

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 15/25**

**Aktenzeichen:**

**R.11314.25 vom 02.07.2025**

**Anwesen:**

**PKW-Garagen-Grundstück  
Wohnpark Gullringen  
35321 Laubach - Wetterfeld  
Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 144/4**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:  
17.06.2025 = 1.500 €**

***(nach äußerem Anschein ohne die  
Möglichkeit einer Innenbesichtigung)***

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 24 Text- und 4 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**  
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)  
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 Antrifttal  
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

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
beisitzender Schiedsrichter  
im 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

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Auftrag</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>2. Ergebnisübersicht</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>3. Merkmale des Bewertungsobjektes</b>                        | <b>7</b>  |
| 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                                  | 14        |
| 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung                              | 14        |
| <b>4. Wertermittlung</b>                                         | <b>15</b> |
| 4.1 Bodenwert                                                    | 15        |
| 4.2 Ertragswert                                                  | 16        |
| 4.2.1 Ertragsverhältnisse                                        | 16        |
| 4.2.2 Ertragswertermittlung                                      | 17        |
| 4.3 Sachwert                                                     | 18        |
| 4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              | 19        |
| 4.5 Verkehrswert                                                 | 20        |
| 4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert                   | 22        |
| <b>5. Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>                     | <b>22</b> |
| <b>6. Literaturangaben</b>                                       | <b>24</b> |
| <b>7. ANLAGEN</b>                                                |           |
| 1 Fotos                                                          |           |
| 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte                              |           |
| 3 Stadtplan                                                      |           |
| 4 Übersichtskarte                                                |           |

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 12.05.2025 gemäß Beschluss vom 12.05.2025

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 Auftragge-  
bers 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 Nachwir-  
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit  
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-  
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-  
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-  
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren  
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-  
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische  
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum  
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.  
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-  
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-  
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-  
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-  
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.  
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-  
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen  
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-  
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten 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:

17.06.2025

Ortsbesichtigung:

17.06.2025, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Ortstermin.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 19.05.2025, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 10.06.2025
- 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.)
- 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 Gläubigerseite zur Verfügung gestellt. Gläubiger und Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vor-

zulegen 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 Ertragswertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

|                                                                                                                                     |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = | 5.093 € |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

|                                                 |   |          |
|-------------------------------------------------|---|----------|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -3.500 € |
|-------------------------------------------------|---|----------|

|                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =</b> | <b>1.500 €</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

***(Nach dem äußeren Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)***

### 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: PKW-Garagen-Gebäude

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Wohnpark Gullringen, 35321 Laubach

| Gemarkung  | Flur | Flurstück | Größe | (lfd. Nr. Grundbuch) |
|------------|------|-----------|-------|----------------------|
| Wetterfeld | 3    | 144/4     | 29 m² | 7                    |

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Wetterfeld

Blatt: 984

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens unberücksichtigt bleiben kann.

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.

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Baulastenverzeichnis:</u>                          | Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Denkmalschutz:</u>                                 | Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <a href="http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de">http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de</a> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Bauplanungs- und Bauord-</u><br><u>nungsrecht:</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Entwicklungszustand:                                  | baureifes Land                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baugebiet:                                            | Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Laubach ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung Schwedenhäuser (Am Kuhtrieb) mit Rechtskraft März 1973.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zulässige Nutzung:                                    | Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Laubach ist ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ von 0,4. Garagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig, nur auf ausgewiesenen Grundstücken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tatsächliche Nutzung:                                 | <p>Das PKW-Garagen-Gebäude ist soweit erkennbar in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.</p> <p>Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren und der umliegenden Bebauung wird davon ausgegangen, 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. Seitens des Bauamtes der Gemeinde Laubach konnte ohne Angabe von exaktem Baujahr, Bauherr eine Bauarchivakte nicht recherchiert werden.</p> |

### Beitrags- und abgaben-

#### rechtlicher Zustand:

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

#### Mietverhältnisse:

Über eine Vermietungssituation ist nichts bekannt geworden.

#### Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite [geoportal.hessen.de](http://geoportal.hessen.de) liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und eines Naturparks, woraus sich jedoch keine signifikante Wertrelevanz ableitet.

### 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stadt - Stadtteil:         | Laubach – Wetterfeld (ca. 9.800 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| demografische Entwicklung: | Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 4 Jahre</li> <li>- Beschäftigungsquote bei etwa 55 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung</li> </ul> |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehrslage:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- innerörtlich etwa gut</li> <li>- überregional etwa befriedigend</li> <li>- Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 15 km</li> <li>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie</li> <li>- nächstgelegener Bahnhof in ca. 12 km</li> <li>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 80 km</li> </ul> |
| Einkaufsmöglichkeiten:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Grundversorgung im Stadtgebiet</li> <li>- größere Geschäfte im ca. 8 km entfernten Grünberg bzw. im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Gießen</li> </ul>                                                                                                                                      |
| Bildungseinrichtungen:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten im Stadtgebiet</li> <li>- Grundschule im Stadtgebiet</li> <li>- weiterführende Schulen im Stadtgebiet sowie Grünberg</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| Ortslage:                   | süd-westlich des Ortskerns in ca. 500 m Entfernung                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohn- / Geschäftslage:      | überwiegend Einfamilien-Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beeinträchtigungen:         | keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden                                                                                                                                                                                                                                  |
| benachb. störende Betriebe: | keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden                                                                                                                                                                                                                                  |
| Belichtung, Besonnung:      | etwa gut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Andienung:                  | von Süden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Art der Straße:             | Anliegerstraße mit üblichem Ausbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Versorgungsleitungen:       | soweit bekannt geworden Wasser, Strom und Telefon                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entwässerungseinrichtung:   | soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücksgestalt:         | etwa rechteckiger Zuschnitt                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundstücksoberfläche:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- fällt nach Norden ab</li> <li>- über Straßenniveau gelegen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Baugrund:                   | <p>Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt geworden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind.</p>               |

Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten: Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Laubach sind in dem Bereich des Bewertungsobjektes keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.

Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### PKW-Garagen-Gebäude

Vorbemerkung: Die Objektbeschreibung erfolgt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.

Bauweise / Konstruktion: nicht bekannt

Zweckbestimmung: PKW-Garagen-Gebäude

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich Mitte der 1970er Jahre

Alter: etwa 50 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: etwa 10 Jahre

Gründung: nicht bekannt

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände: nicht bekannt

Ansichten: straßenseitig Holzverschalung, rückwärtig nicht bekannt

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Decken:                                                       | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dächer:                                                       | Satteldach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (ggf. asbestfaserhaltig)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wasser-, Abwasser-,<br>Elektroleitungen:                      | nicht bekannt, soweit erkennbar Abwasserleitung auch mit Ableitung der angrenzenden Garagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Heizung:                                                      | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sanitärinstallation:                                          | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Elektroinstallation:                                          | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fußböden:                                                     | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wandbehandlung:                                               | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Treppen:                                                      | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Türen:                                                        | Stahlschwingtor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fenster:                                                      | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sonstige Einbauten,<br>technische Anlagen,<br>Sonderbauteile: | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bauweise und Konzeption:                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- soweit erkennbar zweckmäßige Grundrissgestaltung</li> <li>- eine Barrierefreiheit ist gegeben</li> <li>- soweit erkennbar normal übliche Geschosshöhe für derartige Gebäude</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baulicher Zustand:                                            | <p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassade und Dachfläche mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten soweit erkennbar und bekannt geworden (Hinweis auf die Fotoanlage)</li> <li>- Stahlschwingtor erkennbar nicht dicht schließend (Funktionsprobe nicht durchgeführt)</li> <li>- soweit erkennbar ist eine Einmessung des PKW-Garagen-Gebäudes noch nicht erfolgt</li> </ul> |

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

|                             |                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgungseinrichtungen:   | nicht bekannt, angenommen nicht ausgeführt                                                                |
| Entwässerungseinrichtungen: | soweit erkennbar Abwasserleitung des Niederschlagswassers der Dachfläche mit Anschluss der Nachbargaragen |
| Einfriedungen:              | soweit erkennbar nicht ausgeführt                                                                         |
| Flächenbefestigungen:       | soweit erkennbar Asphalt, überwiegend mit Pflanzenaufwuchs und nicht bekanntem Zustand des Untergrundes   |
| Sonstige Außenanlagen:      | soweit erkennbar nicht ausgeführt                                                                         |

### 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

PKW-Garagen-Gebäude in süd-westlicher Ortslage des Stadtteils Wetterfeld der Stadt Laubach.

Das Gebäude ist im Zustand zum Ortstermin nicht nutzbar, da die Zufahrt auf Grund von Pflanzenbewuchs nicht möglich ist. Weiterhin ist der Zustand im Innenbereich – auch im Hinblick auf etwaige Feuchtigkeitsschäden durch gegebenenfalls vorhandene Dachundichtigkeiten, etc. – nicht bekannt. Diesbezüglich ist ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag im Zuge dieser Gutachten-erstattung in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach Durchführung erforderlicher Maßnahmen Mieter und Käufer finden lassen dürften.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 14310007 als Wohnbaufläche 70 €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine wesentlich geringere Grundstücksfläche. Üblicherweise wäre der Bodenrichtwert bei der Bemessung des Lagewertes anzupassen, worauf jedoch aus sachverständiger Sicht in diesem Bewertungsfall verzichtet werden kann, da eine Veränderung des Bodenrichtwertes um  $\pm 10\%$  bei dem geringen, anzusetzenden Grundstücksanteil zu einer Varianz des Ertragswertes von unter  $\pm 3\%$  führt. Der spezielle Lagewert ist somit anzusetzen bei 70 €/m<sup>2</sup>.

|                  |                     |                       |                |
|------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
|                  | 29 m <sup>2</sup> x | 70 €/m <sup>2</sup> = | 2.030 €        |
| <b>Bodenwert</b> |                     | <b>=</b>              | <b>2.030 €</b> |

## 4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

### 4.2.1 Ertragsverhältnisse

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Auch anderweitige Veröffentlichungen sind zur Heranziehung nicht vorhanden, so dass auf eigene sachverständige Erfahrungswerte bei der Ableitung der Netto-Kaltmiete zurück gegriffen wird. Demgemäß ergibt sich bei einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Einstufung für die PKW-Garage nach vorzunehmender Nutzbarmachung eine Netto-Kaltmiete von etwa 50 € monatlich.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

|                                   |   |              |        |
|-----------------------------------|---|--------------|--------|
| 1 St. Stellplatz in PKW-Garage    | x | 50,00 €/m² = | 50 €   |
| monatlicher Rohertrag             |   | =            | 50 €   |
| jährlicher Rohertrag              |   | =            | 600 €  |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten  |   |              |        |
| Mietausfallwagnis:                |   | 2,00 %       |        |
| Verwaltungskosten:                |   | 8,00 %       |        |
| Instandhaltungskosten:            |   | 18,00 %      |        |
| Betriebskosten:                   |   | 2,00 %       |        |
| Bewirtschaftungskosten insgesamt: |   | 30,00 %      | -180 € |
| jährlicher Reinertrag             |   | =            | 420 €  |

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

|                                                                                                                                                                            |     |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| jährlicher Reinertrag (4.2.1)                                                                                                                                              | =   | 420 € |
| abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):<br>3,00 % Liegenschaftszinssatz x 2.030 € | =   | -61 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                                                                      | =   | 359 € |
| Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 10 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 3,00 %                                               | = x | 8,53  |

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann nicht auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses oder anderweitige Veröffentlichungen abgeleitet werden. Basierend auf eigener sachverständiger Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz objekt-, lage- und marktbezogen angesetzt mit 3,0 %. Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$8,53 \times 359 \text{ €} = 3.063 \text{ €}$$

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)

$$= 2.030 \text{ €}$$

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =**

$$= 5.093 \text{ €}$$

#### 4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

#### 4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- / Instandsetzungsnotwendigkeiten sowie fehlender Einmessung des Gebäudes, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz und einem Sicherheitsabschlag auf

|                                                      |   |          |
|------------------------------------------------------|---|----------|
| Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung von etwa | = | -3.500 € |
|------------------------------------------------------|---|----------|

|                                                        |          |                 |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | <b>=</b> | <b>-3.500 €</b> |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------------|

#### 4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

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 Ertragswertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 5.093 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -3.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 1.593 €

**Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 1.500 €**

***(Nach dem äußeren Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)***

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauer-***

**haft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten 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.**

#### 4.6

#### Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt.

Es konnten für eigenständige PKW-Garagen 4 Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2023 ermittelt werden. Die Kaufpreise lagen bei 1.500 €/m<sup>2</sup> bis 5.000 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert / Median von rd. 3.500 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

### 5.

### BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Nicht bekannt geworden.

Verwalter(in) nach WEG? Nicht bekannt geworden.

Wird ein Gewerbebetrieb

geführt (Art und Inhaber)?

Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Laubach darf kein Gewerbe ausgeübt werden, da gemäß Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?

Nicht bekannt geworden.

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?

Nicht bekannt geworden.

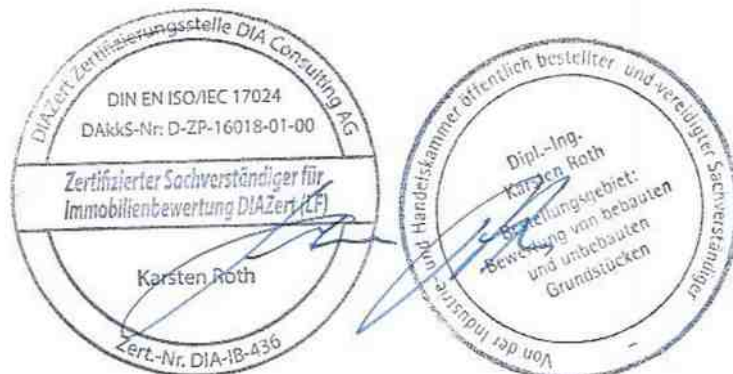
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nein, gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Laubach.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Laubach sind in dem Bereich des Bewertungsobjektes keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.



Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die  
 Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

## 6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

## ANLAGE 1

## FOTOS



Foto 01 - 2025-06-17\_11-22-04



Foto 02 - 2025-06-17\_11-22-29



Foto 03 - 2025-06-17\_11-22-41

## ANLAGE 2

## AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17  
 35037 Marburg

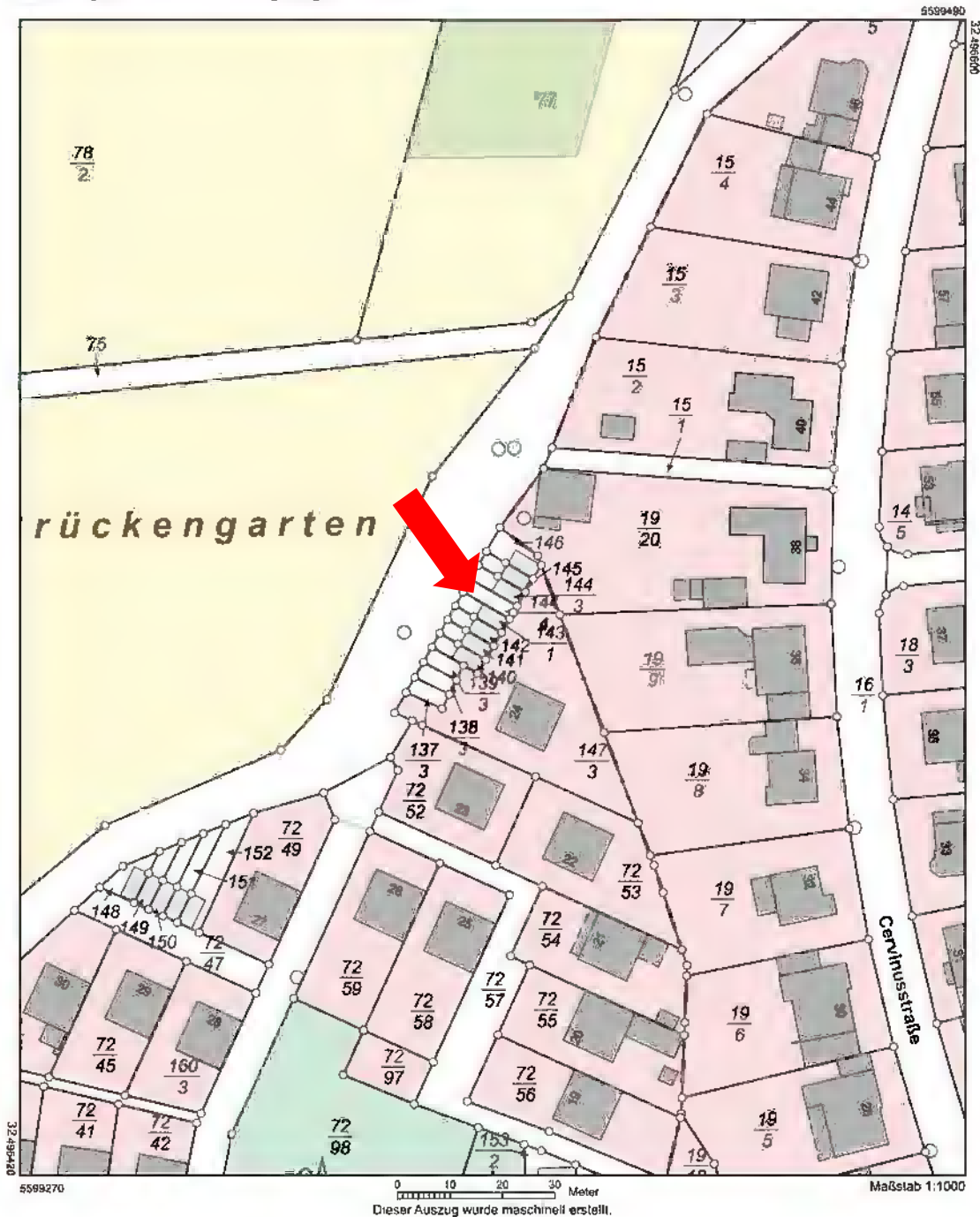
Flurstück: 144/4  
 Flur: 3  
 Gemarkung: Wetterfeld

Gemeinde: Laubach  
 Kreis: Gießen  
 Regierungsbezirk: Gießen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
 Hessen

Erstellt am 16.06.2025  
 Antrag: 202934456-1



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

## ANLAGE 3

## STADTPLAN



## ANLAGE 4

## ÜBERSICHTSKARTE

