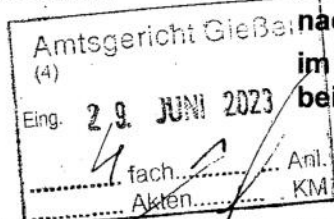


KÜHNRICH . SELZER . ROTH

BÜROGEMEINSCHAFT SACHVERSTÄNDIGEN . ARCHITEKTEN . INGENIEURE

KISIR

Gutachten über:



Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 4/23

Aktenzeichen:

R.11060.23 vom 27.06.2023

Anwesen:

Wohnanwesen mit 2 Einfamilien-Wohnhäusern
Gladenbacher Str. 36, 35444 Biebertal
Gem. Fellingshausen , Fl. 9, Flst. 62



ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

26.04.2023 = 340.000,00 €

Ausfertigung:

1 von 4
mit 33 Text- und 22 Anlagenseiten

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt **Karsten Roth (REV)**

v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

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 Antriftal
Dörnbergstr. 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
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
in 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	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	17
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	18
4. Wertermittlung	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Ertragswert	20
4.2.1 Ertragsverhältnisse	20
4.2.2 Ertragswertermittlung	21
4.3 Sachwert	24
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	24
4.3.2 Sachwertermittlung	26
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.5 Verkehrswert	28
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	30
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	32
6. Literaturangaben	33
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1.

AUFTRAG

Auftraggeber:

Amtsgericht Gießen

Auftrag vom:

17.03.2023 gemäß Beschluss vom 17.03.2023

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 Auftrag-
gebers 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 COVID-
19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resul-
tierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den
überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und ge-
gebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden
Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und abseh-
baren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen
von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Moderni-
sierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Be-
wertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die
gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilien-
markt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spe-
ziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investment-
märkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft be-
stimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten
zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfol-
gerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem
Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicher-***

heiten 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:

26.04.2023

Ortsbesichtigung:

26.04.2023, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Bewohnerin

Unterlagen / Auskünfte:

- Planunterlagen zur Aufstockung des Vorderhauses aus dem Jahr 1964 *
- Planunterlagen für den Wohnhausanbau mit Garage als Hinterhaus aus dem Jahr 1980 *
- Planunterlagen als Bestandspläne des Vorderhauses aus dem Jahr 2019 samt Wohnflächenberechnung und Umbauter Raum *
- Grundbuchauszug vom 26.01.2023, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- telefonische Auskünfte durch die Verwaltung der Gemeinde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 31.03.2023
- eigene Einsicht in die Bauarchivakte der Gemeinde am 27.06.2023
- 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.)

41

Objekt: Wohnanwesen, bebaut mit 2 Einfamilien-Wohnhäusern
Gladenbacher Str. 36, 35444 Biebertal - Fellingshausen
Gem. Fellingshausen, Fl. 9, Flst. 62

R.11060/23 vom 27.06.2023

Seite 5

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden von der am Ortstermin teilnehmenden Bewohnerin zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. 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. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	409.236,18 €
---	--------------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	408.090,00 €
--	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-70.000,00 €
---	---	--------------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	340.000,00 €
--	----------	---------------------

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: Wohnanwesen, bebaut mit 2 Einfamilien-Wohnhäusern

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Gladenbacher Str. 36, 35444 Biebertal - Fellingshausen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Fellingshausen	9	62	696 m²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Fellingshausen

Blatt: 1866

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind als lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung und als lfd. Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Gemäß Angabe durch das zuständige Amtsgericht können diese Eintragungen unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben.

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.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 31.03.2023 nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet. Die beiden benachbarten Gebäude Haus Nr. 34 und 38 sind als Einzelkulturdenkmal verzeichnet mit gegebenenfalls daraus resultierenden Einwirkungen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Vorderhaus ist in einer zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, das Hinterhaus in einer zweigeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem 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.

43

Betreffend das Vorderhaus ist eine Genehmigung für die Neuerrichtung des DG nicht vorhanden. Es kann abschließend nicht beurteilt werden, ob diesbezüglich eine Baugenehmigung erforderlich ist und ohne bauliche Veränderungen / Ertüchtigungen erteilt werden könnte. Daher ist diesbezüglich im Zuge der Gutachtenerstattung ein vorsorglicher Risiko- / Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Für das Hinterhaus konnte von Seiten des Bauamtes keine Baugenehmigung gefunden werden, allerdings ist im System eine entsprechende Genehmigung aufgeführt, ebenfalls für den Abbruch des ehemals vorhandenen Scheunengebäudes. Somit könne gemäß Auskunft durch die Behörde davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigung für das Hinterhaus grundsätzlich besteht, wie in diesem Gutachten ausgeführt.

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

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

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist zum Stichtag eigengenutzt bzw. ungenutzt, eine Vermietung gab es gemäß Angabe nicht.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist hergestellt.

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
Gemeinde - Ortsteil:	Biebertal - Fellingshausen. (ca. 10.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 1 Jahr - Beschäftigungsquote bei etwa 60 % mit unterdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 480 in ca. 8 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 12 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 82 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Gemeindegebiet - größere Geschäfte im ca. 12 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Gemeindegebiet - Grundschule im Gemeindegebiet - weiterführende Schulen in Gießen
Ortslage:	nord-östliche Ortsrandlage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen und unbebaute Grundstücke in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine gemäß Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine gemäß Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Süd-Westen
Art der Straße:	Hauptstraße des Ortsteils mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger, leicht unregelmäßiger Zuschnitt mit einer Tiefe von etwa 60 m und einer Breite von etwa 10 m
Grundstücksoberfläche:	- fällt nach Süd-Westen ab - 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 nach Angabe nicht bekannt.