

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB**

**im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 15/25**

Aktenzeichen:

R.11313.25 vom 02.07.2025

Anwesen:

Einfamilien-Wohnanwesen

**Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23
35321 Laubach - Wetterfeld
Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52**



ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

17.06.2025

= 180.000 €

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

Ausfertigung:

1 von 4

mit 28 Text- und 12 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
Schaden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifftal
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

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. §, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 2

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
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
4. Wertermittlung	15
4.1 Bodenwert	15
4.2 Ertragswert	16
4.2.1 Ertragsverhältnisse	16
4.2.2 Ertragswertermittlung	17
4.3 Sachwert	19
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	19
4.3.2 Sachwertermittlung	20
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.5 Verkehrswert	23
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	25
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	26
6. Literaturangaben	28

7. ANLAGEN

- 1 Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
- 2 Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
- 3 Fotos (teilweise aus dem vorliegenden Exposé)
- 4 Planunterlagen
- 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 6 Stadtplan
- 7 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 vorgenannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

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 dauerhaft 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.

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
- Grundriss- und Ansichtszeichnungen *
- Berechnung Wohnfläche, Umbauter Raum *
- Berechnung der BGF aus dem Jahr 2019 *
- Exposé *
- 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 Gläubiger-
seite zur Verfügung gestellt. Gläubiger und Eigentümer wurden
gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vor-
zulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzutei-
len. 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.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) obuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 6

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 Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	211.965 €
---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	212.635 €
--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-30.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	180.000 €
--	----------	------------------

(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: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Wetterfeld	3	72/52	468 m ²	1

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.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 8

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

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: Das Wohnhaus ist in einer zweigeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.
 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.

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 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 (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 4 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 55 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung