

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1  
35390 Gießen



**Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-werter-  
mittlung von Wohn- und Gewer-  
beimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

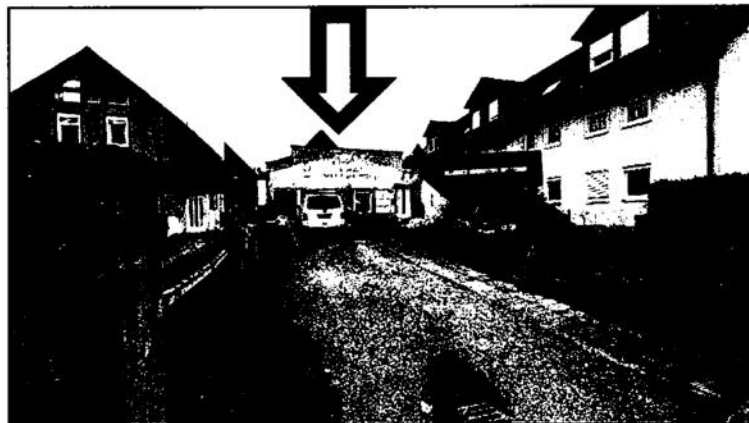
65594 Runkel-Dehrn  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

Datum: 13.01.2025

Az.: 420 K 14/24 cs-zv-aggi/c

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Vorbau bebaute Grundstück in 35440 Linden, Breiter Weg 118c



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 06.11.2024 ermittelt mit rd.

**190.000 €**

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

### Ausfertigung Nr. 12

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten. Das Gutachten wurde in dreizehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	4
1.2	Zum Objekt .....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....	9
2.2.2	Lage der Stadt .....	10
2.2.3	Infrastruktur.....	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan .....	11
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	<b>11</b>
2.3.3	Bodenordnung .....	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	12
2.5	Erschließung .....	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	12
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	13
2.8	Immissionen, Altlasten .....	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
<b>3</b>	<b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus mit Vorbau.....	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich) .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.4.2	Sachwertberechnung .....	23
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	24
4.5	Verkehrswert.....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>35</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Vorbau

Objektadresse: Breiter Weg 118c  
35440 Linden

Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nr.</b>
	Leihgestern	2786	2

Katasterangaben:	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Leihgestern	4	142/17	459 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1  
35390 Gießen

Auftrag vom 21.09.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.11.2024

## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Mieter**

Das Objekt ist vermietet.

### **1.1.2 Gewerbebetrieb**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

nicht bekannt

### **1.1.4 Hausschwamm**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden, da das Objekt nicht von Innen besichtigt werden konnte.

### **1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### **1.1.6 Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### **1.1.7 Altlasten**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### **1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Ortslage von Leihgestern, einem Stadtteil von Linden im Landkreis Gießen.

Das Grundstück wurde, ursprünglich vermutlich um das Jahr 1912 mit einem Wohnhaus mit Vorbau bebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zutritt zum aufstehenden Gebäude gewährt. Die Erhebungen, die der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde liegen, stützen sich auf die Erkenntnisse die, soweit straßenseitig ersichtlich, im Rahmen einer Außenbesichtigung gewonnen werden konnten. Es werden lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert und erstreckt sich, soweit ersichtlich, auf ein Erdgeschoss und ein vermutlich komplett ausgebautes Dachgeschoss.

Die Wertermittlung stellt darauf ab, dass der Ausbau zu Wohnzwecken im Dachgeschoss genehmigt wurde bzw. nachträglich genehmigungsfähig ist. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

Der Vorbau, ursprünglich wahrscheinlich zu gewerblichen Zwecken genutzt, ist ein eingeschossiger Baukörper, der gemäß dem äußeren Augenschein baufällig erscheint. Der Vorbau dient mittlerweile als Eingangsvorbau.

Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren bekannt oder ersichtlich. Soweit ersichtlich befindet sich das Bewertungsobjekt in einem mäßigen bis vernachlässigten Zustand.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Fenster sind teilweise als älter zu bezeichnen und teilweise erneuerungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Die Dachentwässerung ist schadhaft. Die Fassade ist erneuerungsbedürftig. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Das Grundstück verfügt über keine nennenswerten Freizeitflächen.

Gemäß Lageplan und den Erkenntnissen im Ortstermin kann

ein geringer Grenzüberbau an der westlichen Grundstücksgrenze (auf Flurstück 142/20) sowie an der östlichen Grundstücksgrenze (auf Flurstück 142/18) nicht ausgeschlossen werden. **Eventuell hieraus erwachsende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.**

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Risikoabschlag erfasst. Dieser begründet sich auf den Unsicherheiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht vorhandener Bauunterlagen sowie der schlechten Einsehbarkeit im Rahmen der Ortsbesichtigung. Aufgrund der vorstehenden Unsicherheiten wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Der ermittelte Verkehrswert orientiert sich ausschließlich am Sachwertverfahren.

Es sind Fenster in der östlichen Außenwand vorhanden, welche direkt an der Grenze zu Flurstück 142/18 verläuft. **Es wurden hierzu keine Regelungen bekannt. Eventuell hieraus erwachsende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.**

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der

(gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvorschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	35440 Linden
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Breiter Weg 118c
<b>Amtsgericht:</b>	Gießen
<b>Grundbuch von:</b>	Leihgestern Blatt 2786
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Leihgestern lfd. Nr. 2 Flur 4 Flurstück 142/17 Größe: 459 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Mieter:</b>	Es sind Mieter vorhanden
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Linden:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 13.700
<b>Ortsteil Leihgestern:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 5.700

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

<b>Lage:</b>	Stadtlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 800 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 350 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 400 m
	Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 230 m

Der nächste Bahnhof liegt innerhalb der Gesamtstadt

**Verkehrslage des Grundstücks:** gute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen

**Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:**

wohnbauliche Nutzung, offene Bauweise

**2.2.2 Lage der Stadt****Landkreis:** Gießen**Regierungsbezirk:** Gießen**Bundesland:** Hessen**Entfernungen zu zentralen**

<b>Orten in der Region:</b>	zur Kreisstadt Gießen	ca. 7 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 87 km
	nach Wetzlar	ca. 17 km
	nach Frankfurt	ca. 62 km

**nächster Anschluss**

<b>an eine Bundesautobahn:</b>	A 45 von Dortmund nach Aschaffenburg	
	Anschluss Gießener Südkreuz	ca. 6 km

**2.2.3 Infrastruktur**

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Großen-Linden. Der nächste Einkaufsort ist Gießen.

Im Stadtteil sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Eine Gesamtschule befindet sich in Großen-Linden. Gymnasien sind in Gießen vorhanden.

Ärzte befinden sich in Großen-Linden. Zahnärzte und eine Apotheke sind am Ort vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Gießen.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.