

Gutachten über:

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

Aktenzeichen:

R.11315.25 vom 03.07.2025

Anwesen:

**Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich
genutzten Nebengebäuden
Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65
(als wirtschaftliche Einheit)**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
17.06.2025 = 35.000 €**

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

Ausfertigung:

**elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 28 Text- und 10 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 Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	16
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Ertragswert	18
4.3 Sachwert	19
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	19
4.3.2 Sachwertermittlung	21
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.5 Verkehrswert	23
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	25
6. Quotelungs-Beträge der Einzelgrundstücke	26
7. Literaturangaben	28
8. ANLAGEN	
1 überschlägige Berechnung der Brutto-Grundfläche	
2 Fotos	
3 Zeichnungen	
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5 Stadtplan	
6 Übersichtskarte	

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 Außen ohne Möglichkeit einer Innenbesichtigung.

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 mit Auszügen aus der Bauarchivakte als Bauschein Nr. 913/62 vom 04.05.1963 für den Wohnhausanbau und Errichtung einer Gerätehalle mit Anbau Keller an die Scheune

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 soweit bekannt geworden aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung als Rohbauzeitwert der Gebäude abzuleiten.

Eine Ertragswertermittlung wird in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt, da soweit erkennbar und angenommen das Bewertungsobjekt ohne umfassende bauliche Maßnahmen nicht einer wirtschaftlichen Vermietung zugeführt werden kann.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert als Rohbauzeitwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale	=	45.756 €
---------------------	---	----------

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

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren als Rohbauzeitwert –
 unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grund-
 stücksmerkmale**

	=	35.000 €
--	---	-----------------

(Nach dem äußeren Anschein ohne Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

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

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Steinheim	1	62	230 m²	1
Steinheim	1	64	20 m²	3
Steinheim	1	65	<u>181 m²</u>	4
anzusetzen als wirtschaftl. Einheit:			<u>431 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.

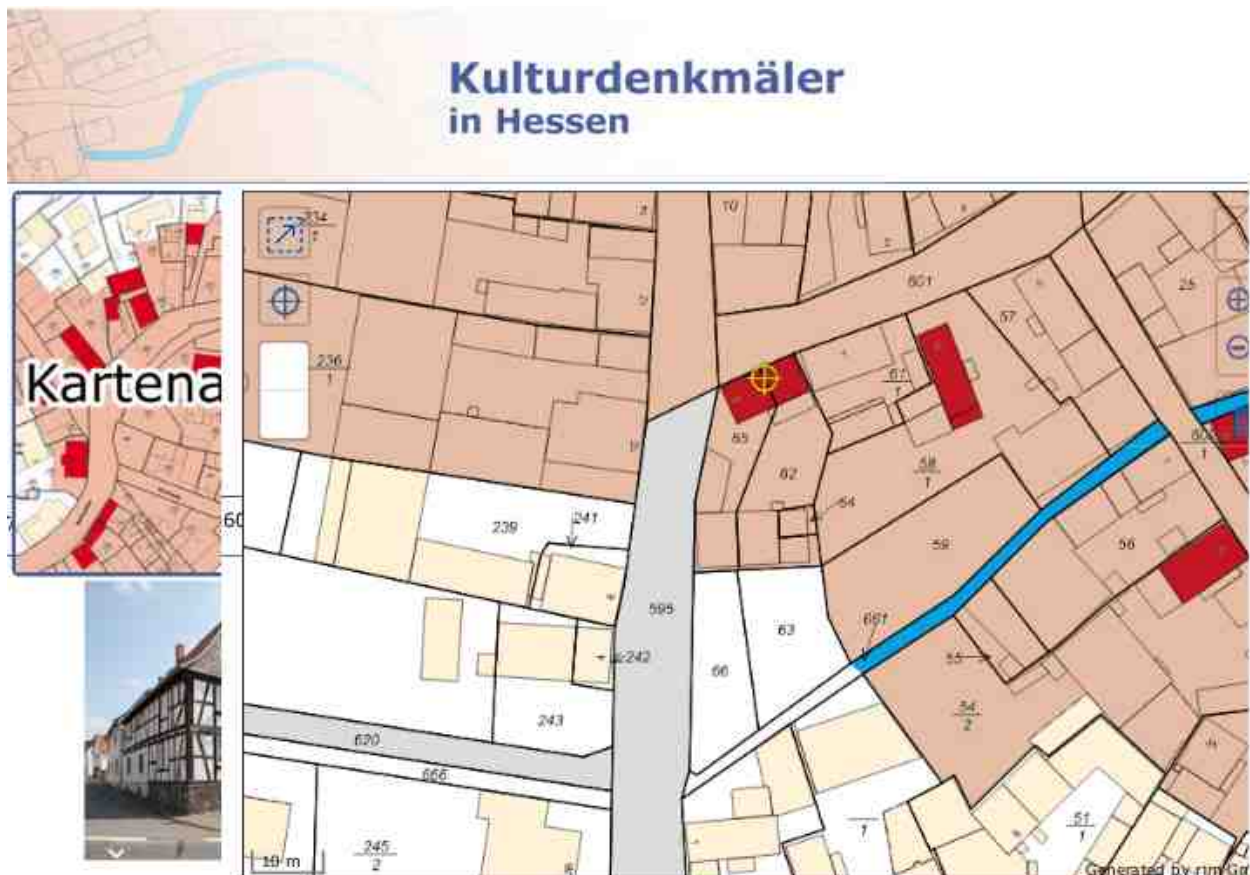
Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

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> ist
 folgende Eintragung verzeichnet:



**Gießen, Stadt und
 Landkreis
 Hungen
 Steinheim**

Hessenstraße 3

Flur: 1
 Flurstück: 62, 65

Teil der Gesamtanlage:
 Gesamtanlage

Das im 18. Jahrhundert entstandene, später mehrfach veränderte, zweigeschossige Fachwerkwohnhaus ist ein wichtiger Überleitungsbau an der Ecke zur Mittelgasse. Mit einem aufgrund des Straßengefälles an Höhe abnehmenden Bruchsteinsockel ausgestattet, zeigt es an der langgezogenen Traufseite noch Teile des ursprünglichen Fachwerks mit einer profilierten Schwelle und Strebefiguren. Im Erdgeschoss fanden massive Erneuerungen statt. Wichtig für das Straßenbild sind vor allem der in seinen ursprünglichen Proportionen erhaltene Umriss und das durch Aufschieblinge leicht geschweifelte Satteldach, dessen zur Hessenstraße orientierter Giebel verkleidet ist. Das Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Demgemäß ist das Wohnhaus ohne den nachträglichen Anbau als Einzelkulturdenkmal eingetragen, das übrige Anwesen ist Bestandteil der Gesamtanlage. Bei baulichen Maßnahmen ist somit – insbesondere betreffend das Wohnhaus – die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen. Ein Abbruch der Gebäude kann nicht unterstellt werden.

Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht:

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 Wohnhaus ist in einer soweit nachvollziehbar zweigeschossigen, überwiegend unterkellerten Bauweise mit Satteldächern errichtet, die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind ein- bzw. zweigeschossig, nicht unterkellert mit Sattel- bzw. Pultdach ausgeführt. Baugenehmigungsunterlagen für die Altgebäude konnten nicht in Erfahrung gebracht werden, lediglich für den Anbau war seitens des Bauamtes der Stadt Hungen eine Baugenehmigung vorliegend. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Einstufung als Einzelkulturdenkmal wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachten nachtrag erforderlich.

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.

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 Nord-Westen
Art der Straße:	Hessenstraße als Hauptstraße des Stadtteils üblich ausgebaut mit Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 im Bereich des Bewertungsobjektes, nördlich angrenzende Mittelgasse als Anliegerstraße mit üblichem, geringeren Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- etwa rechteckiger, unregelmäßiger Zuschnitt - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 28 m - Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 17 m
Grundstücksoberfläche:	- etwa eben - etwa auf Straßenniveau gelegen

Baugrund:

Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine 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 Gutachten-nachtrag erforderlich.

Altlasten:

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

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar betreffend das Gesamtanwesen als wirtschaftliche Einheit, bestehend aus drei Flurstücken gemäß Abschnitt 3.1, durch das Wohnhaus eingehalten bzw. Grenzbebauung, durch die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude teilweise unterschritten, insbesondere zu den südlich angrenzenden Grundstücken.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar betreffend das Gesamtanwesen als wirtschaftliche Einheit, bestehend aus drei Flurstücken gemäß Abschnitt 3.1, geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude, Holzfachwerk-Konstruktion
Zweckbestimmung:	soweit erkennbar Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	soweit bekannt geworden Altbau im Ursprung vor 1900, Anbau aus etwa Mitte der 1960er Jahre
Alter:	soweit bekannt geworden überwiegend über 100 Jahre bis etwa 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	angenommen für die zu bewertende Rohbaubsubstanz ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung und des erkennbaren Zustands von Außen etwa 5 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk mit gegebenenfalls Füllung der Gefache durch Stakung und Lehm-schlag
Ansichten:	Sichtmauerwerk, Holz-Sichtfachwerk mit überwiegend verputzten und gestrichenen Gefachen, Putz mit Anstrich, glatte Faserplatten (gegebenenfalls asbestfaserhaltig), Rohbau-Sichtmauerwerk
Decken:	nicht bekannt, vermutlich Massiv- und Holzbalken-Decken
Dächer:	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	nicht bekannt
Heizung:	gemäß Auskunft durch den zuständigen Schornsteinfeger nach seiner Aktenlage keine Heizungsanlage, lediglich ein Kaminofen
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt

Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Wandbehandlung:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Türen:	Haustür in Holz mit Glasausschnitt (erkennbar aus etwa 1960er / 1970er Jahren); Innentüren nicht bekannt
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst überwiegend Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas, teilweise Isolierglas und teilweise Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangs-Überdachung, Zugangstreppe
Bauweise und Konzeption:	- unbekannte Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist soweit erkennbar nicht gegeben - soweit bekannt geworden geringere bis normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten (z. B. mangelhafte Verfugung Bruchstein-Sichtmauerwerk, Rissbildungen Putzfassade, mangelhafter Anstrich der Holztragkonstruktion, Fehlstellen in den Gefachen) sowie Fertigstellungsbedarf, soweit erkennbar Holztragkonstruktion mit Substanzschädigungen (Verweis auf Fotoanlage), unterhalb der Traufe Fehlstellen in der Fassade - Fenster mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten, teilweise schadhaft - durch Fenstereinsicht teilweise erkennbarer Rohbauzustand im Innenbereich

ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude, Holzfachwerk-Konstruktion
Zweckbestimmung:	soweit erkennbar ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude
Baujahr:	im Ursprung vor 1960 mit Anbau Gerätehalle und Keller in Scheune etwa Mitte der 1960er Jahre
Alter:	angenommen soweit erkennbar / nachvollziehbar über 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	angenommen für die zu bewertende Rohbaubsubstanz ohne die Möglichkeit einer umfassenden Innenbesichtigung und des erkennbaren Zustands von Außen etwa 5 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk mit gegebenenfalls Füllung der Gefache durch Stakung und Lehm-schlag bzw. Mauerwerk
Ansichten:	(Rohbau-)Sichtmauerwerk, Holz-Sichtfachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Decken:	vermutlich Massiv- und Holzbalken-Decken
Dächer:	Sattel- bzw. Pultdach in Holzkonstruktion mit Ton-Biberschwanz-Ziegel-Eindeckung bzw. Faserzement-Wellplatten (gegebenenfalls asbestfaserhaltig)
Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Wohnhaus angeschlossen
Heizung:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Sanitärinstallation:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	soweit erkennbar Beton, Erdboden, Holzbelag

Wandbehandlung:	soweit erkennbar teilweise Putz
Treppen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Türen:	Holztüren, Holztor
Fenster:	übliche, einfache Stallfenster
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	in wertrelevantem Umfang nicht erkennbar
Bauweise und Konzeption:	- soweit erkennbar für eine wirtschaftlich weiterführende Nutzung ungünstige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben - soweit bekannt geworden geringere bis normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - Dacheindeckung partiell soweit erkennbar schadhaft - Dachflächenentwässerung nicht vorhanden bzw. nicht an das Grundleitungsnetz angeschlossen

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	nicht bekannt
Entwässerungseinrichtungen:	nicht bekannt
Einfriedungen:	Zaunanlagen, Hoftor mit Pforte in Holzbretterkonstruktion (schadhaft)
Flächenbefestigungen:	teilweise Beton, sonst überwiegend nicht erkennbar, da großflächig durch Pflanzenbewuchs überwuchert
Gartengestaltung:	Aufwuchs ohne gärtnerische Pflege
Sonstige Außenanlagen:	in wertrelevantem Umfang soweit erkennbar und bekannt geworden nicht vorhanden

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Soweit erkennbar Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden in etwa zentraler Lage des Stadtteils Steinheim der Stadt Hungen.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude ist überwiegend nicht möglich gewesen, es wird unter Hinweis auf die erlangten Erkenntnisse davon ausgegangen, dass ohne umfassende Sanierung insbesondere des Wohnhauses keine weiterführende wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Daher erfolgt im Zuge dieser Gutachtenerstattung die Bewertung als anrechenbarer Rohbauzeitwert mit Abschlag auf Grund von Unwägbarkeiten.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens keine Mieter und stark eingeschränkt Käufer finden lassen dürften, zumal es sich bei dem Altbauteil des Wohnhauses um ein Einzelkulturdenkmal mit entsprechenden Erfordernissen bei einer Sanierung und baulichen Veränderung / Überarbeitung handelt und auch ein Abbruch der Gebäude nicht in Aussicht gestellt werden kann.

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 drei Flurstücken, die Ecklage, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist in Summe eine Anpassung des Bodenrichtwertes als geringfügige Erhöhung von etwa + 10 % vorzunehmen. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen mit gerundet 60 €/m².

	431 m ² x	60 €/m ² =	25.860 €
Bodenwert		=	25.860 €

4.2 Ertragswert

Eine Ertragswertermittlung wird in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt, da soweit erkennbar und angenommen das Bewertungsobjekt ohne umfassende bauliche Maßnahmen nicht einer wirtschaftlichen Vermietung zugeführt werden kann.

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

Der Sachwert des Bewertungsobjektes ist soweit bekannt geworden als Rohbauzeitwert des Gebäudes abzuleiten.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigelegt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2025 mit Basis 2015 = 100 zu 168,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 187,2. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; angenommen etwa Typ 1.12 bzw. Typ 1.32, überwiegend Standardstufe 2 in ausgebautem, nutzba- rem Zustand, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	615 €
Index		x	1,872
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.151 €
Brutto-Grundfläche (angenommen) 285 m ²		x gerundet	1.150 €
		=	327.750 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	2.250 €
Herstellungskosten		=	330.000 €
bei angenommenem Alter von 65 Jahre			
und Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre			
Alterswertminderung (linear) 92,9 %		=	-306.570 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	23.430 €
davon zu etwa 50 % Rohbau-Anteil, anrechenbar		=	11.715 €

Ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; angenommen etwa Typ 18.2, Typ 18.3 bzw. Typ 18.5, überwiegend Standardstufe 3, objektbezo- gen angepasst und bemessen, sachver- ständig gewählt, etwa	=	325 €
Index		x	1,872
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	608 €
Brutto-Grundfläche (angenommen) 140 m ² (anrechenbar)		x gerundet	610 €
		=	85.400 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	600 €
Herstellungskosten		=	86.000 €
bei angenommenem Alter von 25 Jahre			
und Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahre			
Alterswertminderung (linear) 83,3 %		=	-71.638 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	14.362 €
davon zu etwa 50 % Rohbau-Anteil, anrechenbar		=	7.181 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca. 5 %		=	945 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	1.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten (Rohbauzeitwert), altersgemindert	=	19.896 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	25.860 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	45.756 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,00

Der Sachwertfaktor ist üblicherweise anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind jedoch weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden. Basierend auf eigener sachverständiger Erfahrung – auch im Zuge der Mitarbeit als Mitglied von Gutachterausschüssen – ist eine Marktanpassung für vergleichbare Objekte nicht erforderlich.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 45.756 €

4.4 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 wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz betreffend die erkennbaren und soweit bekannt gewordenen baulichen Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Bereich der Rohbaubsubstanz mit Hinweis auf die bestehenden Denkmaleigenschaften und den daraus resultierenden höheren Kosten bei baulichen Maßnahmen sowie einem vorsorglichen Sicherheitsabschlag für die nicht vollumfänglich mögliche Innenbesichtigung mit entsprechenden Unwägbarkeiten des Zustandes im Innenbereich von etwa 1/2 der Rohbauzeitwerte, somit etwa

= -10.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -10.000 €

4.5 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 soweit bekannt geworden aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung als Rohbauzeitwert der Gebäude abzuleiten.

Eine Ertragswertermittlung wird in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt, da soweit erkennbar und angenommen das Bewertungsobjekt ohne umfassende bauliche Maßnahmen nicht einer wirtschaftlichen Vermietung zugeführt werden kann.

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:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert als Rohbauzeitwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	45.756 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-10.000 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	35.756 €
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren als Rohbauzeitwert – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	35.000 €

(Nach dem äußeren Anschein ohne Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

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 drei 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. Es wird rein zum Zwecke 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. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Steinheim, Flur 1, Flurstück 62

mit einer Größe von 230 m² anteilig von 35.000,00 € = rd. 18.678 €

- Grundstück lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Steinheim, Flur 1, Flurstück 64

mit einer Größe von 20 m² anteilig von 35.000,00 € = rd. 1.624 €

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

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
 Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11315.25 vom 03.07.2025

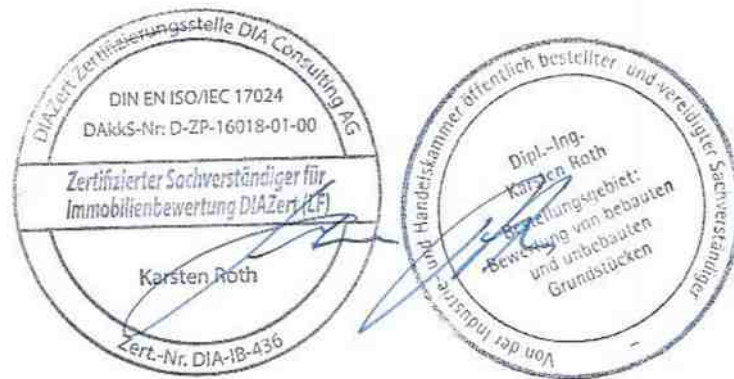
Seite 27

- Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Steinheim, Flur 1, Flurstück 64

mit einer Größe von 181 m² anteilig von 35.000,00 € = rd. 14.698 €

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.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.hessen.de und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Einfamilien-Wohnhaus

Kellergeschoss	=	etwa 60 m ²
Erdgeschoss	=	etwa 75 m ²
Obergeschoss	=	etwa 75 m ²
Dachgeschoss	=	<u>etwa 75 m²</u>
Summe	=	<u>etwa 285 m²</u>

ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Erdgeschoss	=	etwa 140 m ²
Ober/ / Dachgeschoss	=	<u>nicht anzusetzen</u>
Summe	=	<u>etwa 140 m²</u>

ANLAGE 2**FOTOS**

Foto 01 - 2025-06-17_13-55-43



Foto 02 - 2025-06-17_13-55-56



Foto 03 - 2025-06-17_13-56-19

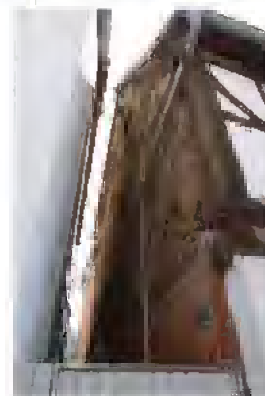


Foto 04 - 2025-06-17_13-56-30

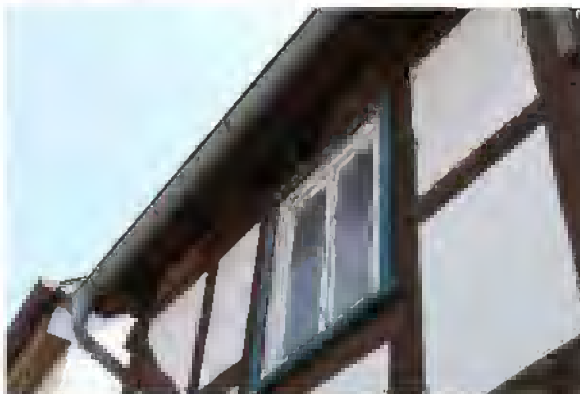


Foto 05 - 2025-06-17_13-56-46



Foto 06 - 2025-06-17_13-56-52



Foto 07 - 2025-06-17_13-58-36



Foto 08 - 2025-06-17_14-00-18

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
 Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11315.25 vom 03.07.2025

Seite 31

ANLAGE 2

FOTOS

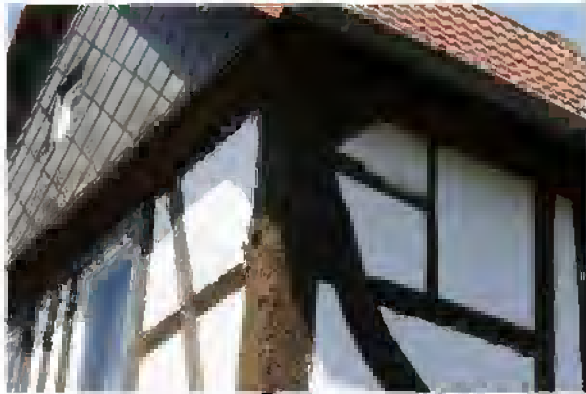


Foto 09 - 2025-06-17_14-00-23



Foto 10 - 2025-06-17_13-59-55



Foto 11 - 2025-06-17_13-59-42



Foto 12 - 2025-06-17_13-59-43



Foto 13 - 2025-06-17_13-55-31



Foto 14 - 2025-06-17_13-54-40



Foto 15 - 2025-06-17_13-54-55



Foto 16 - 2025-06-17_14-00-40

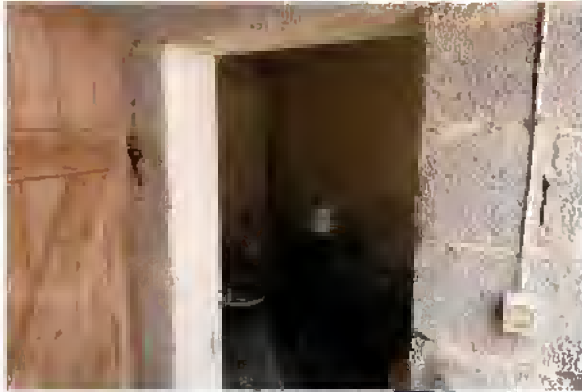
ANLAGE 2**FOTOS**

Foto 17 - 2025-06-17_14-01-01



Foto 18 - 2025-06-17_14-01-04



Foto 19 - 2025-06-17_14-01-20



Foto 20 - 2025-06-17_14-01-50

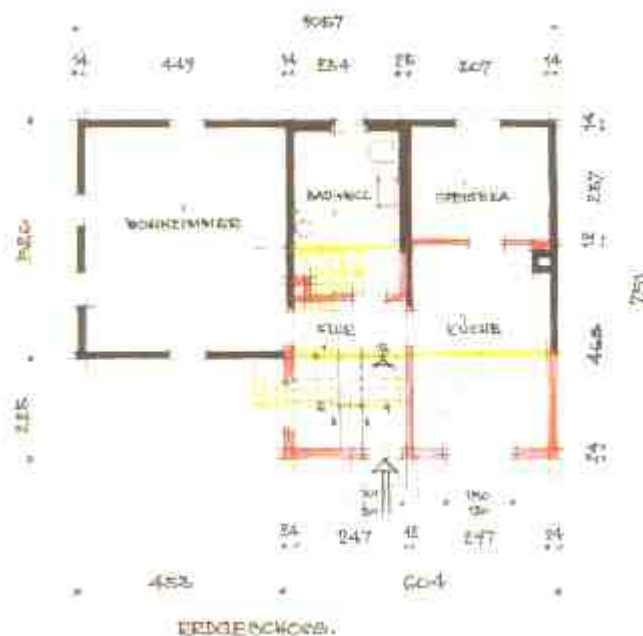
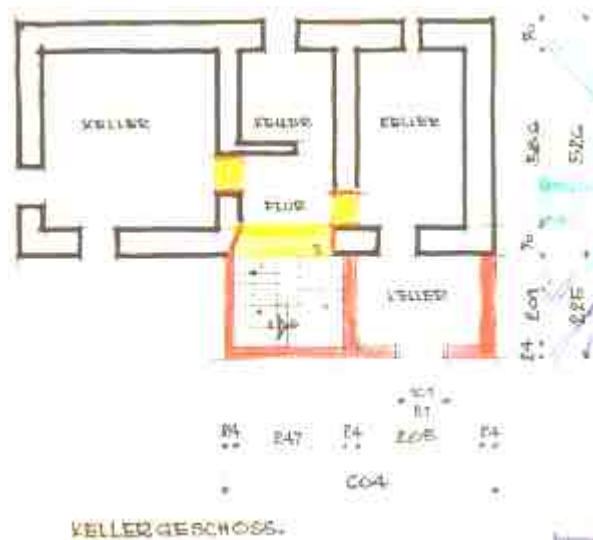
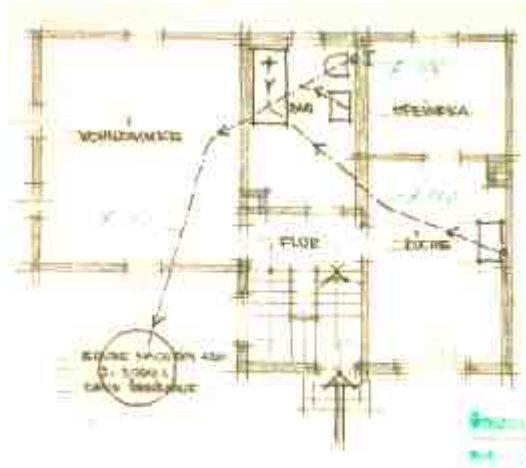


Foto 21 - 2025-06-17_14-02-00

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
 Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11315.25 vom 03.07.2025

Seite 33

ANLAGE 3**ZEICHNUNGEN AUS BAUAKTE STADT HUNGEN**

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: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
 Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11315.25 vom 03.07.2025

Seite 34

ANLAGE 3

ZEICHNUNGEN AUS BAUAKTE STADT HUNGEN



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

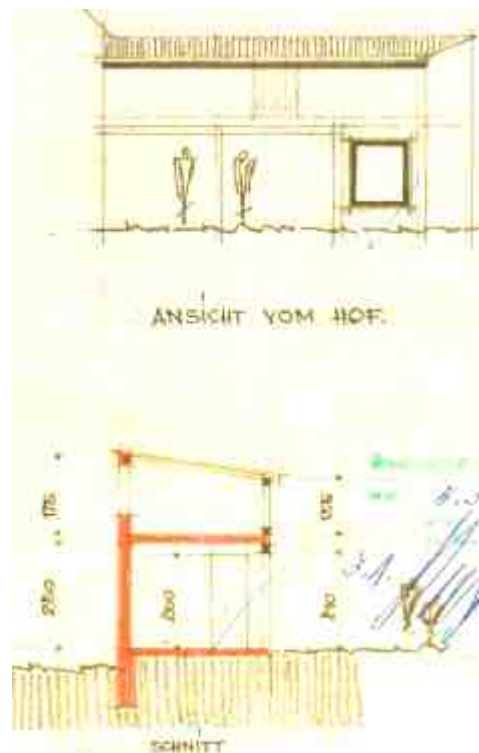
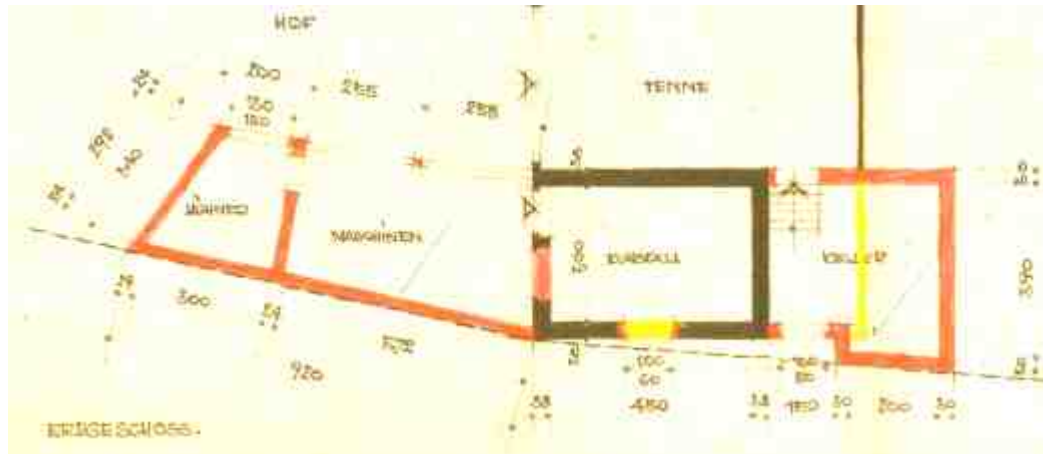
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
 Hessenstr. 3, 35410 Hungen - Steinheim
 Gem. Steinheim, Fl. 1, Flst. 62, 64, 65 (als wirtschaftliche Einheit)

R.11315.25 vom 03.07.2025

Seite 35

ANLAGE 3

ZEICHNUNGEN AUS BAUAKTE STADT HUNGEN



ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Flurstück: 65
 Flur: 1
 Gemarkung: Steinheim

Gemeinde: Hungen
 Kreis: Gießen
 Regierungsbezirk: Gießen

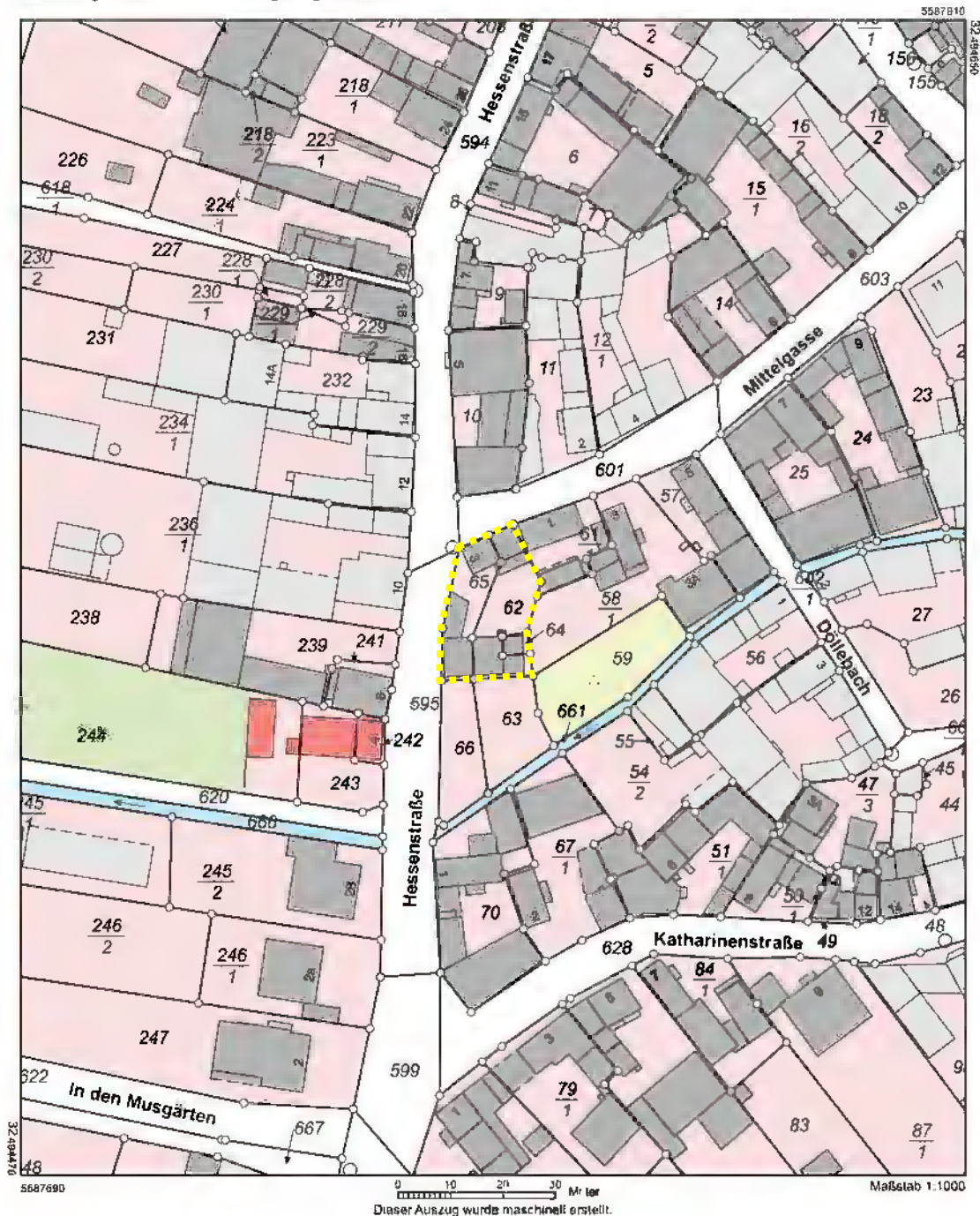
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 20.06.2025

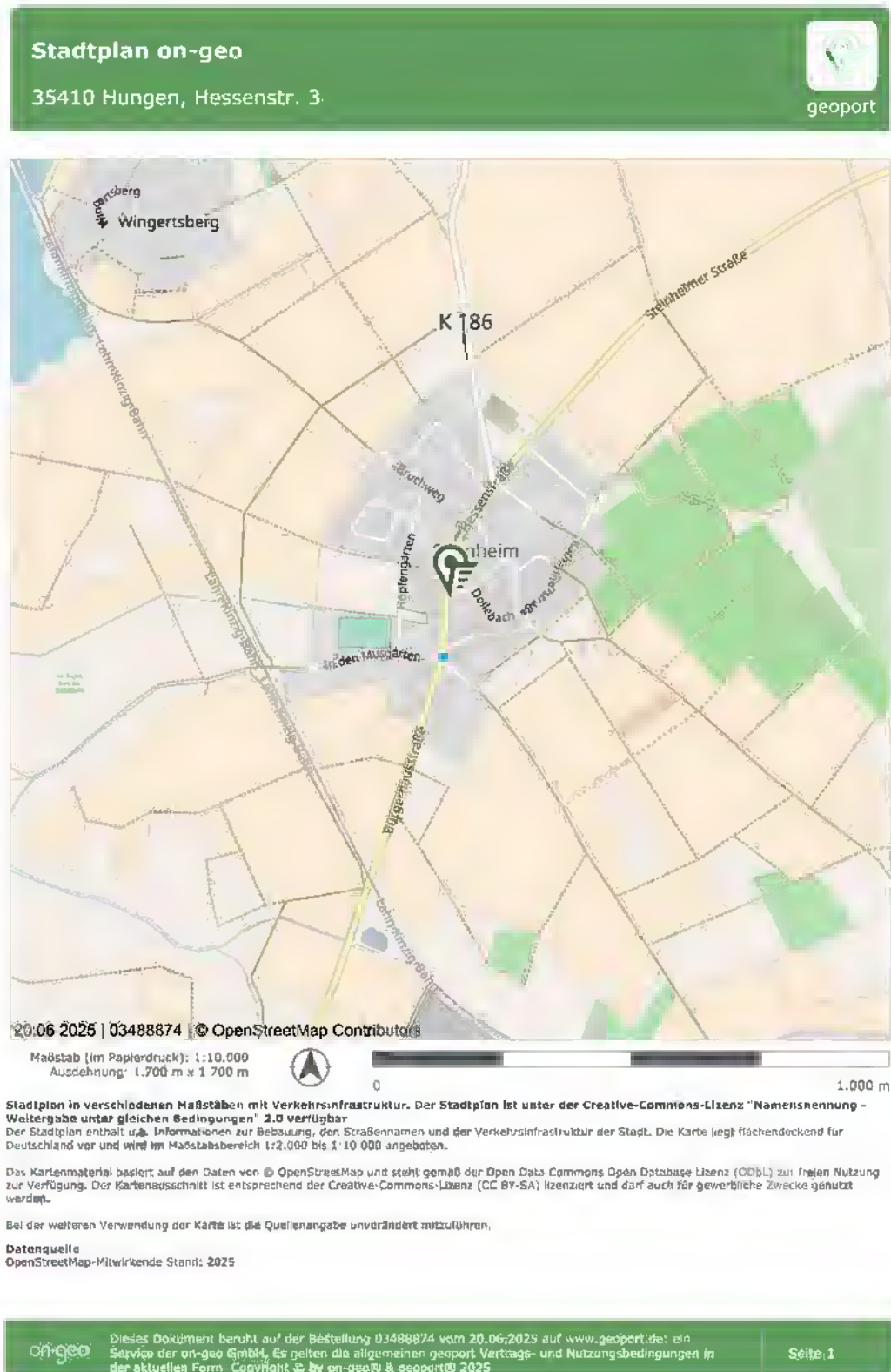
Antrag: 202937849-1



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

ANLAGE 5

STADTPLAN



ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

