

Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich, Architekt BDB



von der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertungen von unbebauten
und bebauten Grundstücken
www.sv-ulrich.de

35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036

1. AUSFERTIGUNG von 10

(11. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202517 vom 20. März 2025

Geschäftsnummer: 420 K 21/24

Gericht: Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt: **Alten-Busecker-Straße 21**
35460 Staufenberg-Daubringen

DAS GUTACHTEN UMFASST 25 BLATT
5 ANLAGEN
14 BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
<u>2. Objektbeschreibung</u>	4
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	4
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Wohnhaus	8
2.2.2. Garage	10
2.3. Grundrissgestaltung	11
2.4. Außenanlagen	11
2.5. Baulicher Zustand	11
<u>3. Berechnungen</u>	12
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	12
3.2. Wohnflächen	13
3.3. Nutzflächen	14
<u>4. Bewertung</u>	14
4.1. Bodenwert	14
4.2. Ertragswert	16
4.3. Sachwert	19
4.3.1. Wohnhaus	19
4.3.2. Garage	21
4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte	22
4.4. Verkehrswert	23
<u>Anlagen</u>	
1. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundriss Kellergeschoss / Schnitt	
6. Grundrisse Erd- und Dachgeschoss	
Bilder 1 - 14	

1. Vorbemerkungen

- Ort : Staufenberg-Daubringen, Alten-Busecker-Straße 21
- Katasteramtliche
Bezeichnung : Gemarkung: Daubringen Flur:5
Flurstück: 95/5 Größe: 830 m²
Hof- und Gebäudefläche Alten-Busecker-Straße 21
- Grundbuch : Daubringen Blatt: 879 Lfd. Nr. 1
geführt beim Amtsgericht Gießen
- Grundstücksbezogene
Rechte und Be-
lastungen : - Grundbuch:
Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**.
- Objektbezeichnung : Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus
- Ortsbesichtigung : 13. November 2024
- Teilnehmer : Antragsteller zu 1. sowie der Unterzeichner des Gutachtens
- Wertermittlungs-
stichtag : 13. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag
- Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, Planunterlagen
- Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 28. Mai 2024 / 20. September 2024
- Auftragsdatum : 20. September 2024
- Bewertungs-
grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten

NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-
richtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getre-
ten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht vollstän-
dig herangezogen werden, da die Bewertungsgrundla-
gen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegen-
schaftzinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010
abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Land-
kreise Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne die
Universitätsstädte Gießen und Marburg); herausgege-
ben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Ge-
schäftsstelle der Gutachterausschüsse.

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermitt-
lung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grund-
stückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücks-
bewertung.
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere
Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hin-
weis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Daubringen ist Ortsteil von Staufenberg und hat eine
Einwohnerzahl von ca. 1.700, Staufenberg gesamt rd.
8.500. Ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägt, hat

sich Daubringen seit vielen Jahrzehnten umstrukturiert und dient heute vorrangig der Wohnsitznutzung im mittelhessischen Raum.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Staufenberg einen Einwohnerzuwachs von 6,2 % zu verzeichnen und liegt damit günstiger als der Landkreis Gießen (+ 3,3% ohne Stadt Gießen).

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Staufenberg dem Typ 4 "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" zugeordnet.

Ortslage

: Das Bewertungsgrundstück liegt im Westen des Stadtteils Daubringen in einem Wohngebiet der 1960er Jahre **Anlage 2**. Das Umfeld ist vorrangig durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Der Zugang erfolgt von der *Alten-Busecker-Straße*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück und im öffentlichen Raum vorhanden.

Verkehrslage

: Daubringen ist infrastrukturell gut angebunden. Ein Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute B 3 (Gießen - Marburg) ist in ca. 3,5 km Entfernung (Gießener Nordkreuz) gegeben. Landes- und Kreisstraßen erschließen die nähere Umgebung.

Der öffentliche Personennahverkehr ist weitgehend im Allgemeinen gut ausgebaut. Regelmäßige Verbindungen bestehen nach Gießen und in Richtung Grünberg. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m vom Objekt entfernt. In Lollar (ca. 4 km) gibt es einen Bahnhof an der Main-Weser-Bahn mit regelmäßigen Verbindungen u.a. ins Rhein-Main-Gebiet

Wohnlage

: Durchschnittliche Wohnlage an örtlicher Durchgangsstraße.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Daubringen eingeschränkt vorhanden. Um-

fassende Möglichkeiten gibt es in der Kernstadt Staufenberg, in Lollar sowie in oder in der Peripherie von Gießen.

In Daubringen besteht eine Kindertagesstätte, eine Grundschule befindet sich in der Kernstadt Staufenberg. Weitergehende Bildungsmöglichkeiten gibt es im benachbarten Lollar und insbesondere in Gießen, hier bis hin zu Hochschulen.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Staufenberg. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen. Weitere öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirchen, Sportanlagen, Stadthalle) befinden sich in Staufenberg, darüber hinausgehende Einrichtungen in Gießen

Grundstücksgestalt : Leicht trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 33 m und einer maximalen Tiefe von rd. 26 m. Das Grundstück ist eben.

Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.

Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.

Rechtliche

Gegebenheiten : Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Staufenberg liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich Art und Nutzung der näheren Umgebung zu beurteilen. Danach

ist von einem Wohngebiet auszugehen.

2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung und die Angaben in den Planunterlagen. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben in den Planunterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt - soweit nicht anders vermerkt - schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 - 6

Baujahr : 1968

Rohbau:

Unterkellerung : Vollständig unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd- und Dachgeschoss, nicht ausgebauter und nicht ausbaufähiger Dachraum.

Dachform : Asymmetrisches Satteldach

Fundamente : Beton

Geschosswände : Mauerwerk, Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm und 11,5 cm stark.

Decken : Über dem Keller- und Erdgeschoss bestehen massive Decken aus Stahlbeton, über dem Dachgeschoss eine Holzbalkendecke mit Einschub.

Treppen : Massive einläufige angewinkelte Treppe mit Natursteinbelag (Erdgeschoss) bzw. Estrichbelag (Kellergeschoss). Metallgeländer.
Klapptreppe zum Dachraum.

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung.

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht (z.B. der Wärmeschutz der obersten Geschossdecke und in den Heizkörpernischen).
Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Massiver Balkon im Erdgeschoss, mit Holzkonstruktion erweitert und mit Treppe zum Garten versehen, Holzgeländer. Überdeckung durch massiven Balkon im Dachgeschoss mit Spaltklinkerbelag und Holzgeländer auf Stahlkonstruktion.

Massiver Vorbau mit flach geneigtem Dach auf Beton-

platte und Bitumenabdichtung. Betonwerksteinbelag.
Glasbausteinfenster.
Eingangstreppe aus Stahlbeton mit Betonwerksteinbe-
lag und Metallgeländer.
Massive kurze Eingangstreppe zum Kellergeschoss.
Im Erdgeschoss offener Kamin, teilweise Naturstein,
teilweise verputzt, sowie zusätzlich Kachelkamin mit
keramischer Bekleidung.

Installationen:

- Sanitärinstallation** : Kellergeschoss: Waschküche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.
Erdgeschoss: Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC mit tiefhängendem Spülkasten. Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.
Dachgeschoss: Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC mit tiefhängendem Spülkasten.
- Elektroinstallation** : Bauzeittypisch, nicht mehr zeitgemäß. Keine Fehlerstromschutzschalter.
- Heizung/Warmwasser:** Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Ölfeuerung, Baujahr 1991.
Heizöllagerung in 4 Kunststoffanks mit je 1.000 l Fassungsvermögen. Wannenausbildung im Aufstellungsbereich ist gegeben.
Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt durch Rippenheizkörper mit älteren Thermostatventilen.
Der ehemalige Partyraum im Kellergeschoss ist beheizt.

Ausbau:

- Fußböden** : In den Wohnräumen im Allgemeinen textile Bodenbeläge, Wohnzimmer mit Stäbchenparkett. Bäder mit keramischen Bodenfliesen. Küche und Speisekammer mit Kunststoffbelag.

- Im Kellergeschoss Estrich oder keramische Fliesen.
Dachraum mit Dielen.
- Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder mit brüstungs- bzw. deckenhohen keramischen Wandfliesen. Fliesen- spiegel in der Küche. Im Treppenhaus zum Dachge- schoss Profilholzbekleidung.
- Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. In einigen Räumen Holzbekleidungen bzw. im Dachgeschoss Hartschaum- platten.
- Innentüren : Glatt abgespernte Furnierholztüren in Stahlzargen, stel- lenweise Glasausschnitte. Im Kellergeschoss z.T. Stahl- türen
- Fenster : Einfach verglaste Holzfenster und -Fenstertüren mit Kunststoffrollläden. Teilweise Glasbausteinfenster. Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter.
- Außentüren : Leichtmetalltüren mit Drahtglasausschnitt. Kelleraußen- zugang Metalltür mit Glasausschnitt.
- Ansichten : Rauputz und glatter Sockelputz, gestrichen.

2.2.2. Garage **Bild 3, 7, 8**

- Baujahr : 1968
- Konstruktion : Eingeschossig. Massive Bauweise mit flach geneigtem Dach in Holzkonstruktion und Wellasbestzementplatten- Eindeckung. Straßenseitiger Bereich Garage, westlicher Bereich Abstellflächen.
- Besondere Bauteile : Einbau einer Montagegrube.
- Installationen : Einfach
- Ausbau : Estrichboden. Wände verputzt und gestrichen. Stahlblech-Schwinger. Im Bereich der Abstellflächen Holztür und Stahlfenster. Außenseitiger Verputz und Anstrich.

2.3. Grundrissgestaltung

Einfamilien-Wohnhaus mit Wohnflächen in Erd- und Dachgeschoss. Eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist nicht gegeben, aber - wie auch in den Planunterlagen ausgeführt - möglich. Insgesamt nutzungsgerechter Grundriss mit bauzeittypisch kleinen Bädern. Balkone sind in Erd- und Dachgeschoss vorhanden.

Garage mit zusätzlichen Abstellflächen.

Die Grundrisse sind auf **Anlage 4 und 5** dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal. Die ehemalige Grube ist als Zisterne zur Gartenbewässerung ausgebaut.
- Bodenbefestigung : Hof mit Betonverbundsteinpflaster. Entwässerung ist gegeben.
- Einfriedigungen : Zur Straße Jägerzaun auf massivem Sockel. Eingangstür und zweiflügliges Einfahrtstor. Ansonsten Maschendrahtzäune bzw. Heckenbewuchs.
- Außengestaltung : Normale gärtnerische Anlage, Grünfläche mit Baumbestand.

2.5. Baulicher Zustand

- Bäder überaltert, **Bild 9**. Badewanne im Dachgeschoss ausgebaut **Bild 10**.
- Einfache, überalterte Elektroinstallation, **Bild 11**.
- Kachelkamin mit Schäden in der keramischen Bekleidung, **Bild 12**.

- Dämmung der Warmwasserleitungen im Kellergeschoss nicht vollständig.
- Textile Bodenbeläge überaltert und mit Schäden.
- Glasausschnitt in der Kelleraußentür defekt.
- Kamin im Spitzboden mit Versottungen.
- Die Dacheindeckungen mit Wellasbestzementplatten führen im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten.
- Putzschäden im Sockelbereich des Außenputzes infolge Feuchtigkeiten **Bild 13..**
- Außenseitige Holzbauteile z.T. mit witterungsbedingten Schäden.
- In der Garage einzelne Risse im Bereich der Montagegrube.
- Hofbefestigung mit Setzungen und Durchwachsungen, **Bild 14.**

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 30.000,00 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand, der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

3. Berechnungen

3.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277

Nach Planunterlagen.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	10,99 x 10,24		
	- 6,81 x 1,00	=	105,73 m ²