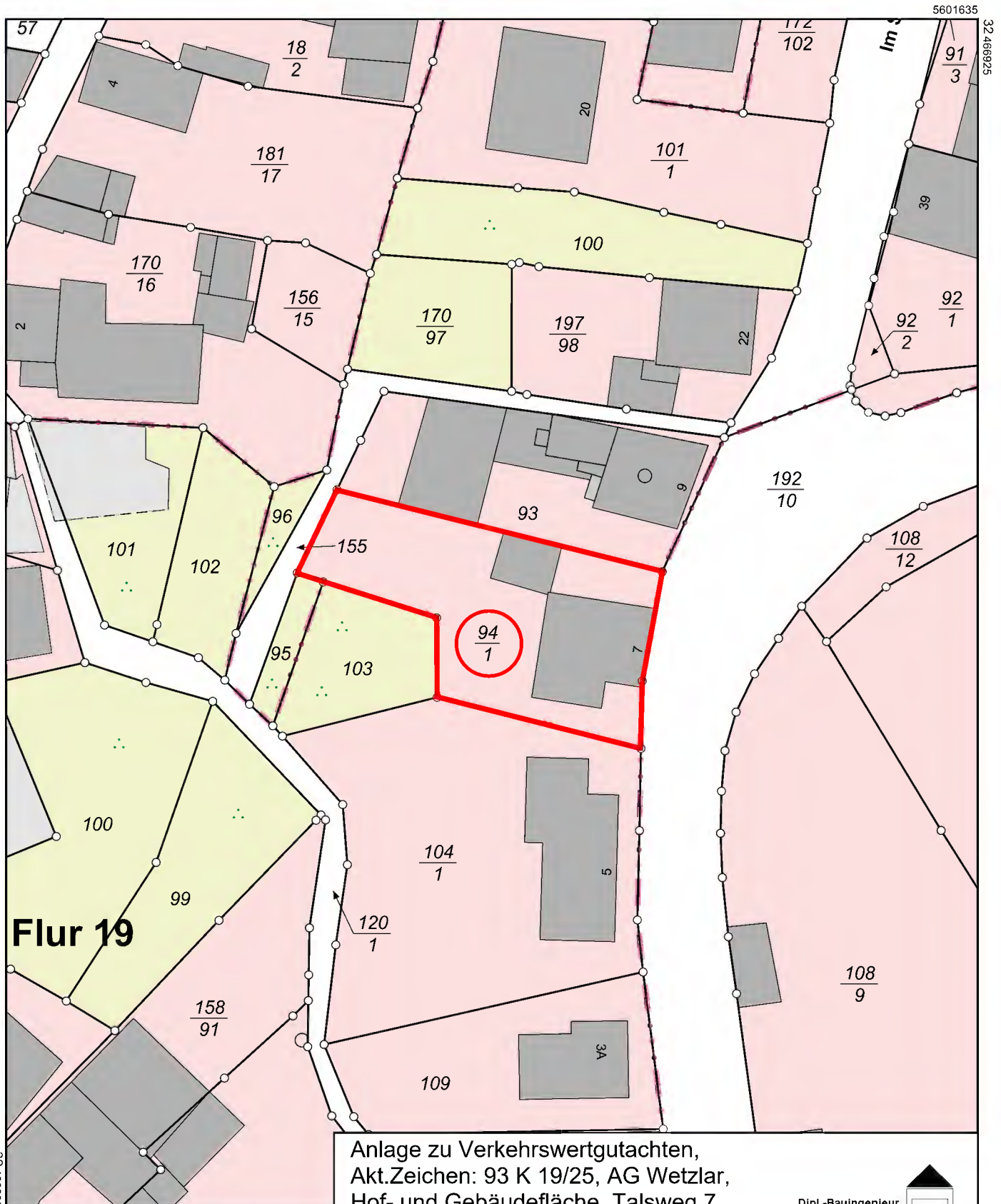
Bild 8: Zufahrt „Talsweg“



Bild 9: Zufahrt „Talsweg“

Flurstück: 94/1
 Flur: 6
 Gemarkung: Garbenheim

Gemeinde: Wetzlar
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 93 K 19/25, AG Wetzlar,
 Hof- und Gebäudefläche, Talsweg 7,
 35583 Wetzlar-Garbenheim, lfd.Nr. 1,
 Flur 6, Flurstück 94/1, Größe 422 m².

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer





Flurstück 94/1, Flur 6, Gemarkung Garbenheim

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wetzlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Talsweg 7
Fläche:	422 m ²
Tatsächliche Nutzung:	422 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Garbenheim Grundbuchblatt 2451 Laufende Nummer 1

STADT WETZLAR



Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Büro des Baudezernates

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1

35578 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar

Eing. 14. Juli 2025

1 Fach ... Bd ... Blatt ...
Anl.

Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 93 K 19/25

Beteiligter:

betreffend das im Grundbuch von Garbenheim, Blatt
2451 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grund-
stück

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache teilen wir Ihnen wie folgt mit:

Angaben bezüglich des Grundstücks
Gemarkung **Garbenheim**, Flur **6**, Flurstück **94/1**:

- aktuelle Lagebezeichnung:**

Talsweg 7, 35583 Garbenheim

- gemeldete Personen:**

siehe Anlage

- Eintragungen ins Baulastenverzeichnis:**

Keine Baulasteintragung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


S. Wagner

Anlage

DER MAGISTRAT

Büro des Baudezernates

Datum:
11.07.2025

Kontakt:
Frau S. Wagner

Zimmer:
277

Telefon:
06441 99- 6011

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

Ihr Zeichen:
93 K 19/25

Ihr Schreiben vom:
03.07.2025

Unser Zeichen:
60-07 SW

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

sowie nach Vereinbarung

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

Postanschrift:
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

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

www.wetzlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar

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

und bei anderen
Banken in Wetzlar

Gläubiger-Ident-Nr.:
DE88ZZZ00000055712

Für allgemeine Fragen:

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 93K 19/25
Ihre Nachricht vom: 12.09.2025

Datum: 17.09.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Talsweg 7, 35583 Wetzlar, Gemarkung Garbenheim, Flur 6, Flurstück 94/1

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

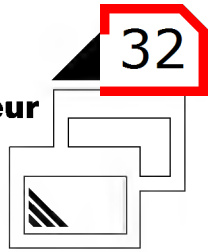
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

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.

HESS 1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 93 K 19/25, 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 Garbenheim, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Wetzlar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Magistrat der Stadt Wetzlar
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Alle Angaben ohne Gewähr.