

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

**99/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Paulusgarten 39
-Tiefgaragenstellplatz Nr. 36-
35457 Lollar**

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 7/25**

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

7.900,00 €

in Worten: siebentausendneunhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Teileigentumsgrundbuch von Lollar, Blatt 4696
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, 99/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung
Lollar, Flur 1, Flurstück 372/20, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 39,
Größe 2.779 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 36 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

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	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	9
3. Bodenwert	10
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	11
3.2 Anteiliger Bodenwert TG-Stellplatz Nr. 36	11
4. Ertragswertverfahren	12
5. Plausibilisierung Wertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. 36	15
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	15
6. Verkehrswert	16
Anlage	
Bilder	A1-A3
Planunterlagen	A4
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



-3-

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 7/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 04.04.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch alle Beteiligten. Es konnte schlussendlich mit dem damaligen Mieter und der Hausverwaltung ein Termin zur Ortsbesichtigung für Montag, den 28.04.2025 um 11.00 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zur Tiefgarage.

Teilnehmer: - Hausverwaltung
 - Herr Jens Maurer

Der Sachverständige hat über die Hausverwaltung einen Grundriss (Aufteilungsplan) zur Tiefgarage erhalten. Die Richtigkeit der Angaben wird für die Wertermittlung 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.

Es wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefordert, da dort keine für den Tiefgaragenstellplatz wertrelevanten Eintragungen vorliegen können.

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Gesamtrundstückes

Der zu bewertende PKW-Stellplatz liegt in einer Tiefgarage im Zentrum einer Wohnanlage, die im südlichen Zentrum des alten Stadtkerns von Lollar, einer Stadt im Landkreis Gießen, liegt.

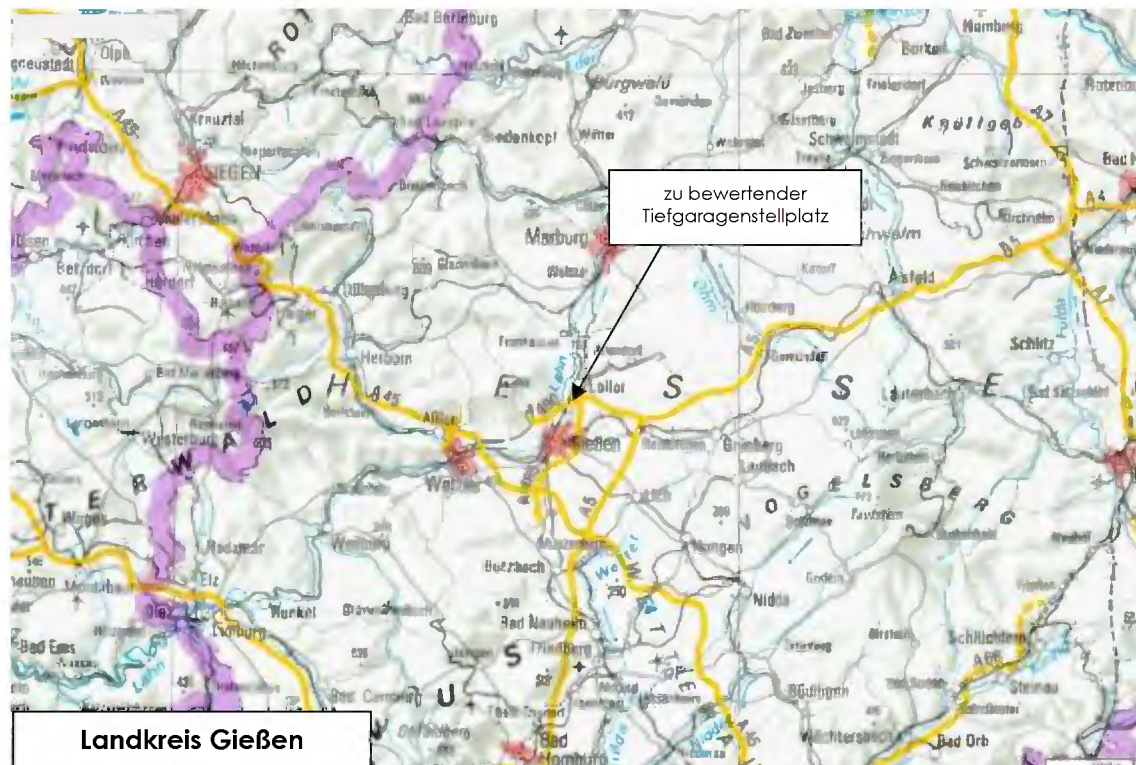
In der mittelhessischen Kleinstadt leben knapp 10.400 Einwohner.

Die Stadt Lollar befindet sich ca. 8 km nördlich der Universitäts- und Kreisstadt Gießen und ca. 20 km südlich der Universitätsstadt Marburg, im Marburger-Giessener-Lahntal, östlich des Krofdorfer-Königsberger Forstes.

Durch Lollar fließt die Lumda, ein kleiner Fluss, der in der Nähe in die Lahn mündet.

Die Nachbargemeinden sind im Norden Fronhausen (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten Staufenberg (Landkreis Gießen), im Südosten Buseck (Landkreis Gießen), im Süden die Stadt Gießen (Landkreis Gießen), im Westen Wettenberg (Landkreis Gießen), sowie im Nordwesten Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Zu Lollar gehören neben der Kernstadt Lollar noch die drei Stadtteile Odenhausen, Ruttershausen und Salzböden, sowie Hofgut und Schloss Friedelhausen. Diese wurden im Rahmen der Gebietsreform 1971 auf freiwilliger Basis in die Gemeinde Lollar eingegliedert. 1974 kam ein Teilgebiet der Stadt Staufenberg mit damals knapp 100 Einwohnern hinzu.



Lollar wurde urkundlich erstmals 1242 erwähnt, geht aber auf eine vorfränkische Siedlung zurück. Zwischen 1570 und 1821 besaß die heutige Stadt ein Gericht. Die Stadtrechte erhielt Lollar 1974.

Die Endsilbe des Ortsnamens „-lar“ verweist auf eine Siedlung keltischen oder sogar vorkeltischen Ursprungs. Der Name wurde aus „Lom-lar“ zusammengezogen. Dies ist die alte Bezeichnung des durch Lollar fließenden Flüsschen Lumda.

Die Wirtschaft und Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Es können alle Dinge des täglichen Lebens in Lollar erledigt werden. Dazu kommt die Nähe zur Stadt Gießen, die nahezu alles bietet, was man von einer durchaus guten Infrastruktur erwartet.

Einkäufe und Dinge des täglichen Lebens können bequem auch fußläufig vom zu bewertenden Eigentum erledigt werden.

Auch als Wirtschaftsstandort ist Lollar durchaus erwähnenswert. So wurde die Stadt durch die wirtschaftliche Entwicklung zum industriellen Schwerpunkt zwischen Gießen und Marburg.

Heute werden in einem Werk u.a. durch die Bosch Thermotechnik vornehmlich Heizkessel, Gas- und Öl-Gebläsebrenner sowie Regeltechnik für Heizsysteme produziert. Das Werk hat ca. 1.000 Beschäftigte und ist somit der größte Arbeitgeber der Stadt.



Der verkehrstechnische Anschluss der Stadt Lollar kann als gut bezeichnet werden. Durch Lollar hindurch (Gießener und Marburger Straße) verläuft die L 3475, über die man auch das zu bewertende Eigentum bzw. die Straße mit

der Tiefgarage und dem zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz erreicht. Südlich von Lollar kreuzen sich die Autobahnen A 480 und A 485 mit der B 3a am Gießener Südkreuz, so dass auch der überregionale Verkehrsanschluss als gut bezeichnet werden kann.

Die Tiefgarage mit dem zu bewertenden Stellplatz liegt in der Straße Paulusgarten, eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich Giesener Straße nennt. Die Wohnanlage mit der zentralen Tiefgarage ist gut und einfach zu erreichen. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Da es sich um eine Anliegerstraße handelt ist das Verkehrsaufkommen als überschaubar zu bezeichnen und die Lage kann als durchaus ruhig bezeichnet werden. Neben der Tiefgarage bestehen auch zahlreiche Parkmöglichkeiten im Umfeld.

Das Gesamtgrundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten, eben gelegen und kann als insgesamt sehr gut nutzbar bezeichnet werden. Das Grundstück ist vierseitig umgeben von Zufahrtswegen mit Parkflächen.

Der Gutachterausschuss führt das Gesamtgrundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Lollar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor.

Es gibt für diesen Bereich von Lollar einen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor mit einer 4-geschossigen und offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1

Für das Gesamtobjekt und den Bereich besteht kein Denkmalschutz. Es liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.



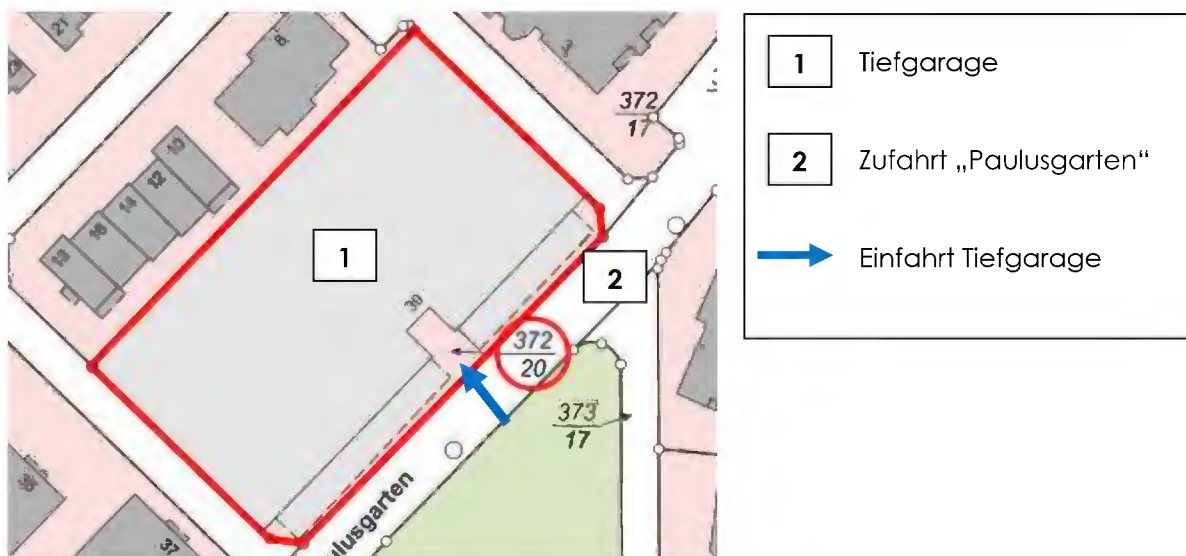
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um einen PKW-Stellplatz in einer großen, 1-geschossigen Tiefgarage im Zentrum einer Wohnanlage.

Die Beschreibungen des Tiefgaragenstellplatzes erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, dem vorhandenen Grundriss, sowie Angaben/Auskünften der Hausverwaltung.

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



Das Eigentum wird im Teileigentumsgrundbuch wie folgt beschrieben:

„99/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lollar, Flur 1, Flurstück 372/20, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 39, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 36 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.“





Die großzügige, rechteckige Tiefgarage ist ca. ½ erdberührt und vergleichsweise großzügig im Bereich der Zufahrten und Verkehrsflächen geschnitten. Die Tiefgarage ist nicht überbaut und hat große Lichteinlässe, so dass sie nicht dunkel ist, sondern vergleichsweise hell und freundlich. Der zu bewertende Stellplatz befindet sich im hinteren Bereich der Tiefgarage.

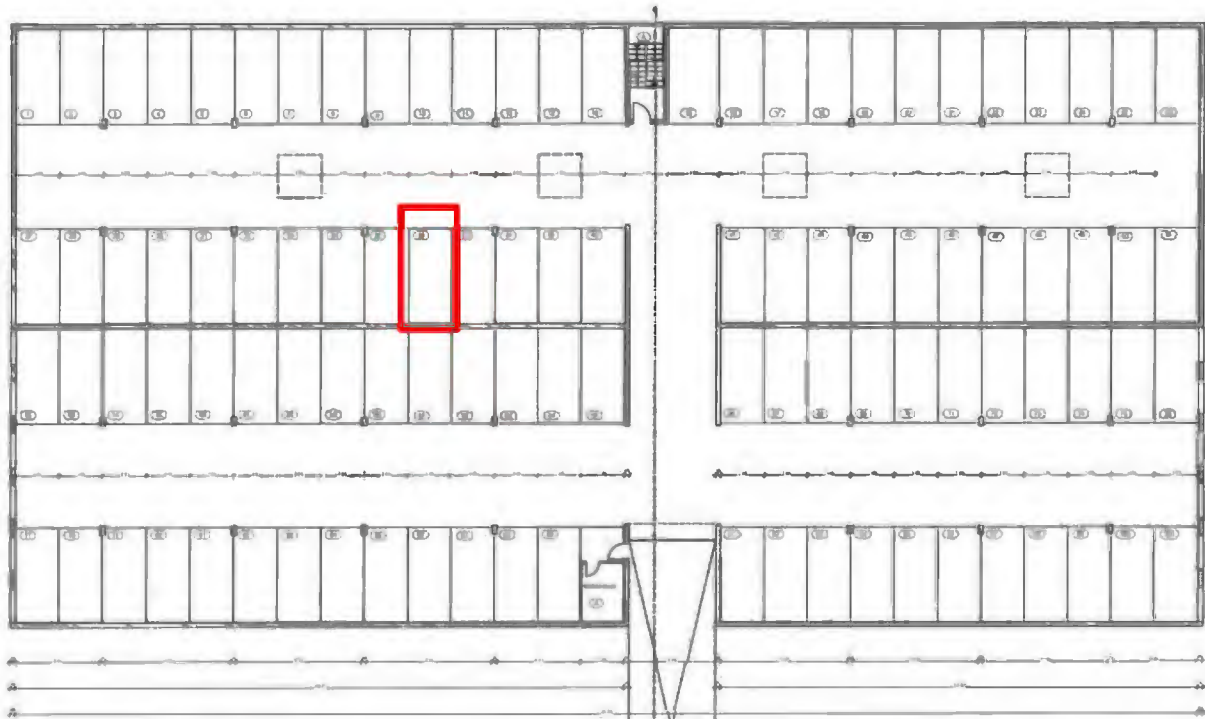
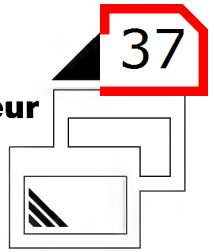


Abb.: Grundriss Tiefgarage/Stellplatz Nr. 36 rot gekennzeichnet

Die Zufahrt erfolgt von der Zufahrtsstraße Paulusgarten über eine leichte und nicht steile Rampe. Die Zufahrt kann entsprechend insgesamt als gut bezeichnet werden. Es ist ein großes Sektionaltor im Zufahrtsbereich vorhanden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbeachtung des Sachverständigen, sowie den Informationen der Hausverwaltung.

Es liegen zur Tiefgarage selbst keine konstruktiven Bauunterlagen (nur ein Grundriss) vor.

Die Tiefgarage wurde in seinem Ursprung gemäß Angabe 1985 in massiver und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. Es handelt sich dabei um eine Stahlbetonkonstruktion. Auch die Bodenplatte/Fahrbahnen und Stellplätze sind aus Stahlbeton. Es ist eine einfache technische Anlage vorhanden. Aufgrund der großen offenen Deckenöffnungen ist keine Belüftungsanlage erforderlich. Als tragende Säulen sind Stahlbetonstützen vorhanden. Die Zwischenwände sind gemauert. Die Decke ist begrünt. Insgesamt ist die Tiefgarage in die Jahre gekommen, befindet sich aber in einem augenscheinlich gepflegten und voll funktionalen Zustand.

2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

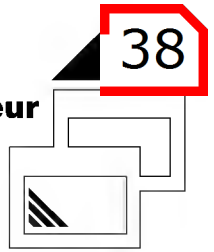
Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen nach dieser Norm 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 Tiefgaragenstellplatzes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da bei Eigentum dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages klar im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein einfacher Abgleich im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für den Landkreis Gießen.



3. Bodenwertermittlung

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

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.



3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Lollar führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgender Wert angegeben: (Der Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 372/20 = 120,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1.700 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

120,00 €/m² x 2.779,00 m² = 333.480,00 €

Im vorliegenden Fall erfolgt für die vorhandene Ausnutzung des Gesamtgrundstückes, sowie fehlender Angaben zum Maß der baulichen Nutzung keine weitere Anpassung. Es liegen keine weiteren wertbeeinflussende Faktoren vor.

➔ **Bodenwert Flurstück 372/20 = 333.480,00 €**

3.2 Anteiliger Bodenwert TG-Stellplatz Nr. 36

Der anteilige Bodenwert des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 36 ermittelt sich über den Miteigentumsanteil wie folgt:

99/10.000 x 333.480,00 € = 3.301,45 €

➔ **anteiliger Bodenwert TG-Stellplatz Nr. 36, gerundet = 3.300,00 €**

4. Ertragswertverfahren

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

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

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Die Tiefgarage befindet sich in einem funktionalen und gepflegten Zustand.

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen grundsätzlich voll funktional, aber etwas in die Jahre gekommen.

Der angesetzte Ertrag bezieht sich auf den vorhandenen Standard in einem nutzbaren Zustand ohne größere Mängel.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Landkreis Gießen 2025)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
TG-Stellplatz Nr. 36	1,00 Stck.	50,00	50,00	600,00
Gesamtsumme:			Σ = 50,00	Σ = 600,00



Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 600,00 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

$$\text{je Stellplatz } 47 \text{ €} = 1 \times 47,00 \text{ €} = 47,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$\text{je Stellplatz } 106 \text{ €} = 1 \times 106,00 \text{ €} = 106,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

$$\text{Stellplatz: } 600,00 \text{ €} \times 2,0 \% = 12,00 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt} = 165,00 \text{ €}$$

(entspricht 27,5 % des Rohertrages p.a.)

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	600,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	165,00 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	435,00 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 4,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen, TG-Stellplatz, vermietet, durchschnittliche Lage, durchschnittliche Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$3.300,00 \text{ €} \times 4,50 \% = 148,50 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	435,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	= -	148,50 €
Gebäudeertragsanteil	=	286,50 €



-14-

Ermittlung Restnutzungsdauer (Wertminderung wegen Alters):

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine Renovierungen vor.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV – hier Tiefgarage)

Baujahr: 1985

Alter: 2025 – 1985 = 40 Jahre

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer gilt im vorliegenden Fall die Formel:

Restnutzungsdauer RND = GND – Alter = 70 Jahre – 40 Jahre = 30 Jahre

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 4,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 21,4 (**Ansatz/Ermittlung siehe oben**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage: 286,50 €

Barwertfaktor x 16,29

Gebäudeertragswert = 4.667,09 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

anteiliger Bodenwert Flurstück 372/20 = 3.300,00 €

Gebäudeertragswert = 4.667,09 €

Vorläufiger Ertragswert = 7.967,09 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Stellplatzes

= kein Ansatz

= 0,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	7.967,09 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	0,00 €
Ertragswert	=	7.967,09 €
Ertragswert gerundet	=	7.900,00 €

Der Ertragswert für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 36 beträgt 7.900,00 €.

5. Plausibilisierung Wertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. 36

5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht

Der Vergleichswert gemäß § 15 ImmoWertV wird aus Kaufpreisauswertungen von Wiederverkäufen vergleichbarer Wertangaben für KFZ-Stellplätze ermittelt. Dabei wird für den Landkreis Gießen unterscheiden nach Tiefgarage, Einzelgarage oder Stellplatz frei, jeweils bei Wiederverkauf oder Erstverkauf.

Merkmale der Auswertung:

Im vorliegenden Fall wird gewählt:

Tiefgaragenstellplatz – Wiederverkauf = 12.000,00 €

Vom vorläufigen Vergleichswert sind die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen, abzuziehen. Sie werden überschlägig angesetzt und können von den tatsächlich entstehenden Kosten abweichen.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Stellplatzes

= kein Ansatz

= 0,00 €

→ Vergleichswert: 12.000,00 € - 0,00 € = 12.000,00 €

Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 36, gerundet = 12.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert liegt im erweiterten Spannenbereich zum Ertragswert und kann entsprechend als einfacher Abgleich herangezogen werden. Der Ertragswert gilt als verifiziert.

Hinweis: Bei dem angegebenen Vergleichswert liegt eine große Spanne aufgrund fehlender Anpassungen für Alter und Lage.



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.

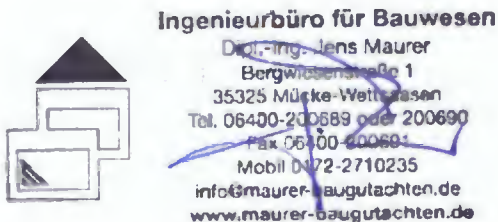
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 99/10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 39, 35457 Lollar, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 372/20, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 36 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz, zum Bewertungstichtag 28.04.2025, auf

7.900,00 €

in Worten: siebentausendneunhundert Euro

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

Mücke, den 14.06.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten.

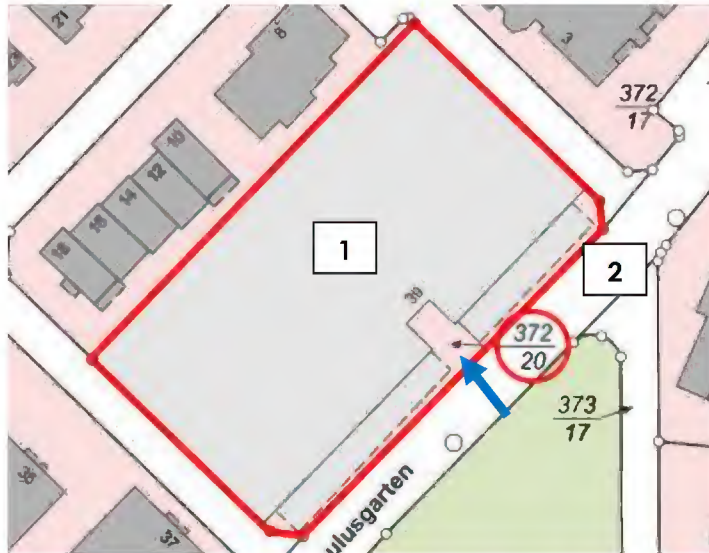
Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Grundstück Akt. Zeichen 420 K 7/25 AG Gießen



- | | |
|--|------------------------|
| 1 | Tiefgarage |
| 2 | Zufahrt „Paulusgarten“ |
|  | Einfahrt Tiefgarage |



Bild 1: Einfahrt Tiefgarage



Bild 2: Zufahrt „Paulusgarten“

-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Grundstück Akt. Zeichen 420 K 7/25 AG Gießen



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Zufahrt Stellplatz



Bild 5: Zufahrt Stellplatz

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Grundstück Akt. Zeichen 420 K 7/25 AG Gießen



Bild 6: Zufahrt Stellplatz



Bild 7: Stellplatz Nr. 36

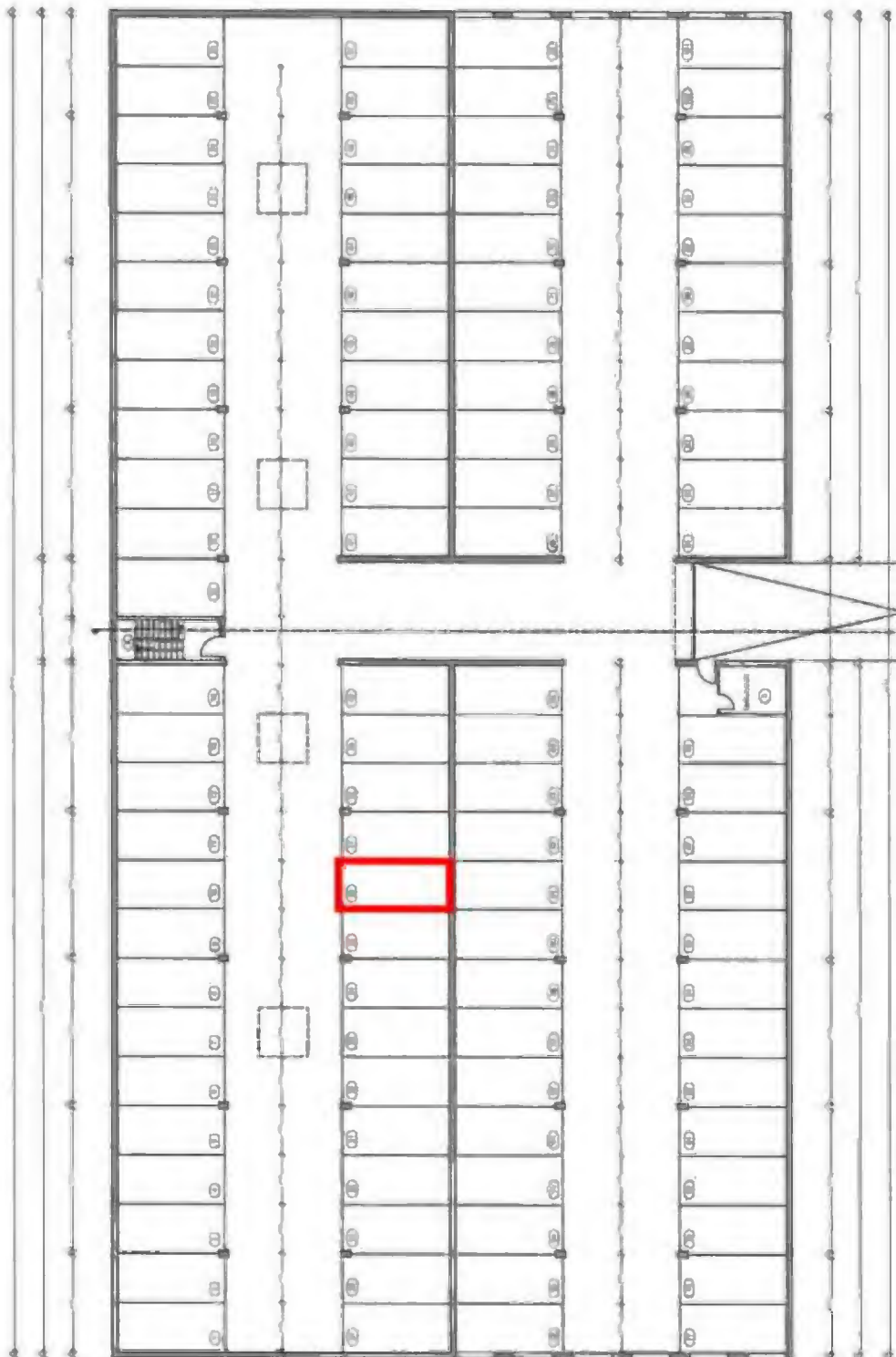


Bild 8: Stellplatz Nr. 36

-A4-

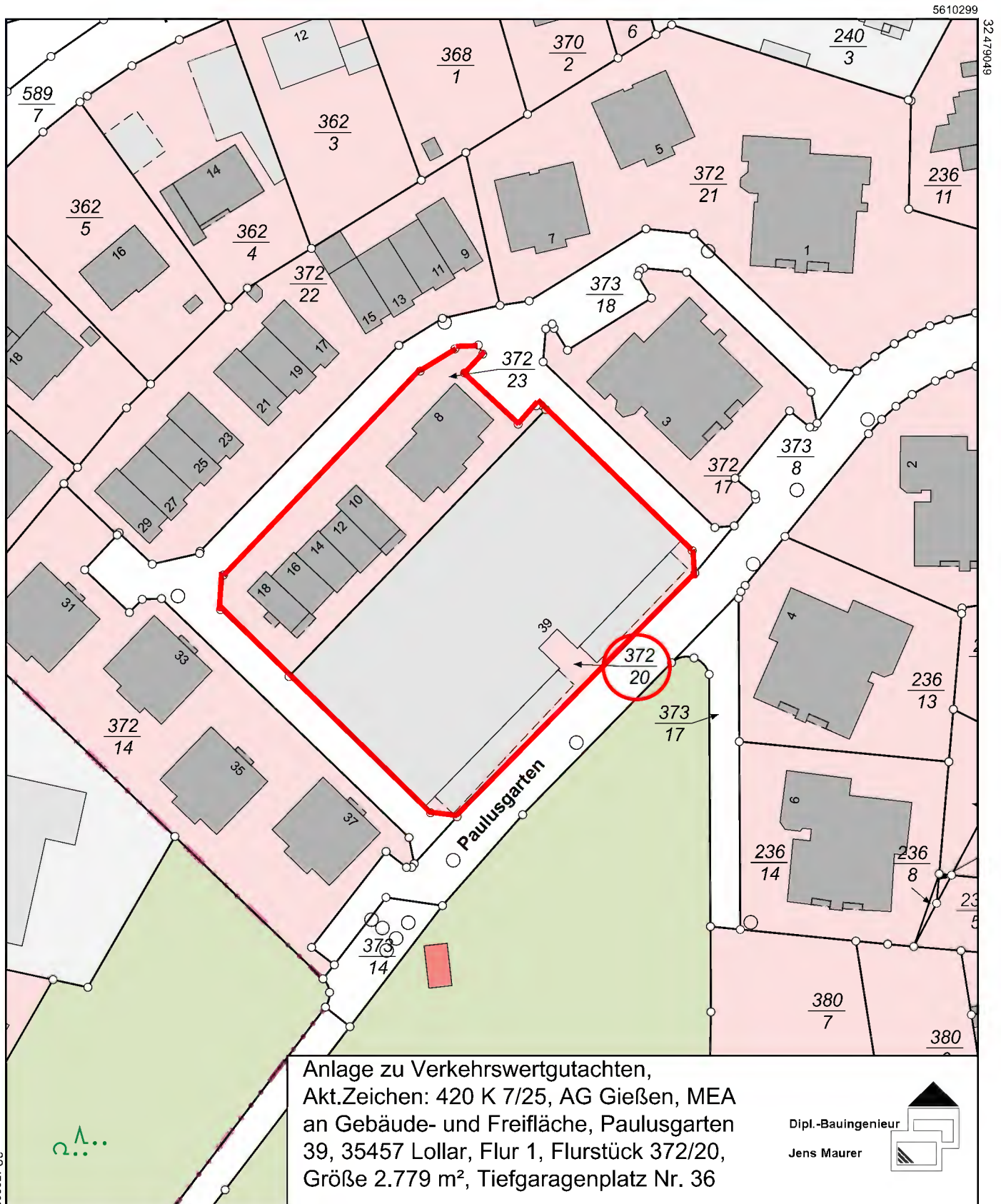
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 7/25 AG Gießen

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



Flurstück: 372/20
Flur: 1
Gemarkung: Lollar

Gemeinde: Lollar
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 7/25, AG Gießen, MEA
an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten
39, 35457 Lollar, Flur 1, Flurstück 372/20,
Größe 2.779 m², Tiefgaragenplatz Nr. 36

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 39, 35457 Lollar, Gemarkung Lollar, Flur 1, Flurstück 372/20

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>

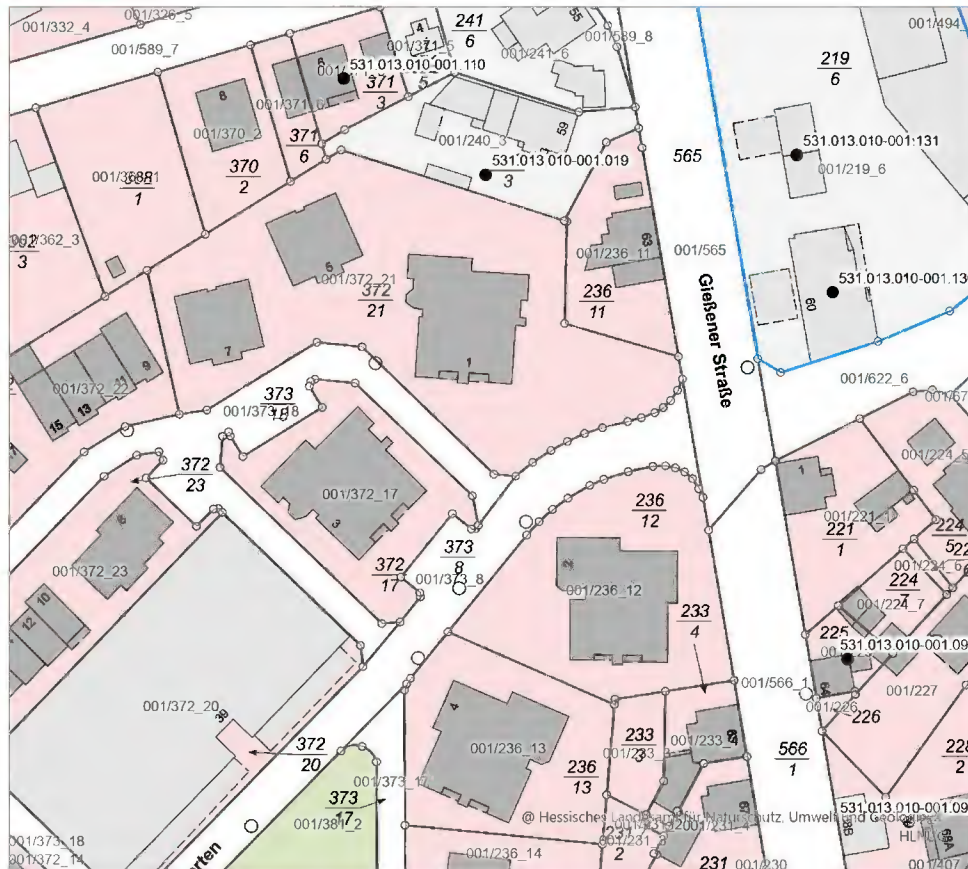
Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN  *1 Arbeitgeber*
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich folgende Altflächen:

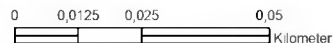
Erstellungsdatum: 14.04.2025



Legende

Alttablagerungen LEGENDE ▲ Altlast ▲ Verdacht ▲ abgeschlossen ▲ noch nicht näher untersucht Altstandorte LEGENDE ● Altlast ● Verdacht ● abgeschlossen ● Altstandorte (nicht bewertet) LEGENDE ● noch nicht näher untersucht	Grundwasserschadensfälle LEGENDE ■ in der Sanierung ■ Verdacht ■ abgeschlossen ■ noch nicht näher untersucht Bodenveränderungen LEGENDE ■ in der Sanierung ■ Verdacht ■ abgeschlossen ■ noch nicht näher untersucht ■ Altflächen Flurstücke (ohne Beschriftung)	ANAG NUTZUNG ★ Beregnungsbrunnen ★ Brauchwasserbrunnen ★ Gartenbrunnen ★ Gw-beschaffenheitsmessstelle ★ Gw-standsmessungen ★ Notbrunnen ★ Sanierungsbrunnen ★ Wasserwerksbrunnen ★ nicht ausgewiesen ★ privater Trinkwasserbrunnen	ANAG nicht mehr vorhanden NUTZUNG ★ Beregnungsbrunnen ★ Brauchwasserbrunnen ★ Gartenbrunnen ★ Gw-beschaffenheitsmessstelle ★ Gw-standsmessungen ★ Notbrunnen ★ Sanierungsbrunnen ★ Wasserwerksbrunnen ★ nicht ausgewiesen ★ privater Trinkwasserbrunnen □ ALK-Flurstück
---	---	---	---

Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten	
Hintergrund: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 04/2025	
Dezernat G3 Boden und Altlasten 2025	Wiesbaden 14.04.2025



Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden. Es liegen mir keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung auf dem angefragten Grundstück vor.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, hat der Grundstückseigentümer sich mit meiner Behörde in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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:	HELADEFFXXX
Referenznummer:	2508954141500379

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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 7/25, 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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.