

## VERKEHRSWERT

# GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Am Biengarten 1**

**35447 Reiskirchen-Ettingshausen**

**Amtsgericht Gießen  
Aktenzeichen: 420 K 1/26**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.04.2026 wie folgt ermittelt:

# 353.000,00 €

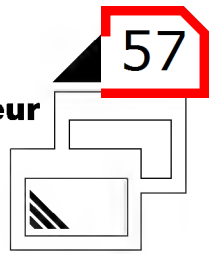
in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Ettingshausen, Blatt 1400  
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 3, Gemarkung Ettingshausen, Flur 2, Flurstück 379/1,  
Gebäude- und Freifläche, Am Biengarten 1, Größe 1.452 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen	12
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>13</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>13</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>16</b>
5.1 Wohnhaus	16
5.2 Garagen	18
5.2.1 Fertiggerade (3)	18
5.2.2 Garage (2)	19
5.2.3 Weiterführende Sachwertberechnung Garagen	20
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage	20
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>23</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A9
Planunterlagen	A10-A15
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Gießen

Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 420 K 1/26

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 20.02.2026 und 06.03.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Antragsstellerin, die aber im Ausland verweilt und nicht an einem Ortstermin teilnehmen konnte.

Es erfolgte daher durch den Sachverständigen am Montag, den 20.04.2026 gegen 12.00 Uhr eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte entsprechend kein Zugang zum Objekt.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen konnten keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt werden. Es konnten entsprechende Unterlagen kostenpflichtig bei der Gemeinde Reiskirchen angefordert werden. Die Richtigkeit der Unterlagen konnte nicht geprüft werden und wird für die Wertermittlung aber vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II in der Wertermittlung berücksichtigt.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Im Baulastenverzeichnis liegen zum Grundstück ebenfalls keine Eintragungen vor, gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen.

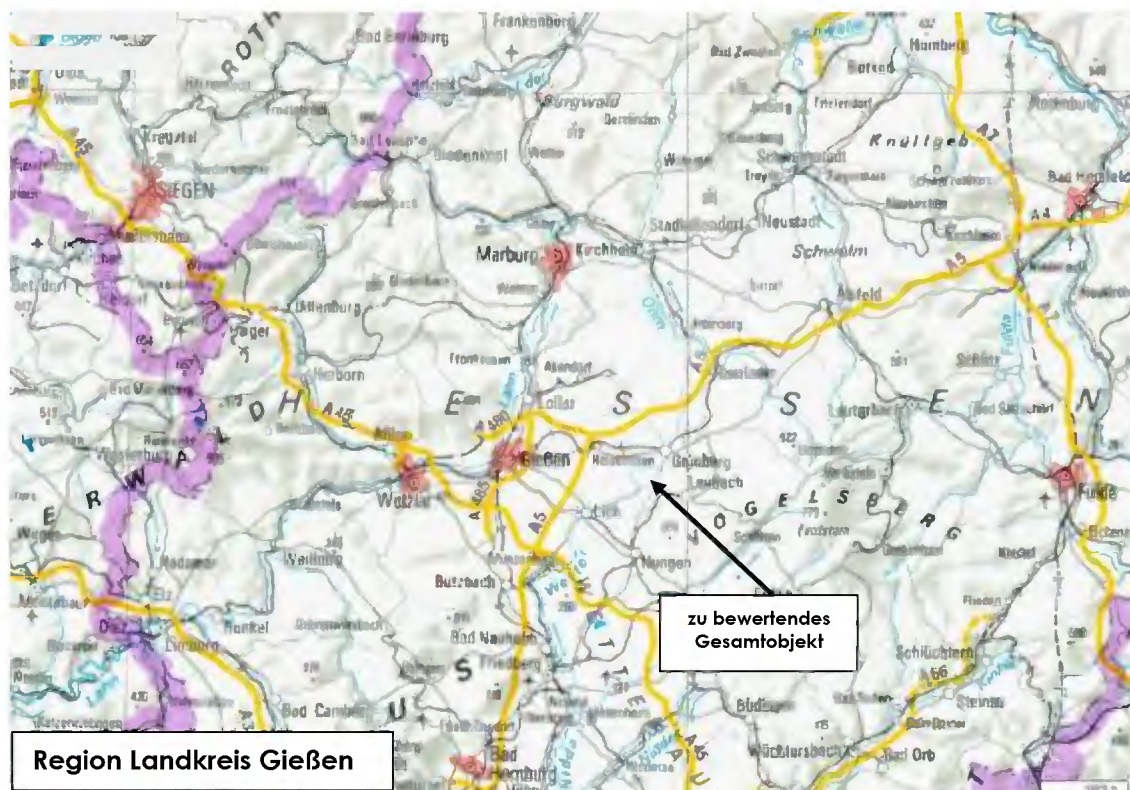
Alle Angaben ohne Gewähr.

## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Ettingshausen, einem Ortsteil der Großgemeinde Reiskirchen.

Die Gemeinde Reiskirchen gilt als eine der traditionsreichsten und ältesten Gemeinden Hessens. Mit den eingemeindeten Ortsteilen Bersrod, Burkhardsfelden, **Ettingshausen**, Hattenrod, Lindenstruth, Reiskirchen, Saasen und Winnerod zählt die Gemeinde Reiskirchen rund 10.800 Einwohner.

Reiskirchen grenzt im Norden an die Gemeinde Rabenau, im Osten an die Stadt Grünberg, im Südosten an die Stadt Laubach, im Süden an die Stadt Lich, sowie im Westen an die Gemeinden Fernwald und Buseck. Im Nordosten zwischen Saasen und Grünberg steht die ehemalige Klosteranlage Wirberg. In Reiskirchen entspringt der Fluss Wieseck, der bei Gießen in die Lahn mündet.



Reiskirchen wurde 975 als „Richolveskircha“ erstmals urkundlich erwähnt. Verkehrstechnisch ist Reiskirchen günstig an den Autobahnen 5 und 480 („Reiskirchener Dreieck“) und an der Bundesstraße 49 gelegen. In den Ortsteilen Reiskirchen und Saasen befinden sich Haltepunkte der Vogelsbergbahn.

Der Ortsteil **Ettingshausen** mit dem zu bewertenden Grundstück hat rund 1.900 Einwohner und ist der südlichste Ortsteil von Reiskirchen. Er wird schon zur Wetterau gezählt.

Erstmals wurde Ettingshausen 1286 erwähnt. Es existiert wahrscheinlich schon länger, da in der Umgebung Hügelgräber aus der Bronzezeit gefunden wurden.

Der Ortskern hat einen typischen dörflichen Charakter. An den Ortsrändern sind im 20. Jahrhundert Wohn- und Gewerbegebiete entstanden, darunter auch das Wohngebiet mit dem zu bewertenden Eigentum. Während des Zweiten Weltkrieges wurde der zu Ettingshausen gehörende Flughafen militärisch genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich in der Nähe eine Siedlung, die Flugplatzsiedlung, die heute auch als ein weiteres Wohngebiet genutzt wird.

Von der einst verkehrenden Butzbach-Licher-Eisenbahn sind nur noch der ehemalige Bahnhof und Teile des Bahndammes erhalten. Verkehrstechnisch ist Ettingshausen heute nur noch über Straßen erschlossen mit den verkehrenden Buslinien oder mit dem eigenen PKW.

Ettingshausen hat so gut wie keine Einkaufsmöglichkeiten. In den umliegenden, angrenzenden kleineren Städten wie Grünberg (am nächsten gelegen), Laubach oder Lich, sowie in Reiskirchen selber, können die Dinge des täglichen Lebens erledigt werden.



Ettingshausen verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, ein Jugendzentrum, sowie eine Sport- und Kulturhalle.

Als Sehenswürdigkeit ist u.a. die aus dem Jahre 1260 erbaute Ortskirche zu nennen, die im Zentrum Ettingshausen zu finden ist.

Als eine Besonderheit für solch einen kleinen Ort ist das am nördlichen Ortsrand gelegene Freibad zu nennen, welches auch in der Umgebung sehr beliebt ist. Für die Ortsgröße unüblich, gibt es auch eine Vielzahl gewerbliche Ansiedlungen in Ettingshausen.





-7-

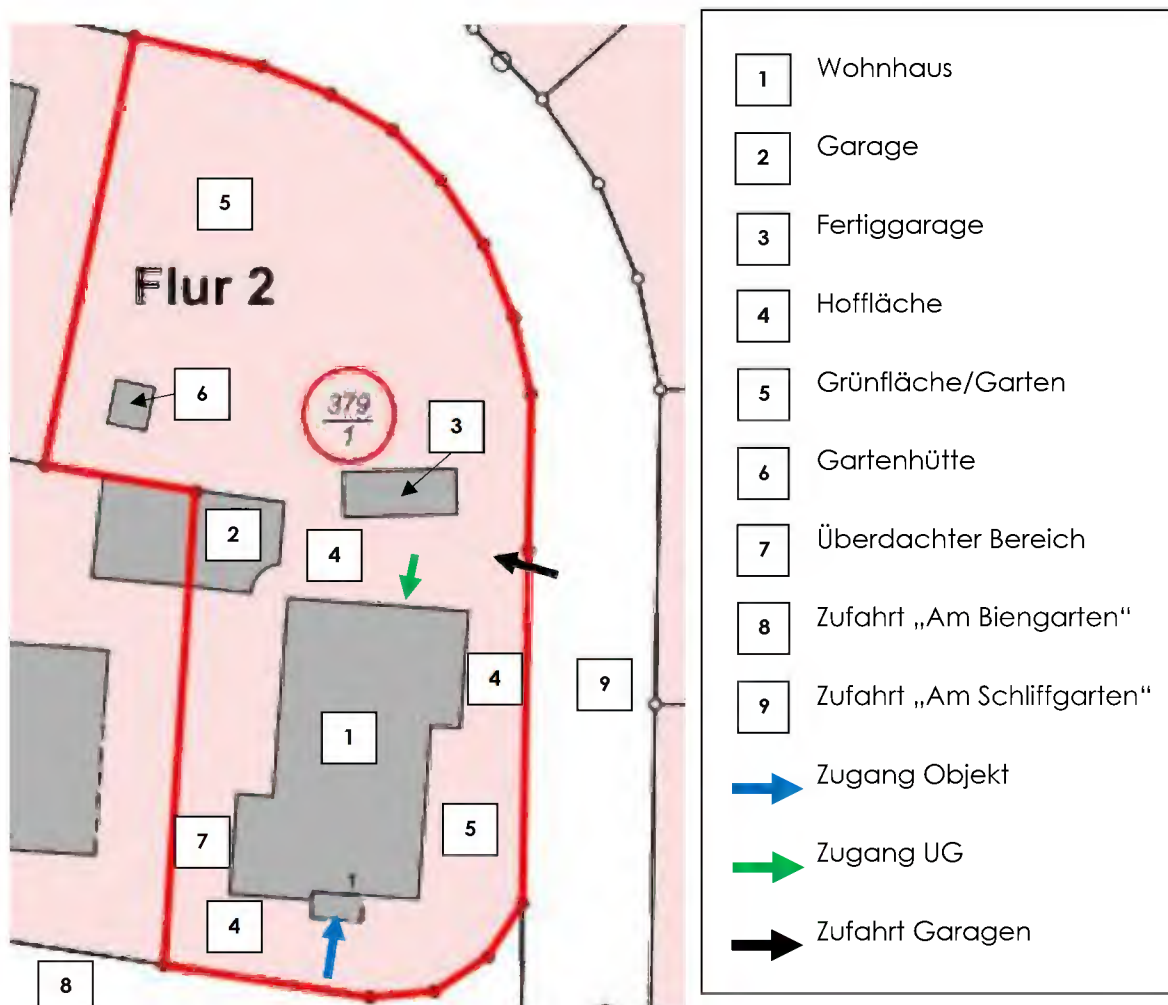
## 1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

### 1.6.1 Allgemein

Das zu bewertende Gesamtobjekt wurde in seinem Ursprung als großes Wohnhaus (1970) errichtet und über die Jahre zunächst als Alten- und Pflegeplatz umgenutzt (1980) und seit 2022 als Unterkunft für Flüchtlinge offiziell genutzt. Das Objekt ist bewohnt. Weitere Angaben sind nicht möglich.

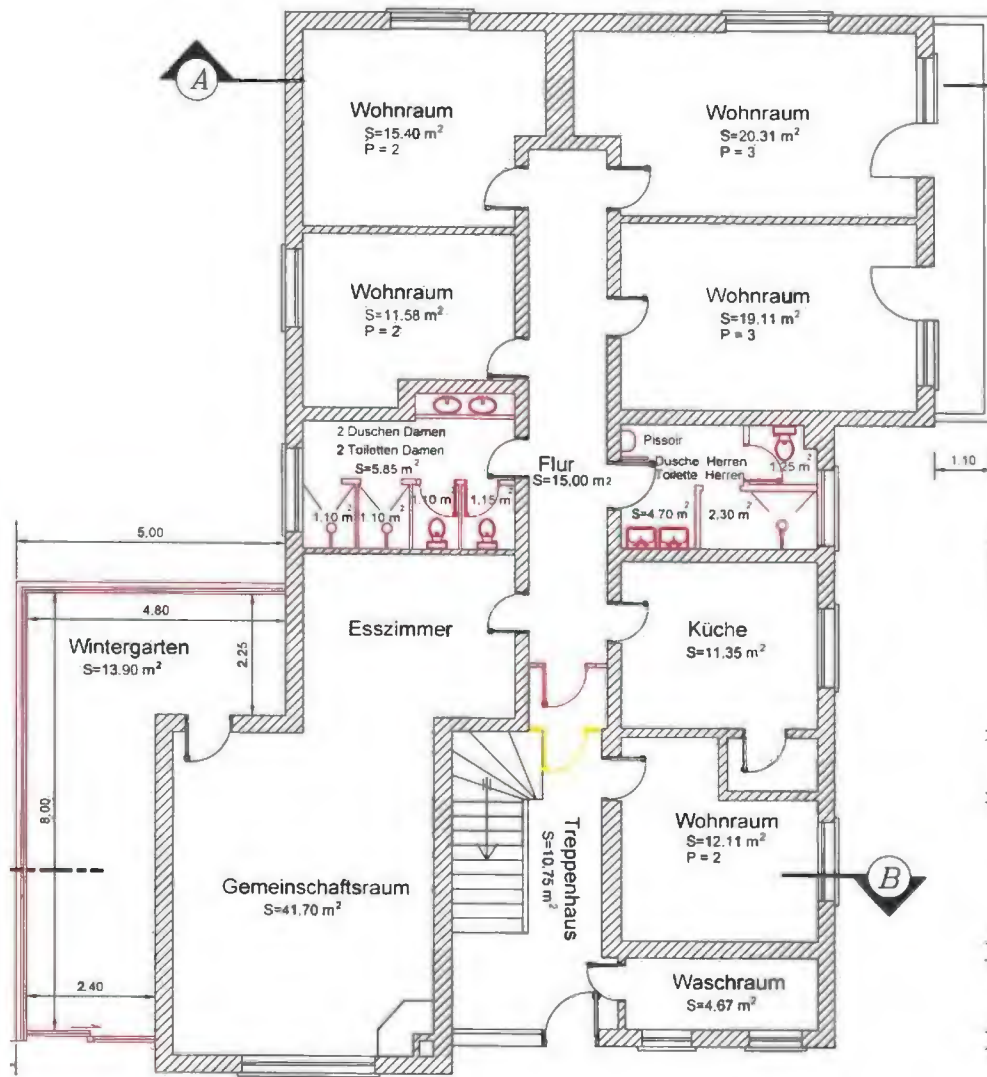
Die Beschreibungen des Gesamteigentums erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie den durch den Sachverständigen angefordert Planunterlagen. Es liegen keine konstruktiven Bauunterlagen vor.

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





Das Wohnobjekt ist unterkellert, bzw. hat ein Untergeschoss, sowie ein ausgebauter Dachgeschoss mit Satteldach. Der Haupteingangsbereich befindet sich auf der Giebelseite zur Straße hin und erfolgt nahezu ebenerdig. Auf Basis der letzten Nutzungsänderung 2022 als Unterkunft für Flüchtlinge beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 163 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss ca. 106 m<sup>2</sup> und im Untergeschoss nochmals ca. 137 m<sup>2</sup>. Dazu sind im Untergeschoss noch ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorhanden.



Vom Haupteingangsbereich im Erdgeschoss hat man über den zentralen Flur Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss, sowie über die Geschosstreppe zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss, sowie dem Untergeschoss.

Im Erdgeschoss gibt es gemäß den Planunterlagen mehrere Wohnräume in verschiedenen Größen, ein Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Essraum, eine Küche, sowie Toilettenanlagen. Der eingezeichnete Wintergarten ist augenscheinlich so nicht ausgeführt. Seitlich ist am Objekt ein Balkon vorhanden.

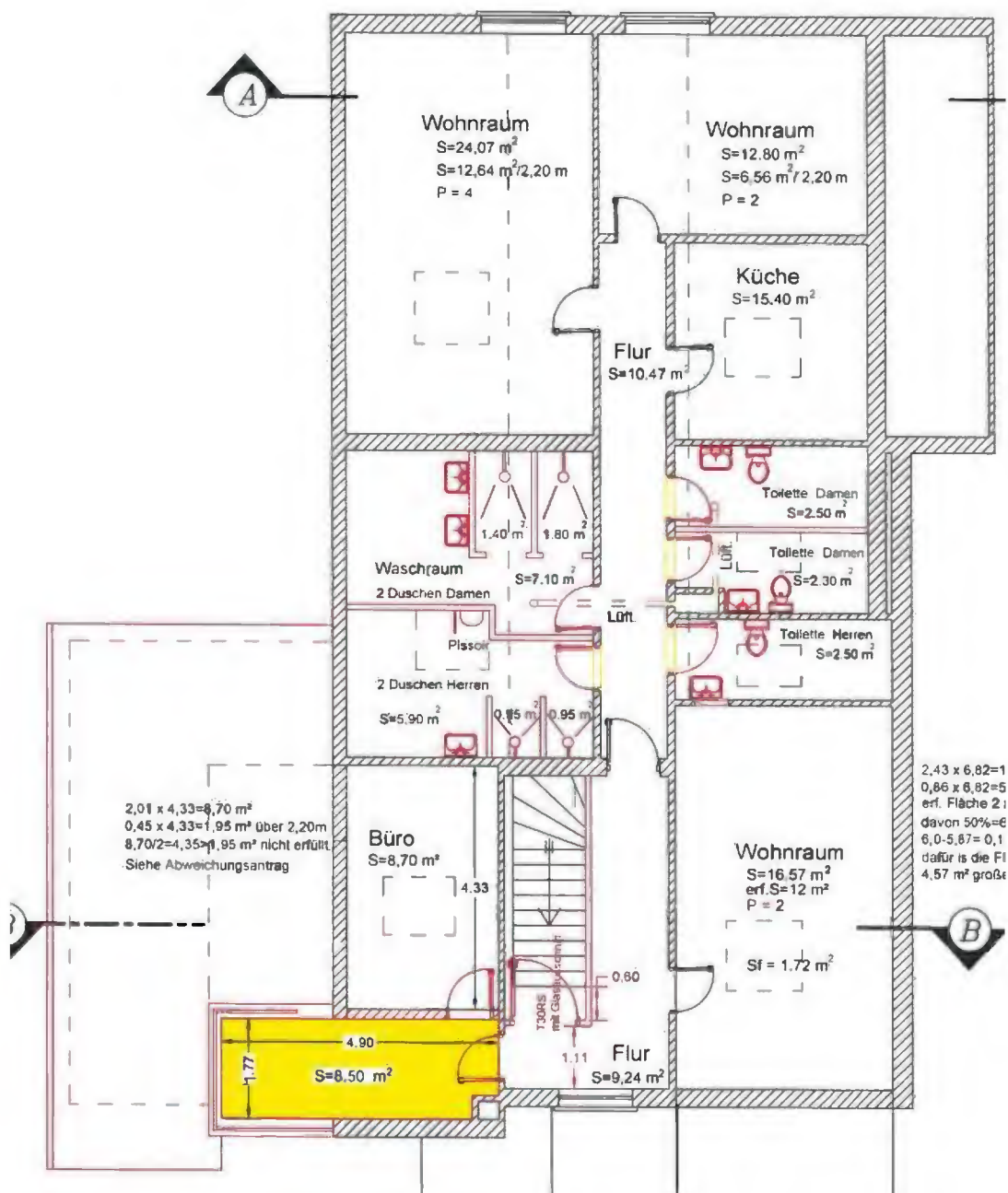


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (kann abweichen)

Der Wohnbereich im Dachgeschoss hat aufgrund der Dachneigung Einschränkungen in seiner Nutzbarkeit. Auch hier hat man über einen zentralen Flur Zugang zu allen Räumlichkeiten. Es gibt insgesamt drei Wohnräume, eine weitere Küche, ein Büro, Waschräume für Frauen und Männer, sowie Toilettenanlagen.

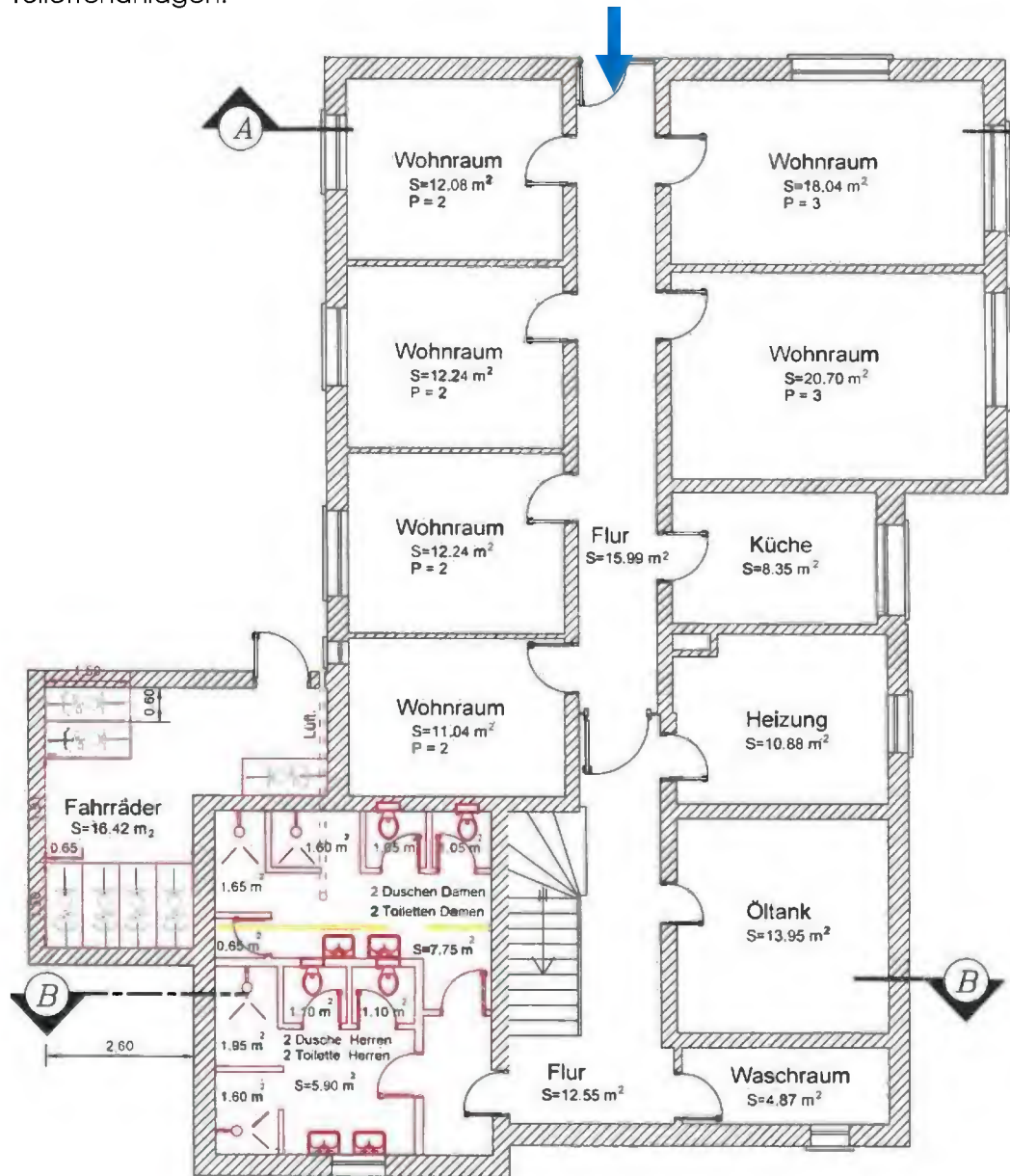


Abb.: Grundriss Untergeschoss (kann abweichen)

Auch im Keller- bzw. Untergeschoss erfolgt der Zugang zu allen Räumen über den zentralen Flur. Neben dem Zugang über die Geschosstreppe vom Erdgeschoss aus, besteht ein weiterer, sogar ebenerdiger Zugang auf der Gebäuderückseite (blauer Pfeil im Plan oben). Neben insgesamt sechs Wohnräumen gibt es noch eine Küche, eine große Wasch-WC-Anlage, sowie die Nutzräume Heizung, Öltank und Waschraum. Ob der ebenfalls von außen zugängliche Fahrradraum vorhanden ist, war von außen nicht erkennbar.

Im Außenbereich ist anstelle des Wintergartens eine Überdachung (roter Pfeil) sichtbar. Hinter dem Wohnhaus befinden sich eine Fertigteilgarage, eine massiv errichtete Garage (jeweils gelber Pfeil) und ein Schuppen (so gut wie nicht einsehbar).



Die Außenanlage ist, soweit einsehbar, zweckmäßig angelegt. Hoffläche, Wege sind befestigt. Das Grundstück hat eine Einfriedung, teilweise ist dazu eine Hecke als Sichtschutz (unterer, nicht bebauter Grundstücksanteil) vorhanden. Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grünflächen angelegt.

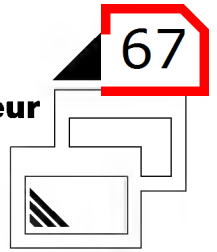


### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den angeforderten, einfachen Bau- und Planunterlagen. Es liegen keine konstruktiven Bauunterlagen vor.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Das Objekt wird bewohnt. Es wird von einer einfachen Funktionalität ausgegangen.

Das Gesamtobjekt wurde in seinem Ursprung 1970 als Wohnhausneubau in massiver und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet.



Wie bereits erwähnt erfolgte für das Objekt 1980 eine Nutzungsänderung zu einem Altenheim und Pflegeplatz und 2022 erfolgte noch eine weitere Nutzungsänderung als Unterkunft für Flüchtlinge.

Augenscheinlich und gemäß den Planunterlagen liegt eine massive Gründung und Geschossdecken vor. Die Wände sind gemauert und einfach verputzt. Es liegen augenscheinlich keine Dämmmaßnahmen (WDVS) vor. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion und hat eine optisch neue Ziegelindeckung. Soweit erkennbar sind die Fenster über die Jahre erneuert worden und aus Kunststoff. Es ist eine Isolierverglasung vorhanden und Rollläden sichtbar.

Weitere Angaben zur Gesamtkonstruktion sind nicht möglich. Das Gesamtobjekt macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck und ist bis auf das Dach konstruktiv sichtbar in die Jahre gekommen.

Zum Zustand und Standard der Innenausstattung, der technischen Ausstattung sowie den Sanitäreinrichtungen kann im vorliegenden Fall aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren Anschein keine genaue Aussage erfolgen. Auch liegen keine näheren Informationen zur aktuellen Heizungsanlage vor.

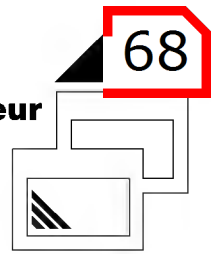
Aufgrund der letzten Nutzungsänderung, sowie der daraus resultierenden Nutzung ist aber von nicht unerheblichen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in 2022 auszugehen. Allerdings kann sich der Zustand vier Jahre später bereits wieder deutlich verschlechtert haben. Sachverständig wird von deutlich erforderlichen Renovierungsarbeiten ausgegangen.

Die vordere Garage ist eine Betonfertigteilgarage aus dem Jahre 1994. Die hintere Garage ist augenscheinlich massiv gemauert und ebenfalls einfach verputzt. Weitere Angaben können hier nicht erfolgen, wie auch nicht zum Schuppen und der seitlichen Überdachung.

Die Außenanlage ist zweckmäßig und einfach angelegt. Wege, Zugänge, Zufahrtsflächen und Parkplatzflächen sind größtenteils mit Betonwerksteinen befestigt, die aber deutlich sichtbar in die Jahre gekommen sind. Alle weiteren nicht bebauten oder befestigten Flächen sind einfache Grünflächen. Es sind Bepflanzungen vorhanden, sowie eine Einfriedung mit einem Stabmattenzaun und einer Hecke.

### 1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen

**Es erfolgt aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein keine bildliche Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen.**



## 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 Landkreis Gießen nun 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 Wohngebäudes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, auch wenn das Objekt nach seiner letzten Nutzungsänderung zur Erwirtschaftung von Erträgen umgebaut wurden. Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, dem unklaren Zustand innen und der unklaren Nutzung kann kein aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden.

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

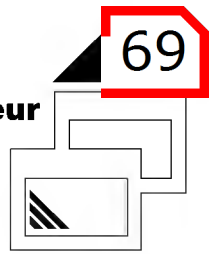
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichsbeträgen 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 der Gemeinde Reiskirchen, Gemarkung Ettingshausen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. 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](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

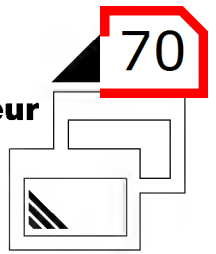
Flurstück 379/1:	=	120,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	700 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$120,00 \text{ €/m}^2 \times 1.452,00 \text{ m}^2 = 174.240,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße erfolgt aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten, im vorliegenden Fall keine sachverständige Anpassung.

**→ Bodenwert Flurstück 379/1, gerundet = 174.000,00 €**



#### 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2026 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, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann aufgrund der letzten Nutzungsänderung bei Objekten dieser Art als wertbestimmendes Verfahren verwendet werden.

**Im vorliegenden Fall muss allerdings auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens, auch als Abgleich, komplett verzichtet werden, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Die Ausstattung, deren Zustand, 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 2026 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 Landkreis Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

**Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnobjekt und die beiden Garagen auf Basis der angeforderten Bau- und Planunterlagen, sowie der Berücksichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.**

**Eine einfache Funktionalität des Gesamtobjektes wird vorausgesetzt. Das Objekt ist augenscheinlich zumindest teilweise bewohnt, aber insgesamt in einem heruntergekommenen Zustand.**

### 5.1 Wohnhaus

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Grundlage/Basis freistehendes Wohnhaus**

**Ansatz ähnlich Typ: 1.01 + 1.31**

**Keller- (Ansatz tlw. ausgebaut), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss**

**Zulage für Umnutzung als Unterkunft  
Pflegeplätze und später Flüchtlinge**

**NHK-Abgleich: 9.1 Wohnheime**



Wohnobjekt*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer			1			15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Annahmen ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein						
<b>Basis Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01/ 1.31**</b>	695 €/m <sup>2</sup>	765 €/m <sup>2</sup>	875 €/m <sup>2</sup>	1.045 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup>	
<b>KG (UG)***, EG, ausgebautes DG</b>	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Abgleich mit 9.1 Wohnheime						
*** Zulage Teilausbau zu Wohnzwecken						
Außenwände	1 x 23 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					175,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 875 €/m <sup>2</sup> BGF =					131,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 875 €/m <sup>2</sup> BGF =					96,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					84,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					84,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					38,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					68,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					68,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 765 €/m <sup>2</sup> BGF =					45,90 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>793,60 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>sachverständige Anpassung mehrer Wohneinheiten:</b>					<b>Faktor 1,05</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>833,28 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 833,28 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307\*

\* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$833,28 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 1.608,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für das Wohnobjekt:

$$682,87 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.608,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.098.608,09 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

Es kann keine genaue Aussage getroffen werden, welche Renovierungen Sanierungen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard durchgeführt wurden. Die letzte Nutzungsänderung erfolgte 2022. Augenscheinlich sind von außen nur ein neues Dach erkennbar, sowie über die Jahre der Austausch der Fenster. Es erfolgt daher ein fiktiver Altersansatz durch den Sachverständigen.

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: 80 Jahre (gemäß Immobilienmarktbericht, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: im Ursprung 1970  
Nutzungsänderungen:  
- Alten- und Pflegeheim 1980  
- Unterkunft Flüchtlinge 2022

Alter: 2026 – 1970 = 56 Jahre

Restnutzungsdauer: 80 Jahre – 56 Jahre = 24 Jahre

→ Sachverständiger Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer: 30 Jahre

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 62,5 \%$$

Wertminderung 62,5 % v.H. des Herstellungswertes = 686.630,06 €

→ 1.098.608,09 € - 686.630,06 € = 411.978,03 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 411.978,03 €**

## 5.2 Garagen (2) + (3)

Bei den beiden zu bewertenden Garagen handelt es sich um eine massiv errichtete Garage (2), sowie einer Betonfertigteiltergarage (3). Es erfolgen zwar unterschiedliche NHK-Ansätze, aber für beiden Garagen erfolgt ebenfalls ein gleicher Altersansatz.

### 5.2.1 Fertiggarage (3)

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach
- Betonfertigarage

Standardstufe 3, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 250,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Bau-  
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307\*

\* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 482,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Fertiggarage (3):

$$22,35 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 482,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 10.787,90 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert der Fertiggarage (3) beträgt 10.787,90 €**

**5.2.2 Garage (2)**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage**

- Pultdach

- massive Bauweise\*

**Standardstufe 3, angepasst**

\* soweit ersichtlich. Liegen keine Unterlagen vor.  
Baurechtliche Genehmigung wird vorausgesetzt

**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 300,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Bau-  
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307\*

\* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 579,21 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage (2):

$$30,89 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 579,21 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 17.891,80 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert der Garage (2) beträgt 17.891,80 €**

### 5.2.3 Weiterführende Sachwertberechnung Garagen

Herstellungswert Fertiggarage (3)	10.787,90 €
Herstellungswert Garage (2)	17.891,80 €
<b>→ Herstellungswert Garagen</b>	<b>28.679,70 €</b>

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. **Beide Garagen werden aufgrund des Zustandes und der Werthaltigkeit mit einem gleichen Altersansatz betrachtet.**

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1994

Alter: 2026 – 1994 = 32 Jahre

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht daher wie folgt aus:

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Alter = 60 Jahre – 32 Jahre = 28 Jahre

→ Restnutzungsdauer Garagen: 16 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 53,3 \%$$

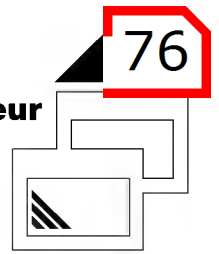
Wertminderung 53,3 % v.H. des Herstellungswertes = 15.286,28 €

→ 28.679,70 € - 15.286,28 € = 13.393,42 €

**→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 13.393,42 €**

### 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnobjekt:	411.978,03 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Garagen:	13.393,42 €
<b>→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt:</b>	<b>425.371,45 €</b>



-21-

**Übertrag:**

**Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 425.371,45 €**

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

- Vordach	= +	1.500,00 €
- Zulage Balkon	= +	2.000,00 €
- seitliche Überdachung (nur bedingt einsehbar)	= +	4.000,00 €
- Gartenhütte (nicht einsehbar)	= +	1.000,00 €

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 433.871,45 €**

## vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hof- und Zufahrtsflächen, Einfriedung, Garten (soweit einsehbar)	= +	15.000,00 €
---	-----	-------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 448.871,45 €**

Bodenwert Flurstück 379/1	= +	174.000,00 €
---------------------------	-----	--------------

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 622.871,45 €**

## 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 2026, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage (Bodenrichtwert), sichtbarer Bauweise, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, der derzeitigen Nutzung** liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,60:

$$622.871,45 \text{ €} \times 0,60 = 373.722,87 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 373.722,87 €**

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



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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

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

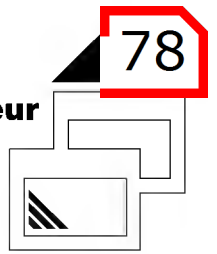
- Gesamtobjekt innen + außen

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

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	373.722,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 20.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>353.722,87 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>=</b>	<b>353.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 353.000,00 €.**



-23-

## 6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da weder Zustand noch Standard der Innenausstattung bekannt sind und sich entsprechend hier kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln lässt.

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 Biengarten 1, 35447 Reiskirchen/Ettingshausen, lfd.Nr. 3, Flur 2, Flurstück 379/1, zum Bewertungstichtag 20.04.2026, auf**

**353.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

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

Mücke, den 20.05.2026



### Ingenieurbüro für Bauwesen

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

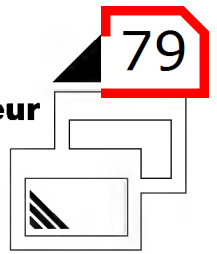
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

### Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den angeforderten Planunterlagen (Bestand) entnommen. Es erfolgt kein Abzug für Putz.

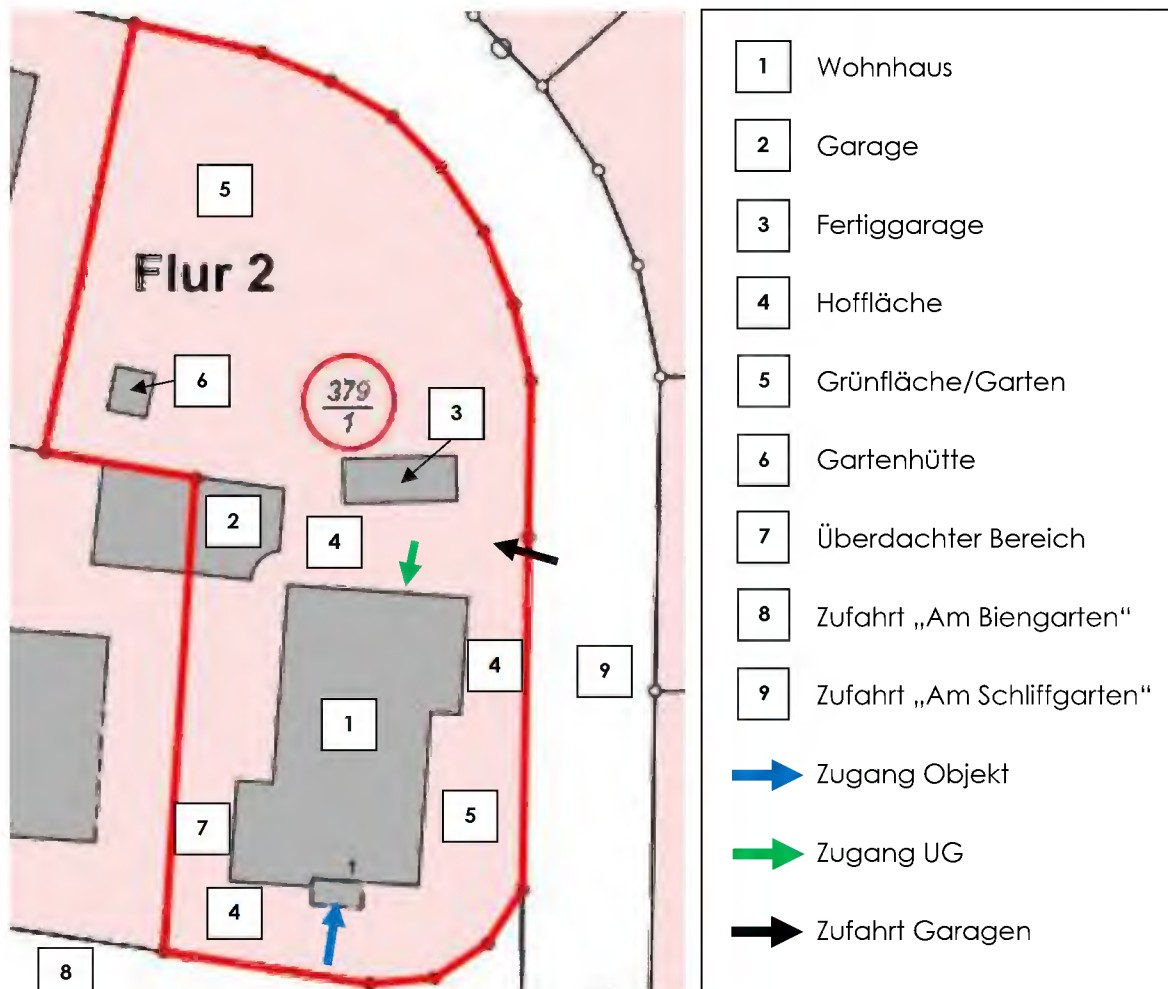
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden ebenfalls den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Das Objekt konnte vom Sachverständigen lediglich von außen besichtigt werden. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann keine Aussage getroffen werden. Von außen war lediglich ersichtlich, dass der geplante Wintergarten im Erdgeschoss und eine Raumerweiterung im DG nicht ausgeführt wurden.

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:



-A2-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen****Wohnflächenberechnung:****-Untergeschoss-**

Waschraum Damen:	$(4,88 \times 2,55) + (1,255 \times 0,975)$	=	13,67 m <sup>2</sup>
Waschraum Herren:	$3,45 \times 3,315$	=	11,44 m <sup>2</sup>
Vorraum:	$1,255 \times 2,40$	=	2,88 m <sup>2</sup>
Wohnraum I:	$3,80 \times 2,83$	=	10,75 m <sup>2</sup>
Wohnraum II:	$3,80 \times 3,21$	=	12,20 m <sup>2</sup>
Wohnraum III:	$3,80 \times 3,22$	=	12,24 m <sup>2</sup>
Wohnraum IV:	$3,80 \times 3,18$	=	12,08 m <sup>2</sup>
Wohnraum V:	$5,55 \times 3,25$	=	18,04 m <sup>2</sup>
Wohnraum VI:	$5,55 \times 3,65$	=	20,26 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,55 \times 2,32$	=	8,24 m <sup>2</sup>
Flur II:	$1,35 \times 11,30$	=	15,26 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Untergeschoss gesamt = 137,06 m<sup>2</sup>**

=====

**-Erdgeschoss-**

Gemeinschaftsraum:	$(4,83 \times 6,04) + (2,40 \times 0,27) - (0,40 \times 0,40)$	=	29,66 m <sup>2</sup>
Esszimmer:	$3,86 \times 2,83$	=	10,92 m <sup>2</sup>
Waschraum Damen:	$(3,86 \times 2,35) + (1,80 \times 0,50)$	=	9,97 m <sup>2</sup>
Wohnraum I:	$(3,86 \times 3,20) - (2,04 \times 0,50)$	=	11,33 m <sup>2</sup>
Wohnraum II:	$(3,86 \times 3,60) + (0,62 \times 1,90)$	=	15,07 m <sup>2</sup>
Wohnraum III:	$(5,61 \times 3,40) + (0,73 \times 1,90)$	=	20,46 m <sup>2</sup>
Wohnraum IV:	$5,61 \times 3,40$	=	18,36 m <sup>2</sup>
Waschraum Herren:	$(3,60 \times 2,29) - (0,20 \times 0,40)$	=	8,87 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,60 \times 3,11$	=	11,20 m <sup>2</sup>
	Übertrag	=	135,84 m <sup>2</sup>



-A3-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

		Übertrag =	135,84 m <sup>2</sup>
Speisekammer:	1,65 x 1,00	=	1,65 m <sup>2</sup>
Wohnraum V:	(3,60 x 3,80) – (1,15 x 1,80)	=	11,61 m <sup>2</sup>
Flur II:	1,35 x 9,40	=	12,69 m <sup>2</sup>
Balkon:	1,10 x 7,40 x ¼	=	2,04 m <sup>2</sup>
			<hr/>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>			<b>= 163,83 m<sup>2</sup></b>
			<b>=====</b>

**-Dachgeschoss-**

Raum:	(2,68 x 1,77) – (2,05 x 1,77 x ½)	=	2,93 m <sup>2</sup>
Büro:	(2,68 x 4,33) – (2,05 x 4,33 x ½)	=	7,17 m <sup>2</sup>
Waschraum Herren:	(4,40 x 2,05) + (2,50 x 0,50) – (2,05 x 2,55 x ½)	=	7,65 m <sup>2</sup>
Waschraum Damen:	(4,40 x 2,70) + (1,70 x 0,50) – (2,05 x 2,70 x ½)	=	9,96 m <sup>2</sup>
Wohnraum I:	(4,40 x 7,10) – (2,05 x 7,10 x ½)	=	23,96 m <sup>2</sup>
Wohnraum II:	(4,77 x 3,53) – (2,15 x 3,53 x ½) – (0,45 x 3,53)	=	11,45 m <sup>2</sup>
Küche:	(3,52 x 3,48) – (2,15 x 3,48 x ½) – (0,45 x 3,48)	=	6,94 m <sup>2</sup>
Toilette Damen I:	(3,52 x 1,44) – (2,15 x 1,44 x ½) – (0,45 x 3,35)	=	2,87 m <sup>2</sup>
Toilette Damen II:	(3,52 x 1,44) – (2,15 x 1,44 x ½) – (0,45 x 1,44)	=	2,87 m <sup>2</sup>
Toilette Herren:	(3,83 x 1,44) – (2,15 x 1,44 x ½) – (0,76 x 1,44)	=	2,87 m <sup>2</sup>
Wohnraum III:	(3,83 x 6,82) – (2,15 x 6,82 x ½) – (0,76 x 6,82)	=	13,61 m <sup>2</sup>
Flur II:	1,15 x 9,00	=	10,35 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	2,20 x 6,50 x ¼	=	3,58 m <sup>2</sup>
			<hr/>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss gesamt</b>			<b>= 106,21 m<sup>2</sup></b>
			<b>=====</b>

-A4-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen****Zusammenstellung Wohnfläche:**

$$\text{UG} + \text{EG} + \text{DG} = 137,06 \text{ m}^2 + 163,83 \text{ m}^2 + 106,21 \text{ m}^2 = 407,10 \text{ m}^2$$

**Nutzflächenberechnung:****-Wohnhaus-** 1**-Untergeschoss-**

Flur I:	$(2,65 \times 5,40) - (1,20 \times 2,40) - (0,10 \times 1,40) + (0,29 \times 1,35) + (1,35 \times 1,65)$	=	13,91 m <sup>2</sup>
Heizung:	$(3,70 \times 1,35) - (0,70 \times 0,40) + (1,66 \times 3,65)$	=	10,80 m <sup>2</sup>
Öltank:	$3,65 \times 3,78$	=	13,99 m <sup>2</sup>
Waschraum:	$3,61 \times 1,35$	=	4,87 m <sup>2</sup>
Fahrräder:	$(2,60 \times 4,60) + (2,35 \times 1,85)$	=	16,31 m <sup>2</sup>

$$\text{Nutzfläche Wohnhaus Kellergeschoss gesamt} = 59,88 \text{ m}^2$$

**-Erdgeschoss-**

Treppenhaus:	$(2,75 \times 5,45) + (0,30 \times 1,35) - (1,20 \times 3,70) - (0,30 \times 1,20) + (1,40 \times 1,15)$	=	12,20 m <sup>2</sup>
Waschraum:	$3,51 \times 1,35$	=	4,74 m <sup>2</sup>

$$\text{Nutzfläche Wohnhaus Erdgeschoss gesamt} = 16,94 \text{ m}^2$$

**-Dachgeschoss-**

Flur I:	$(1,30 \times 5,48) + (1,50 \times 1,11)$	=	8,79 m <sup>2</sup>
---------	---	---	---------------------

$$\text{Nutzfläche Wohnhaus Dachgeschoss gesamt} = 8,79 \text{ m}^2$$

**Zusammenstellung Nutzfläche Wohnhaus:**

$$\text{UG} + \text{EG} + \text{DG} = 59,88 \text{ m}^2 + 16,94 \text{ m}^2 + 8,79 \text{ m}^2 = 85,61 \text{ m}^2$$

-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen****-Garage\*-** 2**-Erdgeschoss-**

$$\text{Stellfläche:} \quad (\sim 5,50 \times \sim 5,05) - \pi \times [(1,90 + 1,60) / 2]^2 \times 1/4 = 25,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Garage Erdgeschoss gesamt} = 25,37 \text{ m}^2$$

\* Werte aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen

**-Fertigarage-** 3**-Erdgeschoss-**

$$\text{Stellfläche:} \quad 7,19 \times 2,84 = 20,42 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Fertigarage Erdgeschoss gesamt} = 20,42 \text{ m}^2$$

**Zusammenstellung Nutzfläche:**

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnhaus} & + & \text{Garage} & + & \text{Fertigarage} & & \\ 85,61 \text{ m}^2 & + & 25,37 \text{ m}^2 & + & 20,42 \text{ m}^2 & = & 131,40 \text{ m}^2 \end{array}$$

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-** 1

$$\begin{array}{l} \text{Kellergeschoss:} \\ (10,11 \times 19,735) + (1,875 \times 7,735) + \\ (2,375 \times 6,61) - (7,06 \times 0,50) + \\ (2,88 \times 5,16) + (2,375 \times 2,15) \end{array} = 246,19 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\begin{array}{l} \text{Erdgeschoss:} \\ (10,11 \times 19,735) + (1,875 \times 7,735) + \\ (2,375 \times 6,61) - (7,06 \times 0,50) + \end{array} = 226,19 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\begin{array}{l} \text{Dachgeschoss:} \\ (10,11 \times 19,735) + (1,875 \times 7,735) - \\ (7,06 \times 0,50) \end{array} = 210,49 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt} = 682,87 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

-A6-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

**-Garage\*-** 2

Erdgeschoss:  $(\sim 6,00 \times \sim 5,55) -$   
 $\pi \times [(\sim 1,90 + 1,60) / 2]^2 \times \frac{1}{4}$  = 30,89 m<sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt** = **30,89 m<sup>2</sup> BGF**  
 =====

\* Werte aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen

**-Fertigarage-** 3

Erdgeschoss: 2,98 x 7,50 = 22,35 m<sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche – Fertigarage, gesamt** = **22,35 m<sup>2</sup> BGF**  
 =====

**-Gartenhütte\*-** 6

Erdgeschoss:  $\sim 2,50 \times \sim 2,80$  = 7,00 m<sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche – Gartenhütte, gesamt** = **7,00 m<sup>2</sup> BGF**  
 =====

\* Werte aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen

Der überdachte Bereich 7 wird pauschal erfasst.**Ingenieurbüro für Bauwesen**

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

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

**Hinweis:**

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

Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht „Am Biengarten“



Bild 3: Straßenansicht „Am Schliffgarten“

-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen



Bild 4: Straßenansicht „Am Schliffgarten“



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Garage und Fertiggarage



-A9-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen



Bild 7: Zufahrt „Am Biengarten“



Bild 8: Zufahrt „Am Schliiffgarten“



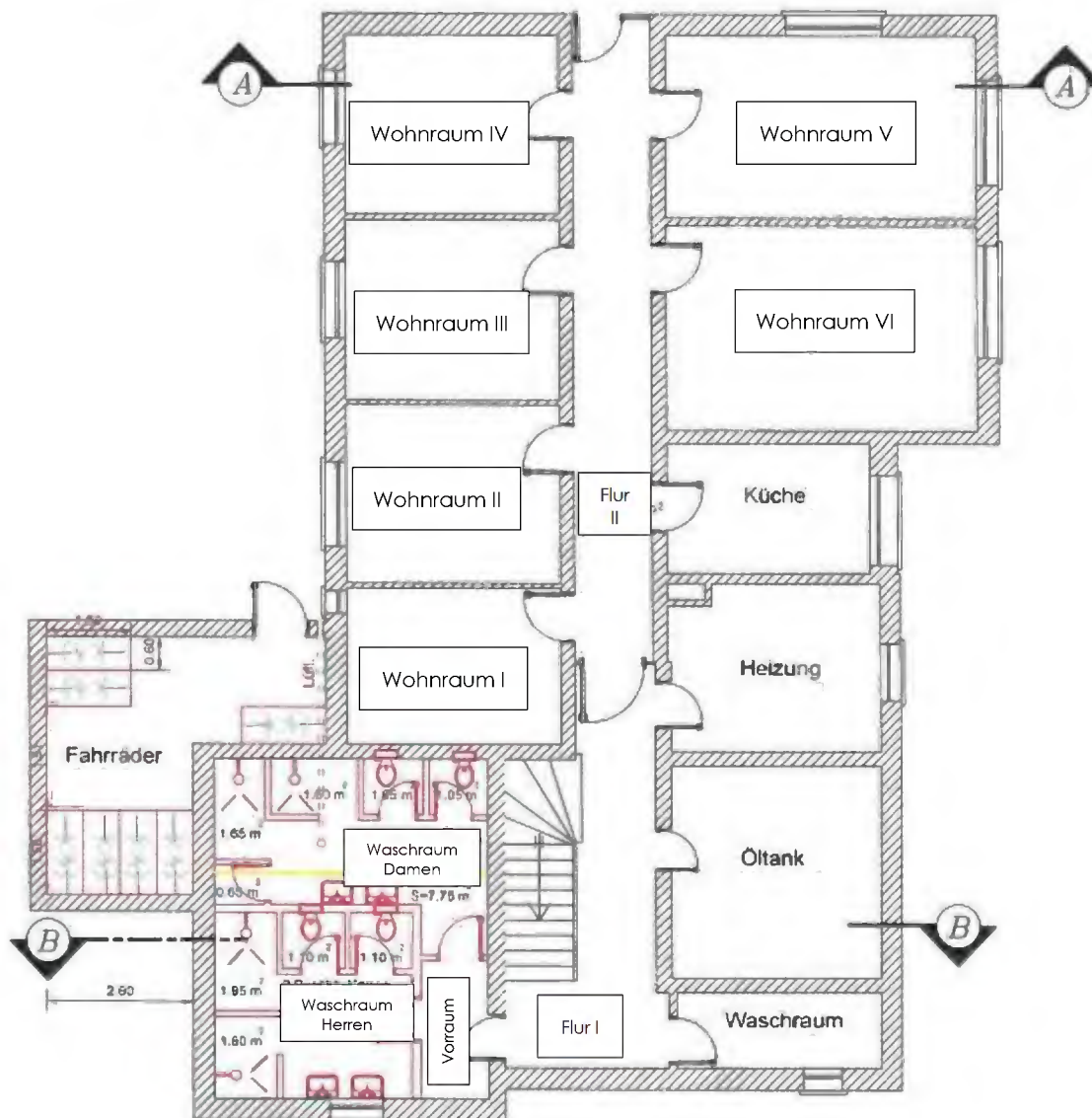
Bild 9: Zufahrt „Am Schliiffgarten“



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

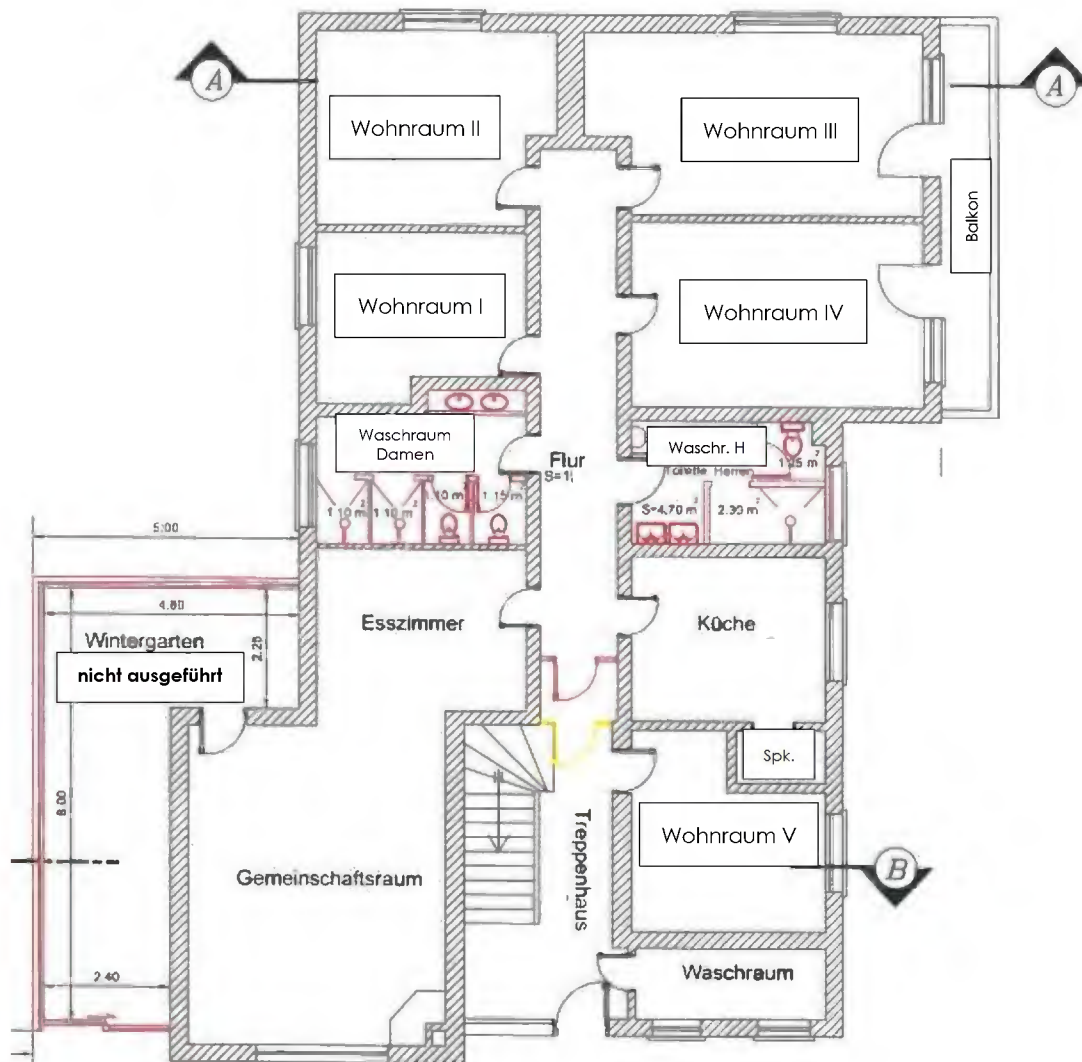
Die nachfolgenden Planausschnitte sind ohne Maßstab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken und entspricht dem letzten Planstand. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann aufgrund der Besichtigung lediglich von außen keine Angabe gemacht werden. Alle Angaben ohne Gewähr.



Grundriss Untergeschoss  
ohne Maßstab

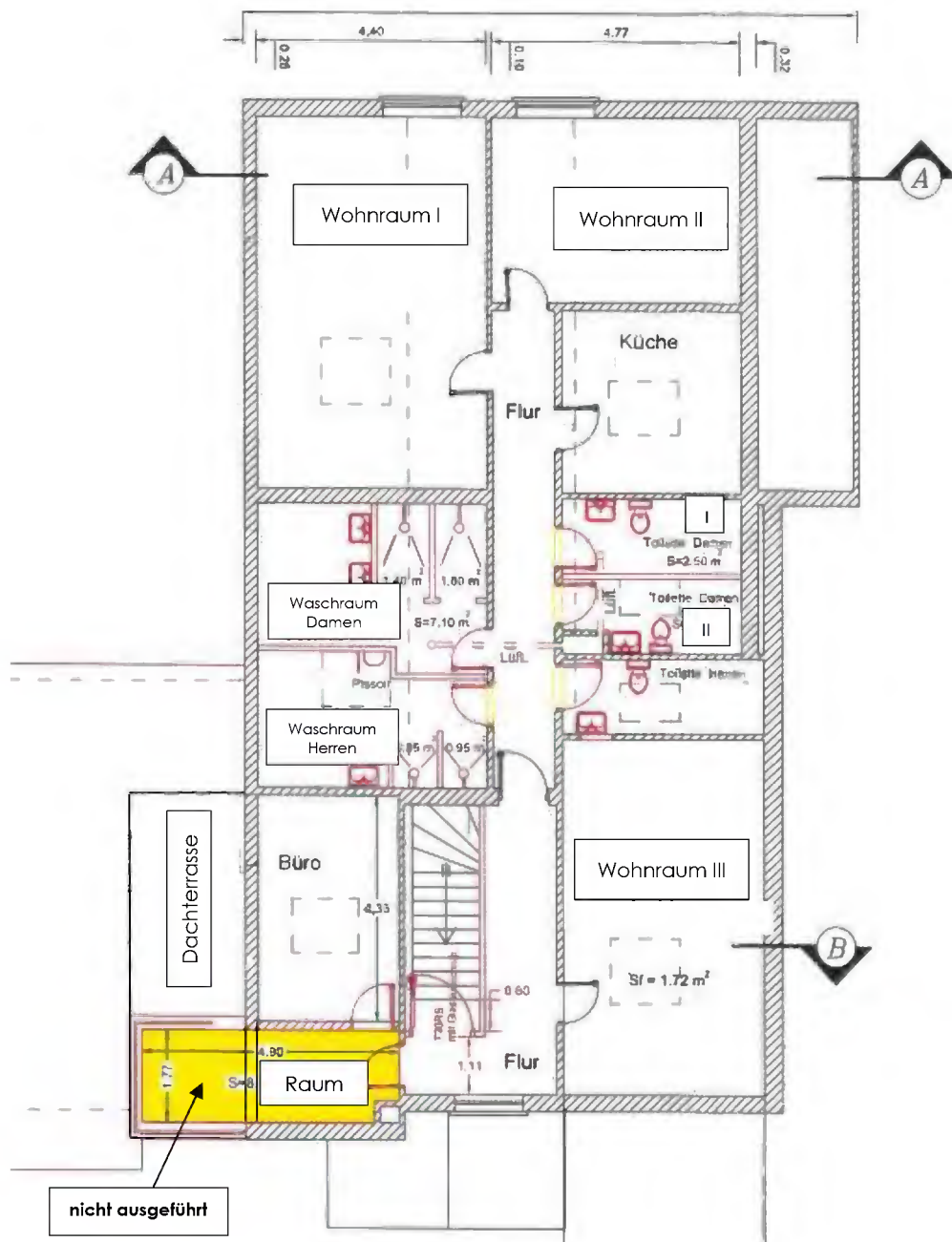
-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

**Grundriss Erdgeschoss**ohne Maßstab  
weicht ab

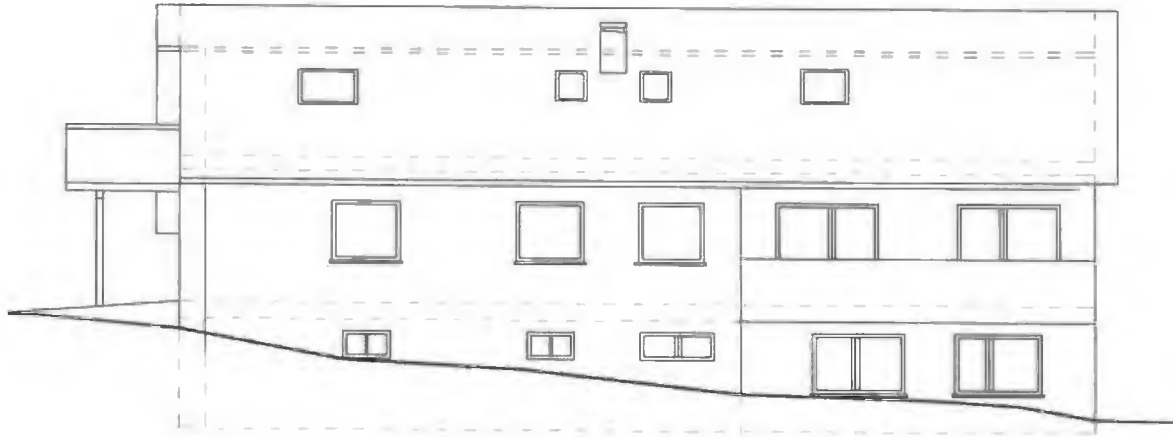
-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

**Grundriss Dachgeschoss**ohne Maßstab  
weicht ab

-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen



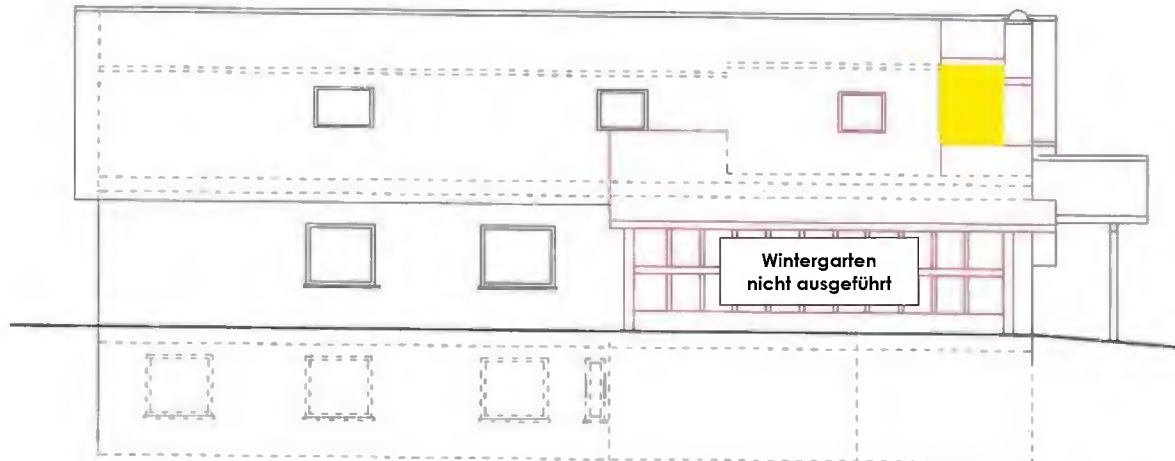
**Ansicht Ost**  
ohne Maßstab/weicht ab



**Ansicht Süd**  
ohne Maßstab/weicht ab

-A14-

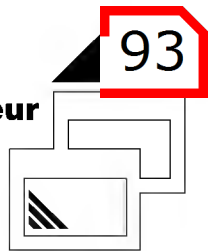
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen

**Ansicht West**

ohne Maßstab/weicht ab

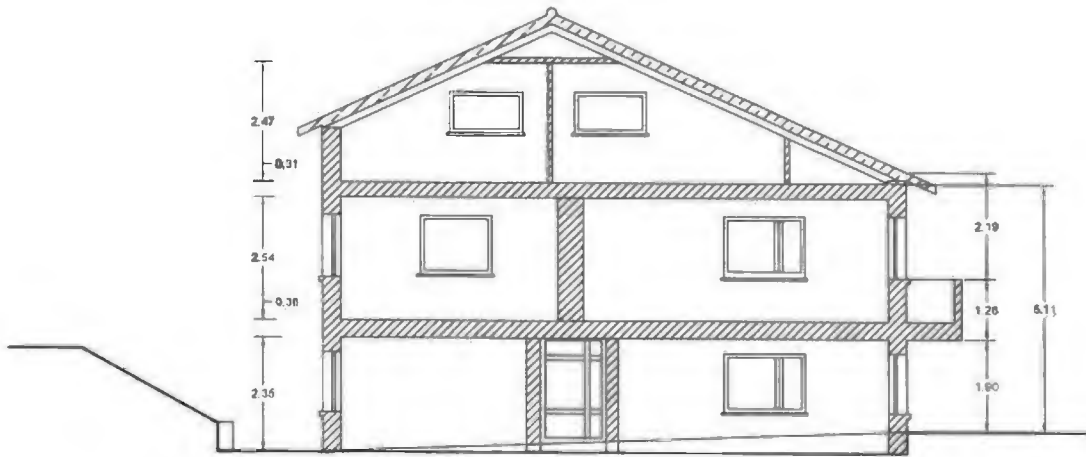
**Ansicht Nord**

ohne Maßstab/weicht ab

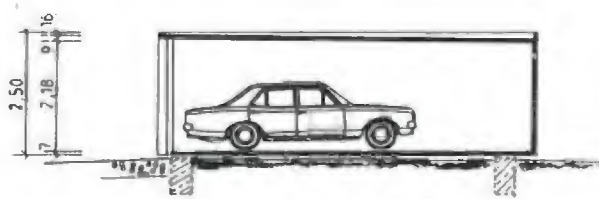


-A15-

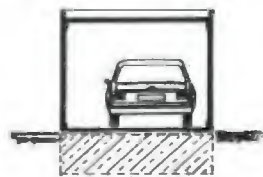
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 1/26 AG Gießen



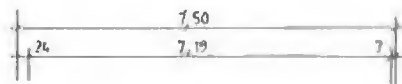
**Schnitt  
Wohnhaus**  
ohne Maßstab/weicht ab



Längsschnitt



Querschnitt



Grundriss

*Stütz-  
Längs-  
- Einheitsmaßstab  
im Ausdruck  
0 & 1:100  
Längs-  
- Einheitsmaßstab  
im Ausdruck  
0 & 1:100  
Querschnitt  
- Einheitsmaßstab  
im Ausdruck  
0 & 1:100*

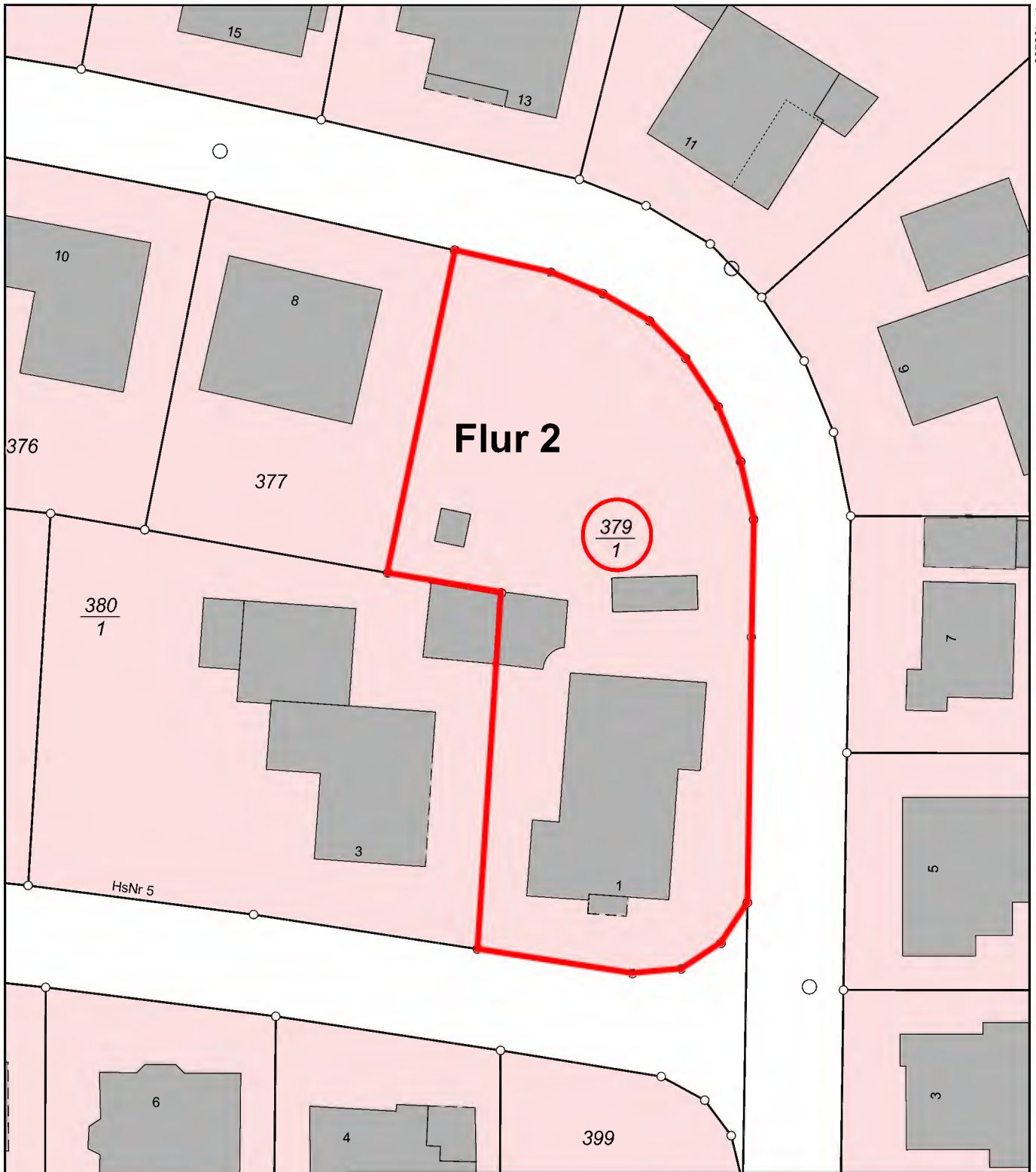
**Schnitte und Grundriss  
Fertigarage**  
ohne Maßstab

Flurstück: 379/1  
Flur: 2  
Gemarkung: Ettingshausen

Gemeinde: Reiskirchen  
Kreis: Gießen  
Regierungsbezirk: Gießen

5600645

32.493285



32.493195

5600535

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 420 K 1/26, AG Gießen,  
Gebäude- und Freifläche, Am Bien-  
garten 1, 35447 Reiskirchen - Ettings-  
hausen, Idf. Nr. 3, Flur 2, Flurstück  
379/1, Größe 1.452 m<sup>2</sup>.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Marburg**Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg

Antrag: 203157449-1

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**Flurstücksnachweis Hessen mit  
Bodenschätzung

Erstellt am 20.02.2026

**Flurstück 379/1, Flur 2, Gemarkung Ettingshausen**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Reiskirchen Kreis Gießen Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Am Biengarten 1
Fläche:	1 452 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 452 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

**Angaben zur Buchung**

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Ettingshausen Grundbuchblatt 1400 Laufende Nummer 3



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Herrn  
Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke



HESSENS MITTE · WISSEN  
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst Bauaufsicht  
Beate Seller  
Gebäude E, Raum E006  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen  
Telefon 0641 9390-1477  
Fax 0641 9390-1585  
Email [bauaufsicht@lkgi.de](mailto:bauaufsicht@lkgi.de)  
[www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

Gießen, 26.02.2026

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/1504/26/0604  
Ihr Aktenzeichen: 420 K 1/26  
Ihr Schreiben vom: 20.02.2026  
Ort: Reiskirchen  
Gemarkung, Flur, Flurstück: Ettingshausen Flur 2 Flurstück 379/1  
Straße, Hausnummer: Biengarten 1

Sehr geehrter Herr Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit keine Baulast eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Seller

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: 420 K 1/26  
Ihre Nachricht vom: 20.02.2027

Datum: 27.02.2026

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Biengarten 1, 35447 Reiskirchen, Gemarkung Ettingshausen, Flur 2, Flurstück 379/1**

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 Gemeinde Reiskirchen und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen einzuholen.

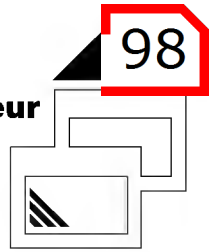
Kosten:

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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 420 K 1/26, Amtsgericht Gießen**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet 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](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Gemeinde Reiskirchen, Gemarkung Ettingshausen, Stichtag 01.01.2026
  - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2026
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2026
  - Stadtplan Hessen
  - Gemeinde Reiskirchen, Bauamt
  - Landkreis Gießen, Bauaufsicht
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen