

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 2/26**

Aktenzeichen:

R.11444.26 vom 27.04.2026

Anwesen:

**gemischt genutztes Anwesen mit Pizzeria im
EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
(angenommen nicht nutzbar)
Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
03.03.2026 = 30.000 €**

***(nach äußerem Anschein ohne die
Möglichkeit einer Innenbesichtigung)***

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 26 Text- und 9 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörmbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	16
4. Wertermittlung	17
4.1 Bodenwert	17
4.2 Ertragswert	18
4.2.1 Ertragsverhältnisse	18
4.2.2 Ertragswertermittlung	19
4.3 Sachwert	20
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.5 Verkehrswert	22
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	24
6. Literaturangaben	26
7. ANLAGEN	
1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	
2 Fotos	
3 Planunterlagen	
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5 Stadtplan	
6 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen - Versteigerungsgericht -

Auftrag vom: 03.02.2026 gemäß Beschluss vom 03.02.2026

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-
Krise sowie den Kriegsgeschehnissen im Iran und angren-
zenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden
Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich
schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin
ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierba-
ren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen
Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energeti-
sche Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negati-
ven wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insol-
venzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich.***

Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

03.03.2026

Ortsbesichtigung:

03.03.2026, beginnend nach ordnungsgemäßer Terminierung um 11.30 Uhr. Neben dem Sachverständigen war lediglich ein Mitarbeiter der Pizzeria anwesend, ein Zugang zum Innenbereich der Gebäude wurde nach telefonischer Abstimmung mit dem Betreiber der Pizzeria nicht gestattet. Somit erfolgt diese Gutachtenerstattung nach dem soweit möglichen äußeren Anschein.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 07.01.2026, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskünfte und Unterlagen durch die Stadtverwaltung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 27.02.2026
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung

Eigentümerseitig wurden keine Unterlagen / Informationen / Angaben zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern sich abweichend zu den Ansätzen und Annahmen in diesem Gutachten abweichende Erkenntnisse ergeben, ist eine Korrektur des Gutachtens und des ermittelten Verkehrswertes erforderlich. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als gemischt genutztes Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG – wobei angenommen wird, dass eine Bewohnbarkeit nicht besteht – ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten.

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind objektbezogen weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren herausgegeben worden.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	71.822 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-40.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	30.000 €
---	----------	-----------------

(Anmerkung: Auf Grund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein mit entsprechendem Risikoabschlag.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: gemischt genutztes Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG, wobei nach äußerem Anschein angenommen wird, dass eine Bewohnbarkeit nicht besteht

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Hungen	1	9	272 m²	2

Grundbuch:

Amtsgericht: Nidda

Grundbuch von: Hungen

Blatt: 2329

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich ein Sanierungsvermerk eingetragen wie folgt:

2	2	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 6.11.1990, hierher übertragen am 27.12.1999.	
---	---	--	--

Anmerkung: Gemäß Auskunft durch die Stadt Hungen kann die Eintragung gelöscht werden, die Sanierung ist aufgehoben.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Baulastenverzeichnis:

Gemäß vorliegender Baulastauskunft besteht eine Eintragung wie folgt:

Baulastenblatt				
Baulasteintragung				
Az.:	Eingang am:	Baulastenblatt Nr.:	Baulastenbl. Seite:	Baulastenverz.:
M/0701/09/0225	27.03.2009	09/0225	1	Hungen
Ort:	Hungen			
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Hungen - 1 - 9			
Straße:	Liebfrauenberg 2			

Die in dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt, dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Hungen, Flur 1, Flurstück 8/1, bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 8 HBO 2002 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.

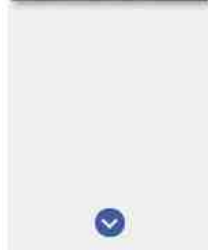
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 01.04.2009



Anmerkung: Durch die bestehende, belastende Baulast ergibt sich eine Minderung für das Grundstück auf Grund einer in diesem Bereich nicht möglichen Bebaubarkeit. Dieser Umstand kann im Zuge der Verkehrswertermittlung in der Rundung des Verkehrswertes in Abschnitt 4.5 berücksichtigt werden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> und Auskunft durch die Stadtverwaltung Hungen bestehen Denkmaleigenschaften als Einzelkulturdenkmal, zudem ist das Anwesen auch Bestandteil der Gesamtanlage, wie nachfolgend als Auszug dargestellt.

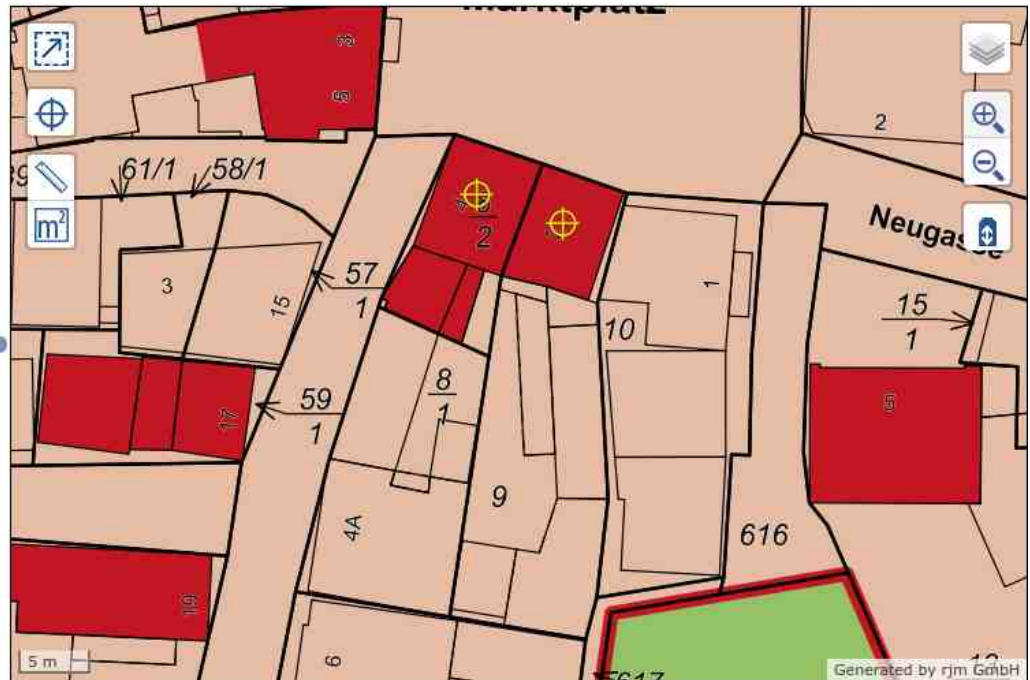


Gießen, Stadt und
Landkreis
Hungen

Liebfrauenberg 2

Liebfrauenberg 4

Flur: 1
Flurstück: 8/2, 9



Teil der Gesamtanlage:
Gesamtanlage

Das zweigeschossige, an der Ecke zum Liebfrauenberg gelegene Wohn- und Geschäftshaus bildet mit seiner Traufseite den südlichen Abschluss des historischen Marktplatzes. Trotz späterer Veränderungen hat das Fachwerkgebäude seine historisch überkommene Gestalt insgesamt gewahrt. So ist das mittig angebrachte Zwerchhaus, unter dem die profilierte Schwelle, die Balkenköpfe und die mit Perlschnüren besetzten Füllhölzer zum Vorschein kommen, erhalten, ebenso in leicht veränderter Form die Treppenaufgänge zu den beiden hoch gelegenen Eingängen. Aufgrund seiner straßenbildprägenden Funktion ist es aus städtebaulichen und geschichtlichen Gründen schützenswert.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Aus den bestehenden Denkmaleigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Vorderhauses resultieren erhöhte Anforderungen und Aufwendungen im Zuge von baulichen Überarbeitungen der baulichen Anlagen. Dieser Umstand ist im Zuge der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet / zulässige Nutzung: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Hungen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“. Dieser regelt jedoch lediglich die Errichtung und den Betrieb von Vergnügungsstätten. Gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Vorderhaus ist in einer zweigeschossigen, zumindest teilweise erkennbar unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, die rückwärtigen Nebengebäude sind soweit erkennbar zweigeschossig, gegebenenfalls teilweise eingeschossig mit Satteldach ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden und durch die Stadtverwaltung Hungen zur Verfügung gestellten durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem - unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung - davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Hungen sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Vordergebäude ist soweit bekannt geworden im EG durch die Pizzeria gemietet, nähere Informationen zum Mietverhältnis wurden nicht mitgeteilt.

Abgeschlossenheit:

Nicht bekannt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches, woraus sich keine signifikante Wertrelevanz ableitet.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Hungen - Kernstadt (ca. 12.700 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 64 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung in den vergangenen 5 Jahren

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 45 in ca. 8 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 750 m - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 75 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Stadtgebiet - größere Geschäfte im ca. 22 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grund- und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe im Stadtgebiet
Ortslage:	zentrale Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	Wohnanwesen sowie gemischt genutzte Anwesen und öffentliche Gebäude (z. B. Kirche) in der näheren Umgebung
Beeinträchtigungen / benachb. störende Betriebe:	soweit bekannt geworden und erkennbar unter Berücksichtigung der zentralen Lage keine
Belichtung, Besonnung:	etwa befriedigend
Andienung:	von Norden
Art der Straße:	Obertorstraße mit üblichem Ausbau eine Hauptdurchgangsstraße, Marktplatz mit Pflasterbefestigung, ebenso die Straße Liebfrauenberg
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- etwa rechteckiger, unregelmäßiger Zuschnitt - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 30 m - Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 10 m
Grundstücksoberfläche:	- soweit nachvollziehbar leicht nach Norden abfallend - leicht oberhalb des Straßenniveaus gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.
Altlasten:	In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Februar 2018) ist diesbezüglich nichts verzeichnet.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend Grenzbebauung, teilweise unterschritten, wie im alten Ortskern nicht unüblich.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Vorderhaus mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung ist nicht möglich gewesen, die Objektbeschreibung erfolgt nach dem äußeren Anschein von den angrenzenden öffentlichen Flächen aus. Somit ist eine Inaugenscheinnahme der rückwärtigen Fassade nicht vollumfänglich möglich gewesen.
Bauweise / Konstruktion:	soweit erkennbar und angenommen Massiv- und Holzkonstruktion
Zweckbestimmung:	Pizzeria im EG, im OG gegebenenfalls Wohnung wobei davon ausgegangen wird, dass eine Nutzbarkeit dieser nicht besteht
Baujahr:	im Ursprung nicht bekannt, vermutlich vor 1900 im Ursprung errichtet, Umbau des EG zur Nutzung durch die Gastronomie gemäß Unterlagen der Stadtverwaltung Hungen in etwa 1995

fiktives Baujahr:	zum Zweck dieser Gutachtenerstattung angenommen etwa 1966
Alter:	fiktiv 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 10 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausgeführt
Wände:	vermutlich Bruchstein- und sonstiges Mauerwerk, Holzkonstruktions-Anteile
Ansichten:	Sockel / KG Bruchstein-Sichtmauerwerk, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	vermutlich Massiv- und überwiegend Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	gemäß Auskunft durch den zuständigen Schornsteinfeger liegen ihm keine Informationen über eine Heizungsanlage, etc. vor, es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung somit davon ausgegangen, dass eine übliche Heizungsanlage nicht besteht und für eine weiterführende Nutzung eingebaut werden müsste
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im EG Wasser- und Abwasser-Anschlüsse sowie WC-Anlage (gemäß Angabe teilweise in 2025 überarbeitet), im OG angenommen nicht nutzbare Sanitäranlage
Elektroinstallation:	angenommen einfach bemessen
Fußböden:	im EG erkennbar Fliesen, sonst nicht bekannt
Wandbehandlung:	soweit erkennbar Putz, Anstrich, Fliesen
Treppen:	nicht bekannt

Türen:	Zugangstür zur Pizzeria im EG Holz mit Verglasung, Innentüren nicht bekannt
Fenster:	soweit erkennbar Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe, Hauszugangsüberdachung
Bauweise und Konzeption:	- nicht bekannte Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - soweit erkennbar unterdurchschnittliche Geschosshöhen
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - Fliesenbelag im Eingangsbereich der Pizzeria im EG mit schadhafte Fliesen - Schornsteinkopf mit Schäden der Steine - Heizungsanlage angenommen nicht vorhanden mit erforderlichlichem Einbau einer üblichen Beheizungsöglichkeit

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	soweit erkennbar Mauern, Holzverschalung
Flächenbefestigungen:	nicht erkennbar
Gartengestaltung:	ungepflegter Bereich der Außenanlage (siehe Fotos)

Sonstige Außenanlagen /

Nebengebäude:

Es besteht rückwärtig ein Nebengebäude in Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung der Gefache und Satteldach mit Ziegeleindeckung. Der weitere Zustand des Gebäudes ist nicht bekannt, es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Wertneutralität des Gebäudes ausgegangen, da ein etwaiger Nutzwert bei der erkennbar geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von bestehenden baulichen Überarbeitungs-Notwendigkeiten bzw. einem Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen weiteren Inaugenscheinnahme aufgehoben wird. Weitere Nebengebäude in Holzkonstruktion sind erkennbar stark schadhaft und teilweise eingestürzt. Für diese Gebäude ist ein Abbruch mit Entsorgung im Zuge des Gutachten zu kalkulieren.

3.3

Zusammenfassung und Beurteilung

Gemischt genutztes Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG, wobei für diese angenommen wird, dass eine Nutzbarkeit nicht besteht, in zentraler Ortslage der Stadt Hungen.

Als werthaltig und nachhaltig nutzbar wird lediglich die Gastronomieeinheit im EG des Vorderhauses angenommen.

Ebenso wird angenommen, dass eine übliche Heizungsanlage nicht besteht und für eine weiterführende Nutzung einzubauen wäre. Diesbezüglich ist ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag und den soweit gewonnenen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens stark eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG**4.1 Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 12880200 als gemischte Baufläche 130 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2026 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 250 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind soweit bekannt geworden keine signifikant wertrelevant abweichenden Eigenschaften / Umstände zu berücksichtigen.

Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 130 €/m².

	272 m ² x	130 €/m ² =	35.360 €
Bodenwert		=	35.360 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 1 beigefügt, wobei lediglich für die Gastronomienutzung im EG eine Nutzbarkeit angenommen wird.

Die Pizzeria im Erdgeschoss ist soweit bekannt geworden vermietet, nähere Angaben zum Mietverhältnis wurden nicht mitgeteilt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen und sachverständige Erfahrungswerte zurückzugreifen. Für die Nutzung der Gastronomieeinheit im EG kann von ohne nähere Kenntnis der Ausstattung und des Zustandes eine Netto-Kaltmiete von 15,00 €/m² bis 20,00 €/m², im Mittel 17,50 €/m² unter Berücksichtigung der angesetzten Größe angenommen werden. In dieser Miete ist ein Nutzwert für die weiteren Grundstücksfreiflächen und Nebengebäude soweit nutzbar enthalten.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

44 m ² Gastronomie- / Nebenfläche	x	17,50 €/m ²	=	770 €
monatlicher Rohertrag			=	770 €
jährlicher Rohertrag			=	9.240 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Mietausfallwagnis:	4,00 %	
Verwaltungskosten:	3,00 %	
Instandhaltungskosten:	8,00 %	
Betriebskosten:	2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	17,00 %	-1.571 €
jährlicher Reinertrag		= 7.669 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung (Denkmaleigenschaften) stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	7.669 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
7,00 % Liegenschaftszinssatz x 35.360 €	=	-2.475 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.194 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 10 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 7,00 %	= x	7,02

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann nicht unmittelbar auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden, da für reine Gastronomieobjekte keine Liegenschaftszinssätze herausgegeben worden sind. Hilfsweise kann auf Angaben anderweitiger Objekt zurück gegriffen werden. Bei der schlussendlichen Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Der Liegenschaftszinssatz für Wohn- / Geschäftshäuser wird seitens des zuständigen Gutachterausschusses für den Auswertungszeitraum der Jahre 2021 bis 2024 zum Jahr 2022 angegeben zu 5,5 % mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwert von 90 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,43 €/m², Bewirtschaftungskosten von 21 % und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie der reinen Gastronomienutzung, den bestehenden Denkmaleigenschaften sowie der negativen Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz signifikant zu erhöhen und einzustufen mit 7,0 %. Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$7,02 \times 5.194 \text{ €} = 36.462 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 35.360 \text{ €}$$

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

71.822 €

4.3

Sachwert

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind objektbezogen weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren herausgegeben worden.

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Minderung als Sicherheitsabschlag in Höhe von 25 % des Wertes der baulichen Anlagen gemäß Abschnitt 4.2.2, auf Grund der nicht möglichen Besichtigung, somit gerundet	=	-10.000 €
- Minderung als Sicherheitsabschlag für den Abbruch der Nebengebäude sowie hinsichtlich der angenommen nicht vorhandenen Heizungsanlage in Höhe von etwa 20.000 € bis 30.000 €, im Mittel =		-25.000 €
- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-5.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-40.000 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen. Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten. Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als gemischt genutztes Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG – wobei angenommen wird, dass eine Bewohnbarkeit nicht besteht – ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten. Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind objektbezogen weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren herausgegeben worden.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	71.822 €
---	----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-40.000 €
---	---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	31.822 €
--	----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	30.000 €
---	----------	-----------------

(Anmerkung: Auf Grund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein mit entsprechendem Risikoabschlag.)

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-Krise sowie den Kriegsge-schehnissen im Iran und angrenzenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Soweit bekannt geworden ist das Erdgeschoss an eine Pizzeria vermietet.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Hungen ist als Gewerbebetrieb ein Restaurant (Pizzeria) mit dem Namen „La Fontanella“ gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein, die vorhandenen Maschinen und Betriebseinrichtungen befinden sich nach Angabe im Eigentum des Mieters.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 25

Besteht der Verdacht auf

Hausschwamm?

Nicht bekannt geworden, wobei auf die nicht mögliche Innen-
 besichtigung verwiesen wird.

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen?

Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Nicht bekannt geworden.



KARSTEN ROTH (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
 Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
(BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 28

ANLAGE 2

FOTOS

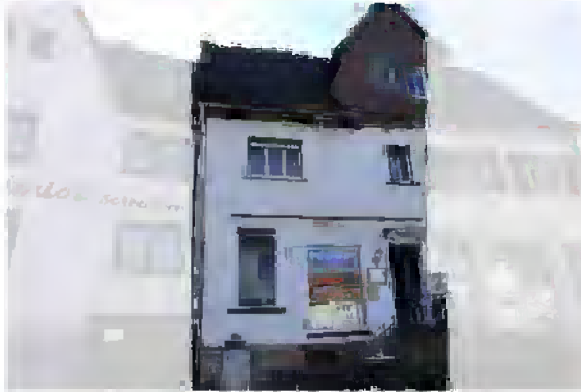


Foto 01 - 2026-03-03_11-39-46



Foto 02 - 2026-03-03_11-39-54



Foto 03 - 2026-03-03_11-39-24



Foto 04 - 2026-03-03_11-40-09



Foto 05 - 2026-03-03_11-40-22

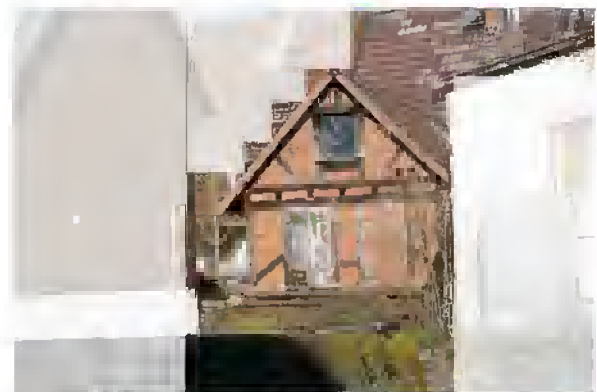


Foto 06 - 2026-03-03_11-41-27



Foto 07 - 2026-03-03_11-41-35



Foto 08 - 2026-03-03_11-42-55

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 29

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09 - 2026-03-03_11-43-15



Foto 10 - 2026-03-03_11-43-31



Foto 11 - 2026-03-03_11-43-34



Foto 12 - 2026-03-03_11-43-43



Foto 13 - 2026-03-03_11-43-45

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

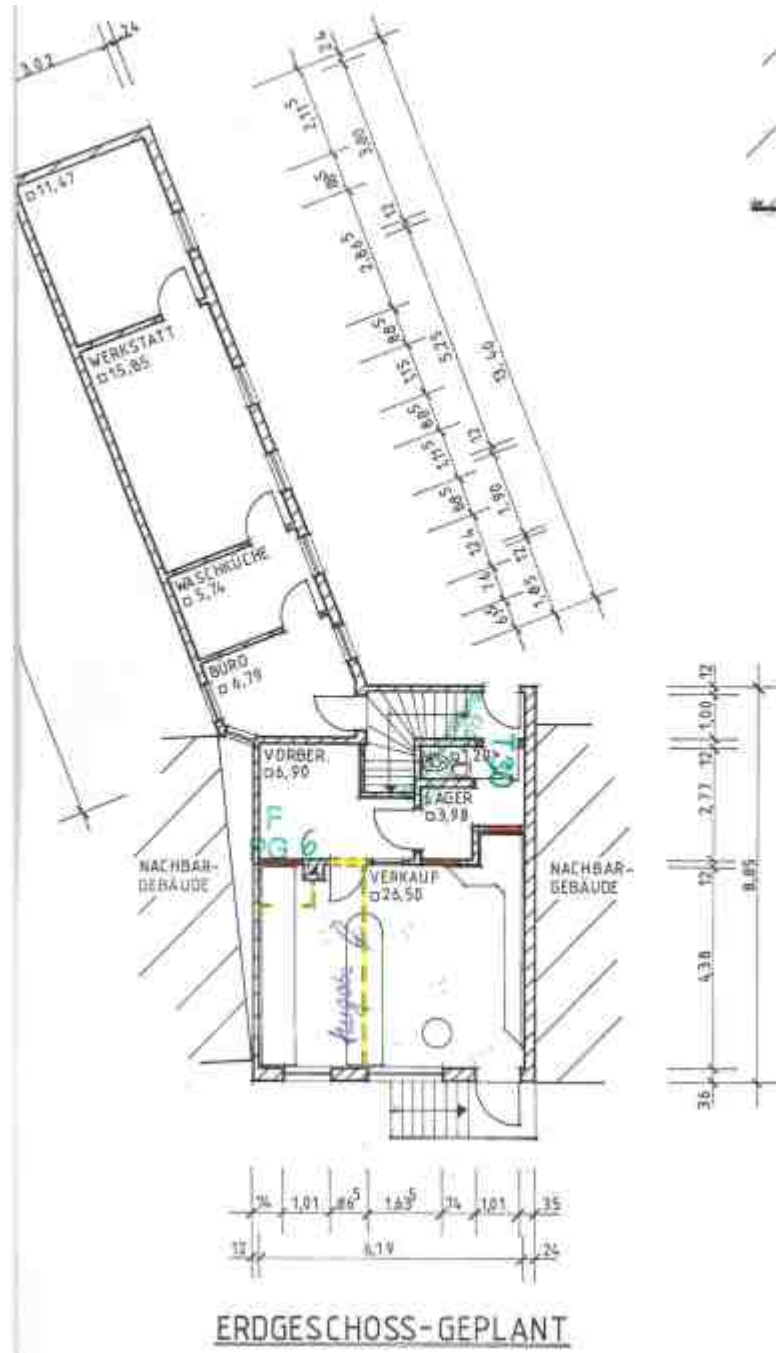
elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 30

ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 3**PLANUNTERLAGEN**SCHNITT-GEPLANT

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

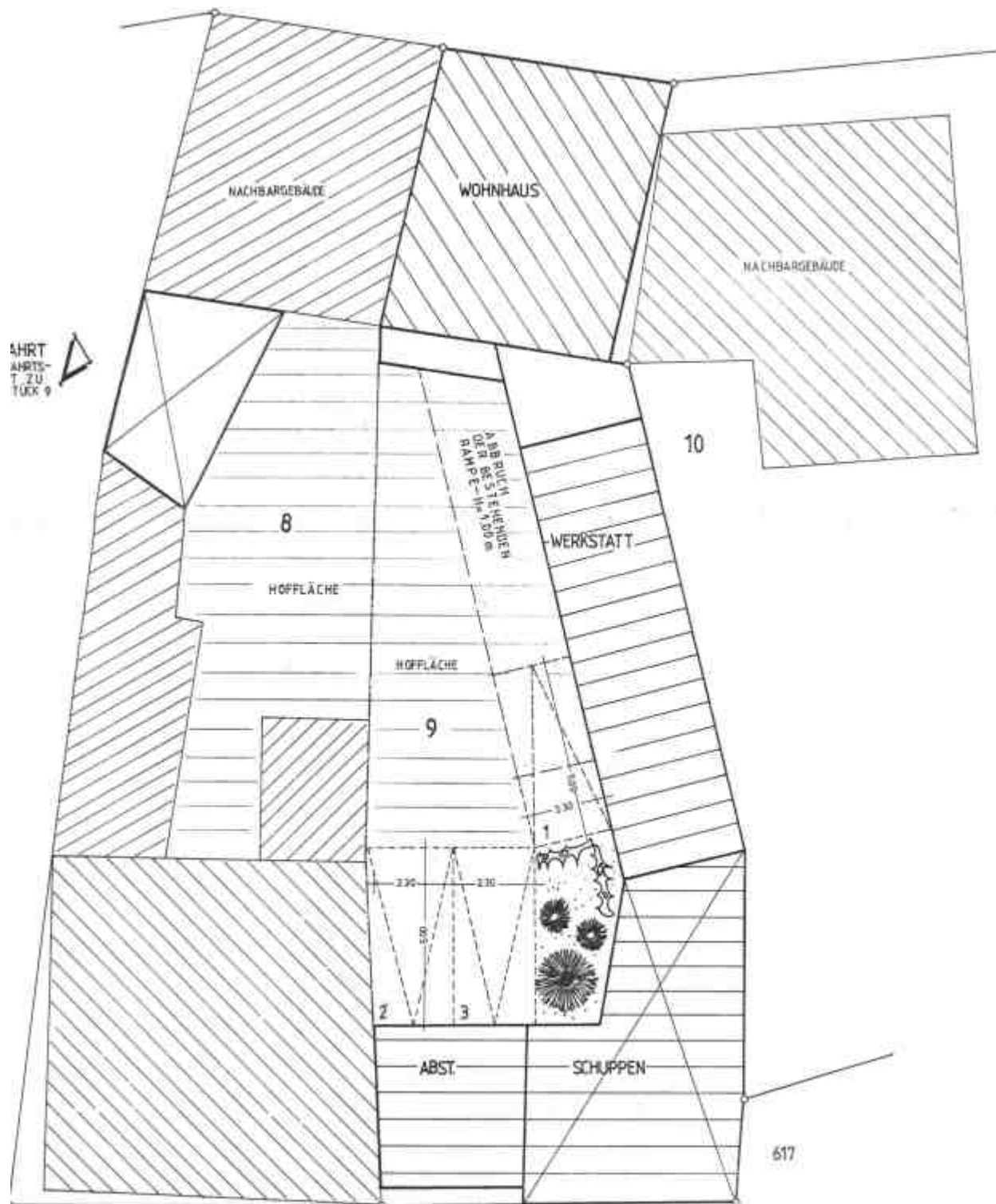
öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 32

ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN



LIEBFRAUENBERG

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11444.26 vom 27.04.2026

Objekt: gemischt gen. Anwesen mit Pizzeria im EG und gegebenenfalls Wohnung im OG
 Liebfrauenberg 2, 35410 Hungen
 Gem. Hungen, Fl. 1, Flst. 9

Seite 33

ANLAGE 4**AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE**

Amt für Bodenmanagement Marburg

 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

 Flurstück: 9
 Flur: 1
 Gemarkung: Hungen

 Gemeinde: Hungen
 Kreis: Gießen
 Regierungsbezirk: Gießen

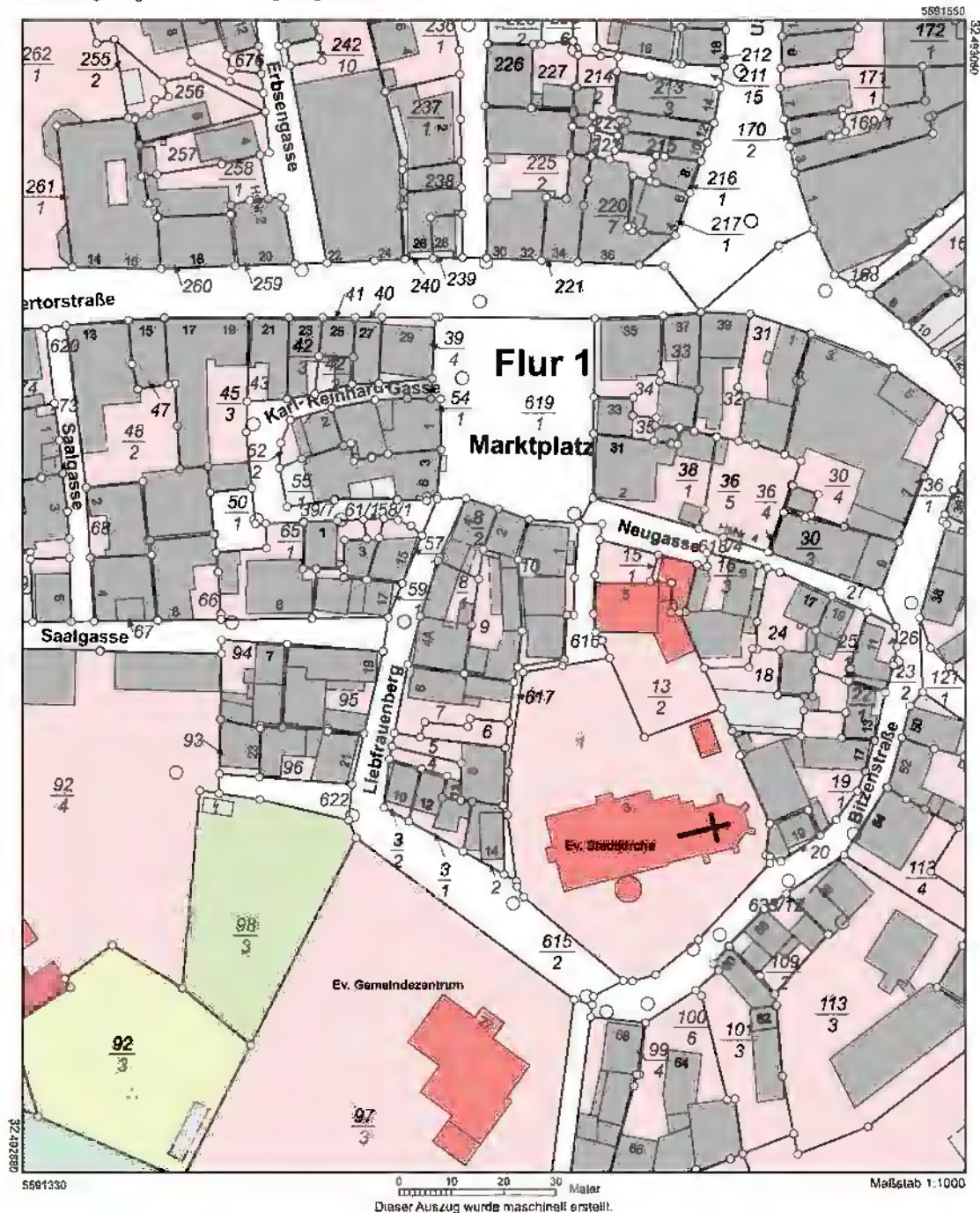
**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 05.03.2026

Antrag: 203171620-1



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten,
 soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 5

STADTPLAN

Stadtplan on-geo

35410 Hungen, Liebfrauenberg 2



Geoport



05.03.2026 | 04089792 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papirdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

35410 Hungen, Liebfrauenberg 2



Geoport

