

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Enggasse 5

35410 Hungen-Langd

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 18/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 26.05.2025 wie folgt ermittelt:

268.000,00 €

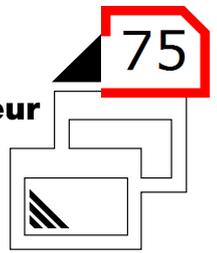
in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Langd, Blatt 1224
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 40, Gemarkung Langd, Flur 1, Flurstück 199,
Hof- und Gebäudefläche, Enggasse 5,
Flächengehalt 1.046 m²

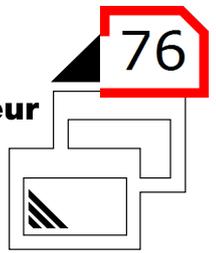
Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

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 Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	17
5.1 Wohnhaus als Reihenendhaus	17
5.2 Zwischenbau Wohnhaus/Nebengebäude	20
5.3 Nebengebäude	21
5.3.1 Ehemaliger Stall I/Fruchtlager	21
5.3.2 Scheunengebäude mit Stallbereich	22
5.3.3 Ehemaliger Stall II/Fruchtlager	23
5.3.4 Weiterführende Sachwertberechnung Nebengebäude	23
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung II	24
6. Verkehrswert	27
Anlage	
Berechnungen	A1-A8
Bilder	A9-A22
Planausschnitte	A23-A24
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 18/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 14.05.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen. Mit der Schuldnerin konnte ein Termin zur Ortsbesichtigung für Montag, den 26.05.2025 um 14.00 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Teilnehmer: - Schuldnerin
 - Herr Jens Maurer

Durch die Eigentümerin wurden einfache Planunterlagen zum Wohnhaus zur Verfügung gestellt. Für die Nebengebäude wurden durch den Sachverständigen Messungen vor Ort vorgenommen. Die Richtigkeit der bereitgestellten Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abteilung II vor, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Auch liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es waren auch keine Anzeichen von Bodenverunreinigungen während der Ortsbesichtigung erkennbar, soweit einsehbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Grundstückes

Der zu bewertende Vierseitenhof liegt etwas am Rand des alten Ortskerns von Langd. Langd gehört zur Stadt Hungen im Landkreis Gießen in Hessen.

Die Stadt Hungen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Gießen. Sie liegt an der Grenze zwischen Wetterau und Vogelsberg.

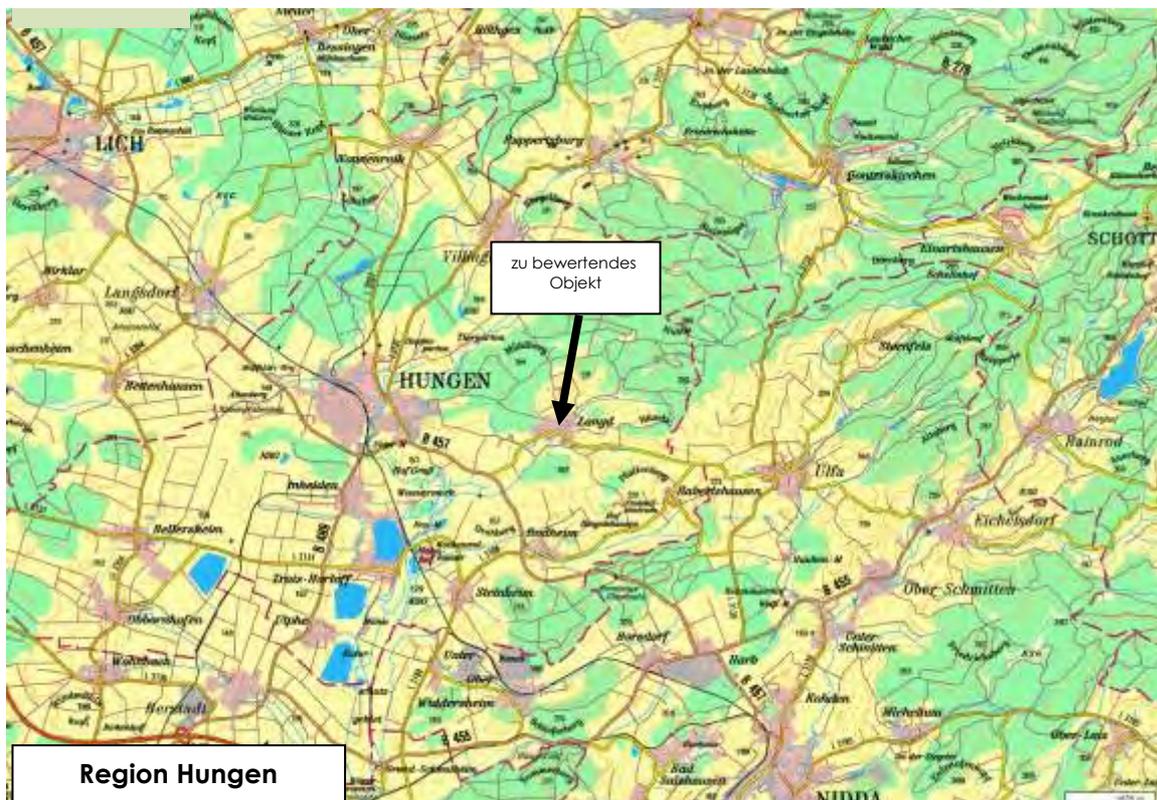
Hungen grenzt im Norden an die Stadt Laubach, im Osten an die Stadt Nidda (Wetteraukreis), im Süden an die Gemeinde Wölfersheim (Wetteraukreis) und Echzell und im Westen an die Städte Münzenberg (Wetteraukreis) und Lich.

Durch die Eingliederung der Gemeinden Bellersheim, Inheiden, Rodheim, Rabertshausen, Nonnenroth, **Langd**, Obbornhofen, Steinheim, Trais-Horloff, Utphe und Villingen in den 70 er Jahren zählt die Stadt Hungen heute rund 13.000 Einwohner.



Urkundlich wurde die Stadt Hungen erstmals am 28. Juli 782 als Schenkung Kaiser Karls des Großen an das Stift Hersfeld erwähnt. Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. das Schloss, die evangelische Stadtkirche zu nennen, sowie eine Vielzahl von sehenswerten Fachwerkhäusern in der Kernstadt.

Der Stadtteil **Langd** liegt östlich von Hungen und hat ca. 770 Einwohner. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort im Jahre 1242. Als Sehenswürdigkeit wird der Chorturm der evangelischen Kirche aus dem 11. Jahrhundert genannt. Seit dem Jahre 1770 wurde in der Gemarkung Langd Bergbau betrieben, der 1945 zum Erliegen kam. Der geschlossene Steinbruch bietet heute ein Ziel für Hobby-Geologen, da er Einblicke in die vulkanische Geschichte der Region bietet. Neben einem Sportverein gehören die freiwillige Feuerwehr, der Landfrauenverein und der Naturschutzverein zum kulturellen Leben des Dorfes.



Durch den Ort verlaufen keine überregionalen Straßen. Von Hungen aus ist Langd über die Bundesstraße B 457 und anschließend über die Kreisstraße K187 zu erreichen.

Der Verkehrsanschluss muss in dieser Region als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Überregionale Autobahnanschlüsse sind nicht in der Nähe zu finden.

Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den naheliegenden Städten Hungen oder Nidda erledigt werden. Entsprechende Fortbewegungsmittel sind somit in Langd nötig. Die Infrastruktur von Langd muss als sehr einfach bezeichnet werden.

Schulen sind in Hungen und Nidda zu finden, weiterführende Hochschulen usw. im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Gießen.

In Langd ist ein Kindergarten, sowie ein Bürger- und Gemeindehaus zu finden.

Das zu bewertende Eigentum liegt, wie bereits erwähnt, etwas am Ortsrand des alten Ortskerns von Langd.

Die Zufahrt erfolgt über die Hauptortsdurchfahrt. Die Enggasse ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt.

Die Zufahrtsstraßen sind zwar voll ausgebaut, die Enggasse aber eng und schmal. Das Objekt ist gut zu erreichen und auch zu finden. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße.

Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Hofreiten bzw. älteren Wohnhäusern und muss als eng bezeichnet werden. Es besteht auf dem Grundstück eine vierseitige Grenzbebauungen. Die Bebauung hat einen sehr dörflichen Charakter.

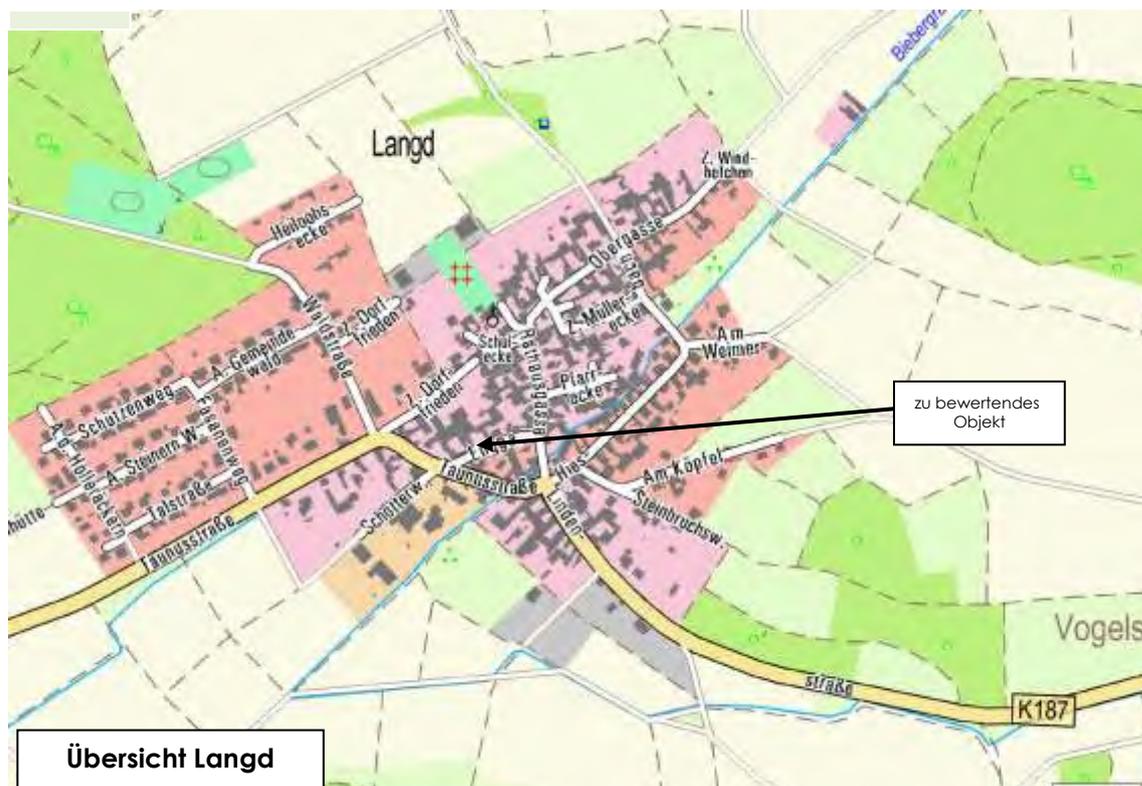
Das zu bewertende Grundstück selbst ist annähernd rechteckig geschnitten und eben gelegen. Das Grundstück ist größtenteils bebaut. Es gibt lediglich einen vollständig befestigten Innenhof und keine Grünflächen. Das unmittelbar angrenzende, größtenteils nicht bebaute Flurstück/Grünfläche wird zwar derzeit zusammen genutzt, ist aber nicht Gegenstand der Versteigerung.

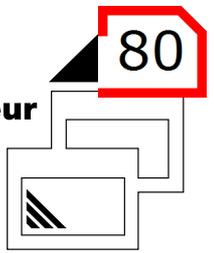
Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Die Lage kann entsprechend als sehr ruhig bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Hungen, Bauamt, gibt es für diesen Bereich von Langd keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Es liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor gemäß Auskunft bei den entsprechenden Behörden. Das Grundstück/Objekt ist Teil einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

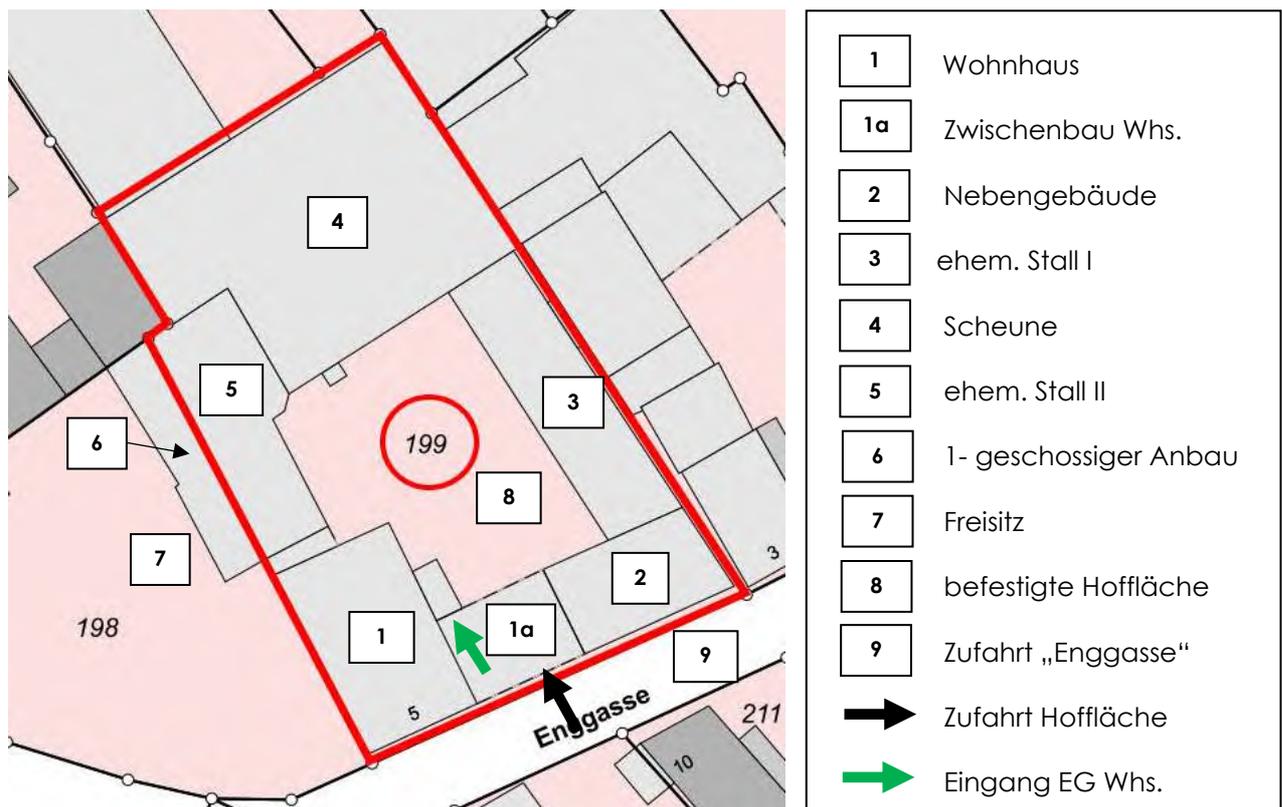
1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um einen s.g. Vierseitenhof, bestehend aus einem Hauptwohnhaus mit Zwischenbau und Nebengebäude sowie ehemaligem Stallgebäude und Scheune.

Die Beschreibungen des zu bewertenden Gesamtobjektes erfolgen fast ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den beiden Grundrissen des Wohngebäudes.

Es liegen zum Gesamtobjekt keinerlei weitere Unterlagen vor. Das Objekt/ Wohnhaus ist bewohnt, während die übrigen Nebengebäude größtenteils leerstehend und ungenutzt sind.

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



Die Zufahrt zum Gebäudekomplex erfolgt über ein großes Holztor von der Enggasse aus. Der Innenhof ist durch die vorhandene Bebauung vom öffentlichen Bereich aus nicht einsehbar. Das Wohnhaus steht zur Straße hin am vorderen Grundstückseck, hat einen Gewölbekeller als Teilunterkellerung, ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der überdachte Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Außentreppe vom Innenhof aus und ist entsprechend weder barrierefrei noch behindertengerecht.



Die Wohnfläche im Erdgeschoss des Objektes beträgt ca. 94 m² und im Obergeschoss nochmals ca. 139 m². Im Obergeschoss geht der Wohnbereich in den s.g. Zwischenbau über (Gebäudeteil über der Hofeinfahrt).

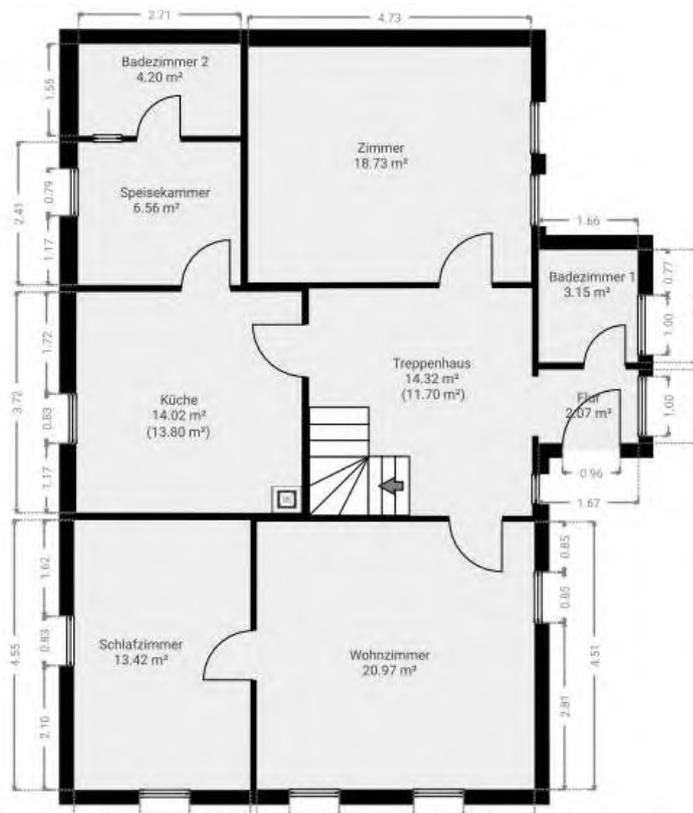
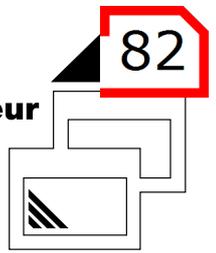


Abb.: Bereitgestellter Grundriss Erdgeschoss



-9-

Vom kleinen Eingang mit Gäste-WC gelangt man in das große zentrale Treppenhaus. Von dort hat man über die Geschosstreppe Zugang zum Wohnbereich im Obergeschoss, sowie allen weiteren Räumen im Erdgeschoss.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss kann insgesamt als eher durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden, da Durchgangszimmer vorhanden sind.

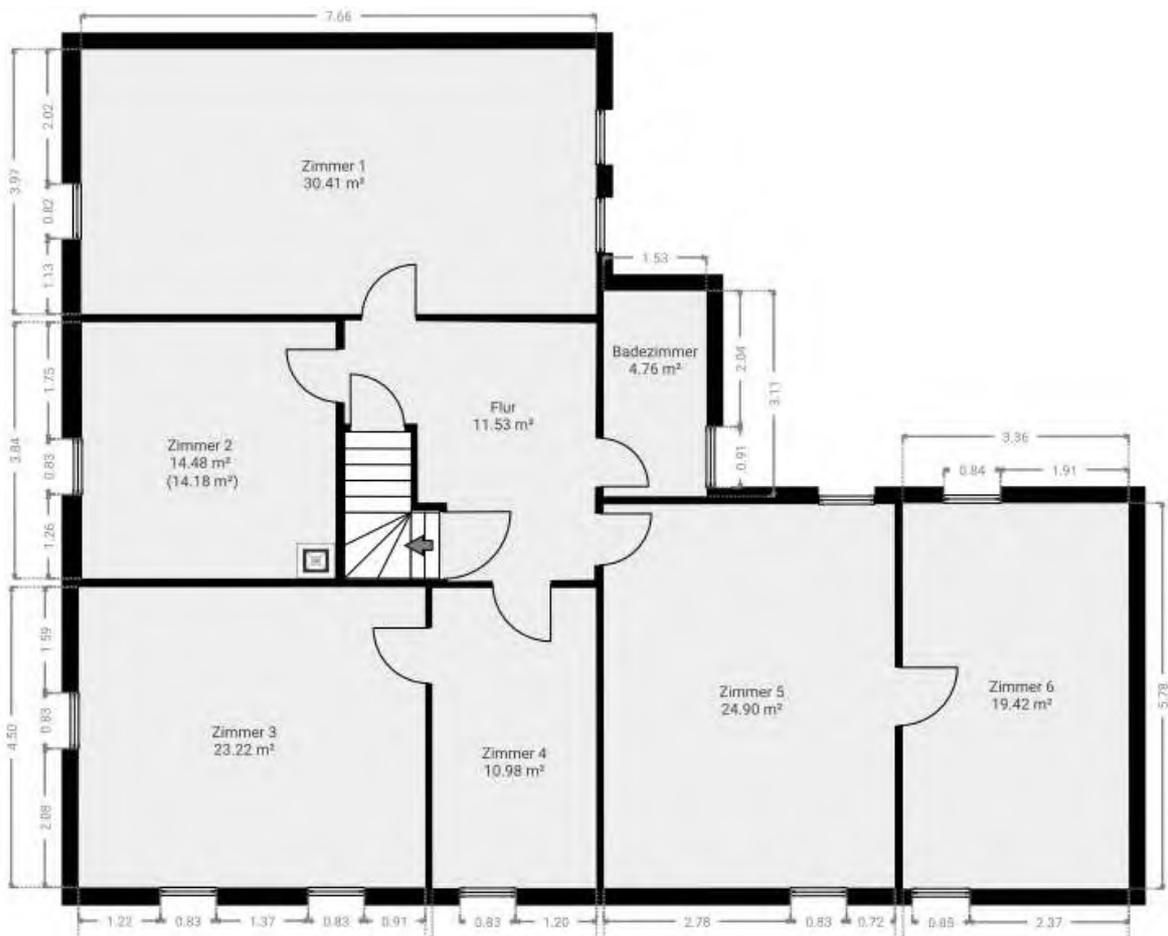


Abb.: Bereitgestellter Grundriss Obergeschoss

Auch im Grundriss im Obergeschoss erfolgt der Zugang über den zentralen Flur des Treppenhauses. Auch hier ist der Grundriss aufgrund der Durchgangszimmer als eher durchschnittlich zweckmäßig zu bezeichnen, auch wenn die Räume insgesamt eine gute Raumgröße und einen guten Zuschnitt haben.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt ebenfalls über eine Treppe vom Obergeschoss aus. Die Fläche im Dachgeschoss dient als Abstellfläche.

Der Zugang zum Gewölbekeller mit einem Raum erfolgt ausschließlich vom Hof aus. Durch die niedrige Höhe ist der Raum auch nur bedingt nutzbar.

Seitlich an das Wohnhaus schließt parallel zur Straße das zuvor mit der Durchfahrt erwähnte Zwischengebäude und ein Nebengebäude an. Die beiden Objekte sind nicht unterkellert, haben ein Erd- und Obergeschoss, sowie ebenfalls ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Der Erdgeschossbereich dient als Durchfahrt, Waschküche und Abstellfläche, während der Obergeschossbereich teilweise zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut ist. Die Gesamtgrundfläche beider Objekte beträgt ca. 110 m².



Rechtwinklig an den Wohngebäudekomplex schließt ein rechteckiges altes und einfaches Stallgebäude an. Das Gebäude steht heute leer und dient als einfache Abstellfläche. Es sind viele einzelne und kleine Räume vorhanden. Das Gebäude ist 2-geschossig und hat ein Satteldach. Die Gesamtausführung ist aus heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als Stall nutzbar.



Die Nutzfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 90 m². Alle Zugänge erfolgen vom Hof aus.

Ebenfalls rechtwinklig an das Stallgebäude I schließt im hinteren Grundstücksbereich das große Scheunen-Stallgebäude an. Das 2-geschossige Objekt hat ebenfalls ein Satteldach. Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss ca. 280 m². Neben einer klassischen Scheune mit Tenne gibt es einen Stallbereich, sowie Zwischenboden als Futter- bzw. Heulager.



Auch hier erfolgt der Zugang/Zufahrt vom Hof aus. Das Objekt ist in einem heute weitgehend noch nutzbaren Zustand, steht aber ebenfalls größtenteils leer.

Wiederum rechtwinklig an das Scheunengebäude schließt ein weiteres, kleines Stallgebäude an. Das ebenfalls 2-geschossige Objekt mit Satteldach hat im Erdgeschossbereich eine Nutzfläche von ca. 85 m² inkl. einem hinteren Anbau, der sich auf dem angrenzenden Nachbargebäude befindet. Das Nachbargrundstück ist zwar ebenfalls im Besitz der Schuldnerin, aber **nicht** Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens. Es müsste bezüglich des Überbaues eine entsprechende Vereinbarung/Lösung gefunden werden.



Mit dem Scheunengebäude II schließt sich der Vierseitenhof. Insgesamt bietet der Vierseitenhof zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und viel Nutzfläche, sowie ein großes Wohnhaus. Die Außenanlage besteht lediglich aus der vollständig befestigten Innenhoffläche. Es gibt keine Grünflächen auf dem Grundstück.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben der Eigentümerin. Es liegen zu den Objekten keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten sichtbar.

Die Baujahre der Objekte sind nicht bekannt, liegen aber im Ursprung sicher älter als 1900. Die Objekte sind augenscheinlich teilweise gemauert, teilweise auch noch klassische Fachwerkkonstruktionen, bei denen die Außenfassade überputzt wurde. Stellenweise ist auch ein wenig Fachwerk sichtbar. Wände sind teilweise mit Bruchsteinen gemauert, wie auch der Gewölbekeller. Nur wenige Geschosdecken sind massiv ausgeführt, überwiegend sind Holzbalkendecken vorhanden. Auch die Dachstühle sind Holzkonstruktionen und haben alle eine Betonziegeleindeckung. Das Wohnhaus ist von der Konstruktion in einem schlechten energetischen Zustand und deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Beim Wohnhaus wurden die Fenster, soweit erkennbar, größtenteils über die Jahre erneuert, sind aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung (ca. 1990). Es sind nur teilweise Rollläden sichtbar.

Im Innenbereich wurden teilweise einfache Renovierungen durchgeführt. Bäder, Boden- und Wände wurden stellenweise renoviert. Als Wärmequelle dienen Nachtspeicheröfen, bzw. Holzkamine als Einzelöfen. Warmwasser wird elektrisch mit Durchlauferhitzer gemacht. Weitere Angaben zur technischen Ausstattung können nicht erfolgen. Augenscheinlich ist diese deutlich in die Jahre gekommen.

Insgesamt ist die Gesamtkonstruktion von Wohnhaus und insbesondere den Nebengebäuden deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist mit einem hohen Renovierungs- und Sanierungsaufwand zu rechnen. In der Wertermittlung wird lediglich der Aufwand zum einfachen Unterhalt des angesetzten Standards für die angesetzte Nutzungsdauer berücksichtigt.

Insgesamt ist der Vierseitenhof im Hinblick auf das Alter in einem guten und durchaus gepflegten Zustand.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

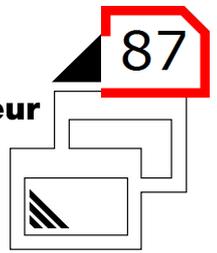
Es erfolgt lediglich eine zusätzliche bildliche Darstellung des Wohnbereichs von Erd- und Obergeschoss. Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über Zustand und Standard der Innenausstattung.

-Erdgeschoss-



-13-

**-Obergeschoss-**



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 ImmoWertV 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 21 verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da Teilbereiche der Objektanlage nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und so entsprechend kein aussagekräftiger Mietertrag ermittelt werden kann.

Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens zum Abgleich.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen, sowie in Teilbereichen fehlender Vergleichswerte erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

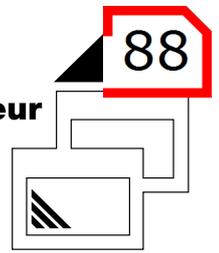
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Stadt Hungen, Gemarkung Langd führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

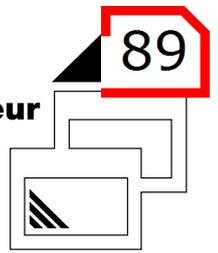
Flurstück 199:	=	50,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	800 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1.046,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 52.300,00 \text{ €}$$

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, des Zuschnittes, und der Ausnutzung erfolgt sachverständig im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ Bodenwert Flurstück 199, gerundet = 52.300,00 €



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 2025 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 Landkreis 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 die Objekte 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 Teile der Objektanlage nicht mehr zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet sind und entsprechend sich kein aussagekräftiger Ertragsansatz ermitteln lässt.

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 2025 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 Wohnhauses, des Zwischengebäudes, sowie den Nebengebäuden.

Aufgrund durchgeführter Renovierungen und Sanierungen am Wohnhaus erfolgt dort ein modifizierter Ansatz der Restnutzungsdauer, während bei den übrigen Gebäuden aufgrund des Alters und Zustandes ein sachverständig gewählter, fiktiver Ansatz erfolgt.

5.1 Wohnhaus wie Reihenendhaus

1

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.32:

**Wohnhaus, wie Reihenendhaus
(aufgrund angrenzender Bebauungen)
Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.
Für den Gewölbekeller erfolgt ein
pauschaler Ansatz**



Wohnhaus als Reihendhaus*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung	0,5	0,5				9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%
* Ansatz als Reihendhaus, da teilweise mehrseitig angebaut						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.32	580 €/m ²	645 €/m ²	745 €/m ²	895 €/m ²	1.120 €/m ²	
**EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
***Der Ansatz des Gewölbekellers erfolgt pauschal						
Außenwände	1 x 23 % x 580 €/m ² BGF =					133,40 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 645 €/m ² BGF =					96,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 645 €/m ² + 0,5 x 11 % x 745 €/m ² BGF =					76,45 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 645 €/m ² BGF =					70,95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 645 €/m ² BGF =					70,95 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 645 €/m ² + 0,5 x 5 % x 745 €/m ² BGF =					34,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 645 €/m ² + 0,5 x 9 % x 745 €/m ² BGF =					62,55 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 580 €/m ² + 0,5 x 9 % x 645 €/m ² BGF =					55,13 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 580 €/m ² + 0,5 x 6 % x 645 €/m ² BGF =					36,75 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					637,68 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung, gewählt Faktor:					x 1,00
	Kostenwert (Summe)					637,68 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 637,68 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

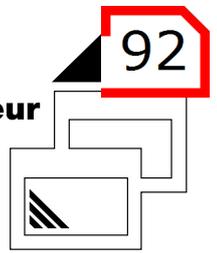
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$637,68 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 1.200,62 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$341,91 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.200,62 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 410.503,98 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 410.503,98 €**



Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor. Diese sind aber nicht überall ausgeführt und teilweise bereits wieder veraltet. Daher erfolgt auch nur ein sachverständig gewählter Teilansatz der Punkte.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: Wohnhaus im Ursprung vor 1900

Alter: unbekannt >> 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 3,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein eher einfacher als mittlerer Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise an anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr ganz zeitgemäß sind bzw. nicht überall ausgeführt).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Innenausstattung	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme/Technik	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 3 Punkten (55 \%)}$$

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht dann wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0,9033 \times \frac{70^2}{70} - 1,9263 \times 70 + 1,2505 \times 70 = 15,93$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 3 Modernisierungspunkten)

→ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 16 Jahre → aufgrund des sichtbaren Zustandes wird die Restnutzungsdauer, fiktiv mit 20 Jahren festgesetzt.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 293.099,84 €

→ 410.503,98 € - 293.099,84 € = 117.404,14 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus (1): 117.404,14 €**

5.2 Zwischenbau Wohnhaus/Nebengebäude

1a

+

2

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz ähnlich Typ 2.32:

**Bauweise wie Wohnhaus, wie Reihenhäuser (aufgrund angrenzender Bebauungen), ohne Technik und Bäder, einfacher Ausbau (-35%)
Standardstufe 1-2**

**Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.**



Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 395,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$395,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 743,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Zwischenbau/Nebengebäude:

$$(143,91 + 194,37) \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 743,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 251.582,22 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert des Zwischenbau/Nebengebäude beträgt 251.582,22 €**

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es kann im vorliegenden Fall keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen, da nur sehr wenige, wenig wert-haltige Maßnahmen ausgeführt wurden. Es erfolgt ein sachverständiger, fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: vor 1900 im Ursprung

Alter: unbekannt >> 70 Jahre

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

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

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 197.743,62 €

→ 251.582,22 € - 197.743,62 € = 53.838,60 €

→ der alterswertgeminderte Herstellungswert des Zwischenbau/Nebengebäude beträgt 53.838,60 €

5.3 Nebengebäude

5.3.1 Ehemaliger Stall I /Fruchtlager

3

Gewählt: gemischter Ansatz aus

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Scheunengebäude)

Typ 18.3 Schweinestall

- oberer Bereich Ausführung unklar
- massiver Stallbereich
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- 2-geschossiger Ansatz / zweiseitig angebaut
- einfacher Standard → Satteldach, Ziegel



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 220,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$220,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 414,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Stall/Fruchtlager (einfach-2-geschossig):

$$206,96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 414,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 85.726,97 \text{ €}$$

→ **Herstellungswert Stall I/Fruchtlager: 85.726,97 €**

5.3.2 Scheunengebäude mit Stallbereich

4

Gewählt: gemischter Ansatz aus

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Scheunengebäude)

Typ 18.2 Rinderstall

- oberer Bereich Fachwerkausführung
- massiver Stallbereich
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dachgeschoss als Zulage = 100 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 250,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2024

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 470,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheune/Stall Erdgeschoss:

$$325,67 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 470,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 153.292,87 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$325,67 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 100,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 32.567,00 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss:	153.292,87 €
Herstellungswert Dachgeschoss:	32.567,00 €
Summe Herstellungswert Scheunengebäude mit Stall:	185.859,87 €

5.3.3 Ehemaliger Stall II /Fruchtlager

5

Gewählt: gemischter Ansatz aus

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Scheunengebäude)

Typ 18.3 Schweinestall

- oberer Bereich Fachwerkausführung
- massiver Stallbereich
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- 2-geschossiger Ansatz / zweiseitig angebaut
- einfacher Standard → Satteldach, Ziegel



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 220,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$220,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 414,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Stall/Fruchtlager (einfach-2-geschossig):

$$202,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 414,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 83.838,13 \text{ €}$$

→ **Herstellungswert Stall II/Fruchtlager: 83.838,13 €**

5.3.4 Weiterführende Sachwertberechnung Nebengebäude

Herstellungswert Stall I/Fruchtlager	85.726,97 €
Herstellungswert Scheune mit Stall	185.859,87 €
Herstellungswert Stall II/Fruchtlager	83.838,13 €
→ Herstellungswert Nebengebäude	355.424,97 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)-

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt >> 50 Jahre

Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 80,0 \%$$

Wertminderung 80,0 % v.H. des Herstellungswertes = 284.339,98 €

→ 355.424,97 € - 284.339,98 € = 71.084,99 €

→ der alterswertgeminderte Herstellungswert der Nebengebäude beträgt 71.084,99 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung II

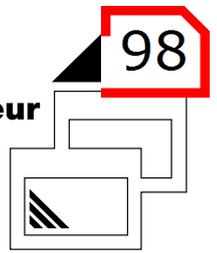
Alterswertgeminderte Herstellungswert Wohnhaus:	117.404,14 €
Alterswertgeminderte Herstellungswert Zwischenbau/Nebengeb.:	53.838,60 €
Alterswertgeminderte Herstellungswert Nebengebäude:	71.084,99 €

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Gesamtobjektes beträgt 242.327,73 €

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

- Gewölbekeller	=	+	15.000,00 €
- 1-geschossiger Anbau (Nachbargrundstück)	=		ohne Ansatz
- Freisitz (Nachbargrundstück)	=		ohne Ansatz

Gebäudesachwert insgesamt: 257.327,73 €



-25-

Übertrag:

Gebäudesachwert insgesamt:	257.327,73 €
Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):	
- Innenhoffläche	= + 12.000,00 €
Sachwert Gebäude und Außenanlage:	269.327,73 €
Bodenwert Flurstück 199	= + 52.300,00 €
Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert:	321.627,73 €

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 Markt Anpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nebengebäude mit hohem Unterhaltungsbedarf, erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständig gewählte Markt Anpassung mittels Faktor 0,90.

Daraus ergibt sich:

$$321.627,73 \text{ €} \times 0,90 = 289.464,96 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 289.464,96 €

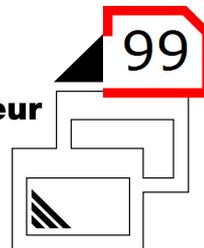
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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 Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



-26-

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

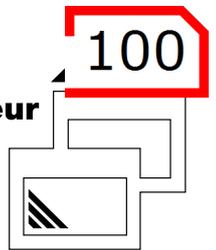
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Objekte auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (keine Vollsanierung)

- Wohngebäude	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	15.000,00 €
		=	21.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	289.464,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 21.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	268.464,96 €
gerundet	=	268.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 268.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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 große Teile des Gesamtobjektes nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet ist.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als Abgleich angewendet, da der Wert nicht aussagekräftig wäre.

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

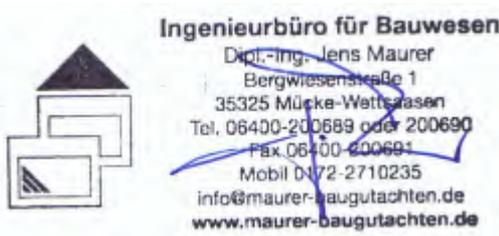
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Enggasse 5, 35410 Hungen-Langd, lfd.Nr. 40, Flur 1, Flurstück 199, zum Bewertungstichtag 26.05.2025, auf

268.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro

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

Mücke, den 22.07.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

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

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 1. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden den vorliegenden Grundrissen und Berechnungen entnommen.

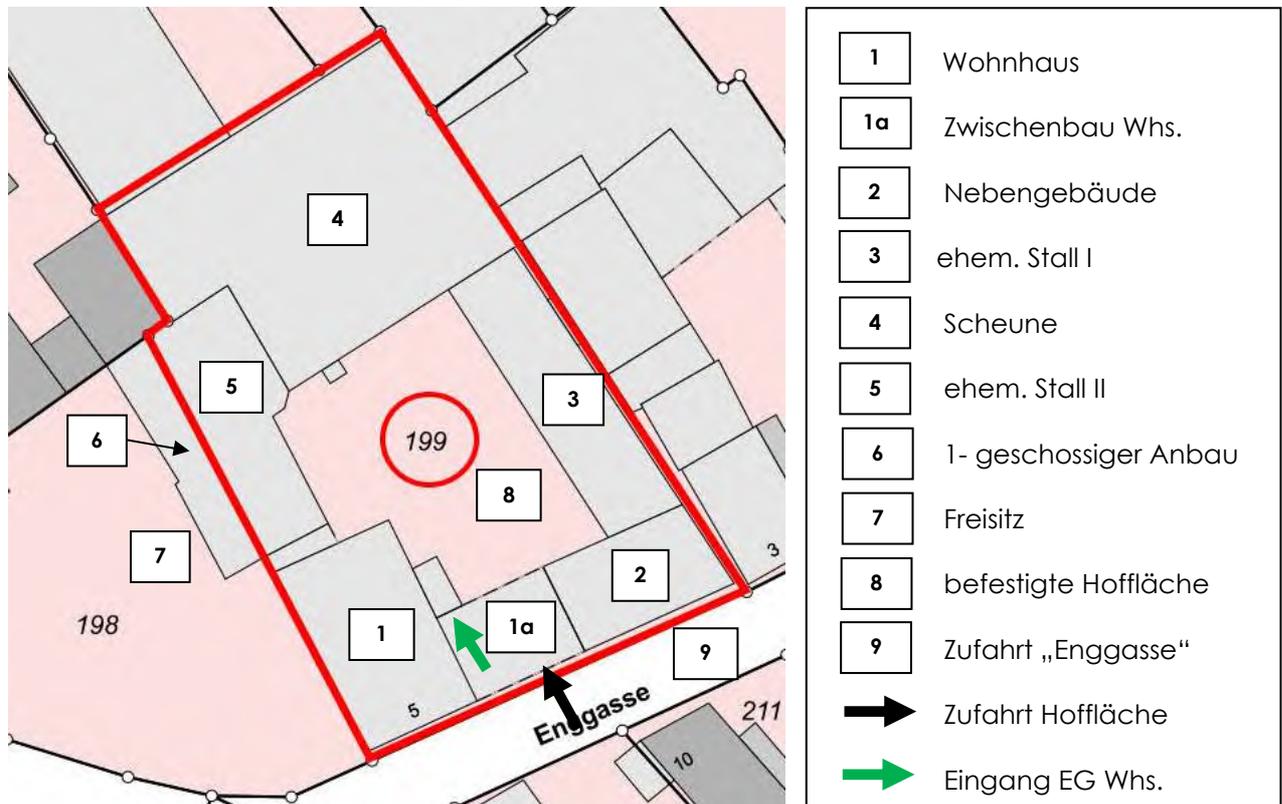
Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße aus dem aktuellen Auszug der Liegenschaftskarte entnommen.

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich Messungen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D durchgeführt und als Abgleich verwendet.

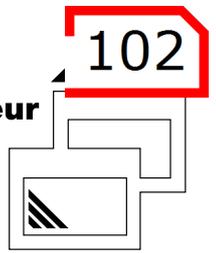
Es liegen zum Objekt nur teilweise Bau- und Planunterlagen vor, diese entsprechen überwiegend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Eigentums nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

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

Flur/Eingang:	$(1,67 \times 1,24) + (3,84 \times 3,73) - (1,82 \times 1,08) - (1,10 \times 0,59)$	=	13,78 m ²
Bad I:	$1,90 \times 1,66$	=	3,15 m ²
Wohnen:	$4,65 \times 4,51$	=	20,97 m ²
	Übertrag	=	37,90 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

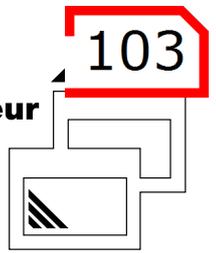
		Übertrag	=	37,90 m ²
Schlafen:	4,55 x 2,95		=	13,42 m ²
Büro:	4,73 x 3,96		=	18,73 m ²
Küche:	(3,72 x 3,77) – (0,50 x 0,45)		=	13,80 m ²
Speisekammer:	2,41 x 2,71		=	6,53 m ²
Bad II:	2,71 x 1,55		=	4,20 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt				= 94,58 m²
				=====

-Obergeschoss-

Flur:	(3,74 x 1,55) + (2,66 x 1,19) + (2,18 x 1,18)		=	11,53 m ²
Bad:	3,11 x 1,53		=	4,76 m ²
Zimmer I:	7,66 x 3,97		=	30,41 m ²
Zimmer II:	(3,84 x 3,77) – (0,57 x 0,52)		=	14,18 m ²
Zimmer III:	4,50 x 5,16		=	23,22 m ²
Zimmer IV:	2,44 x 4,50		=	10,98 m ²
Zimmer V:	4,33 x 5,78		=	25,03 m ²
Zimmer VI:	3,36 x 5,78		=	19,42 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss gesamt				= 139,53 m²
				=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Obergeschoss =	94,58 m ² + 139,53 m ²	=	234,11 m²
			=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

$$\begin{aligned} \text{Erdgeschoss:} & \quad [(13,40 + 13,30) / 2 \times (8,00 + 8,40) / 2] + \\ & \quad [(1,90 + 1,80) / 2 \times (3,60 + 3,70) / 2] = 116,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Obergeschoss:} & \quad [(13,40 + 13,30) / 2 \times (8,00 + 8,40) / 2] + \\ & \quad [(1,90 + 1,80) / 2 \times (3,60 + 3,70) / 2] = 116,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad [(13,40 + 13,30) / 2 \times (8,00 + 8,40) / 2] = 109,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt} = \underline{\underline{341,91 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

Für den Gewölbekeller erfolgt ein pauschaler Ansatz.

-Zwischenbau Wohnhaus- 1a

$$\text{Erdgeschoss:} \quad [(6,10 + 6,20) / 2 \times 7,80] = 47,97 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obergeschoss:} \quad [(6,10 + 6,20) / 2 \times 7,80] = 47,97 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad [(6,10 + 6,20) / 2 \times 7,80] = 47,97 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Zwischenbau Whs., gesamt} = \underline{\underline{143,91 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

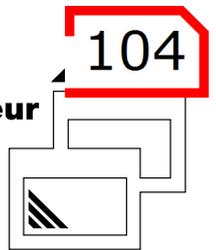
-Nebengebäude- 2

$$\text{Erdgeschoss:} \quad [(10,10 + 10,80) / 2 \times 6,20] = 64,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obergeschoss:} \quad [(10,10 + 10,80) / 2 \times 6,20] = 64,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad [(10,10 + 10,80) / 2 \times 6,20] = 64,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt} = \underline{\underline{194,37 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

-ehem. Stallgebäude I- 3Erdgeschoss: $[(5,10 + 5,30) / 2 \times (19,50 + 20,30) / 2] = 103,48 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ Dachgeschoss: $[(5,10 + 5,30) / 2 \times (19,50 + 20,30) / 2] = 103,48 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – ehem. Stallgebäude I, gesamt = 206,96 m² BGF

-Scheune- 4Erdgeschoss: $[(17,10 + 18,00) / 2 \times 16,30] + [(4,90 + 4,70) / 2 \times (8,20 + 8,30)/2] = 325,67 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ Dachgeschoss: $[(17,10 + 18,00) / 2 \times 16,30] + [(4,90 + 4,70) / 2 \times (8,20 + 8,30)/2] = 325,67 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 651,34 m² BGF

-ehem. Stallgebäude II- 5Erdgeschoss: $[(6,20 + 6,60) / 2 \times (8,20 + 8,10) / 2] + [(0,20 + 0,30)/2 \times 1,60] + [(6,60 + 5,80) / 2 \times (1,10 + 0,80) / 2] + [(9,40 + 8,60) / 2 \times (4,80 + 4,70) / 2] = 101,20 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ Dachgeschoss: $[(6,20 + 6,60) / 2 \times (8,20 + 8,10) / 2] + [(0,20 + 0,30)/2 \times 1,60] + [(6,60 + 5,80) / 2 \times (1,10 + 0,80) / 2] + [(9,40 + 8,60) / 2 \times (4,80 + 4,70) / 2] = 101,20 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – ehem. Stallgebäude II, gesamt = 202,40 m² BGF

Der 1-geschossige Anbau 6 wird pauschal bewertet.

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 144220 (1)



3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143116 (1)



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143214 (1)



3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143241 (1)



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143318 (1)



3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143354 (1)



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 143428 (1)



3D-Foto: 3D_IMG 2025-05-26 144330 (1)



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K18/25 AG Gießen



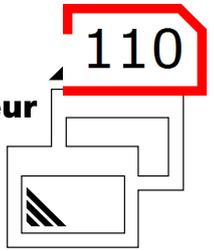
Bild 1: Straßen-/Seitenansicht Objekt



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht Objekt



Bild 3: Hofansicht



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



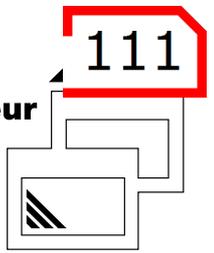
Bild 4: Innenhof



Bild 5: Innenhof



Bild 6: Durchfahrt/Zufahrt



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 7: Zufahrt Hoffläche



Bild 8: Zufahrt „Enggasse“



Bild 9: Zufahrt „Enggasse“

-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 10: Seitenansicht



Bild 11: Seitenansicht



Bild 12: Zugang Eingangsbereich

-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Innenansichten
Wohnhaus
-Erdgeschoss-

Bild 13: Flur



Bild 14: Bad I



Bild 15: Wohnen

-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



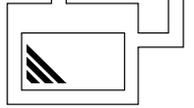
Bild 16: Schlafen



Bild 17: Zimmer (Büro)



Bild 18: Küche



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 19: Speisekammer



Bild 20: Bad II



Bild 21: Treppe EG-OG

-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Innenansichten
Wohnhaus
-Obergeschoss-

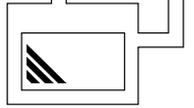
Bild 22: Flur



Bild 23: Zimmer II



Bild 24: Zimmer I



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 25: Zimmer I



Bild 26: Bad



Bild 27: Zimmer IV

-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 28: Zimmer III



Bild 29: Zimmer V



Bild 30: Zimmer VI

-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-

Bild 31: Dachboden

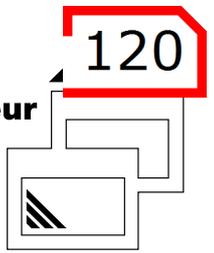


Innenansichten
Wohnhaus
-Kellergeschoss-

Bild 32: Zugang Kellergeschoss



Bild 33: Keller



-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 34: Keller



Bild 35: Nebengebäude (2)



Bild 36: ehem. Stall I (3)



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 37: ehem. Stall I (3)



Bild 38: Scheune (4)



Bild 39: Scheune (4)



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



Bild 40: Scheune (4)



Bild 41: ehem. Stall II(5)



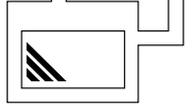
Bild 42: ehem. Stall II (5)

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen

Die nachfolgenden Grundrisse sind ohne Maßstab. Sie stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein, lediglich die Nutzung kann abweichen. Alle Angaben ohne Gewähr.

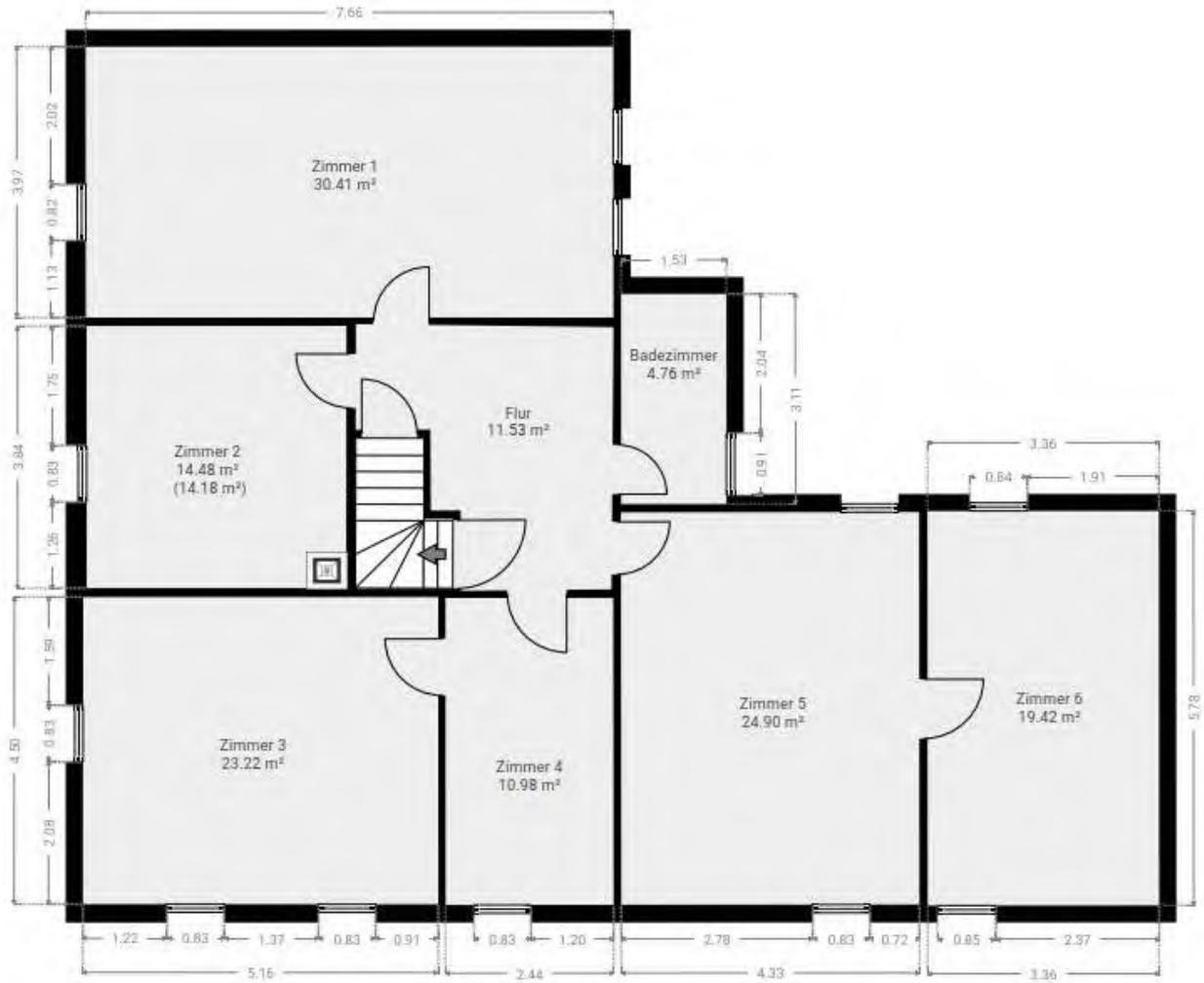


Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



-A24-

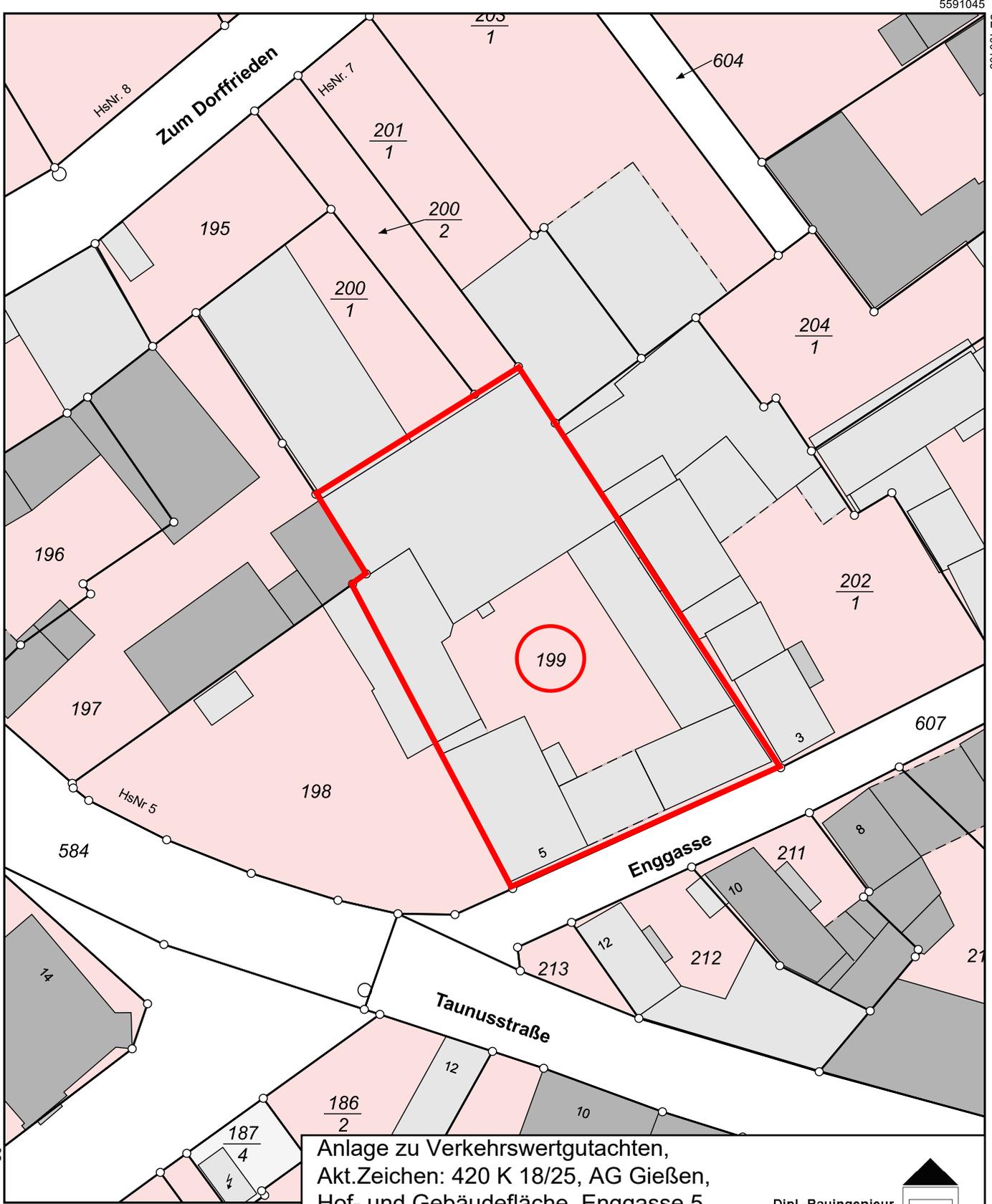
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 18/25 AG Gießen



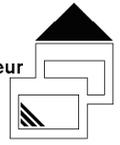
Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab

Flurstück: 199
Flur: 1
Gemarkung: Langd

Gemeinde: Hungen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 18/25, AG Gießen,
Hof- und Gebäudefläche, Enggasse 5
35410 Hungen-Langd, Flur 1, Flurstück
199, Größe 1.046 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer 

32.496375
5590935



Der Kreisausschuss

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

Herrn
Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst Bauaufsicht
Beate Sella
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email baufuehrt@lkgf.de
www.lkgf.de

Gießen, 19.05.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/0704/25/1478
Ihr Aktenzeichen: 420 K 18/25
Ihr Schreiben vom: 14.05.2025
Ort: Hungen
Gemarkung, Flur, Flurstück: Langd Flur 1 Flurstück 199
Straße, Hausnummer: Enggasse 5

Sehr geehrter Herr Mauret,

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

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage


Sella
Sella

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartz
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartz@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.05.2025

Datum: 21.05.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Enggasse 5, 35410 Hungen, Gemarkung Langd, Flur 1, Flurstück 199

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, Grundwasserschadensfällen 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.

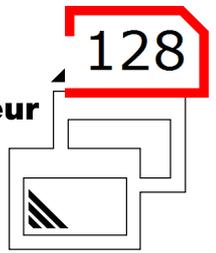
Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 18/25, 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 Hungen, Gemarkung Langd, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Hungen, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen