# Ingenieurbüro für Bauwesen

## Jens Maurer

**Dipl. - Bauingenieur (FH)**

**VERKEHRSWERT**

# GUTACHTEN

**(nach dem äußeren Anschein)**

**in der Sache:**

**Hof- und Gebäudefläche**
**Hutung, Unland**
**Rupertisstraße 5**

**35321 Laubach-Ruppertsburg**

**Amtsgericht Gießen**
**Aktenzeichen: 420 K 16/24**

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 29.10.2024 wie folgt ermittelt:**

# 90.000,00 €

**in Worten: neunzigtausend Euro**

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Ruppertsburg, Blatt 1211
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Ruppertsburg, Flur 6, Flurstück 183/2,
Hof- und Gebäudefläche, Hutung, Unland,
Rupertisstraße 5, Flächengehalt 730 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg


INGENIEURKAMMER HESSEN

**Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)**

Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de



TÜV PROFI CERT ISO 9001 73 100 3770

## 1.1 Inhaltsübersicht


| | | Seite |
|---|---|---|
| **1.** | **Allgemeine Angaben** | **1** |
| 1.1 | Inhaltsübersicht | 2 |
| 1.2 | Auftraggeber | 3 |
| 1.3 | Ortsbesichtigung | 3 |
| 1.4 | Rechtliche Gegebenheiten | 3 |
| 1.5 | Lage des Grundstückes | 4 |
| 1.6 | Beschreibung des Eigentums | 7 |
| 1.6.1 | Allgemein | 7 |
| 1.6.2 | Beschreibung Gesamtkonstruktion | 9 |
| 1.6.3 | Beschreibung der Wohnbereiche im Einzelnen | 10 |
| **2.** | **Allgemeine Verfahrenswahl** | **11** |
| **3.** | **Bodenwert** | **11** |
| **4.** | **Ertragswertverfahren** | **15** |
| **5.** | **Sachwertverfahren** | **16** |
| 5.1 | Wohnhaus als Einfamilienhaus | 16 |
| 5.2 | Vorbau/Eingang | 18 |
| 5.3 | Weiterführende Sachwertberechnung | 19 |
| **6.** | **Verkehrswert** | **22** |

| | | |
|---|---|---|
| **Anlage** | Berechnungen | A1-A3 |
| | Bilder | A4-A8 |
| | Auszug aus Liegenschaftskarte | ohne |
| | Auskunft aus Baulastenverzeichnis | ohne |
| | Auskunft aus Altflächendatei | ohne |
| | Allgemeine Rechtsgrundlagen | ohne |

### 1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 16/24

### 1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 13.09.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Gläubiger, sowie den Betreuer des Schuldners, der aber auch kein Zutritt zum Objekt ermöglichen konnte.

Es erfolgte daher eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein am Dienstag, den 29.10.2024 gegen 11.00 Uhr.
Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Es war niemand vor Ort anzutreffen.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.
Es konnten auch keine Unterlagen angefordert werden.

### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssen.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Veränderungen der Bebauung und Nutzung, der örtlichen Situation erkennbar. Es wurde daher auf die Einholung neuer Auskünfte verzichtet und auf die vorhandenen Exemplare zurückgegriffen.**

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

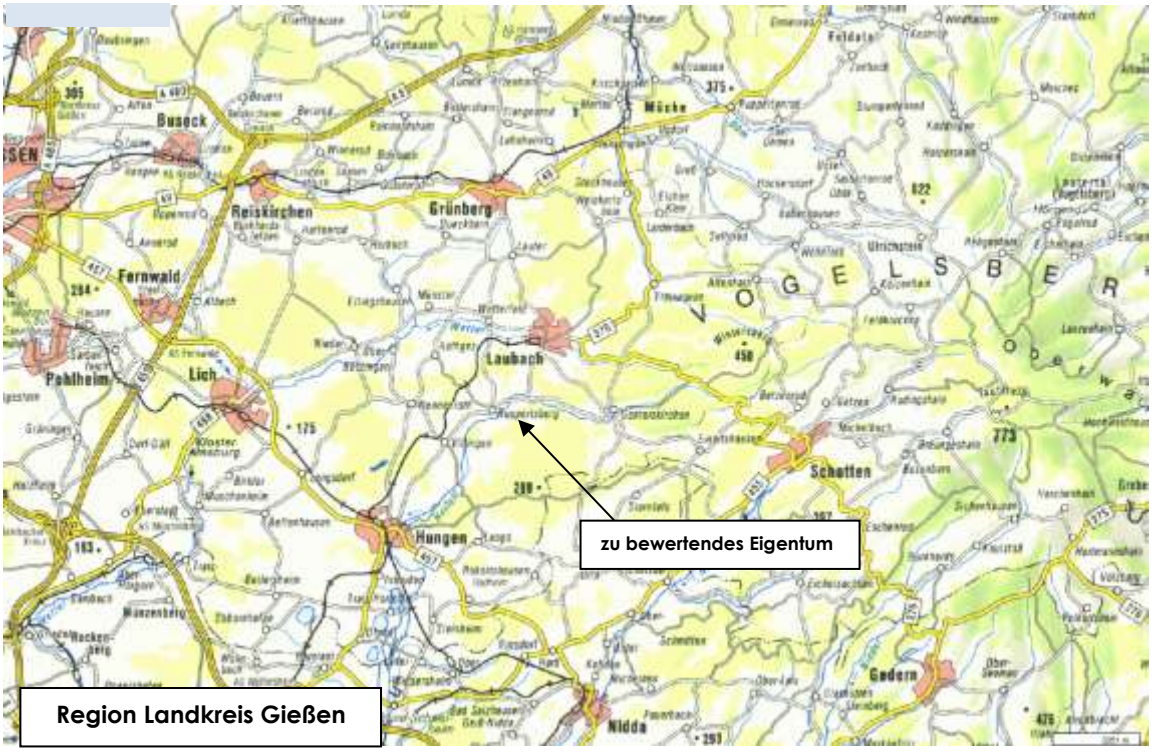
Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

### 1.5 Lage des Grundstückes

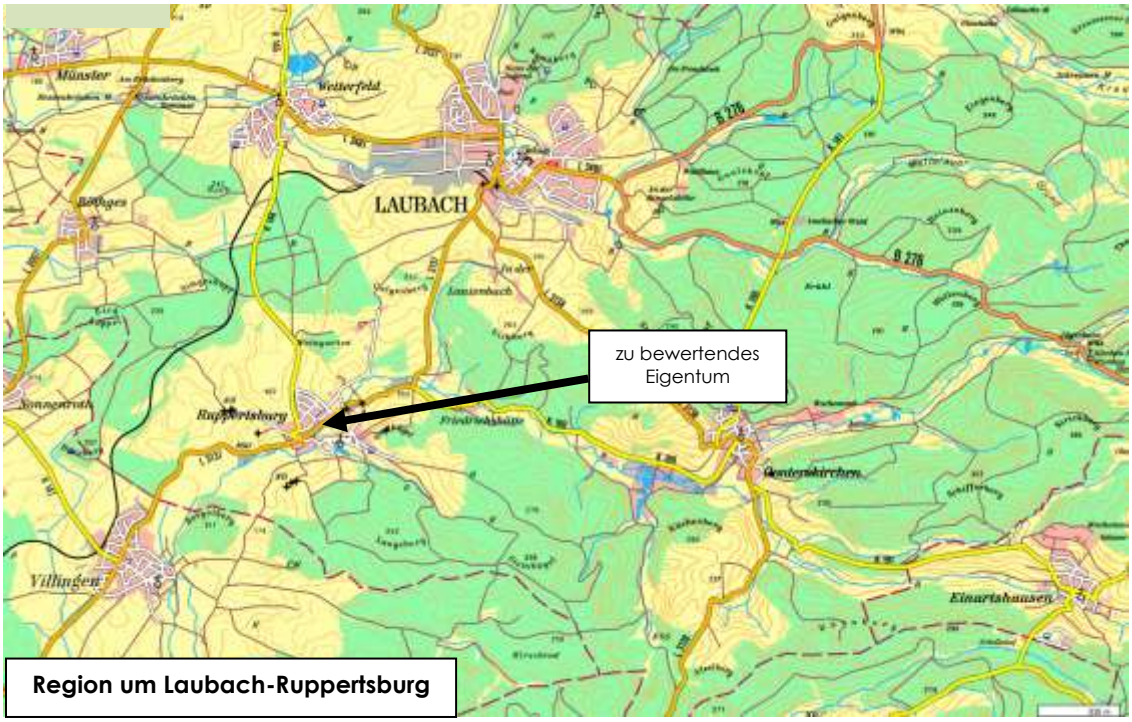
Das zu bewertenden Objekt liegt im alten Ortskern von Ruppertsburg, einem von 8 Ortsteilen der Gemeinde Laubach im Landkreis Gießen in Hessen.

Laubach ist eine mittelhessische Kleinstadt mit rund 10.000 Einwohnern, davon rund 6.000 in der Kernstadt.
Die Gemeinde Laubach erstreckt sich am Rande des Naturparks Hoher Vogelsberg.
Laubach ist mit 9.700 Hektar die flächengrößte Gemeinde des Landkreises Gießen. Im Norden grenzt sie an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Mücke (Vogelsbergkreis), im Süden an die Gemeinde Nidda (Wetteraukreis), im Südwesten an die Stadt Hungen, sowie im Westen an die Stadt Lich und die Gemeinde Reiskirchen.




Prunkstück der Kleinstadt ist das Schloss der Grafen zu Solms-Laubach mit der 1555 damals als Schulbibliothek gegründeten Schlossbibliothek, einer der ältesten und größten europäischen Privatbibliotheken mit über 120.000 Titeln.
Sie ist im Verzeichnis national wertvoller Kulturgüter eingetragen und steht unter Denkmalschutz.
Laubach ist eine Fremdenverkehrsstadt, mit Metall- und Holzindustrie. Östlich von Laubach erstreckt sich in Richtung Vogelsberg ein weitläufiges Waldgebiet (der Laubacher Wald).

Verkehrstechnisch liegt Laubach im Zonenregionalraum des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Die Bahnstrecke Friedberg-Mücke ist zwar, wie die durch den Ortsteil Münster führende, Butzbach-Licher Eisenbahn in diesem Bereich stillgelegt.
Allerdings verbinden eine Vielzahl von Buslinien Laubach und Ortsteile mit Bahnhöfen in der Umgebung.
Die Dinge des täglichen Lebens lassen sich alle in Laubach und Umgebung erledigen. Ebenfalls vorhanden sind Schulen und Kindergärten, sowie ein breites Freizeitangebot.




**Region um Laubach-Ruppertsburg**

Der Ortsteil Ruppertsburg hat ca. 980 Einwohner und liegt auf einem Bergrücken am Rande des Naturparks Vulkanregion Vogelsberg an der Horloff, südwestlich von Laubach.
Zum Ortsteil gehören auch die Siedlungsplätze Friedrichshütte und Henriettenhof.
Durch den Ort führt die Landesstraße 3137. Diese teilt Ruppertsburg in den alten Ortskern und den neueren Bereich auf. Die Bahnstrecke Ruppertsburg-Friedrichshütte, Teil der 1890 eröffneten Bahnstrecke Laubach-Hungen, verlief von 1899 bis zur Stilllegung im Jahr 1959 durch den Ort.
Erste geschichtliche Erwähnung fand der Ort im Jahre 1183 in einer Hersfelder Urkunde erwähnt.
Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurde die Gemeinde Ruppertsburg am 31. Dezember 1970 auf freiwilliger Basis in die Stadt Laubach eingemeidet.
Der Ort ist geprägt von einem starken Vereinsleben. Die Infrastruktur muss aber als eher einfach bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen überwiegend in den umliegenden, größeren Städten wie Laubach oder Grünberg erledigt werden.
Erwähnenswert sind die beiden größeren gewerblichen Ansiedlungen als Arbeitgeber in Ruppertsburg und der Friedrichshütte.

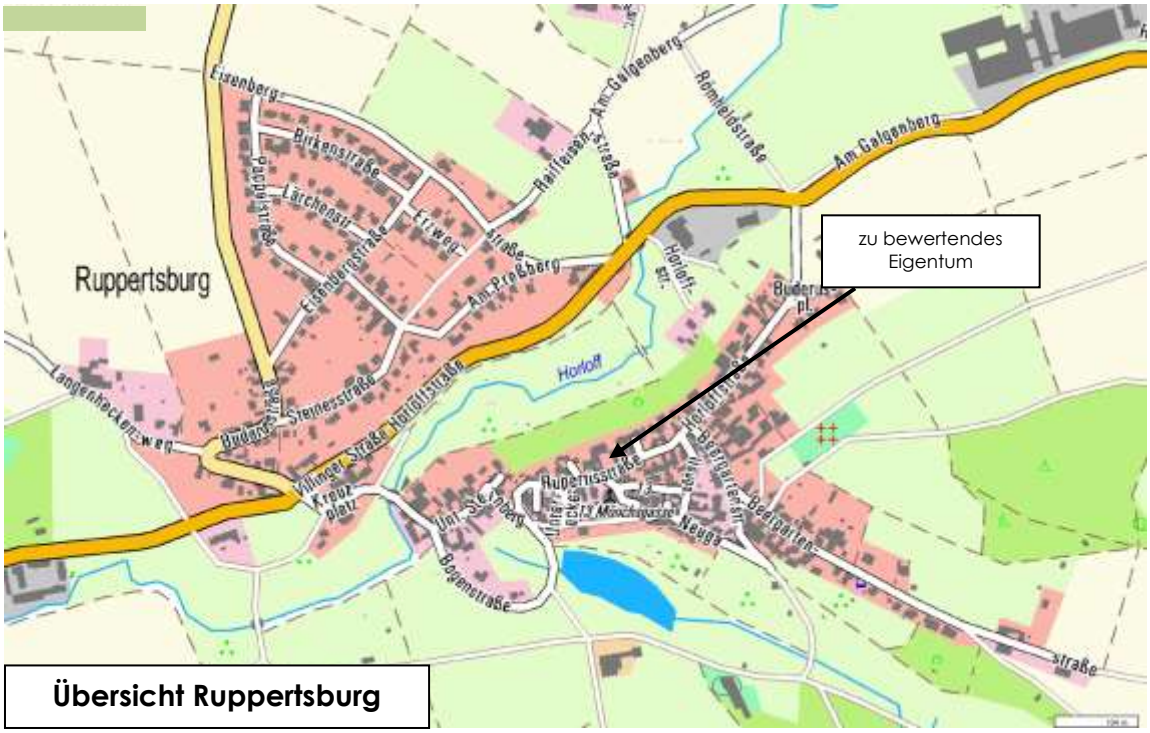
Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Objekt in zentraler Lage im alten Ortskern von Ruppertsburg. Der alte Ortskern liegt auf einer Erhöhung. Die Zufahrtsstraßen sind zwar voll ausgebaut, aber als eng zu bezeichnen. Es bestehen nur bedingt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich aufgrund der Enge.

Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es gibt lediglich Anliegerverkehr. Das Grundstück selbst ist lang und schmal geschnitten. Die umliegende Bebauung ist als eng zu bezeichnen. Es bestehen Grenzbebauungen. Der vordere Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstückes ist bebaut und wird entsprechend auch als baureifes Land geführt. Der hintere Grundstücksbereich (ca. die Hälfte) hat starke Hanglage und wird als Unland und Hutung bezeichnet. Aufgrund der Steilheit des Hanges ist dieser Grundstücksbereich nur im letzten unteren Bereich und auch hier nur mit Einschränkung nutzbar. Dieser Grundstücksbereich ist über einen einfach ausgebauten Weg zu erreichen. Das Grundstück ist somit nur zweigeteilt nutzbar.

Der Gutachterausschuss führt das zu bewertende Grundstück, wie bereits erwähnt, entsprechend im vorderen Bereich als baureifes Land, gemischte Baufläche und den hinteren Grundstücksbereich als sonstige Fläche, private Grünfläche.

Gemäß Auskunft Stadt Laubach, Bauamt, gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan („Altortslage“). Dieser sieht u.a. ein Dorfgebiet vor, mit einer 2-geschossigen Bebauung. Das Grundstück gilt als voll erschlossen.

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie der Altflächendatei gemäß den vorliegenden Auskünften. Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.




**Übersicht Ruppertsburg**

## 1.6 Beschreibung des Eigentums

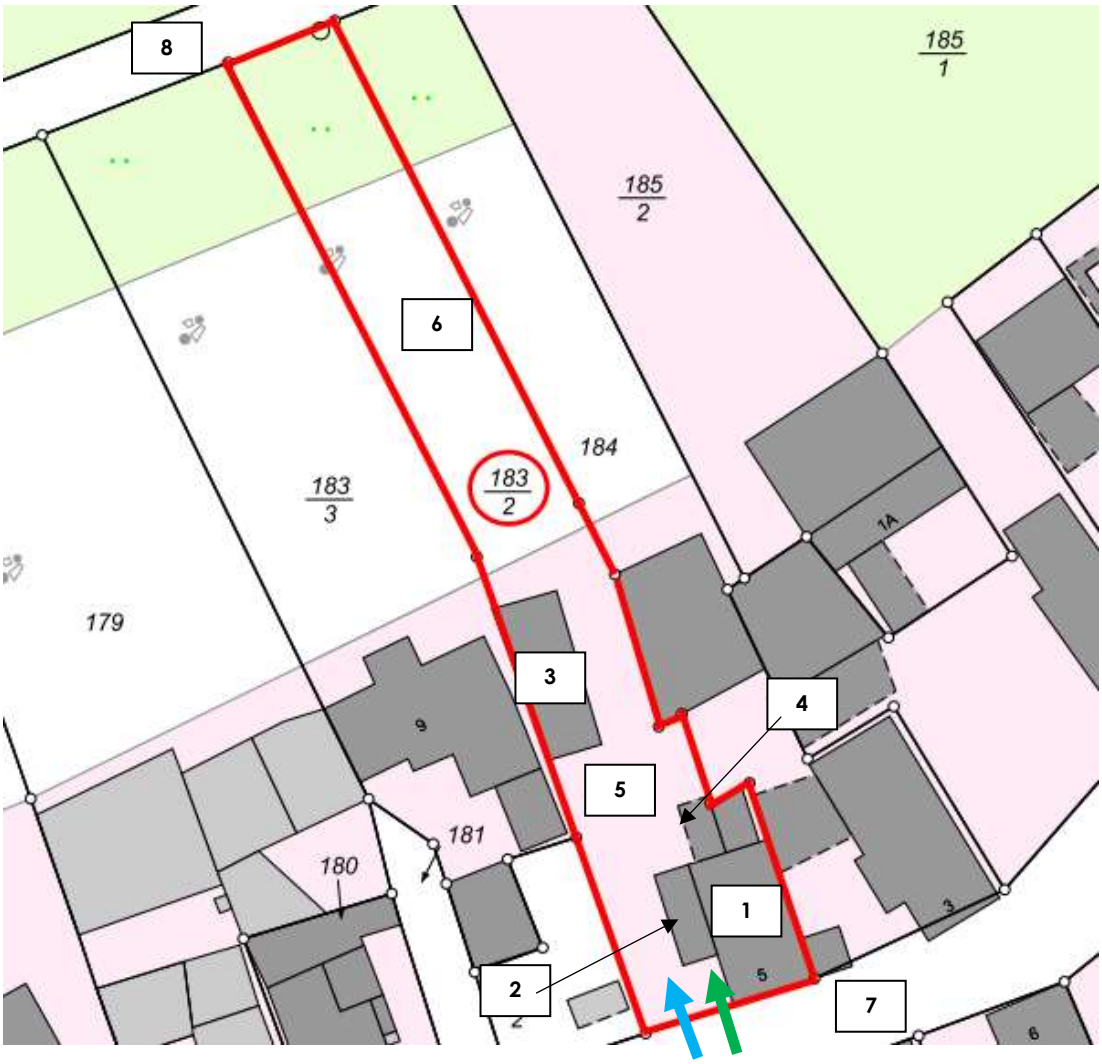
### 1.6.1 Allgemein

**Das Gesamtobjekt wurde durch den Sachverständigen bereits schonmal am 05.05.2022 durch den Sachverständigen besichtigt. Zur damaligen besichtigung haben sich augenscheinlich nach dem äußeren Anschein keine Veränderung ergeben, außer der Verschlechterung der Substanz.**

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Anbauten, Garage und Carport, auf einem einfach angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor.

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




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wohnhaus | 2 | Vorbau/Eingang | 3 | Garage/Nebengebäude |
| 4 | Schuppen | 5 | Innenhof befestigt | 6 | Hanggrundstück (Unland) |
| 7 | Zufahrt Rupertisstraße | 8 | Feldweg | → | Eingang |
| | | | | → | Zufahrt |

Das ursprüngliche Wohnhaus ist rechteckig geschnitten, ist augenscheinlich komplett unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein wohl nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche wurde überschläglich mit ca. 95 m² ermittelt. Seitlich am Objekt, zum Hof hin, befindet sich ein 2-geschossiger Anbau (Keller- und Erdgeschoss) mit Flachdach, der als Eingangsbereich bzw. Zugang zum Objekt dient.
Es können keine Angaben zur Raumaufteilung und Nutzbarkeit des Objektes erfolgen.

Abb.: Straßenansicht (aktuell aus 2024)

Abb.: hinterer Holzanbau (Bild aus 2022)

Hinter dem Haus ist ein weiterer, einfacher Anbau, augenscheinlich ebenfalls 2-geschossig sichtbar. Dieser ist, soweit das zu sehen ist, in einfacher Holzbauweise ausgeführt. Ob dieser zu Wohnzwecken dient, ist nicht erkennbar.
Am Ende der seitlich am Wohnhaus befindlichen Hoffläche schließt ein Carport, sowie ein dahinterliegendes Garagengebäude an. Beide haben augenscheinlich ein Flachdach und sind vom Hof aus zugänglich bzw. befahrbar. Angaben zur Nutzbarkeit können auch hier nicht erfolgen.

Abb.: Hoffläche (aktuell aus 2024)

Abb.: Carport (aktuell aus 2024)

Gemäß Liegenschaftskarte befindet sich noch ein weiteres, kleines Gebäude (wahrscheinlich Schuppen) im hinteren Grundstücksbereich. Dies war für den Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht einsehbar. Entsprechend können auch hier keine weiteren Angaben erfolgen.

Von der Außenanlage ist nur die Hoffläche seitlich am Wohnhaus sichtbar, sowie die Einfriedung zur Straße und den Nachbargrundstücken.

Der hintere Grundstücksbereich mit der starken Hanglage ist nur vom unteren Zufahrtsweg aus einsehbar. Die Flächen sind Grünland, teilweise zugewuchert. Nur der unterste Grundstücksbereich ist hier überhaupt als einfache Weide- bzw. Grünfläche nutzbar.

Abb.: unterer Grundstücksbereich (Bild aus 2022)

Abb.: Einfriedung zur Straße (Bild aus 2022)

### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. **Allerdings ist nach Auskunft vom Nachbar und weiteren Informationen von einem derzeit nur bedingt nutzbaren Zustand auszugehen. Das Objekt ist zwar bewohnt, aber die Umstände und Wohnsituation muss als eher grenzwertig bezeichnet werden. Es ist daher von einer Verschlechterung der Gesamtsituation im Vergleich zu 2022 auszugehen.**

Das jeweilige Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Das Alter des ursprünglichen Wohnhauses wird aber > 70 Jahre geschätzt.
Das Kellergeschoss ist klassisch gemauert. Der freiliegende Kellerbereich ist verblendet. Die weitere Bauweise des Objektes ist nicht genau bekannt. Es wird von einem gemauerten Objekt ausgegangen. Die Außenfassade hat einen einfachen Außenputz ohne jeglichen, sichtbaren energetischen Maßnahmen. Der seitliche Anbau ist augenscheinlich in Mauerwerksbauweise errichtet und ebenfalls einfach verputzt. Die Außenfassade und die sichtbare Gesamtkonstruktion ist augenscheinlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung. Dachstuhl und Eindeckung sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Über eine mögliche Dämmung kann keine Aussage erfolgen.

Die Fenster und auch die Haustür sind, soweit erkennbar Holzkonstruktionen und haben eine einfache Isolierverglasung, soweit einsehbar. Sie sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es sind Rollläden vorhanden. Im Bereich der Vorbaus ist dazu ein Glasbausteinfenster sichtbar.

Es können beim Wohnhaus keine Angaben zur technischen Ausstattung des Objektes erfolgen wie auch nicht zum Zustand und Standard der Innenausstattung. Auch ein mögliches Heizungssystem und dessen Zustand sind unbekannt.
Augenscheinlich ist die Gesamtkonstruktion von Wohnhaus und Anbau deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung ist mit einem entsprechend hohem Renovierungs- und Sanierungsbedarf zu rechnen. Bei den in der Wertermittlung angesetzten Kosten für Renovierung und Sanierung handelt es sich lediglich um einen geschätzten Aufwand zum Erhalt des angesetzten, eher einfachen Standards.
Es erfolgt ein Ansatz der Restnutzungsdauer ausschließlich auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen.

Der Carport ist eine Holzkonstruktion mit Blechdacheindeckung in einem augenscheinlich guten und neueren Zustand.
Angaben zur Bauweise der Garage und des Schuppens sind nicht möglich.
Der hintere Anbau an das Wohnhaus ist, soweit erkennbar, eine einfache Holzkonstruktion. Weitere Angaben sind auch hier nicht möglich.

Die Hoffläche seitlich hat einen Pflasterbelag. Die Einfriedung besteht aus einem massiven Mauersockel mit geschmiedetem Geländer.
Der hintere Grundstücksbereich ist eine einfache Grünfläche mit wildem Bewuchs.

### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

**Aufgrund der nicht möglichen Ortsbesichtigung des Innenbereichs kann keine Beschreibung des Innenbereiches und dessen Zustand im Einzelnen erfolgen.**

**2. Allgemeine Verfahrenswahl**

**Besonderer Hinweis:**
**Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nach dieser Norm ermittelt wurden.**
**In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der Immo-WertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend" anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.**
**Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21verwiesen.**

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war und dazu aufgrund des sichtbaren Gesamtzustandes sowie der unklaren Nutzung und Raumaufteilung kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann. Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens zum Abgleich. Dazu steht bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

**3. Bodenwertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

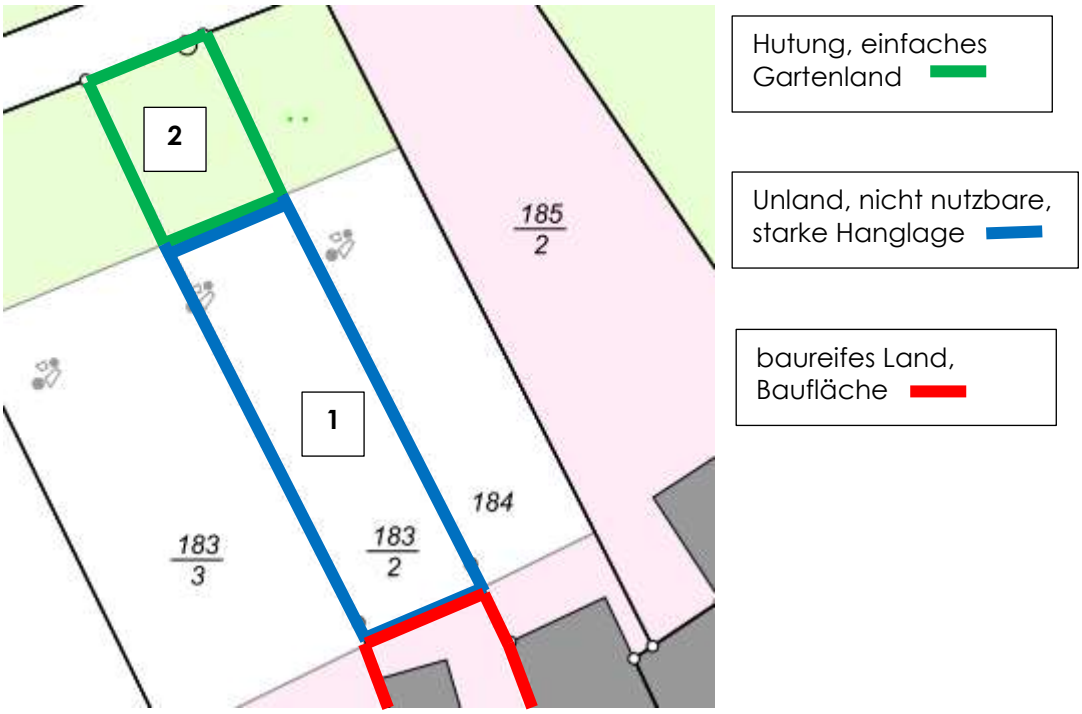
Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

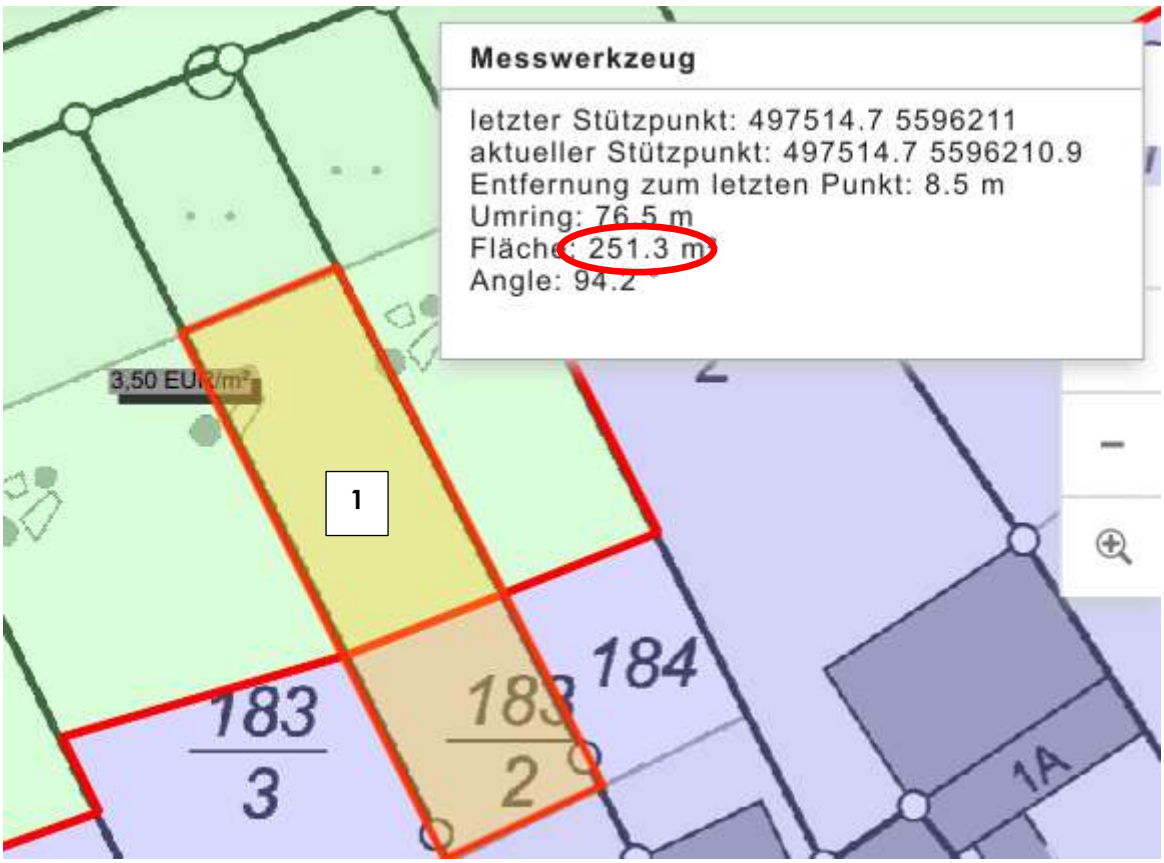
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreis Gießen unterteil das zu bewertende Grundstück in zwei Bereiche. Der vordere Teil wird als baureifes Land, gemischte Baufläche eingestuft, während der hintere Bereich als sonstige Flächen, private Grünflächen geführt wird. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst.

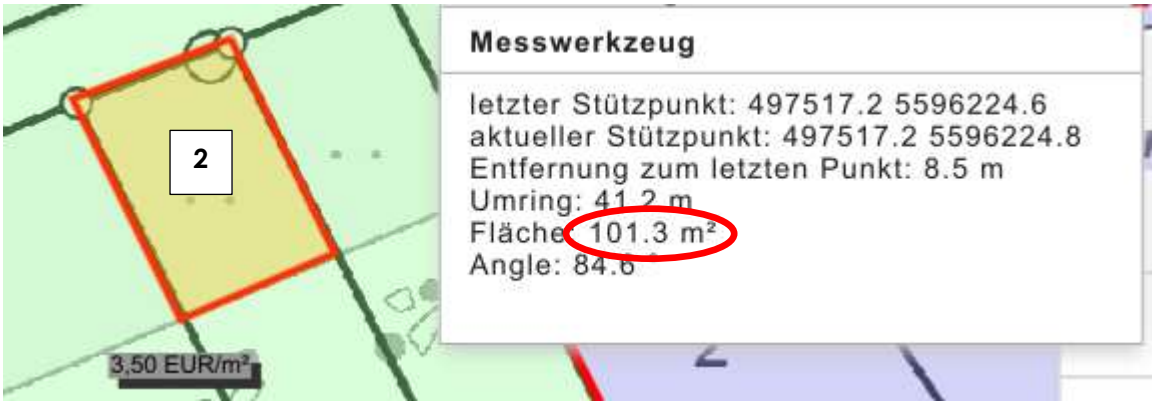
| | | |
|---|---|---|
| Flurstück 183/2, vorderer Bereich: | = | 36,00 €/m² |
| Fläche des Richtwertgrundstückes: | = | 1.100 m² |
| Maß der baulichen Nutzung: | = | keine Angabe |
| Flurstück 183/2, hinterer Bereich: | = | 3,50 €/m² |
| Fläche des Richtwertgrundstückes: | = | 650 m² |
| Maß der baulichen Nutzung: | = | keine Angabe |

Es erfolgen aber im vorliegenden Fall Anpassungen aufgrund der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten wie folgt:

Das Grundstück wird sachverständig in insgesamt drei Bereiche eingeteilt. Dem baureifen Land, dem Unland (hier starke nicht nutzbare Hanglage), sowie der Hutung (hier als einfaches Gartenland). Die Flächeneinteilungen erfolgen auf Basis der Liegenschaftskarte. Die Teilflächen wurden danach in Boris.Hessen ermittelt.






Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

Baureifes Land:

730 m² - 101 m² - 251 m² = 378 m²

36,00 €/m² x 378,00 m² = 13.608,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,25.

13.608,00 € x 1,25 = 17.010,00 €

Unland:

1,00 €/m² x 251,00 m² = 251,00 €

Es erfolgt keine weitere Anpassung.

Hutung:

3,50 €/m² x 101,00 m² = 353,50 €

Es erfolgt aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten keine weitere Anpassung.

Gesamtgrundstück = 17.010,00 € + 251,00 € + 353,50 € =17.614,50 €

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 183/2, gerundet = 17.600,00 €**

**4. Ertragswertverfahren**

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

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

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

**Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren aber nicht angewendet werden, da eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein stattfand. Dazu ist die Raumaufteilung und Nutzung des Objektes augenscheinlich unklar, wie auch der Standard und Zustand der Ausstattung. Entsprechend lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln. Dazu steht bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich eher nicht im Vordergrund.**

**5. Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.
Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Betrachtung des Einfamilienhauses, sowie des Vorbaus/ Eingangsbereichs. Garage, Carport, sowie hinterer Anbau werden pauschal berücksichtigt. Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgt ein fiktiver sachverständiger Altersansatz auf Basis des sichtbaren Gesamtzustandes.

**5.1 Wohnhaus als Einfamilienhaus**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz Typ 1.12:**

**Wohnhaus, freistehend**
**Keller-, Erd- und Obergeschoss,**
**nicht ausgebautes Dachgeschoss.**

| Einfamilienhaus* | Standardstufe | | | | | Wägungs- |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | anteil |
| Außenwände | 1 | | | | | 23% |
| Dächer | 0,5 | 0,5 | | | | 15% |
| Außentüren und Fenster | | 1 | | | | 11% |
| Innenwände und -türen | | 1 | | | | 11% |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | | 1 | | | | 11% |
| Fußböden | | 1 | | | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | | 1 | | | | 9% |
| Heizung | | 1 | | | | 9% |
| Sonstige technische Ausstattung | | 1 | | | | 6% |

* Alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein

| **Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12** | 570 €/m² | 635 €/m² | 730 €/m² | 880 €/m² | 1.100 €/m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG** | BGF | BGF | BGF | BGF | BGF | |

| | | |
|---|---|---|
| Außenwände | 1 x 23 % x 570 €/m² BGF = | 131,10 €/m² BGF |
| Dächer | 0,5 x 15 % x 570 €/m² + 0,5 x 15 % x 635 €/m² BGF = | 90,38 €/m² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11 % x 635 €/m² BGF = | 69,85 €/m² BGF |
| Innenwände und -türen | 1 x 11 % x 635 €/m² BGF = | 69,85 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | 1 x 11 % x 635 €/m² BGF = | 69,85 €/m² BGF |
| Fußböden | 1 x 5 % x 635 €/m² BGF = | 31,75 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9 % x 635 €/m² BGF = | 57,15 €/m² BGF |
| Heizung | 1 x 9 % x 635 €/m² BGF = | 57,15 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6 % x 635 €/m² BGF = | 38,10 €/m² BGF |
| | **Zwischensumme:** | **615,18 €/m² BGF** |
| | **keine weitere Anpassung, gewählt Faktor** | **Faktor 1,00** |
| | **Kostenwert (Summe)** | **615,18 €/m² BGF** |

**Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 615,18 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8363*
* Letzte Indexzahl III. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

615,18 €/m² x 1,8363 = 1.129,66 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

245,60 m² BGF x 1.129,66 €/m² BGF = 277.444,50 €

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 277.444,50 €**

### 5.2 Vorbau/Eingang (Anbau)

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz Typ 2.03:**

**wie Doppelhaushälfte, nur Anbau Keller- und Erdgeschoss, Flachdach.**

| Anbau* (wie Reihenendhaus), angepasst | Standardstufe | | | | | Wägungs- |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | anteil |
| Außenwände | | 1 | | | | 23% |
| Dächer | | 1 | | | | 15% |
| Außentüren und Fenster | | 1 | | | | 11% |
| Innenwände und -türen | | 1 | | | | 11% |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | | 1 | | | | 11% |
| Fußböden | | 1 | | | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen** | | | | | | 9% |
| Heizung | | 1*** | | | | 9% |
| Sonstige technische Ausstattung | | 1 | | | | 6% |
| * nach dem äußeren Anschein | | | | | | |
| **nicht vorhanden | | | | | | |
| *** nur Leitungen, HK (20 %) | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Kostenkennwerte Gebäudeart 2.03: KG, EG, Flachdach** | 665 €/m² BGF | 735 €/m² BGF | 845 €/m² BGF | 1.020 €/m² BGF | 1.275 €/m² BGF | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Außenwände | 1 x 23 % x 735 €/m² BGF = | | | | 169,05 €/m² BGF | |
| Dächer | 1 x 15 % x 735 €/m² BGF = | | | | 110,25 €/m² BGF | |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11 % x 735 €/m² BGF = | | | | 80,85 €/m² BGF | |
| Innenwände und -türen | 1 x 11 % x 735 €/m² BGF = | | | | 80,85 €/m² BGF | |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | 1 x 11 % x 735 €/m² BGF = | | | | 80,85 €/m² BGF | |
| Fußböden | 1 x 5 % x 735 €/m² BGF = | | | | 36,75 €/m² BGF | |
| Sanitäreinrichtungen | | | | | | |
| Heizung | (1 x 9 % x 735 €/m² BGF) x 0,20 = | | | | 13,23 €/m² BGF | |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6 % x 735 €/m² BGF = | | | | 44,10 €/m² BGF | |
| | | | | **Zwischensumme:** | **615,93 €/m² BGF** | |
| | | | | **keine weitere Anpassung:** | **Faktor 1,0** | |
| | | | | **Kostenwert (Summe):** | **615,93 €/m² BGF** | |

**Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 615,93 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8363*
* Letzte Indexzahl III. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:
615,93 €/m² x 1,8363 = 1.131,03 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Vorbau/Eingang (Anbau):
35,38 m² BGF x 1.131,03 €/m² BGF = 40.015,84 €

➔ **der Herstellungswert des Anbaues beträgt 40.015,84 €**

### 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

| | |
|---|---|
| Herstellungswert Wohnhaus | 277.444,50 € |
| Herstellungswert Vorbau/Eingang (Anbau) | 40.015,84 € |
| Herstellungswert Gesamtobjekt | 317.460,34 € |

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.
**Es kann keine Aussage zu möglichen Renovierungen und Sanierungen zum Objekt erfolgen. Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.**

**Es kann im vorliegenden Fallt keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen, da lediglich eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und keine etwaigen Maßnahmen vor Ort sichtbar waren.**

Ansatz hier:

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV) |
| Baujahr: | unbekannt |
| Alter: | unbekannt |

**Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzunsdauer von 15 Jahren**.

$$\frac{\text{70 Jahre – 15 Jahre}}{\text{70 Jahre}} \times 100 = \text{rd. 78,6 \%}$$

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 249.523,83 €

➔ 317.460,34 € - 249.523,83 € = 67.936,51 €

➔ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Gesamtobjektes beträgt 67.936,51 €**

Besondere Bauteile **(Zeitwert inkl. BNK)**:

| | | |
|---|---|---|
| - Garage | = + | 6.000,00 € |
| - Carport | = + | 3.000,00 € |
| - Anbau hinten | = + | 4.000,00 € |

**Gebäudesachwert insgesamt: 80.936,51 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

| | | |
|---|---|---|
| - Hoffläche/Zufahrt, Einfriedung | = + | 7.000,00 € |

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 87.936,51 €**

Bodenwert Flurstück 183/2 = + 17.600,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 105.536,51 €**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis ,,vorläufiger Sachwert'' ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis ,,vorläufiger Sachwert'' an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den bekannten Informationen, sowie der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Marktanpassung. Gewählt Faktor: 1,00

105.536,51 € x 1,00 = 105.536,51 €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 105.536,51 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.**

**Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.**

**Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da**

- **nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,**
- **grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.**

**Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.**

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (keine Vollsanierung)

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Gesamtobjekt | -pauschal- | = | 15.000,00 € |
| | | = | 15.000,00 € |

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | = | 105.536,51 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | = | - 15.000,00 € |
| **(marktangepasster) Sachwert** | | **=** | **90.536,51 €** |
| | **gerundet** | **=** | **90.000,00 €** |

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 90.000,00 €.**

**6. Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da keine Besichtigung des Innenbereichs möglich war und entsprechend Standard und Zustand der Ausstattung, sowie die Nutzungsmöglichkeiten unbekannt sind. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren nicht im Vordergrund stehen und lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dienen.

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

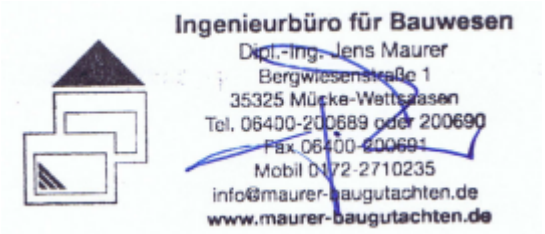
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Hutung, Unland, Rupertisstraße 5, 35321 Laubach-Ruppertsburg, lfd.Nr. 1, Flur 6, Flurstück 183/2, zum Bewertungsstichtag 29.10.2024, auf**

**90.000,00 €**

**in Worten: neunzigtausend Euro**

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

Mücke, den 20.11.2024




Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten.
Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



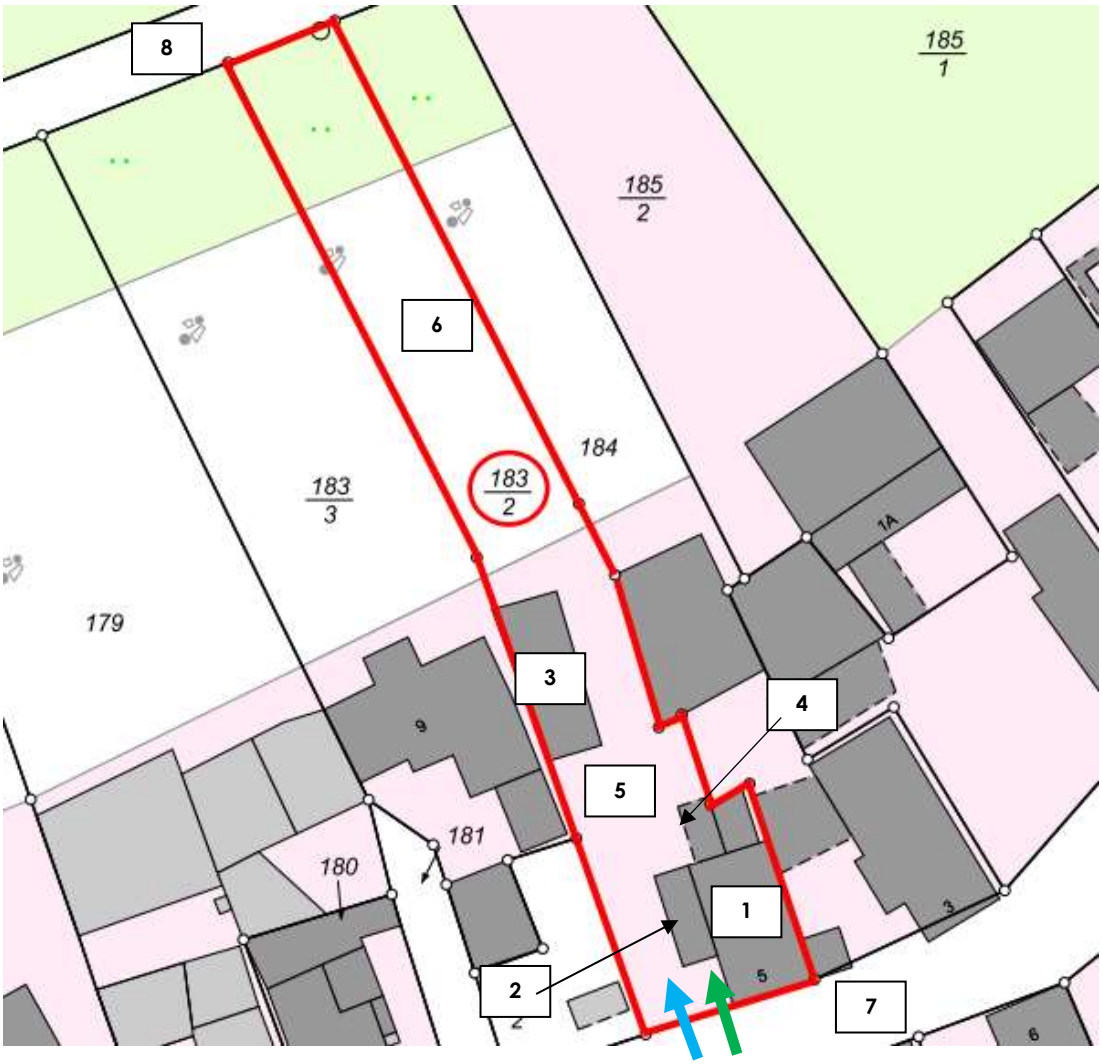
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

Das Objekt konnte erneut ausschließlich nach dem äußeren Anschein besichtigt werden.
Dazu liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor. Eine Besichtigung erfolgte bereits schon in 05/2022. Die Werte und teilweise die Bilder wurden aus dem vorhandenen Gutachten entnommen.

Es erfolgt eine überschlägige Ermittlung der Wohnfläche nach Sprengnetter.
Sie dient rein zu Informationszwecken und ist im vorliegenden Fall nicht wertrelevant.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wohnhaus | 2 | Vorbau/Eingang | 3 | Garage/Nebengebäude |
| 4 | Anbau | 5 | Innenhof befestigt | 6 | Hanggrundstück (Unland) |
| 7 | Zufahrt Rupertisstraße | 8 | Feldweg | → | Eingang |
| | | | | → | Zufahrt |

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**
(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kellergeschoss: | 5,85 x 10,495 | = | 61,40 m² BGF |
| Erdgeschoss: | 5,85 x 10,495 | = | 61,40 m² BGF |
| Obergeschoss: | 5,85 x 10,495 | = | 61,40 m² BGF |
| Dachgeschoss: | 5,85 x 10,495 | = | 61,40 m² BGF |

**Gesamt Brutto-Grundfläche -Wohnhaus- = 245,60 m² BGF**

**-Vorbau/Eingangsbereich-**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kellergeschoss: | 6,83 x 2,59 | = | 17,69 m² BGF |
| Erdgeschoss: | 6,83 x 2,59 | = | 17,69 m² BGF |

**Gesamt Brutto-Grundfläche -Vorbau/Eingangsbereich- = 35,38 m² BGF**

**Garage, Schuppen und hinterer Anbau sind nicht einsehbar und werden pauschal erfasst.**

**Für das Wohnhaus erfolgt eine Ableitung der Wohnfläche wie folgt:**

**Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):**

**Typ:** Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschosse → Umrechnungskoeffizient 2,56
Bruttogrundfläche = 245,60 m² BGF
245,60 m² BGF : 2,56 = 95,94 m²

**Die überschlägig ermittelte Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 95,00 m².**

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 08.11.2024

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

**3D-Foto: 3D_IMG 2022-05-05 100144**

**3D-Foto: 3D_IMG 2022-05-05 100222**

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

**Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein!**

Bild 1: Objektansicht

Bild 2: Straßen-Seitenansicht (aus 05/2022)

Bild 3: Straßenansicht

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

Bild 4: Hof/Zugang/Eingang

Bild 5: Hoffläche

Bild 6: Straßen-Giebelansicht

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

Bild 7: Seiten-Giebelansicht

Bild 8: Seitenansicht Anbau

Bild 9: Zufahrt „Rupertisstraße“

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

Bild 10: Seitenansicht

Bild 11: Zufahrt „Rupertisstraße“

Bild 12: Zufahrt „Rupertisstraße“

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 16/24 AG Gießen**

**Bilder aus Gutachten 05/2022**

Bild 13: Zufahrt landw. Weg

Bild 14: Ansicht Unland

Bild 15: Lage Objekt mit Hang

HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Marburg**

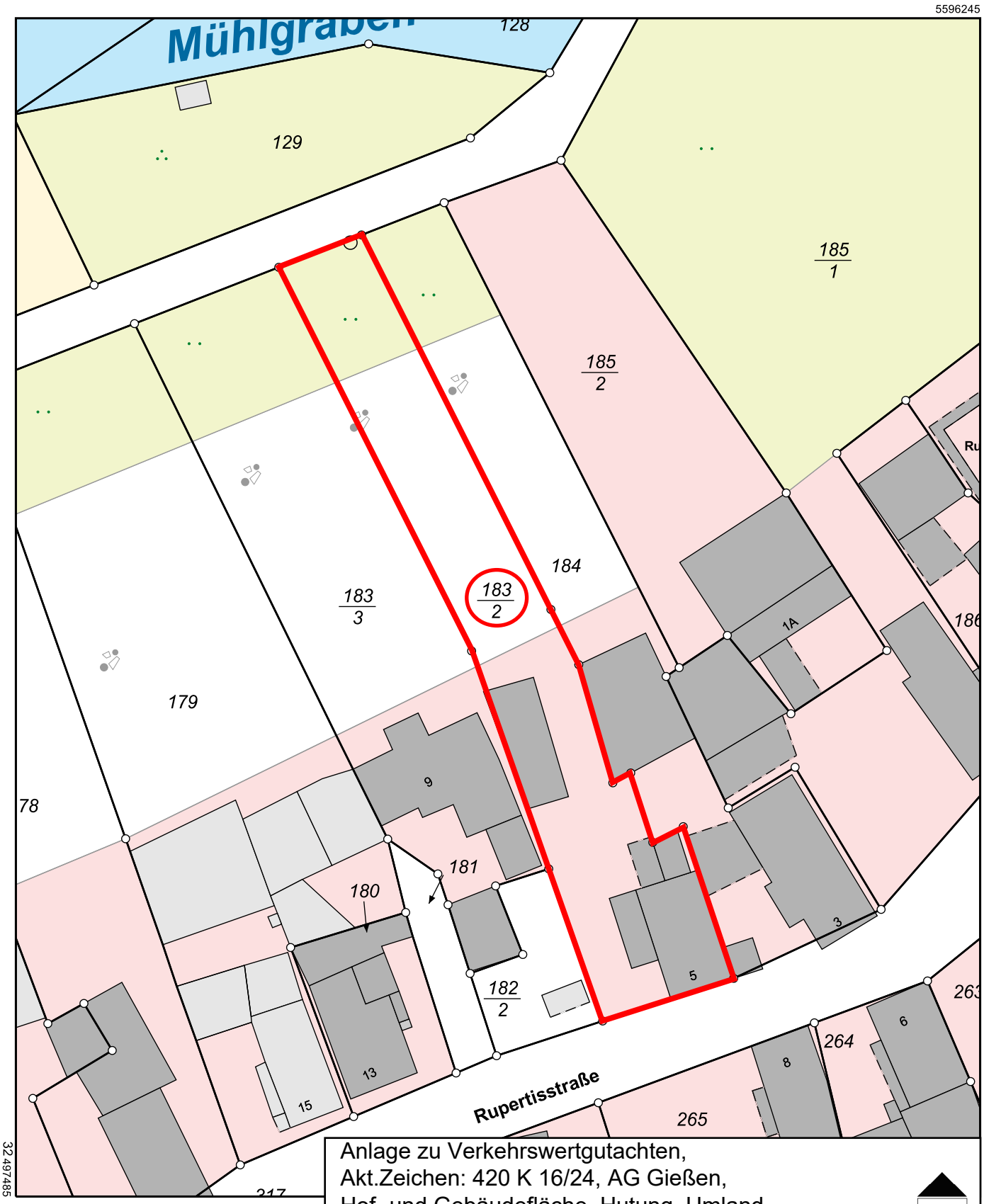
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:500**
**Hessen**

**Erstellt am 13.09.2024**
**Antrag: 202670386-1**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 183/2 | Gemeinde: | Laubach |
| Flur: | 6 | Kreis: | Gießen |
| Gemarkung: | Ruppertsburg | Regierungsbezirk: | Gießen |




Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 16/24, AG Gießen,
Hof- und Gebäudefläche, Hutung, Umland,
Rupertisstraße 5, 35321 Laubach-Ruppertsburg, lfd.Nr. 1, Flur 6, Flurstück 183/2,
Größe 730 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen
HESSENS MITTE • WISSEN WIRTSCHAFT & KULTUR

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

Herrn Dipl.-Ing.
Jens Maurer
Ingenieurbüro im Bauwesen
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

**Fachdienst:** Bauaufsicht
**Gebäude:** Riversplatz 1-9, Gebäude E
**Sachbearbeiter:** Frau Seller
**Raum:** E006
**Telefon:** 0641 9390-1477
**Fax:** 0641 9390-1585
**E-Mail:** bauaufsicht@lkgi.de
**Sprechzeiten:** Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
**Druck am:** **24.02.2022**

| **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** | |
|---|---|
| Unser Az.: MBA/0908/22/0453 | Eingang am: 18.02.2022<br>Ihr Az.: 420 K 64/21 |
| Ort:<br>Gemarkung, Flur, Flurstück: | Laubach<br>Ruppertsburg - 6 - 183/2 |
| Straße: | Rupertisstraße 5 |

Sehr geehrter Herr Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit **keine Baulast** eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Seller

**Anlage**

**Regierungspräsidium Gießen**

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2022/8
Dokument Nr.: 2022/254713

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 64/21
Ihre Nachricht vom: 18.02.2022

Datum 21. Februar 2022

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Rupertisstraße 5, 35321 Laubach, Gemarkung Rupperts-burg, Flur 6, Flurstück 183/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor**.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Aus-künfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutz-behörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Laubach einzuholen.

Kosten:
Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**

**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung**
**Aktenzeichen 420 K 16/24, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
- ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
- (ImmoWert A)
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
- ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage

- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
- Ertragswertrichtlinie
- ImmoWertV 2010
- Wert V: Wertermittlungsverordnung
- BauGB: Baugesetzbuch)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
- DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
- Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
- Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
- Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
- Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
- www.boris.hessen.de
- Bodenrichtwerte Stadt Laubach, Gemarkung Ruppertsburg, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
- Stadtplan Hessen
- Stadt Laubach, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.