



VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**651/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Paulusgarten 3
-Wohnung Nr. 14 Dachgeschoss-
35457 Lollar**

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 6/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.04.2025 wie folgt ermittelt:

142.000,00 €

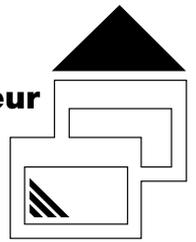
in Worten: einhundertzweivierzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

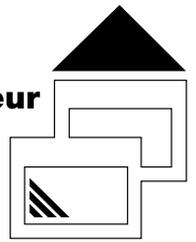
Wohnungsgrundbuch von Lollar, Blatt 4630
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, 651/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung
Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3,
Größe 1.195 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 14 gekennzeichnete Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 14	14
4. Ertragswertverfahren	14
5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 14	18
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	18
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A10
Planunterlagen	A11-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Auszug Energieausweis	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



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 nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich sehr gut zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet. Es erfolgt ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Vergleichswertverfahren, welches aufgrund der Spanne in den Ansätzen eine gewisse Unschärfe hat. Der Vergleichswert liegt im Spannenbereich.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Ertragswert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 651/10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3, 35457 Lollar, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 372/17, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen, zum Bewertungstichtag 28.04.2025, auf

142.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro

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

Mücke, den 12.06.2025



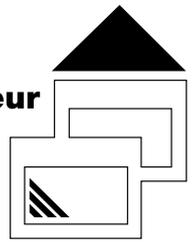
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



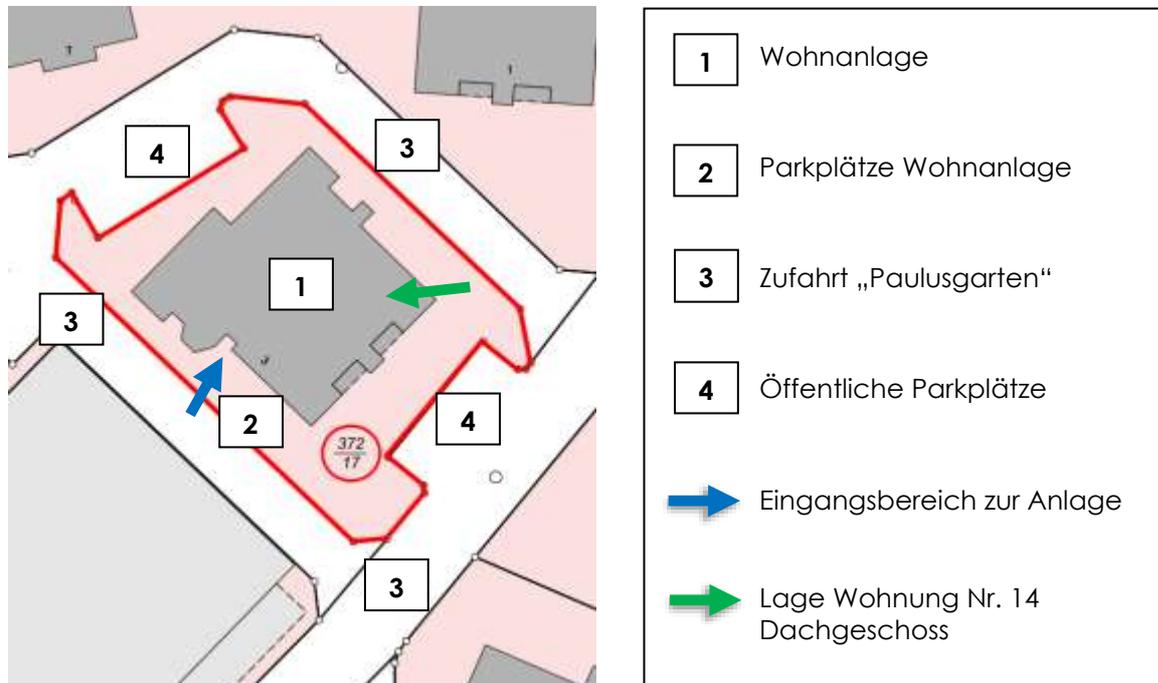
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden teilweise den Bestandsplänen der Hausverwaltung entnommen. Weitere Werte wurden durch den Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Software Metaroom. Da es sich um gemessene Werte handelt, wird auf einen Abzug für Putz verzichtet.

Die Richtigkeit des in Anlage beigefügten Bestandsplanes wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

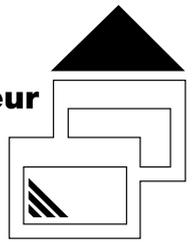
Der nachfolgende Auszug aus der Liegenschaftskarte dient zur allgemeinen Übersicht der Gesamtanlage.

Alle Angaben ohne Gewähr.



-Wohnfläche Wohnung Nr. 14 – Dachgeschoss-

Diele:	(3,68 x 1,96) – (0,52 x 1,01)	=	6,69 m ²
WC:	1,00 x 1,99	=	1,99 m ²
Wohnen:	4,85 x 7,17	=	34,77 m ²
Küche:	2,45 x 5,74	=	14,06 m ²
Kind:	2,90 x 3,955	=	11,47 m ²
Flur:	2,00 x 1,125	=	2,25 m ²
Bad:	2,00 x 2,75	=	5,50 m ²
	Übertrag	=	76,73 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen

		Übertrag =	76,73 m ²
Schlafen:	3,955 x 4,54	=	17,96 m ²
Balkon:	1,26 x 1,00 x ¼	=	0,32 m ²
Balkon:	2,01 x 1,00 x ¼	=	0,50 m ²
Balkon:	3,635 x 2,10 x ¼	=	1,91 m ²

Wohnfläche Wohnung Nr. 14, gesamt = 97,42 m²
=====

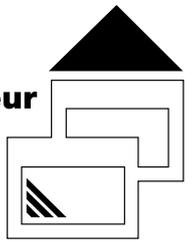
-Nutzflächenberechnung-

Abstellen: (außerhalb)	0,90 x 1,80	=	1,62 m ²
---------------------------	-------------	---	---------------------

Nutzfläche Wohnung Nr. 14, gesamt = 1,62 m²
=====



Aufgestellt, Mücke, den 09.05.2025



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



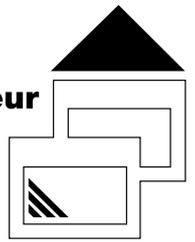
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht Objekt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



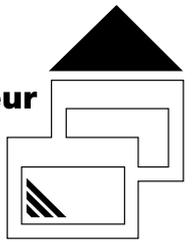
Bild 4: Straßenansicht Eingang



Bild 5: Zufahrt



Bild 6: Zufahrt



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



Bild 7: Zufahrt



Bild 8: Eingangsbereich

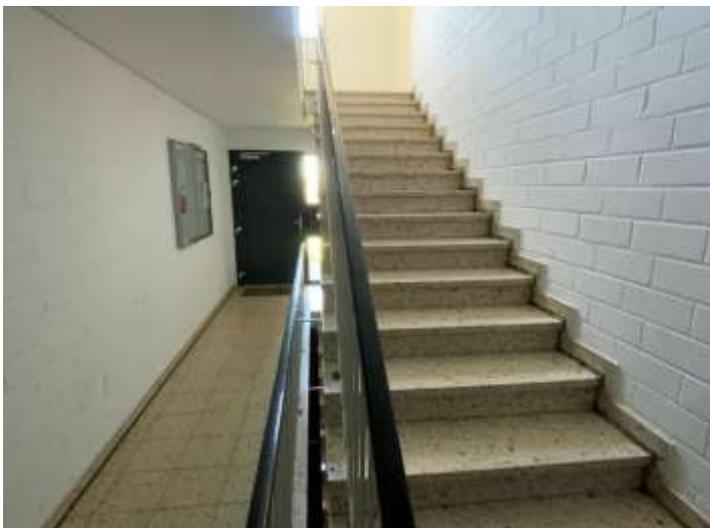
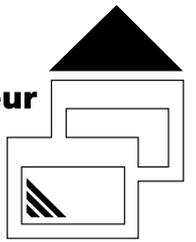


Bild 9: Treppenhaus



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



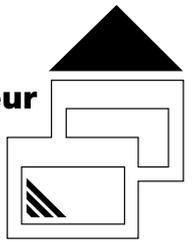
Bild 10: Eingangsbereich



Bild 11: Diele



Bild 12: WC



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



Bild 13: Wohnen

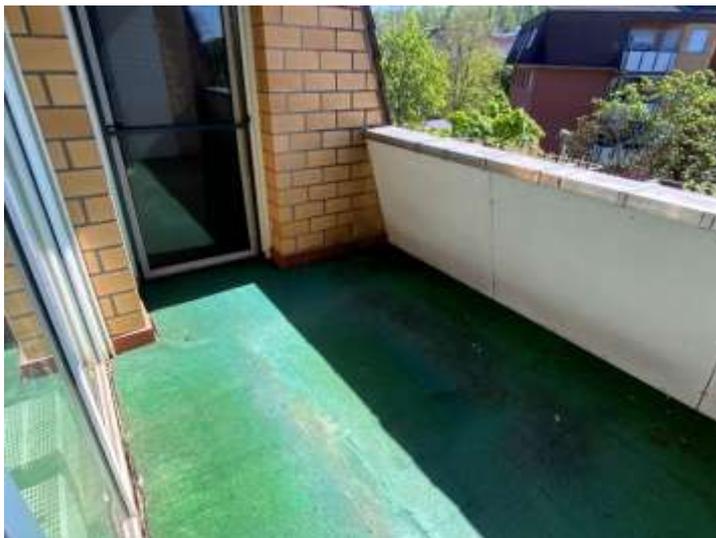
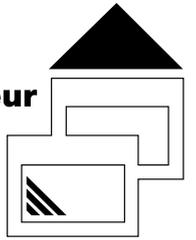


Bild 14: Balkon



Bild 15: Küche



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



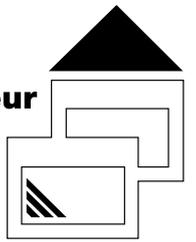
Bild 16: Flur



Bild 17: Kind



Bild 18: Bad



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



Bild 19: Schlafen



Bild 20: Schlafen

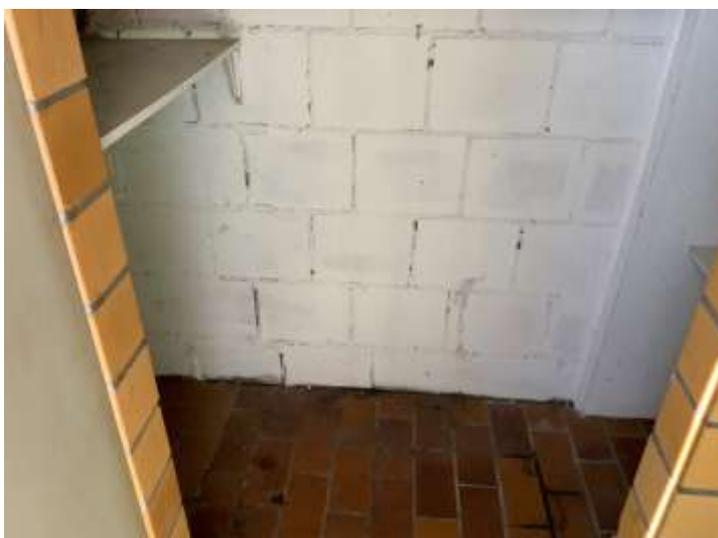
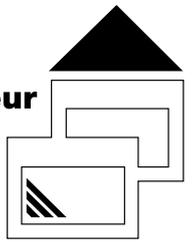


Bild 21: Abstellen



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



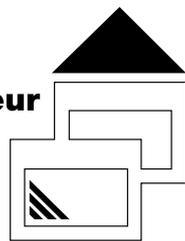
Bild 22: Waschen (Allgemein)



Bild 23: Heizungsanlage



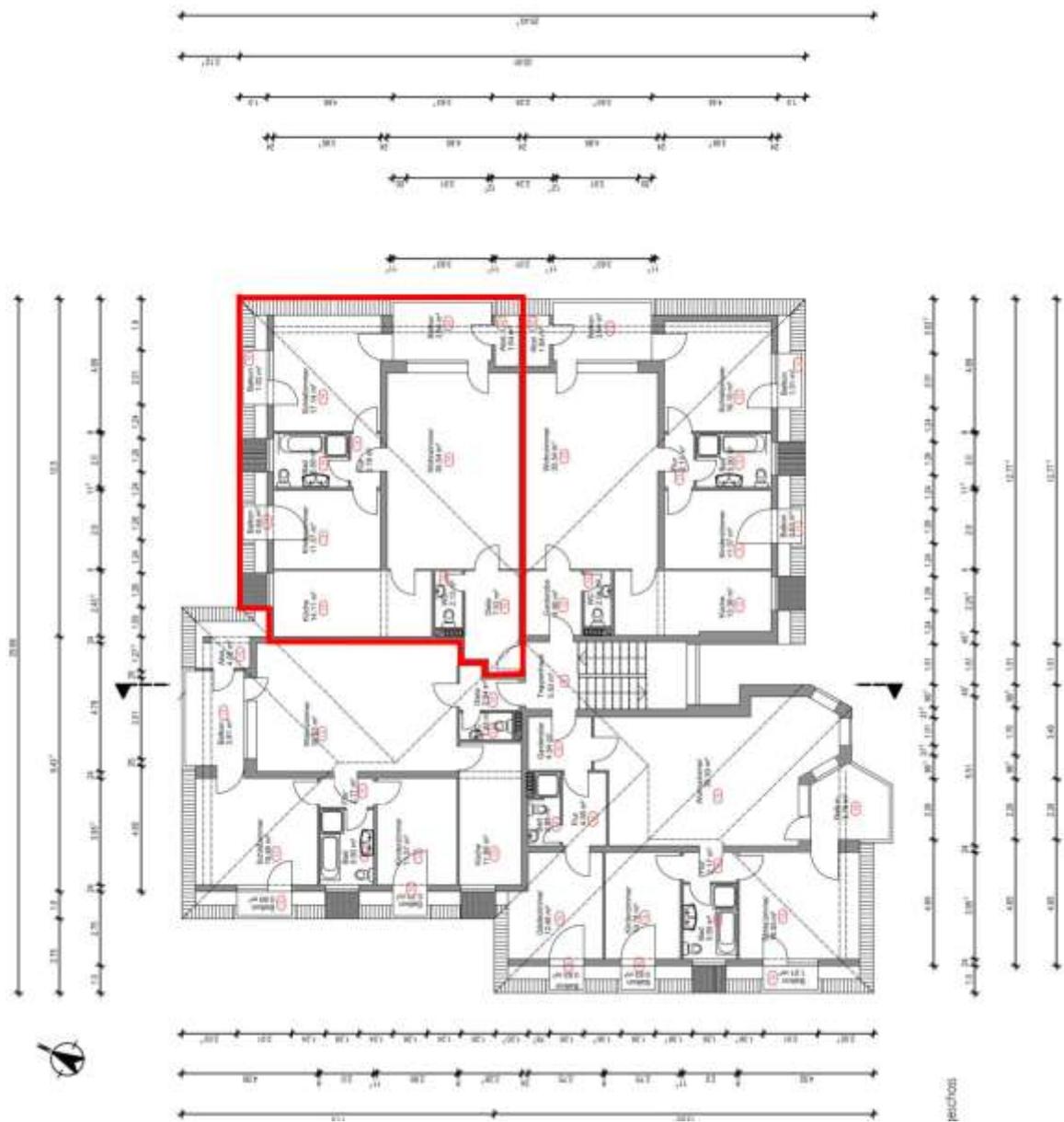
Bild 24: Keller



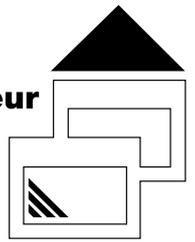
-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen sind ohne Maßstab.
Der Grundriss stimmt mit dem Bestand überein. Die angegebenen
Flächen können abweichen. Alle Angaben ohne Gewähr.

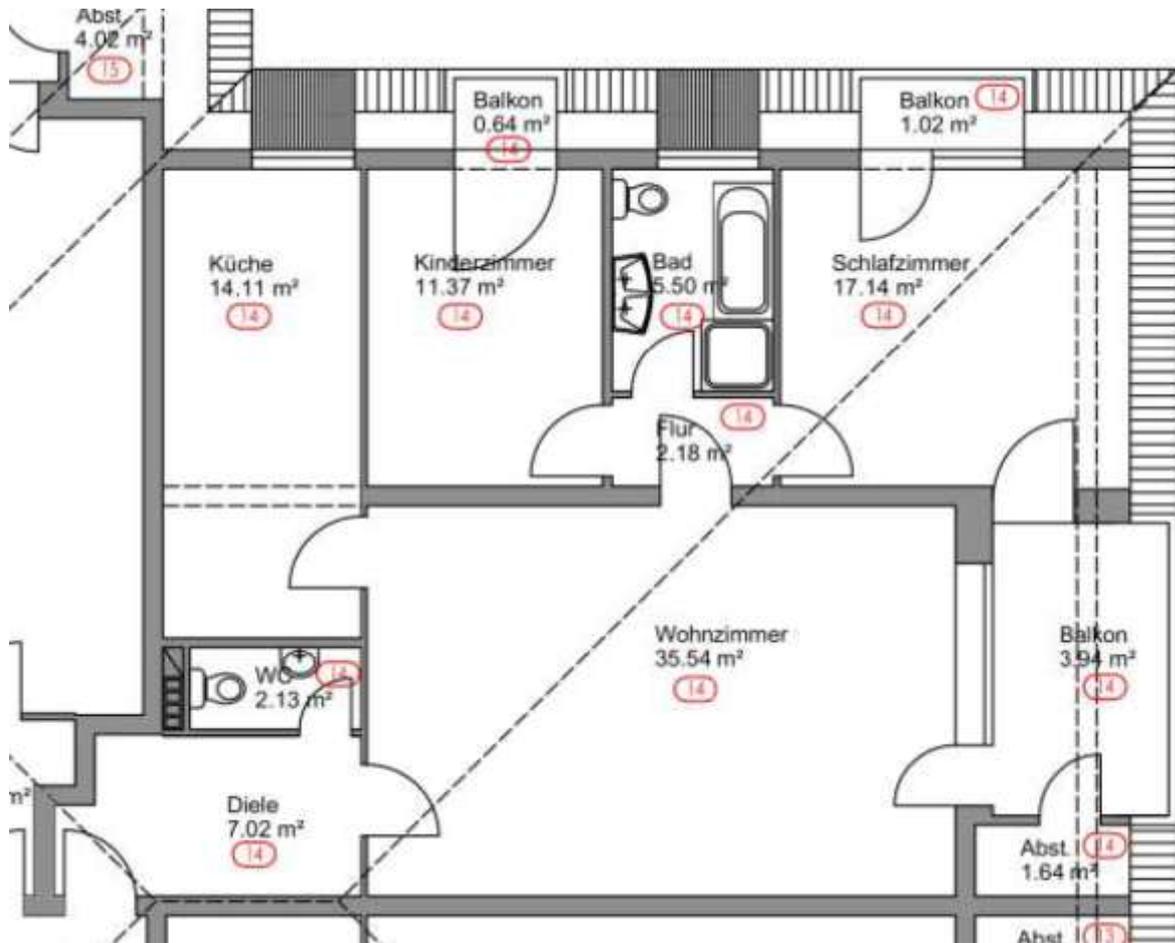


**Ausschnitt
Grundriss Dachgeschoss**
ohne Maßstab



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 6/25 AG Gießen



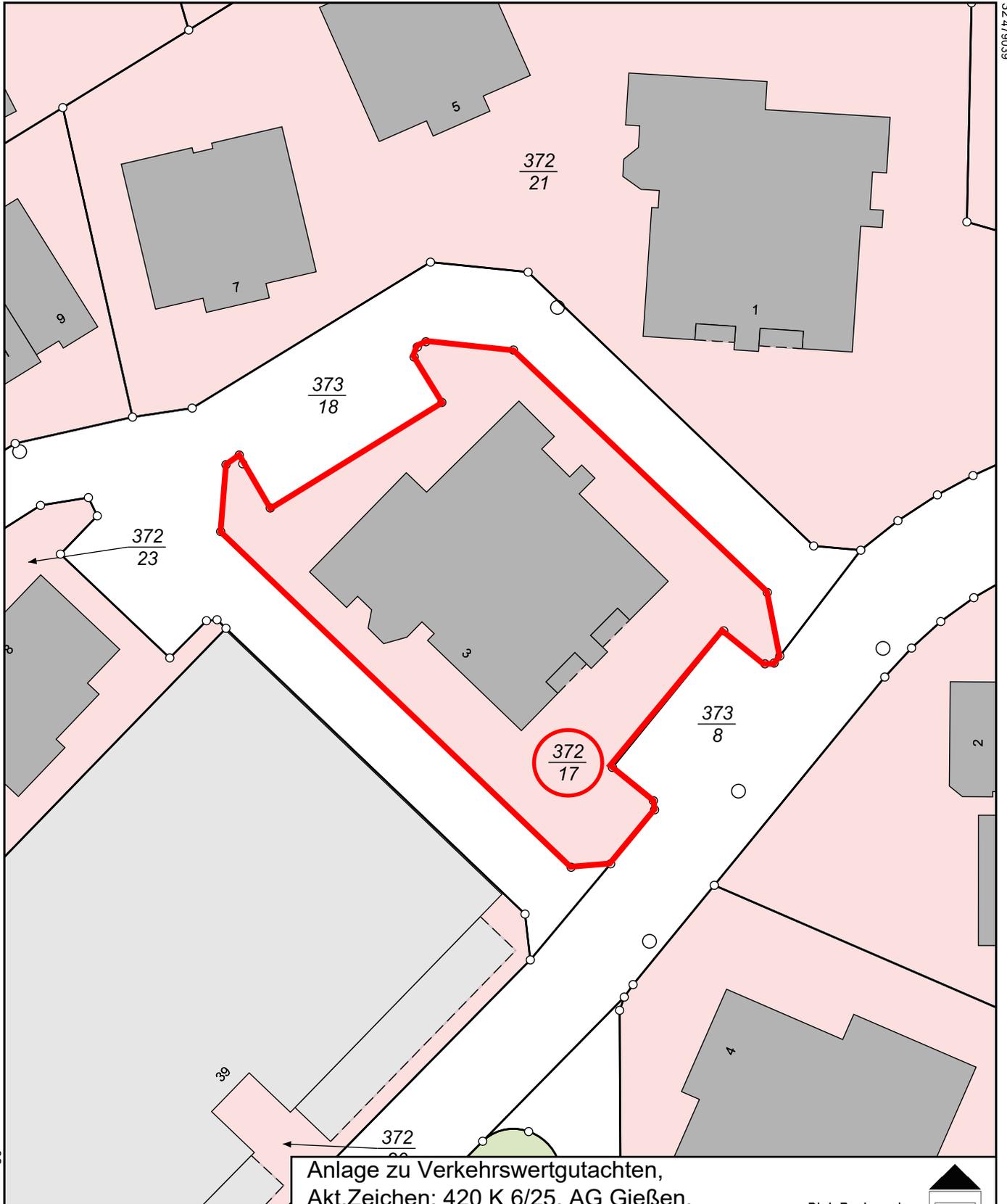
Grundriss Wohnung Nr. 14
ohne Maßstab

Flurstück: 372/17
Flur: 1
Gemarkung: Lollar

Gemeinde: Lollar
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5610284

32.479039



32.478949

5610174

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 6/25, AG Gießen,
MEA an Gebäude- und Freifläche, Paulus-
garten 3, 35457 Lollar, Flur 1, Flurstück
372/17, Größe 1.195 m², Wohnung Nr. 14, DG

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.04.2025

Datum: 14.04.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Paulusgarten 3, 35457 Lollar, Gemarkung Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17

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 werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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.

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 Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lollar einzuholen.

Kosten:

Diese Entscheidung ist eine kostenpflichtige Amtshandlung gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG).

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Gemäß **Kostenziffer 17216 in Verbindung mit 19272** „Auskünfte aus der Altflächendatei des Landes Hessen“ des Verwaltungskostenverzeichnisses zur Verwaltungskostenordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der aktuellen Fassung errechnet sich in Ihrem Fall ein Kostenbetrag von

75,- €.

Der Betrag in Höhe von **75 Euro** ist bis zum **12.05.2025** unter Angabe der Referenznummer zu überweisen an:

Zahlungsempfänger: HCC-RP Gießen Zentrale
Bank: Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE65 5005 0000 0001 0058 83
BIC: HELADEFXXX
Referenznummer: 2508954141500378

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ein Säumniszuschlag nach Maßgabe des § 15 HVwKostG erhoben wird, wenn der geforderte Betrag nicht bis zu dem festgesetzten Fälligkeitstag auf dem o. g. Konto der Staatskasse gutgeschrieben ist.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gießen, Marburger Straße 4, 35390 Gießen erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Petra Schwartze

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

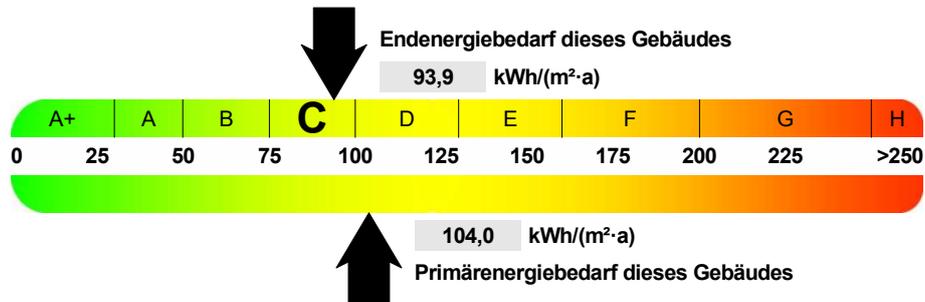
Registriernummer ²

HE-2018-001942050

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 104,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,82 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

93,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

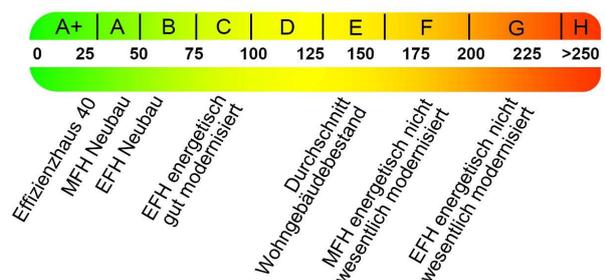
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

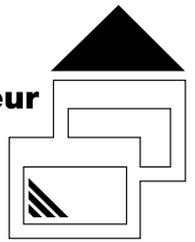
³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 6/25, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Lollar, Gemarkung Lollar, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lollar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen