

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche,
Erholungsfläche
Börnchesgall 14

35305 Grünberg-Lehnheim

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 10/26

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

Flurstück 323: **1.300,00 €**

in Worten: eintausenddreihundert Euro

Flurstück 328: **575.000,00 €**

in Worten: fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro

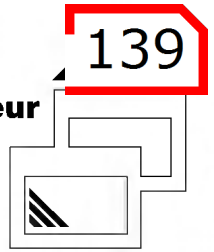
1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Lehnheim, Blatt 706 des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Gemarkung Lehnheim, Flur 1, Flurstück 323,
Erholungsfläche, Börnchesgall, Größe 305 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Lehnheim, Flur 1, Flurstück 328,
Gebäude- Freifläche, Börnchesgall 14, Größe 619 m²

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 der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
3.1 Flurstück 323	15
3.2 Flurstück 328	16
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Wohnhaus	20
5.2 Doppelgarage	22
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	23
6. Verkehrswerte	25
6.1 Verkehrswert Flurstück 323	25
6.2 Verkehrswert Flurstück 328	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A16
Planunterlagen	A17-A22
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweise	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

6. Verkehrswerte

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Verkehrswert Flurstück 323

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis eines angepassten Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses im Rahmen des Vergleichswertverfahrens.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Erholungsfläche, Börnchesgall, 35305 Grünberg-Lehnheim, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 323, zum Bewertungsstichtag 20.04.2026, auf

1.300,00 €

in Worten: eintausenddreihundert Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 328

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht.

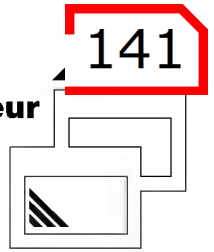
Der Ertragswert liegt im engen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Börnchesgall 14, 35305 Grünberg-Lehnheim, lfd.Nr. 2, Flur 1, Flurstück 328, zum Bewertungsstichtag 20.04.2026, auf

575.000,00 €

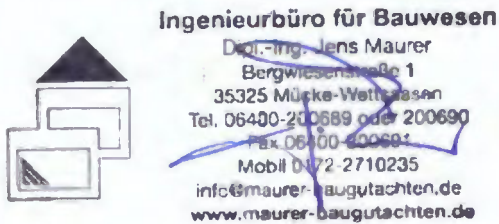
in Worten: fünfhundertfünfsiebzigttausend Euro



-26-

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

Mücke, den 25.06.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

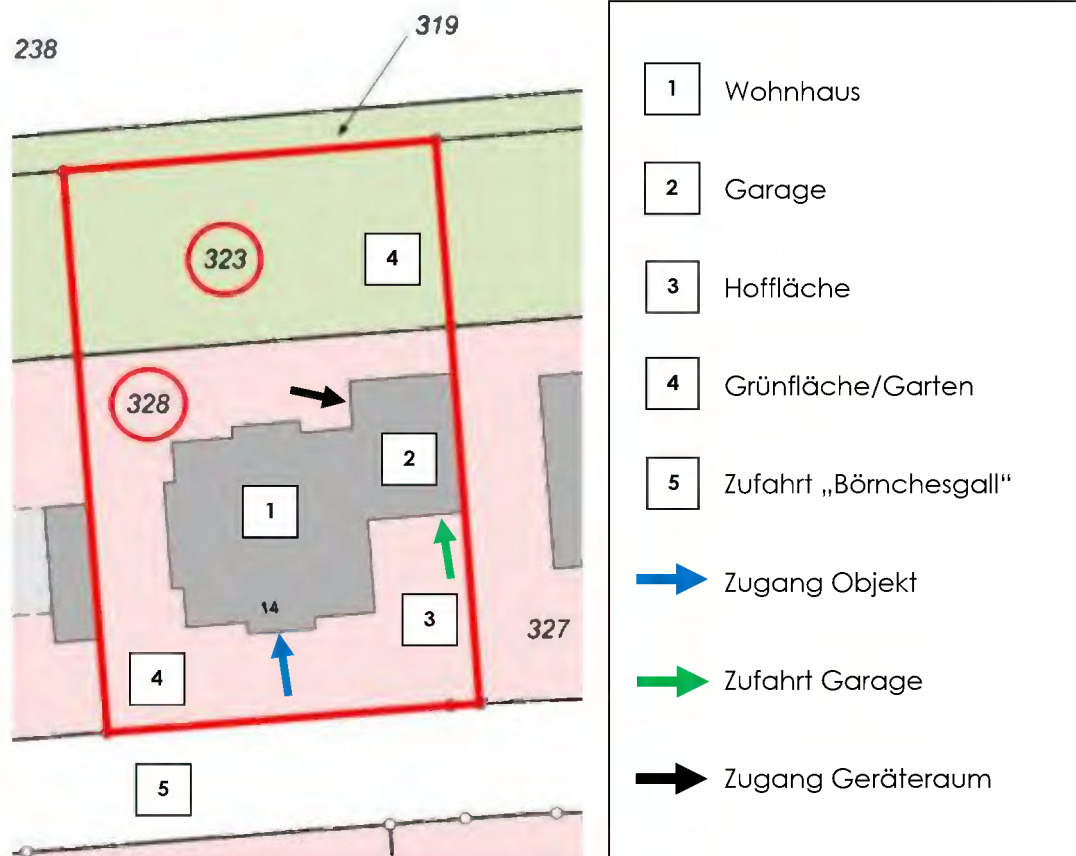
Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden ebenfalls den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Die Planunterlagen stimmen weitgehend mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Es liegen nur kleinere Abweichungen vor.

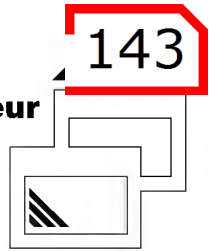
Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

**Wohnflächenberechnung:****-Erdgeschoss-**

Diele:	$(3,51 \times 6,76) + (1,50 \times 1,135) -$	
	$(1,20 \times 1,925) - (0,50 \times 0,115)$	= 23,06 m ²
	Übertrag	= 23,06 m ²



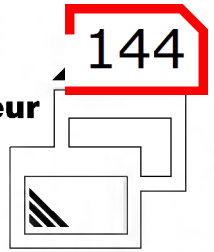
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

	Übertrag	=	23,06 m ²
Du/WC:	$(2,385 \times 2,385) + (1,375 \times 1,135)$	=	7,25 m ²
Gäste:	$3,76 \times 5,01$	=	18,84 m ²
Wohnen / Essen:	$(7,51 \times 5,01) + (3,51 \times 0,75) + (4,51 \times 0,75) - (0,35 \times 0,11) + (0,75 \times 2,385)$	=	45,39 m ²
Küche:	$(3,76 \times 3,635) + (0,75 \times 2,635)$	=	15,64 m ²
Spk.:	$3,76 \times 1,51$	=	5,68 m ²
	Summe	=	115,86 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 3,48 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss gesamt	=	112,38 m²

-Obergeschoss-

Flur:	$(3,51 \times 8,135) - (1,20 \times 3,50)$	=	24,35 m ²
Bad:	$3,76 \times 3,51$	=	13,20 m ²
Ankleide:	$3,76 \times 2,385$	=	8,97 m ²
Eltern:	$3,76 \times 5,01$	=	18,84 m ²
Kind 3:	$(4,51 \times 4,51) + (3,51 \times 0,75)$	=	22,97 m ²
Kind 2:	$(2,885 \times 5,76) + (0,75 \times 3,135) + (0,875 \times 1,885) - (0,35 \times 0,11)$	=	20,58 m ²
Kind 1:	$(3,76 \times 5,26) + (0,75 \times 2,635)$	=	21,75 m ²
	Summe	=	130,66 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 3,92 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss gesamt	=	126,74 m²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

Zusammenstellung Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Obergeschoss} = 112,38 \text{ m}^2 + 126,74 \text{ m}^2 = 239,12 \text{ m}^2$$

=====

Nutzflächenberechnung:-Wohnhaus-

1

-Erdgeschoss-

$$\text{HWR:} \quad (3,76 \times 1,885) + (1,01 \times 0,115) = 7,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Technik / HAR:} \quad 3,76 \times 1,51 = 5,68 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 12,88 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 0,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Erdgeschoss gesamt} = 12,49 \text{ m}^2$$

=====

-Dachgeschoss-

$$\begin{aligned} \text{Speicher:} \quad & (3,41 \times 3,16) + (7,91 \times 2,25 \times \frac{1}{2}) \times 2 + \\ & (3,16 \times 2,25 \times \frac{1}{2}) \times 2 + (0,75 \times 2,4 \times \frac{1}{2}) - \\ & (0,35 \times 0,35 \times \frac{1}{2}) \end{aligned} = 36,52 \text{ m}^2$$

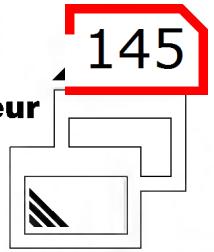
$$\text{Nutzfläche Dachgeschoss gesamt} = 36,52 \text{ m}^2$$

=====

Zusammenstellung Nutzfläche Wohnhaus:

$$\text{Erdgeschoss + Dachgeschoss} = 12,49 \text{ m}^2 + 36,52 \text{ m}^2 = 49,01 \text{ m}^2$$

=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

-Garage- 2**-Erdgeschoss-**

Garage:	6,01 x 6,01	=	36,12 m ²
---------	-------------	---	----------------------

Geräteraum:	6,205 x 2,26	=	14,02 m ²
-------------	--------------	---	----------------------

	=	50,14 m ²
--	---	----------------------

	=	- 1,50 m ²
--	---	-----------------------

	=	48,64 m ²
		=====

Zusammenstellung Nutzfläche:

Wohnhaus + Garage =	49,01 m ² + 48,64 m ²	=	97,65 m ²
			=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

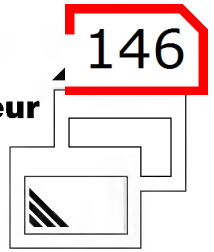
-Wohnhaus- 1

Erdgeschoss:	(12,55 x 12,30) + (4,55 x 0,75) + (4,55 x 0,75) + (7,05 x 0,75) - (0,155 x 6,03)	=	165,54 m ² BGF
--------------	--	---	---------------------------

Obergeschoss:	(12,55 x 12,30) + (4,55 x 0,75) + (4,55 x 0,75) + (7,05 x 0,75)	=	166,48 m ² BGF
---------------	--	---	---------------------------

Dachgeschoss:	ohne Ansatz aufgrund der geänderten Höhe!
---------------	---

	=	332,02 m ² BGF
		=====



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

-Garage-

2

Erdgeschoss: $(6,58 \times 9,30) + (0,415 \times 3,155) = 62,50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

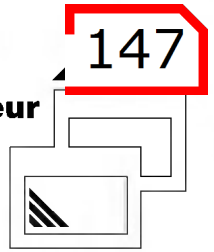
Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt = 62,50 m² BGF
 =====



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
 Bergwiesensstraße 1
 35325 Mücke-Wettelsheim
 Tel. 06430-200689 oder 200690
 Fax 06430-200691
 Mobil 0172-2710235
 info@maurer-baugutachten.de
 www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 08.06.2026



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



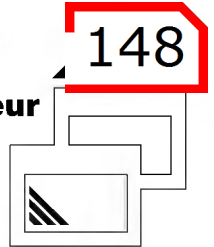
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht „Börnchesgall“



Bild 3: Gartenansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



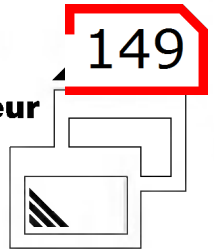
Bild 4: Garten-/Seitenansicht



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Straßen-/Seitenansicht



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



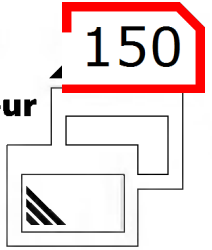
Bild 7: Hofffläche/Zufahrt Garage



Bild 8: Zufahrt „Börnchesgall“



Bild 9: Zufahrt „Börnchesgall“



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen

Innenansichten
Erdgeschoss

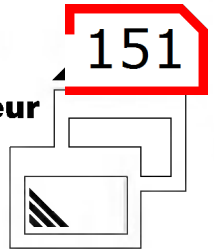
Bild 10: Diele



Bild 11: Diele



Bild 12: Du/WC



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



Bild 13: Gäste



Bild 14: Wohnen/Essen

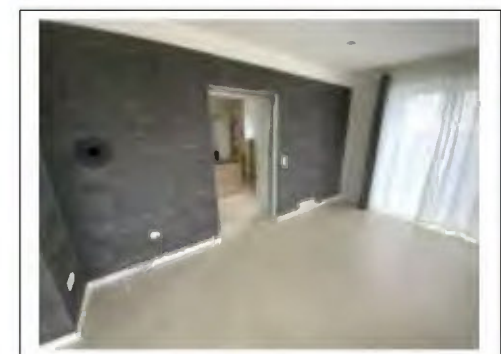
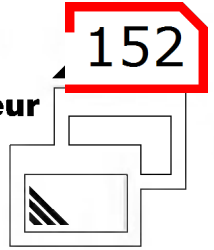


Bild 15: Wohnen/Essen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



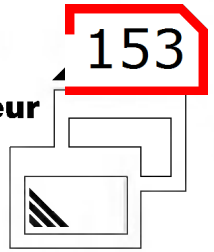
Bild 16: Küche



Bild 17: Küche



Bild 18: Spk.



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 10/26 AG Gießen



Bild 19: Technik/HAR



Bild 20: Technik/HAR



Bild 21: HWR/Seiteneingang