

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 23/25**

Aktenzeichen:

R.11316.25 vom 03.07.2025

Anwesen:

**unbebautes Grundstück
Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim
Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 63, 66
(als wirtschaftliche Einheit)**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
17.06.2025 = 13.000 €**

(nach Besichtigung von der Straßenfläche aus)

Ausfertigung:

**elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 21 Text- und 4 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Außenanlagen	12
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	13
4. Wertermittlung	14
4.1 Bodenwert	14
4.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4.3 Verkehrswert	16
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	18
6. Quotelungs-Beträge der Einzelgrundstücke	19
7. Literaturangaben	21
8. ANLAGEN	
1 Fotos	
2 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
3 Stadtplan	
4 Übersichtskarte	

Objekt: unbebautes Grundstück
Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim
Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 63, 66 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11316.25 vom 03.07.2025

Seite 3

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 23.05.2025 gemäß Beschluss vom 23.05.2025

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

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

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /Qualitätsstichtag:

17.06.2025

Ortsbesichtigung:

17.06.2025, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen. Daher erfolgte die Inaugenscheinnahme von der angrenzenden Straßenfläche aus.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 10.06.2025
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss
- Auskünfte durch die Stadtverwaltung Hungen

Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	22.825 €
--	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-10.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Bodenwert – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	13.000 €
--	----------	-----------------

(Nach Besichtigung von der Straßenfläche aus.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: unbebautes Grundstück

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Steinheim	1	63	221 m²	2
Steinheim	1	66	<u>194 m²</u>	5
anzusetzen als wirtschaftl. Einheit:			<u>415 m²</u>	

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Steinheim

Blatt: 1549

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

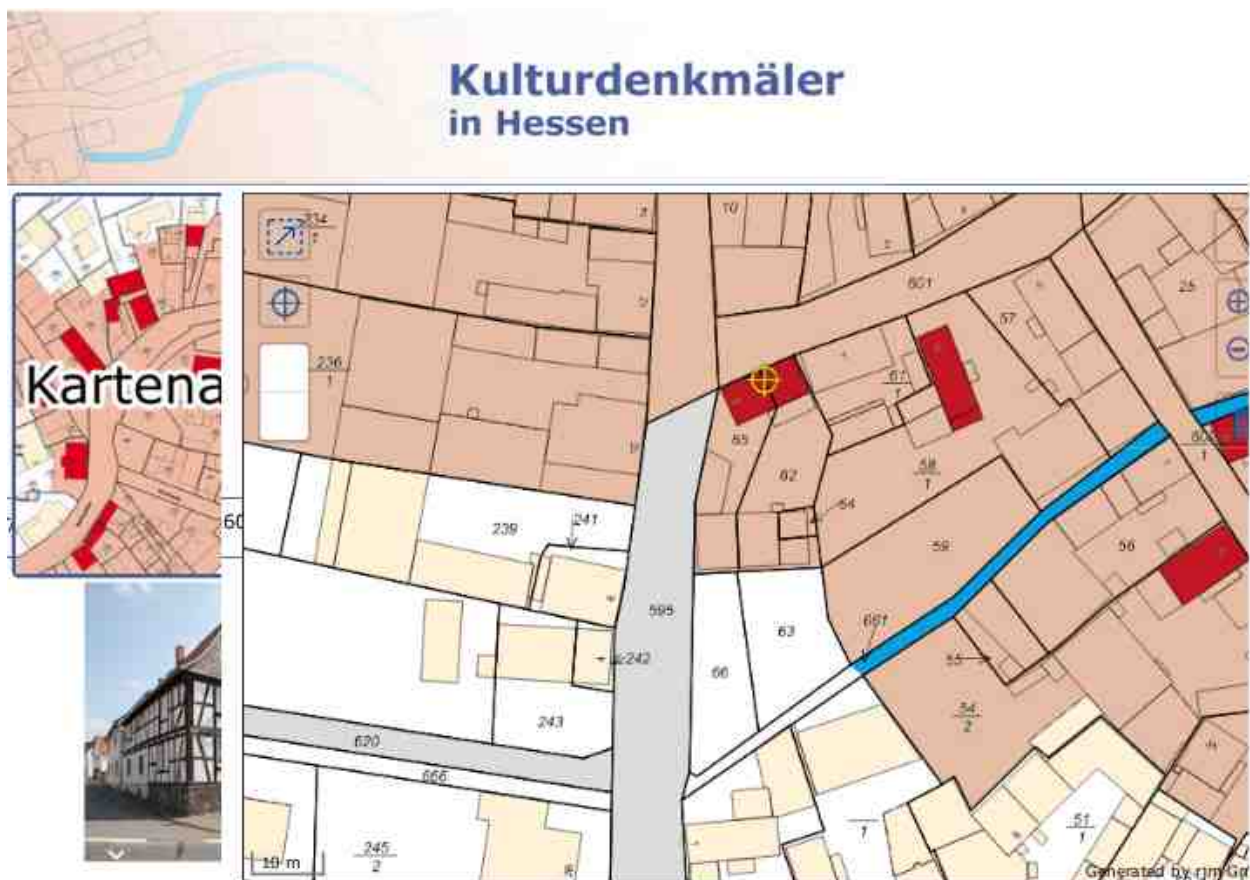
Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Denkmaleigenschaften verzeichnet. Allerdings grenzt das Bewertungsgrundstück unmittelbar an die Gesamtanlage an.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadtverwaltung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet (M) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadtverwaltung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung: Das Grundstück ist soweit erkennbar / bekannt geworden unbebaut.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung sind Erschließungsbeiträge / Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an. Auch bei einer erstmaligen baulichen Nutzung des Grundstücks sind gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Kosten für eine quasi Ersterschließung nicht fällig.

Mietverhältnisse:

Nicht bekannt geworden.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Hungen - Steinheim (ca. 12.700 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 58 % mit stark negativer Arbeitsplatzentwicklung in den vergangenen 5 Jahren

Verkehrslage:	- innerörtlich sehr gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 45 in ca. 8 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 2 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 75 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Stadtgebiet - größere Geschäfte im ca. 28 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grund- und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe im Stadtgebiet
Ortslage:	etwa zentrale Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	Wohnanwesen sowie gemischt genutzte Anwesen der Landwirtschaft (Hofreiten) in der näheren Umgebung
Beeinträchtigungen / benachb. störende Betriebe:	soweit bekannt geworden und erkennbar können zumindest zeitweilig Lärmemissionen durch den unmittelbar süd-westlich gelegenen Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr bestehen
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Westen betreffend das Gesamtgrundstück
Art der Straße:	Hessenstraße als Hauptstraße des Stadtteils üblich ausgebaut, teilweise im Bereich des Bewertungsobjektes mit Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- etwa trapezförmiger Gesamtzuschnitt - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 20 m - Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 20 m
Grundstücksoberfläche:	- fällt leicht nach Süden ab - etwa auf Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden überwiegend unterstellt. Unter Berücksichtigung und Hinweis auf die südlich im Lageplan eingezeichnete Parzelle als Gewässerstreifen kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Anschluss Schwemmlandeigenschaften bestehen. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtenantrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Hungen sind keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtenantrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar durch das auf dem nördlichen Grundstück errichtete ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude unterschritten, wobei daraus resultierend von der nördlichen Grundstücksgrenze bei einer etwaigen Bebaubarkeit der Abstand zur Grenze mit etwa 5 m bis 6 m einzuhalten sein dürfte.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	nicht bekannt
Entwässerungseinrichtungen:	nicht bekannt
Einfriedungen:	soweit erkennbar Zaunanlage
Flächenbefestigungen:	nicht erkennbar
Gartengestaltung:	verwilderter Aufwuchs ohne gärtnerische Pflege
Sonstige Außenanlagen:	in wertrelevantem Umfang soweit erkennbar und bekannt geworden nicht vorhanden

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Soweit erkennbar unbebautes Grundstück in etwa zentraler Lage des Stadtteils Steinheim der Stadt Hungen.

Eine Begehung des Grundstücks war nicht möglich, daher erfolgte die Inaugenscheinnahme rein von der angrenzenden Straßenfläche aus.

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

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 14040011 als gemischte Baufläche 55 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 1.200 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie z. B. eine geringere Fläche des Gesamtgrundstücks als wirtschaftliche Einheit, bestehend aus zwei Flurstücken, die teilweise eingeschränkte Bebaubarkeit auf Grund des auf dem nördlichen Grundstück errichteten Gebäudes, die Lage an dem gekennzeichneten Graben, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist in Summe eine Anpassung des Bodenrichtwertes in Summe der Vor- und Nachteile nicht vorzunehmen. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen mit 55 €/m².

	415 m ² x	55 €/m ² =	22.825 €
Bodenwert		=	22.825 €

4.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

- Wertminderung als vorsorglicher Sicherheitsabschlag unter Hinweis auf die nicht mögliche Begehung / Besichtigung und verwildertem Aufwuchs mit entsprechenden Unwägbarkeiten des Zustandes von etwa 1/3 bis 1/2 des Bodenwertes, somit etwa

= -10.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -10.000 €

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

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

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne Berücksichtigung		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	22.825 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-10.000 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – unter		
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		12.825 €
Verkehrswert aus dem Bodenwert – unter Berücksichtigung		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	13.000 €

(Nach Besichtigung von der Straßenfläche aus.)

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

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung ist kein Gewerbebetrieb angemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nicht bekannt geworden.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt geworden.

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen? Nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten? Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Hungen sind keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

6. QUOTELUNGS-BETRÄGE DER EINZELGRUNDSTÜCKE

Auftragsgemäß soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück separat geschätzt werden. Allerdings stellen die zwei in Abschnitt 3.1 des Gutachtens näher angegebenen Grundstücke / Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit dar, die getrennte, eigenständige Vermarktung eines dieser Grundstücke ist aus sachverständiger Sicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zweckmäßig und wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich, zumal das Hinterliegergrundstück Flurstück 63 nicht eigenständig über eine öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen wäre.

Es wird rein zum Zweck der verfahrenstechnischen Erfordernis eine fiktive, rein rechnerische Quotelung des in Abschnitt 4 ermittelten Verkehrswertes auf Basis der Flächenanteile pro m² Grundstücksfläche vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Quotelungs-Beträge nicht den Verkehrswert der einzelnen Grundstücke darstellen.

Somit ergeben sich nachfolgende fiktive, rein rechnerische Quotelungs-Beträge über die jeweils anteilige Grundstücksgröße pro m²:

- Grundstück lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
 Gemarkung Steinheim, Flur 1, Flurstück 63
 mit einer Größe von 221 m² anteilig von 13.000,00 € = rd. 6.923 €
- Grundstück lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses
 Gemarkung Steinheim, Flur 1, Flurstück 66
 mit einer Größe von 194 m² anteilig von 13.000,00 € = rd. 6.077 €

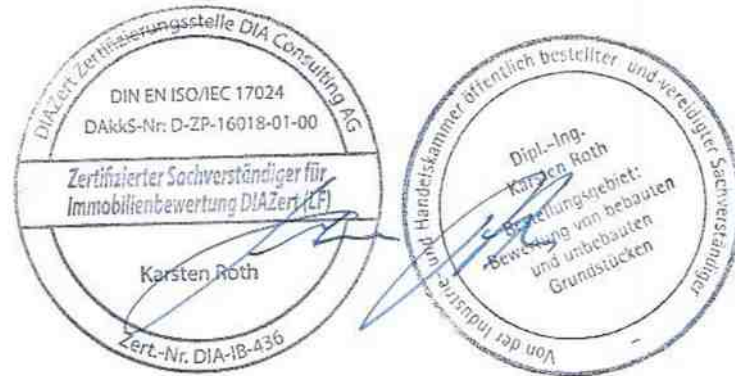
Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK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

Objekt: unbebautes Grundstück
 Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 63, 66 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11316.25 vom 03.07.2025

Seite 20

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die vorstehend abgeleiteten Quotelungs-Beträge auf Basis der Größe der einzelnen Grundstücke rein rechnerisch und fiktiv ermittelt sind und nicht einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB darstellen.



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

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

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

7. LITERATURANGABEN

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

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

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

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

Objekt: unbebautes Grundstück
Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim
Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 63, 66 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11316.25 vom 03.07.2025

Seite 22

ANLAGE 1

FOTOS



Objekt: unbebautes Grundstück
 Hessenstr., 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 63, 66 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11316.25 vom 03.07.2025

Seite 23

ANLAGE 2**AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE****Amt für Bodenmanagement Marburg**
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

 Flurstück: 63
 Flur: 1
 Gemarkung: Steinheim

 Gemeinde: Hungen
 Kreis: Gießen
 Regierungsbezirk: Gießen

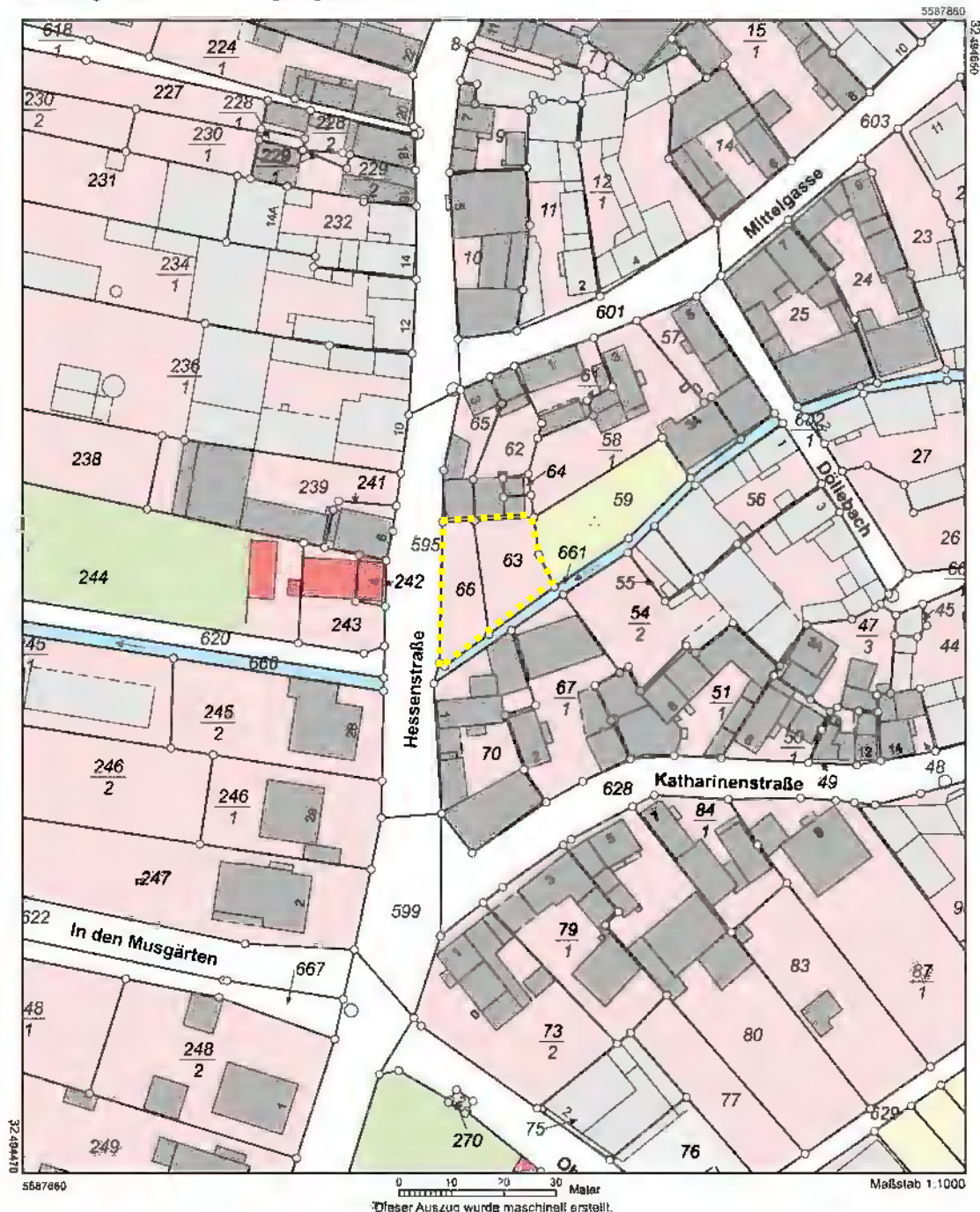
**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

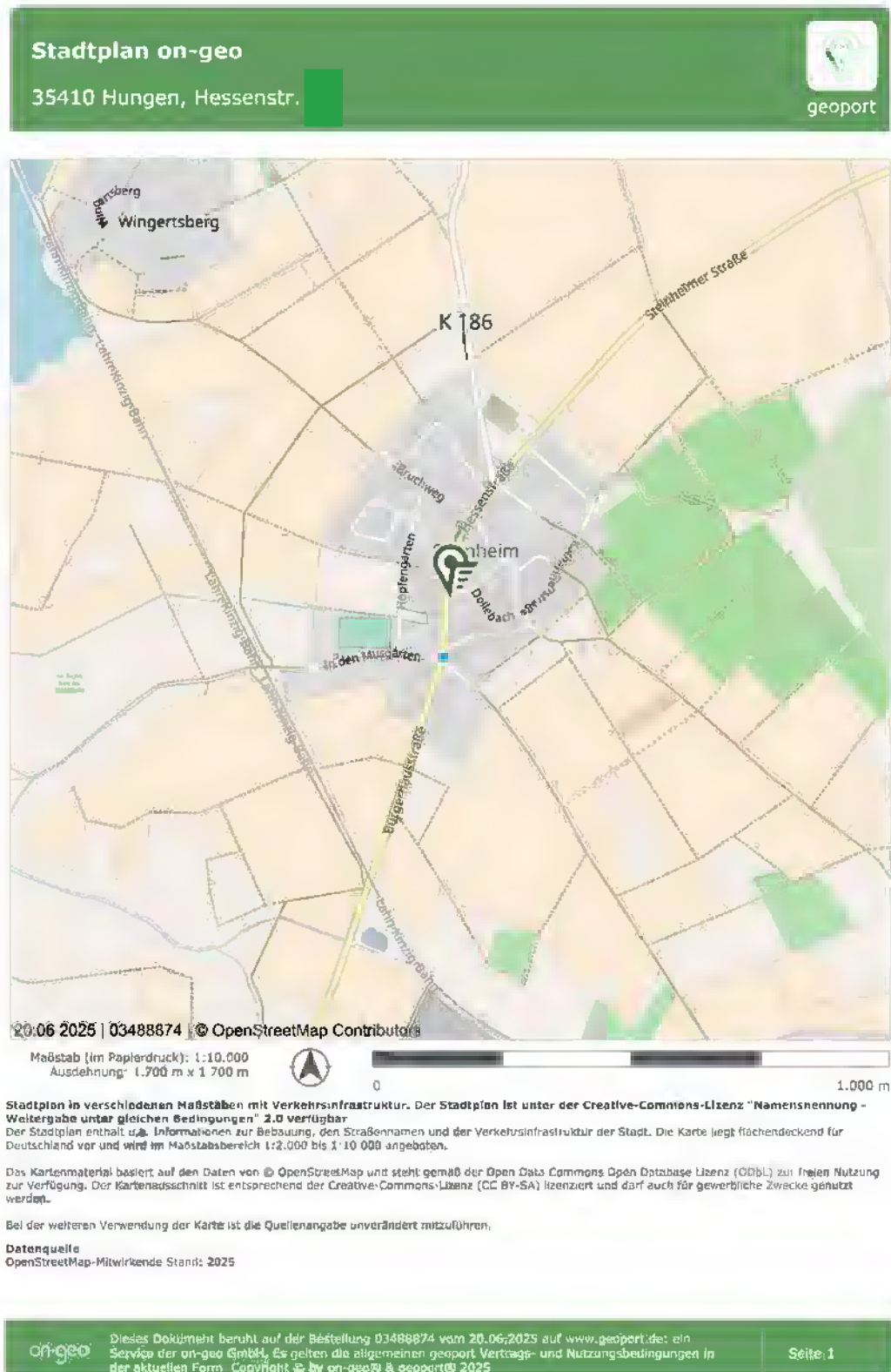
Hessen

Erstellt am 20.06.2025

Antrag: 202937952-1



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

ANLAGE 3**STADTPLAN**

ANLAGE 4

BERSICHTSKARTE

