

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Kurt-Schumacher-Straße 17
35440 Linden-Leihgestern**

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 27/24**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.09.2024 wie folgt ermittelt:

439.000,00 €

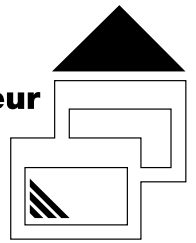
in Worten: vierhundertneununddreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

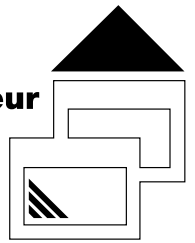
Grundbuch von Leihgestern, Blatt 3996
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 1, Leihgestern, Flur 4, Flurstück 529,
Gebäude- und Freifläche, Kurt-Schumacher-Straße 17,
Flächengehalt 714 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Wohnhaus	20
5.2 Garagengebäude	23
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	24
6. Verkehrswert	26
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A17
Planunterlagen	A18-A23
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

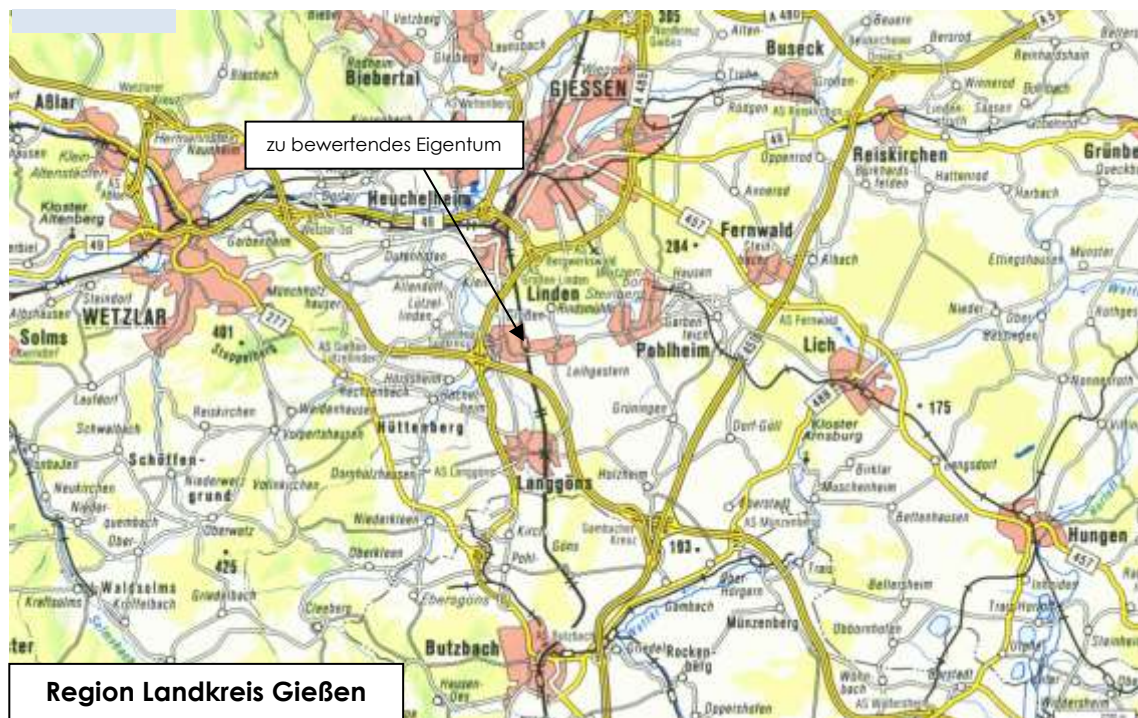


1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt in einem älteren Wohngebiet östlichen des alten Ortskerns von Leihgestern, einem von zwei Stadtteilen von Linden im Landkreis Gießen in Hessen.

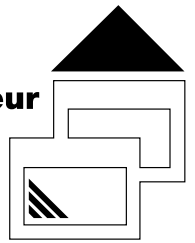
Linden liegt etwa 6 km südlich von Gießen. Im Norden grenzt Linden an die Kreisstadt Gießen, im Osten an die Stadt Pohlheim, im Süden an die Gemeinde Langgöns, sowie im Westen an die Gemeinde Hüttenberg (Lahn-Dill-Kreis).

Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Großen-Linden und eben Leihgestern. Zu Großen-Linden gehören die Stadtteile Forst und Oberhof; zu Leihgestern zählen Mühlberg und das Gut Neuhof.



Die erste schriftliche Erwähnung stammt aus dem Lorscher Codex aus 790. Im Jahre 1347 wird in einer Urkunde dem Namen Linden erstmals das ``Großen`` vorangesetzt, um den Ort vom Nachbarort Lützelinden (heute Stadtteil von Gießen), zu unterscheiden.

Großen-Linden erhielt 1605 die Stadtrechte. Im 18. Jahrhundert begann sich der bäuerliche Ort allmählich über die mittelalterlichen Ortsgrenzen hinaus auszudehnen, auch siedelte sich nun mehr Handwerk und Gewerbe an. Die Bahnlinie war im späten 19. Jahrhundert schließlich der bestimmende Wirtschaftsfaktor der Region. Während die abseits der Bahn gelegenen Orte durch Ab- und Auswanderung einen Bevölkerungsverlust hinnehmen mussten, profitierten Großen-Linden und auch Leihgestern ungemein vom Zuzug aus dem Umland.



Dieser Bevölkerungszuwachs hat bis heute angehalten, die Bevölkerungszahl für Linden liegt bei ca. 12.000 Einwohnern.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurden 1977 die Stadt Großen-Linden und die Gemeinde Leihgestern zur neuen Stadt Linden zusammengeschlossen.

Es gibt eine Vielzahl von interessanten und zum Teil sehr alten Bauwerken, z.B. St.-Peters-Kirche in Großen-Linden (ca. 10.-11. Jahrhundert) oder das Rathaus der Stadt (ca. 1230 erbaut).

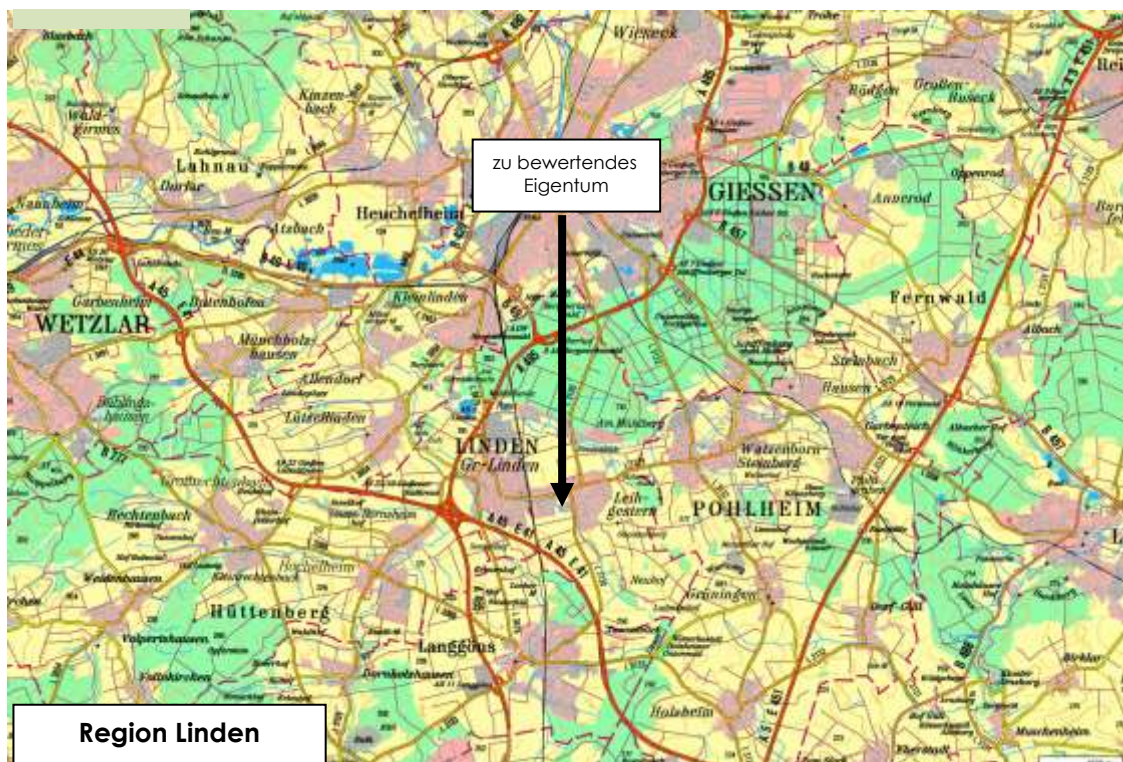
Im Bereich um Gießen und dessen Umland hat sich eine Vielzahl von Unternehmen niedergelassen, so auch im Bereich der Stadt Linden.

Bildungstechnisch gibt es in Linden eine Gesamtschule mit Haupt- und Real-schulzweig, sowie Gymnasialzweig. In beiden Stadtteilen ist jeweils eine Grundschule vorhanden.

Die Stadt Gießen bietet u.a. weiterführende Hochschulen und andere Bildungswege.

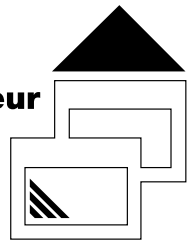
In Linden sind alle erforderlichen Dinge des täglichen Lebens zu finden.

Leihgestern ist Sitz der Stadtverwaltung.



Verkehrstechnisch führen durch das Stadtgebiet die B3, die A45 und die A485, die sich am „Gießener Südkreuz“ queren. Für eine weitere verkehrsgünstige Anbindung steht der Bahnhof, der an der Bahnstrecke Frankfurt-Gießen der Main-Weser-Bahn liegt. Im öffentlichen Nahverkehr gehört Linden dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) an.

Der Stadtteil Leihgestern liegt etwa 2 km östlich des Hauptortes Großen Linden. Im Ort treffen sich die Landstraße 3129 und 3130. Im Westen führt die Main-Weser-Bahn vorbei.



Viele Dinge des täglichen Lebens können im Ort und in der Umgebung erledigt werden. Verkehrsanschluss und Infrastruktur können als durchaus gut bezeichnet werden.

Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt, wie bereits erwähnt, in einem älteren Wohngebiet, im Grunde zwischen Leihgestern und Linden. Die Zufahrt erfolgt über die Hauptverbindungsstraße zwischen den beiden Orten, die sich in diesem Bereich „Großen-Lindener-Straße“ nennt. Über weitere verkehrsberuhigte Straßen gelangt man schlussendlich zum zu bewertenden Objekt. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut und in diesem Bereich verkehrsberuhigt. Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es bestehen im öffentlichen Bereich auch Parkmöglichkeiten.

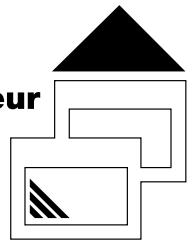
Das Grundstück selbst ist rechteckig, fast quadratisch geschnitten und weitgehend eben gelegen. Es kann insgesamt als sehr gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreis Gießen führt das Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Linden, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich von Leihgestern einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet vor, mit Einzel- und Doppelhäusern und einer 2-geschossiger Bauweise vor. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 angegeben und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,7. Es sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

Laut Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen, liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor, sowie auch keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen vorliegen. Es besteht kein Denkmalschutz.





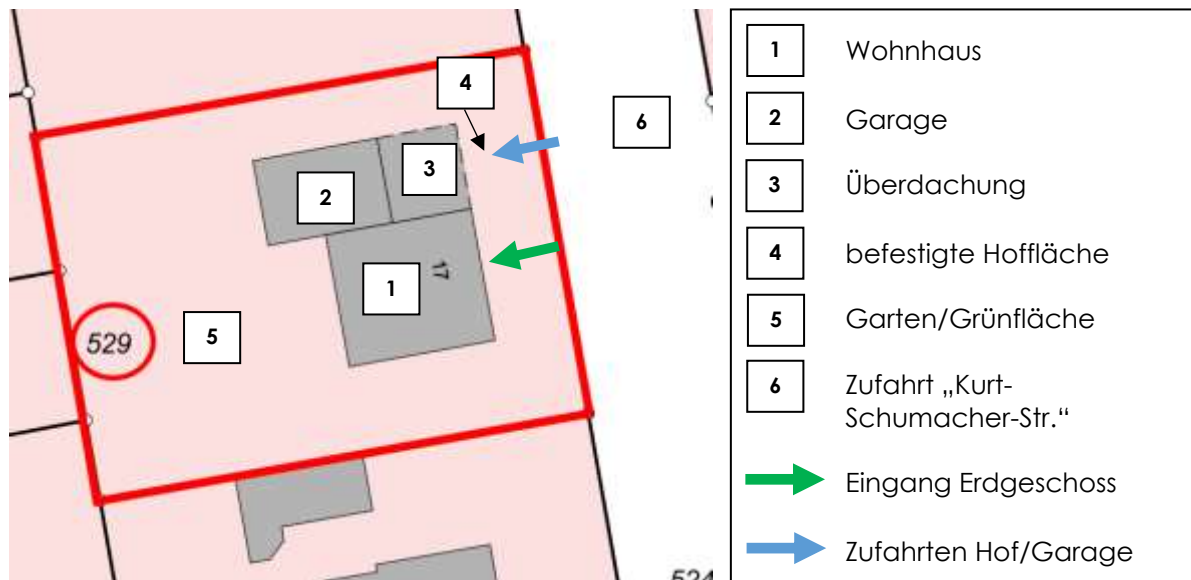
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit angrenzendem Garagen-/Nebengebäude auf einem angelegten Grundstück in ruhiger Wohnlage. Das Objekt ist unbewohnt.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgten auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen, einfachen Bau- und Planunterlagen.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Eigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das rechteckig geschnittene, kleine Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, sowie ein voll ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 56 m² und im Dachgeschoss ca. 41 m². Die Nutzfläche im komplett erdberührten Kellergeschoss beträgt ca. 52 m². Das Kellergeschoss ist nicht zu Wohnzwecken geeignet. Seitlich an das Wohnhaus schließt ein 1-geschossiges Garagen-Nebengebäude an. Dieses hat eine Nutzfläche von ca. 36 m².



Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss zur Straße hin. Der Zugang erfolgt aber weder barrierefrei noch behindertengerecht. Es ist eine Außentreppe mit insgesamt 4 Stufen vorhanden.

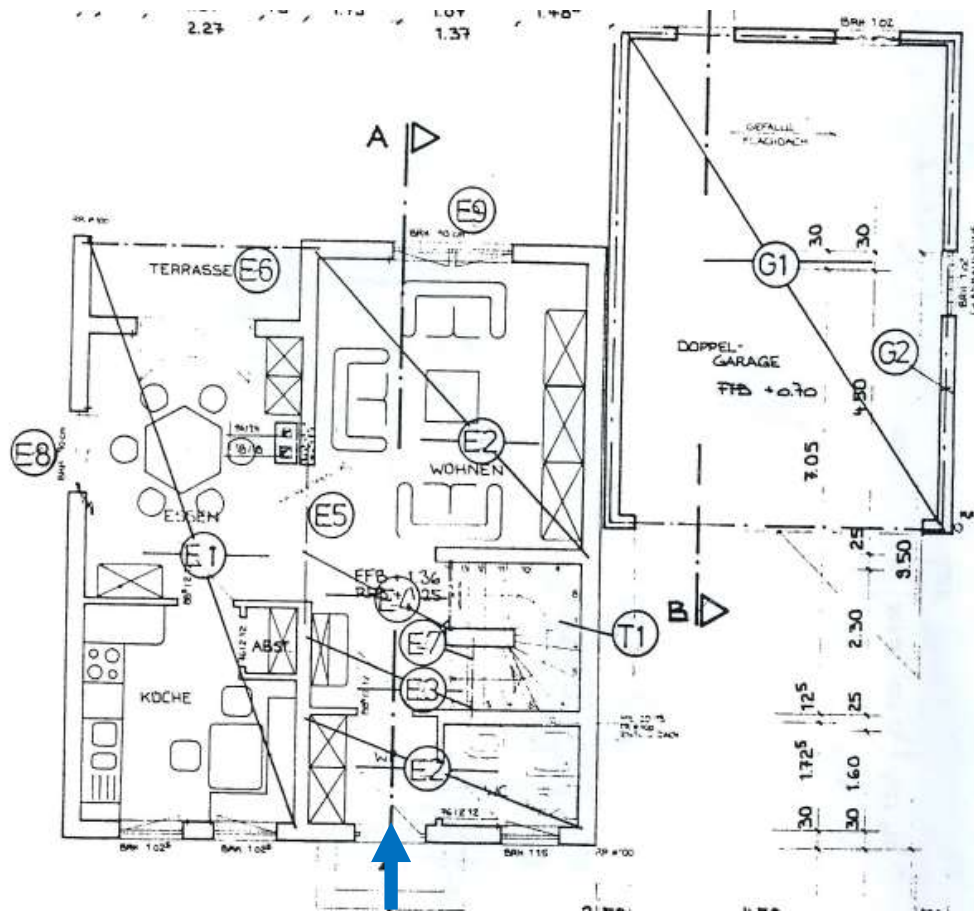
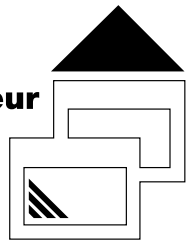


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich zum Wohnhaus (blauer Pfeil) kommt man unmittelbar in einen kleinen Windfang mit kleinem Dusch-WC. Über den daran anschließenden, offenen Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Keller- und Dachgeschoss gelangt man in den offenen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche. Die Grundrissaufteilung im Erdgeschoss kann als zweckmäßig und durchaus gefällig bezeichnet werden.

Vom Esszimmer aus hat man dazu ebenerdigen Zugang zur Terrasse, die überdeckt und geschlossen ist (wie extra Zimmer). Erst von dort gelangt man zur Terrasse im Außenbereich und dem Garten.



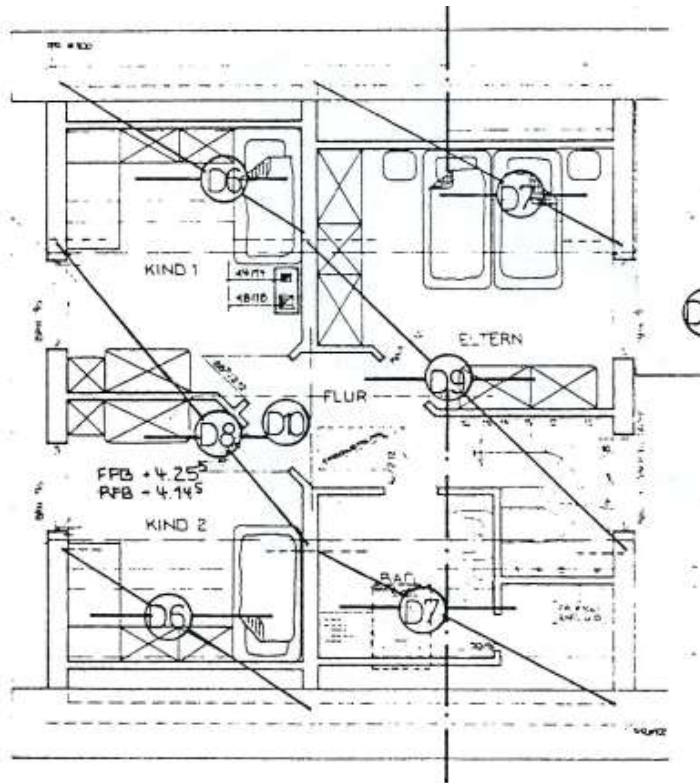
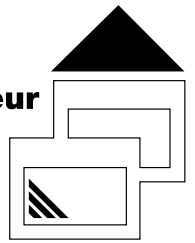


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Im Dachgeschoss gelangt man über das offene Treppenhaus in einen kleinen Flur, von dem aus die drei Zimmer, sowie das kleine Badezimmer zugänglich sind. Die Räume haben aufgrund der vorhandenen Dachschrägen deutliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Holzeinschubtreppe vom kleinen Flur aus. Auch die Räumlichkeiten im Dachgeschoss können als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

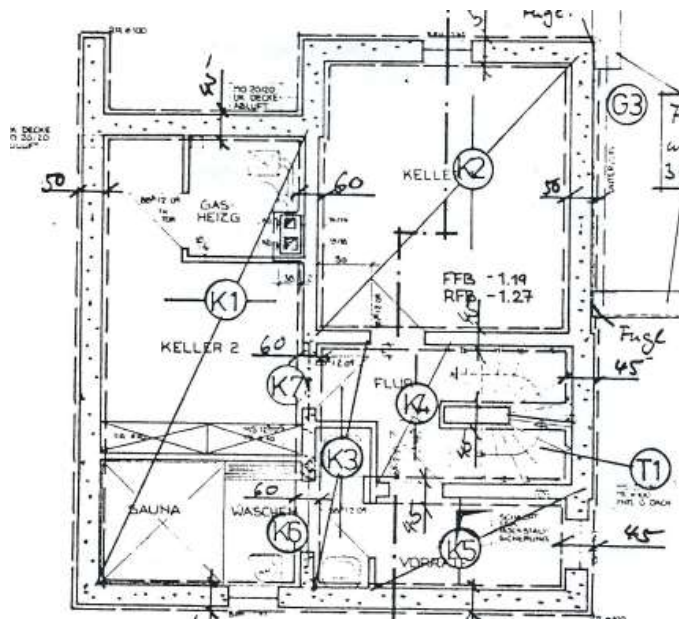
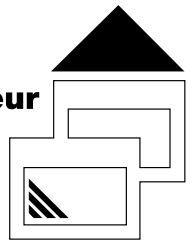


Abb.: Grundriss Kellergeschoss



Wie bereits erwähnt ist das Kellergeschoss ist komplett erdberührt und entsprechend sehr dunkel. Alle Räume dienen rein zu Nutz- und Hobbyzwecken. Neben einem Heizungsraum sind Abstellräume dort zu finden, sowie eine Sauna und Dusche. Die Ausführung kann als insgesamt zweckmäßig bezeichnet werden.

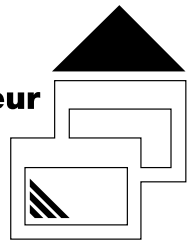
Das angrenzende, 1-geschossige Garagen-Nebengebäude mit Flachdach dient als PKW-Abstellfläche und zu Hobbyzwecken. Der Grundriss weicht etwas vom Bestand ab. Das Gebäude wurde nach hinten erweitert und einfach angebaut (baurechtlich zu prüfen). Zugang und Zufahrt erfolgt über die Hoffläche von der Straße aus. Es sind einfache Holztore vorhanden. Der hintere, erweiterte Bereich war von innen nicht zugänglich. Es ist dazu eine Überdachung vor dem Gebäude vorhanden, die sich bis Vorderkante Haus erstreckt.



Die Außenanlage des Objektes ist als eher einfach und zweckmäßig zu bezeichnen. Die Hoffläche, Zugangsbereich, sowie Terrasse sind befestigt. Es sind Bepflanzungen auf dem Grundstück vorhanden, wie auch eine Einfriedung zur Straße hin.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den einfachen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümer.



Aufgrund des ursprünglichen Baujahres des Wohnhauses wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden könnten. Es waren im Rahmen der Ortsbesichtigung in diesem Bereich keine Auffälligkeiten sichtbar bzw. feststellbar.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem weitgehend funktionalen Zustand. Es wurde angegeben, dass die Funktion der Heizung eingeschränkt sei, wie auch die Dusche im Erdgeschossbereich.

Das Objekt wurde bauaufsichtlich 1988 genehmigt (Ansatz in der Wertermittlung) und in massiver und solider Bauweise als s.g. „Hebel-Haus“ errichtet. Hierbei handelt es sich um ein fast vollständig aus Gasbetonsteinen errichtetes Objekt, bei dem selbst Decken, Treppe und Teile der Dachkonstruktion aus Gasbetonbauteilen errichtet wird. Lediglich die Gründung ist aus reinem Stahlbeton. Der bauliche, energetische Standard entspricht dem Baujahr.

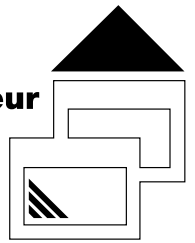
Die Wände sind gemauert und haben einen mineralischen Außenputz ohne zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen (Gasbetonstein verfügt über Wärmedämmeigenschaften). Das Krüppelwalmdach hat eine Betonziegeleindeckung. Die Gesamtkonstruktion ist sichtbar in die Jahre gekommen und befindet sich in einem für das Baujahr durchaus typischen Zustand. Im Keller waren keine größeren Feuchtigkeitsprobleme sichtbar, soweit einsehbar.

Die Fenster sind aus Holz und haben eine Isolierverglasung gemäß Standard des Baujahres. Es sind Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung hat einen mittleren Standard und wurde im Rahmen eines Eigentümerwechsels 2020 größtenteils renoviert bzw. erneuert. In Teilbereichen ist die Ausführung in Eigenleistung sichtbar. Die technische Ausstattung entspricht weitgehend dem ursprünglichen Zustand und Standard und ist entsprechend sichtbar in die Jahre gekommen. Lediglich das kleine Dusch-WC im Erdgeschoss wurde im Rahmen des Eigentümerwechsels 2020 erneuert (Arbeiten nicht ganz abgeschlossen).

Als Heizungsanlage dient eine Gastherme mit Erdgasanschluss, die entsprechend nicht mehr zeitgemäß ist. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung abgegeben. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein Kamin vorhanden, dessen Zulassung zu prüfen ist.





Das Gesamtobjekt ist in einem nur eher durchschnittlich gepflegten Zustand und in Teilbereichen in die Jahre gekommen. Insbesondere für die Gesamtkonstruktion besteht etwas Unterhaltungsbedarf. Dazu ist die Haustechnik nicht mehr bzw. nur sehr bedingt zeitgemäß. Es liegt ein Energieausweis als Verbrauchsausweis vor. Dieser ist aber nur bedingt aussagekräftig, da er auf angegebenen Gasverbräuche beruht.

Die Bauweise des Garagen-Nebengebäude entspricht der des Wohnhauses mit Gasbetonsteinen und Gasbetondecke. Das Flachdach hat eine einfache Abdichtung. Der Innenbereich der Garage ist unverputzt. Es sind nur einfache Holztore vorhanden.

Die Terrassenflächen, Gartenwege und Hoffläche der Außenanlage sind mit Betonwerksteinen hergestellt und deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Im Bereich der Eingangstreppe sind Schäden am Fliesenbelag deutlich sichtbar. Bei der Einfriedung zur Straße hin handelt es sich um einen klassischen Jägerzaun. Der Garten ist gärtnerisch nur sehr einfach angelegt und durch den Leerstand in einem etwas ungepflegten Zustand.



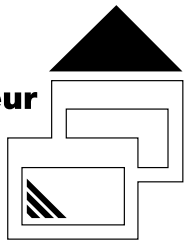
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Dachgeschoss, sowie dem Nutzbereich im Keller.

Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Wohnbereich Erdgeschoss-



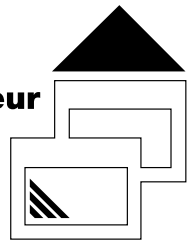


-Wohnbereich Dachgeschoss-



-Nutzbereich Kellergeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Einfamilienhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als eher einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

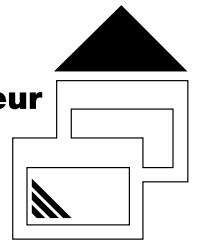
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Linden, Gemarkung Leihgestern führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

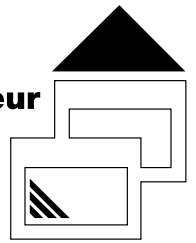
Flurstück 529	=	280,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	700 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$280,00 \text{ €/m}^2 \times 714,00 \text{ m}^2 = 199.920,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße, sowie den guten Nutzungsmöglichkeiten erfolgt im vorliegenden Fall für das Grundstück keine weitere Anpassung.

➔ Bodenwert Flurstück 529, gerundet = 199.000,00 €



4. Ertragswertverfahren

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

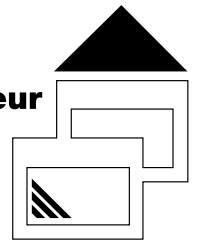
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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

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

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im einfachen Bereich, deutlich nicht mehr zeitgemäß. Soweit ersichtlich waren alle Bereiche zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen voll funktional.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie dem Immobilienmarktbericht des Landkreises Gießen 2024)



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	98,51 m²	8,55	842,26	10.107,12
Garage/ Nebengebäude	1 Stck.	100,00 €/Stck.	100,00	1.200,00
Gesamtsumme:	Σ = 98,51 m²		Σ = 942,26	Σ = 11.307,12

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 11.307,12 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2024 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2024):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 351 € = 1 WE x 351,00 € = 351,00 €

je Garage 46 € = 2 Stck* x 46,00 € = 92,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 98,51 m² x 13,80 €/m² = 1.359,44 €

Garagenstellplatz 2 Stck. x 104,00 €/Stck. = 208,00 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen: 11.307,12 € x 2,0 % = 226,14 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 2.236,58 €

(entspricht 19,8 % des Rohertrages p.a.)

* aufgrund der Größe der Garage Ansatz für 2 Stck.

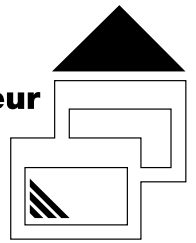
Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag = 11.307,12 €

./. Bewirtschaftungskosten = - 2.236,58 €

= Reinertrag des Grundstückes = 9.070,54 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.



Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,00 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen, Einfamilienhaus, unvermietet, gute Lage, mittlere Restnutzungsdauer, durchschnittlicher Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$199.000,00 \text{ €} \times 1,00 \% = 1.990,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	9.070,54 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 1.990,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	7.080,54 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigtabelle, einem Liegenschaftszins von 1,00 % und einer nicht modifizierten Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 28,70 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:		7.080,54 €
Barwertfaktor	x 28,70	
Gebäudeertragswert	=	203.211,50 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 529	=	199.000,00 €
Gebäudeertragswert	=	203.211,50 €
		<hr/>
Vorläufiger Ertragswert	=	402.211,50 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

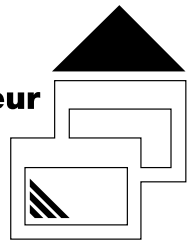
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**),

Reparaturen

- Wohnhaus innen -pauschal- = 15.000,00 €

- Wohnhaus/Nebengebäude außen -pauschal- = 6.000,00 €

= 21.000,00 €



Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	402.211,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	21.000,00 €
Ertragswert	=	381.211,50 €
Ertragswert gerundet	=	381.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 381.000,00 €.

5. Sachwertverfahren

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

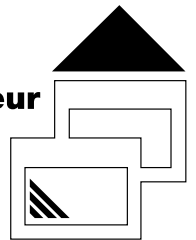
Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung für das Wohnhaus als Einfamilienhaus, sowie das angrenzende Garagengebäude.

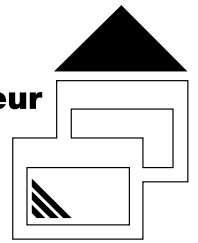


5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:
 Wohnhaus als Einfamilienhaus
 -freistehend-
 Ansatz Typ: 1.01/1.02
 Keller- und Erdgeschoss,
 ausgebautes Dachgeschoss,
 nicht ausgebauter Spitzboden



Wohnhaus, freistehend	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11%
Fußböden			0,75	0,25		5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01*	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
KG, EG, ausgebautes DG**	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
* Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
** Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m ² BGF =					166,75 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 725 €/m ² + 0,5 x 15 % x 835 €/m ² BGF =					117,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =					79,75 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =					91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =					91,85 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 x 5 % x 835 €/m ² + 0,25 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =					43,88 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =					75,15 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =					75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 835 €/m ² BGF =					50,10 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):					791,48 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:					Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)					791,48 €/m² BGF
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02	545 €/m ²	605 €/m ²	695 €/m ²	840 €/m ²	1.050 €/m ²	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	



Außenwände	1 x 23 % x 605 €/m ² BGF =	139,15 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 605 €/m ² + 0,5 x 15 % x 695 €/m ² BGF =	97,50 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =	66,55 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 695 €/m ² BGF =	76,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 695 €/m ² BGF =	76,45 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 x 5 % x 695 €/m ² + 0,25 x 5 % x 840 €/m ² BGF =	36,56 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 695 €/m ² BGF =	62,55 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 695 €/m ² BGF =	62,55 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 695 €/m ² BGF =	41,70 €/m ² BGF
	Kostenwert (Summe):	659,46 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung:	Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)	659,46 €/m² BGF
Differenzwert: 791,48 €/m² BGF - 659,46 €/m² BGF =		132,02 €/m² BGF

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 791,48 €/m² BGF + 659,46 €/m² BGF
einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8237*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$791,46 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 1.443,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$659,46 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 1.202,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ Δ = 240,73 €/m² für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$280,66 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.443,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 405.101,84 \text{ €}$$

$$42,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 240,73 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 10.231,03 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 394.870,81 \text{ €}$$

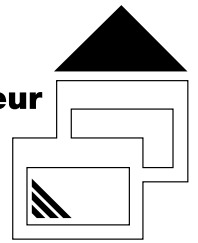
→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 394.870,81 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur wenige Renovierungen vor.

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



Ansatz hier:

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

Baujahr: 1988 (gem. Baugenehmigungsstempel)

Alter: 2024 – 1988 = 36 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 2,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergeben sich kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung für das Gesamtobjekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Innenausstattung	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	2,00 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{36}{70} \times 100 \% = 51,4 \% \rightarrow \text{Der Wert ist niedriger als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 2 Punkten (55 \%)}$$

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 70 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} = 34 \text{ Jahre}$$

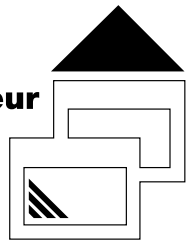
→ Restnutzungsdauer Wohnhaus: 34 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 51,4 \%$$

Wertminderung 51,4 % v.H. des Herstellungswertes = 202.963,60 €

$$\rightarrow 394.870,81 \text{ €} - 202.963,60 \text{ €} = 191.907,21 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 191.907,21 €



5.2 Garagengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach/leicht geneigtes Dach

- massive Bauweise

Standardstufe 3, angepasst



Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 360,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8237*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2024

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$360,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 656,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$44,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 656,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 28.887,32 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Garage beträgt 28.887,32 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard so gut wie keine Renovierungen vor. Die durchgeführten Maßnahmen bewegen sich im Bereich des normalen Unterhaltes. Entsprechend erfolgt kein modifizierter Ansatz.

Ansatz hier:

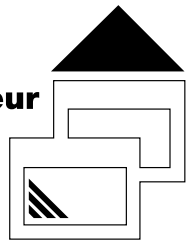
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 1988

Alter: 2024 – 1988 = 36 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 36 Jahre = 24 Jahre

→ Restnutzungsdauer Garagengebäude: 24 Jahre



-24-

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 60,0 \%$$

Wertminderung 60,0 % v.H. des Herstellungswertes = 17.332,39 €

$$\rightarrow 28.887,32 \text{ €} - 17.332,39 \text{ €} = 11.554,93 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) der Garage beträgt 11.554,93 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus	191.907,21 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Garage:	11.554,93 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt 203.462,14 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt 203.462,14 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Anbau Garage	= + 2.000,00 €
- Vordach Garage	= + 1.000,00 €
- Zulage Sauna	= + 1.000,00 €
- Zulage Kamin	= + 2.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 209.462,14 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche, Wege, Terrasse, Garten	= + 10.000,00 €
--------------------------------------	-----------------

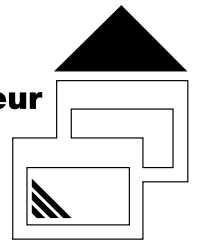
Sachwert Gebäude und Außenanlage: 219.462,14 €

Bodenwert Flurstück 529	= + 199.000,00 €
-------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 418.462,14 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.



Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,10:

$$418.462,14 \text{ €} \times 1,10 = 460.308,35 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 460.308,35 €

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

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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

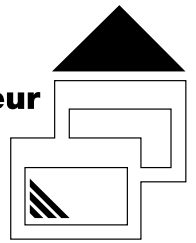
Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (keine Sanierung), Reparaturen			
- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Wohnhaus/Nebengebäude außen	-pauschal-	=	6.000,00 €
		=	21.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	460.308,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 21.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	439.308,35 €
	gerundet	= 439.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 439.000,00 €.



6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages klar nicht im Vordergrund steht und das Objekt derzeit nur bedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet ist.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

Der ermittelte Ertragswert liegt im üblichen Spannenbereich für Objekte dieser Art. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

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

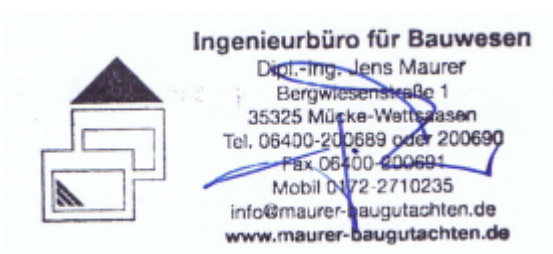
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Kurt-Schumacher-Straße 17, 35440 Linden-Leihgestern, lfd.Nr. 1, Flur 4, Flurstück 529, zum Bewertungstichtag 20.09.2024, auf

439.000,00 €

in Worten: vierhundertneunddreißigtausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt und nicht verschwägert war und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 22.10.2024



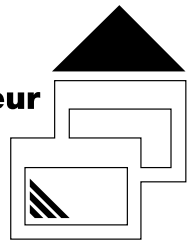
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

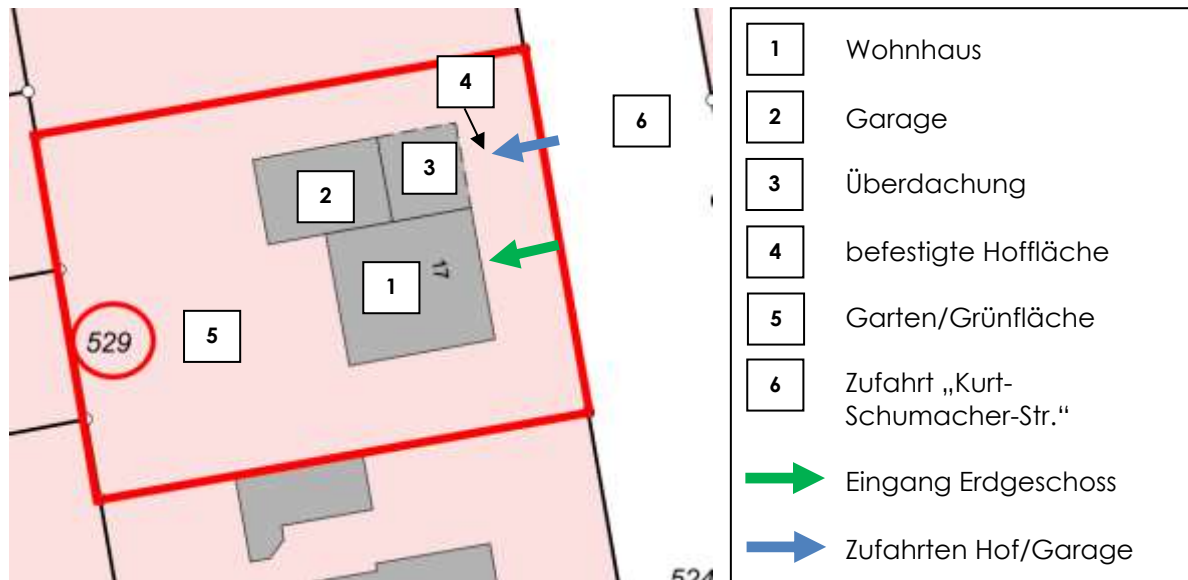
Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen.

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

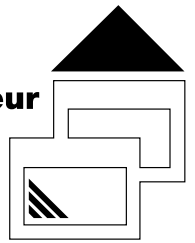
Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	2,025 x 1,725	=	3,49 m ²
WC:	2,10 x 1,60	=	3,36 m ²
Flur:	2,30 x 2,235	=	5,14 m ²
Wohnen:	(4,25 x 4,50) + (0,25 x 2,00)	=	19,63 m ²
Essen:	(3,40 x 4,125) + (0,25 x 2,10) – (0,40 x 0,67)	=	14,28 m ²
	Übertrag	=	45,90 m ²



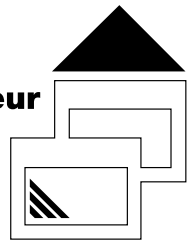
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

		Übertrag	=	45,90 m ²
Küche:	$(3,40 \times 2,275) + (1,125 \times 2,475)$		=	10,52 m ²
Abstellen:	$1,00 \times 0,80$		=	0,80 m ²
		Summe	=	57,22 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 1,72 m ²
		Summe	=	55,50 m ²
Terrasse:	$1,25 \times 3,25 \times \frac{1}{4}$		=	1,05 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt	=	56,55 m²

-Dachgeschoss-

Bad:	$(2,405 \times 2,525) - (1,00 \times 2,525 \times 0,5)$		=	4,81 m ²
Eltern:	$2,825 \times 4,25 + [(2,50 + 3,40 / 2) \times 0,90] - (4,25 \times 0,73 \times 0,5)$		=	13,11 m ²
Kind I:	$(3,40 \times 3,045) - (3,40 \times 1,00 \times 0,5) + [(3,40 + 2,685 / 2) \times 0,715] - (0,40 \times 0,67) + (0,47 \times 0,235 \times 0,5)$		=	10,62 m ²
Kind II:	$(3,40 \times 1,00 \times 0,5) + (3,40 \times 1,52) + [(3,40 + 2,165 / 2) \times 1,235]$		=	10,30 m ²
Flur:	$(0,535 \times 1,00) + [(1,05 + 2,70 / 2) \times 0,90] + [(1,70 + 2,70 / 2) \times 1,00]$		=	4,42 m ²
		Summe	=	43,26 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 1,30 m ²
		Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt	=	41,96 m²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

Zusammenstellung der Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Dachgeschoss} = 56,55 \text{ m}^2 + 41,96 \text{ m}^2 = \underline{\underline{98,51 \text{ m}^2}}$$

Nutzflächenberechnung:

-Kellergeschoss-

$$\text{Vorrat:} \quad 1,525 \times 3,15 = 4,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Waschen:} \quad (0,90 \times 2,675) + (1,20 \times 0,25) + (3,325 \times 2,10) = 9,69 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller II:} \quad (3,185 \times 3,325) + (2,09 \times 1,30) = 13,31 \text{ m}^2$$

$$\text{Gas-Heizung:} \quad (1,90 \times 1,965) - (0,40 \times 0,69) = 3,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller I:} \quad (4,175 \times 4,425) - (0,075 \times 1,25) = 18,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur:} \quad (1,275 \times 1,025) + (2,30 \times 1,21) + (0,52 \times 1,00) = 4,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 54,25 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt} = \underline{\underline{52,62 \text{ m}^2}}$$

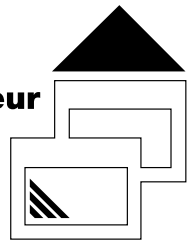
-Garage-

$$\text{Stellfläche:} \quad 5,00 \times 7,50 = 37,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 37,50 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,13 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Garage, gesamt} = \underline{\underline{36,37 \text{ m}^2}}$$



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss: $(8,50 \times 9,50) - (1,25 \times 3,275) = 76,66 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Erdgeschoss: $8,50 \times 9,50 = 80,75 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $8,50 \times 9,50 = 80,75 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Spitzboden: $8,50 \times 5,00 = 42,50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 280,66 m² BGF

=====

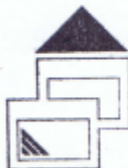
-Garage-

Erdgeschoss: $5,50 \times 8,00 = 44,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

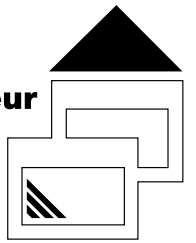
Gesamt Brutto-Grundfläche Garage = 44,00 m² BGF

=====

Aufgestellt, Mücke, den 07.10.2024



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



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



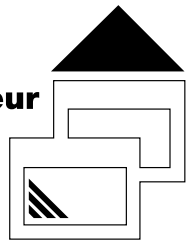
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



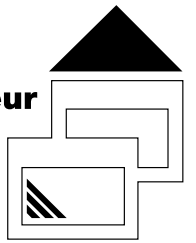
Bild 4: Zufahrt Hoffläche/Garage



Bild 5: Seiten-/Rückansicht



Bild 6: Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



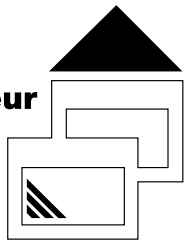
Bild 7: Rückansicht Garage



Bild 8: Rück-/Seitenansicht Garage



Bild 9: Terrasse



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



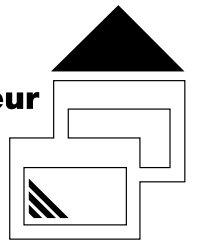
Bild 10: Garten



Bild 11: Garten



Bild 12: Zugang Garten



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



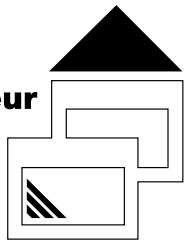
Bild 13: Zufahrt „Kurt-Schumacher-Str.“



Bild 14: Zufahrt „Kurt-Schumacher-Str.“



Bild 15: Eingangsbereich



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



**Innenansichten
-Wohnfläche-
Erdgeschoss**

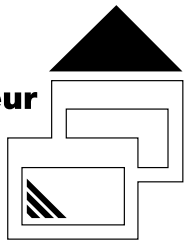
Bild 16: Windfang



Bild 17: WC



Bild 18: Wohnen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



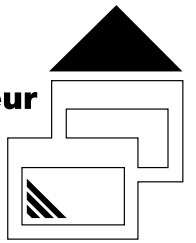
Bild 19: Wohnen



Bild 20: Essen



Bild 21: Küche



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Bild 22: Treppe EG-DG

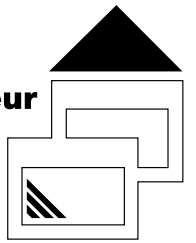


**Innenansichten
-Wohnfläche-
Dachgeschoss**

Bild 23: Flur



Bild 24: Bad



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



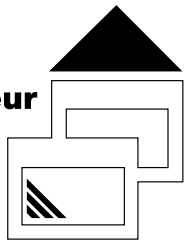
Bild 25: Eltern



Bild 26: Kind I



Bild 27: Kind II



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



**Innenansichten
-Nutzfläche-
Spitzboden**

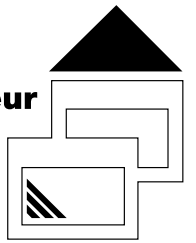
Bild 28: Dachboden



Bild 29: Dachboden



Bild 30: Treppe EG-KG



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Innenansichten
-Nutzfläche-
Kellergeschoss

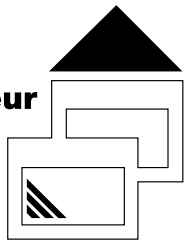
Bild 31: Vorrat



Bild 32: Waschen



Bild 33: Sauna



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Bild 34: Keller

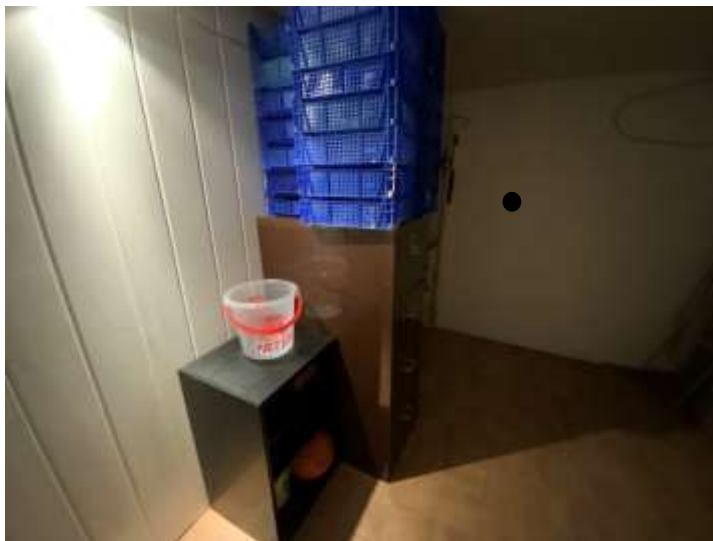
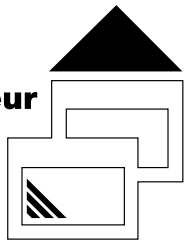


Bild 35: Keller



Bild 36: Gas-Heizung





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



**Innenansichten
-Nutzfläche-
Garage**

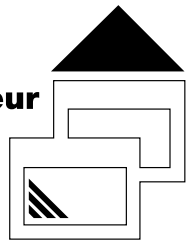
Bild 37: Stellfläche



Bild 38: Stellfläche

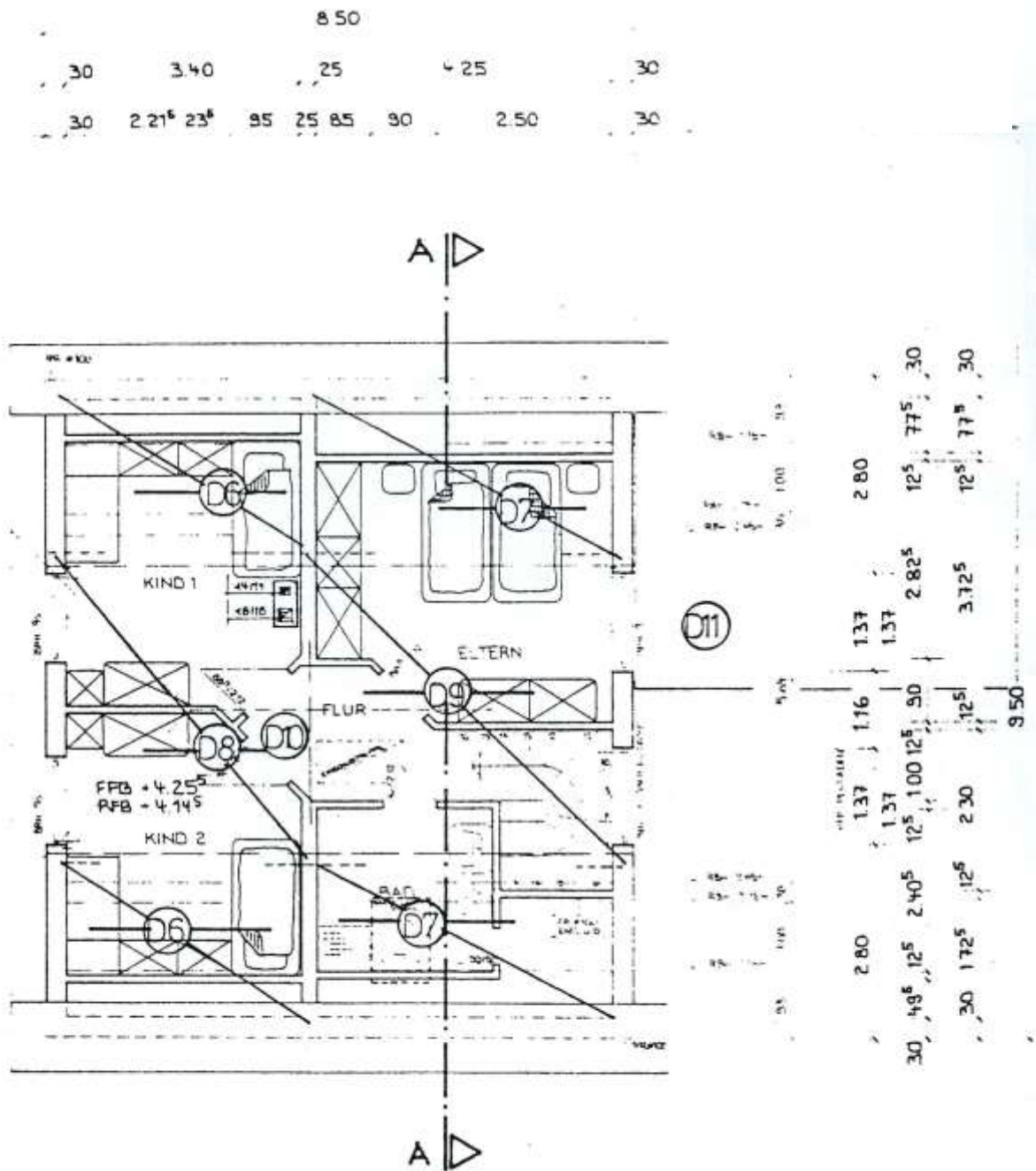


Bild 39: Stellfläche

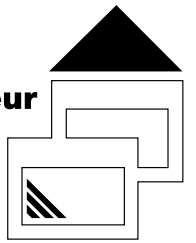


-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

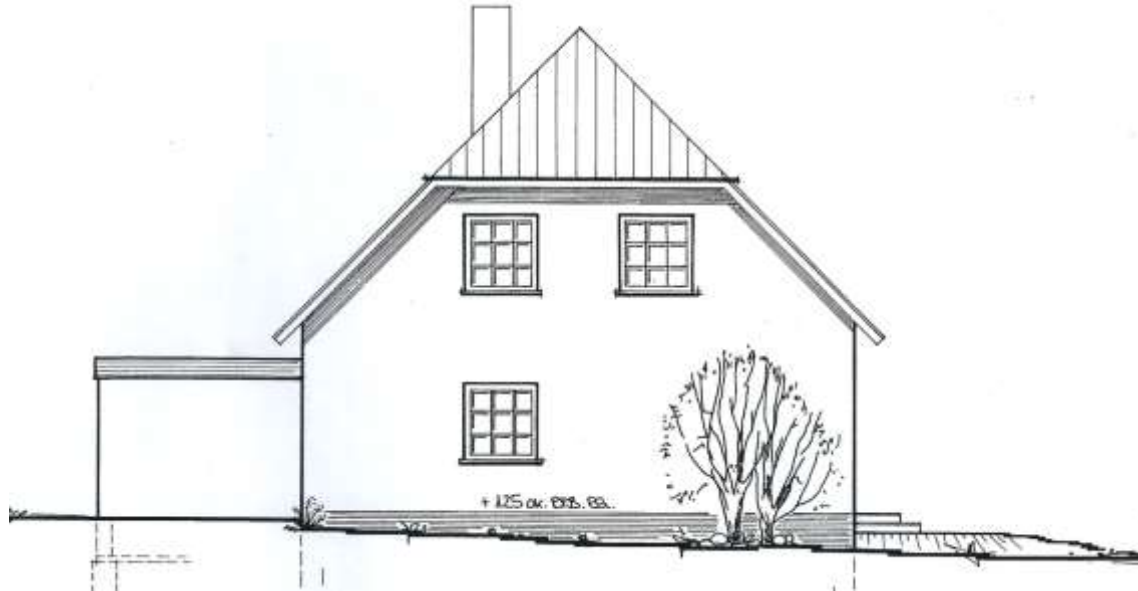


Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab

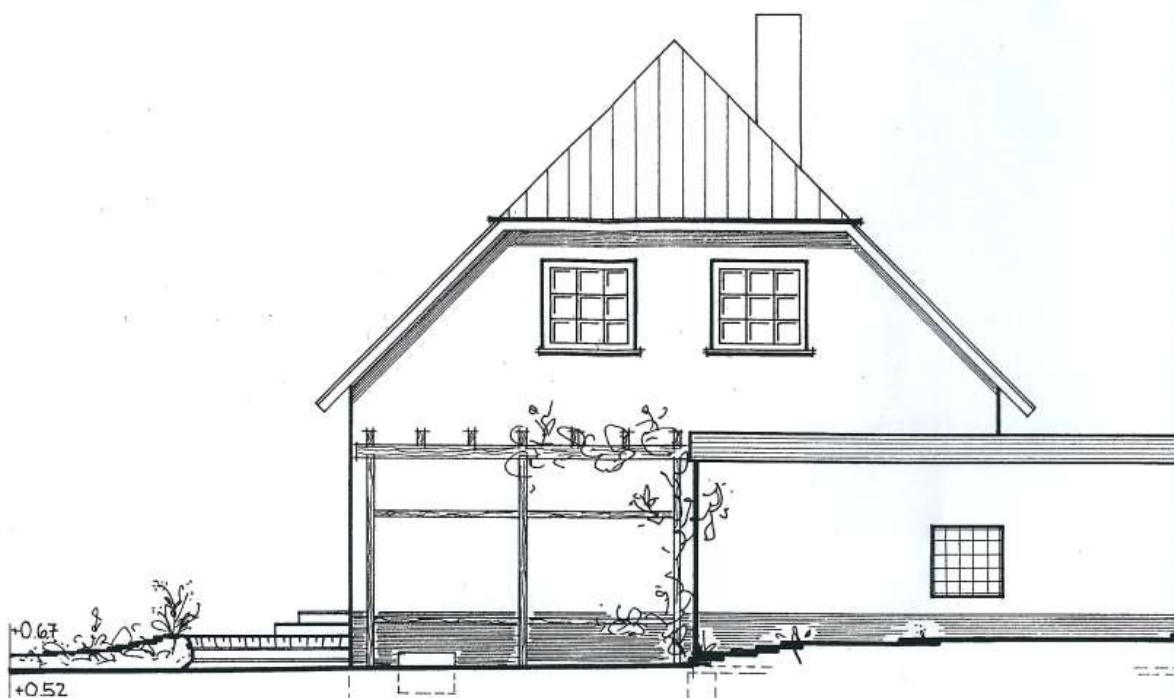


-A21-

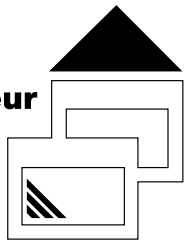
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Ansicht Süd
ohne Maßstab

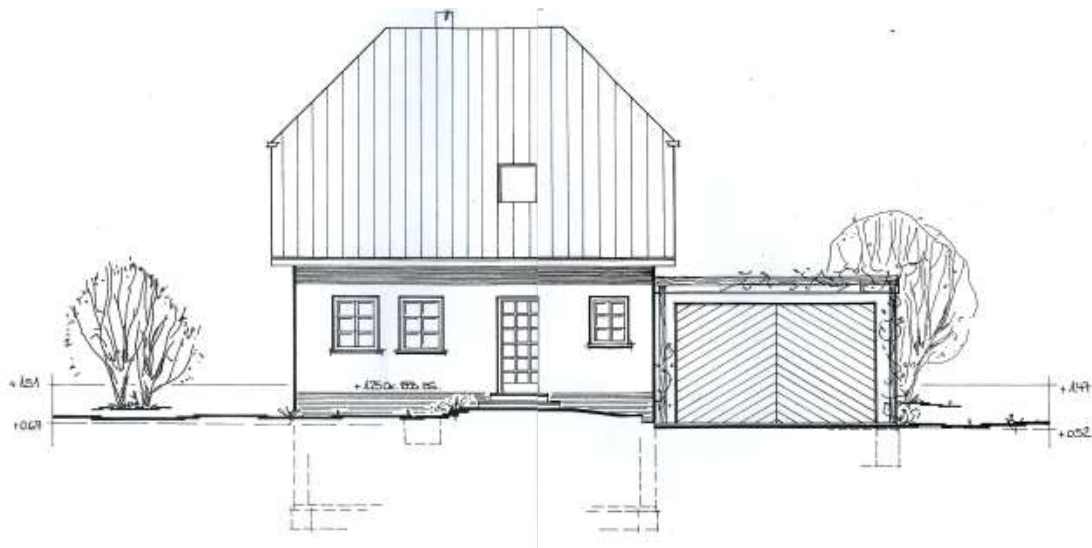


Ansicht Nord
ohne Maßstab

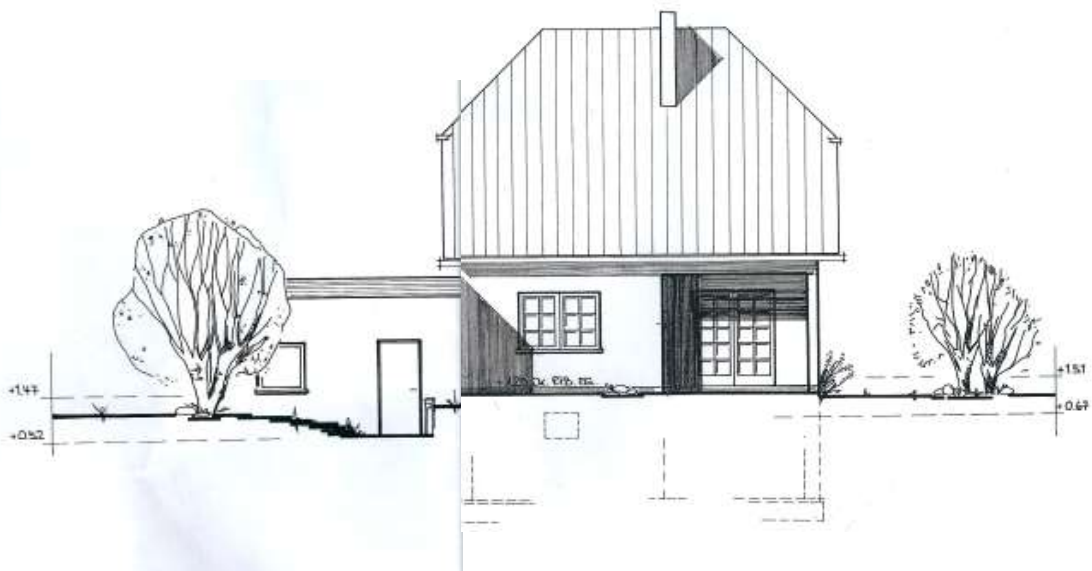


-A22-

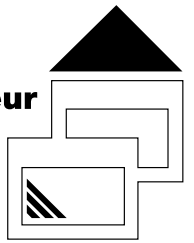
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Ansicht Ost
ohne Maßstab

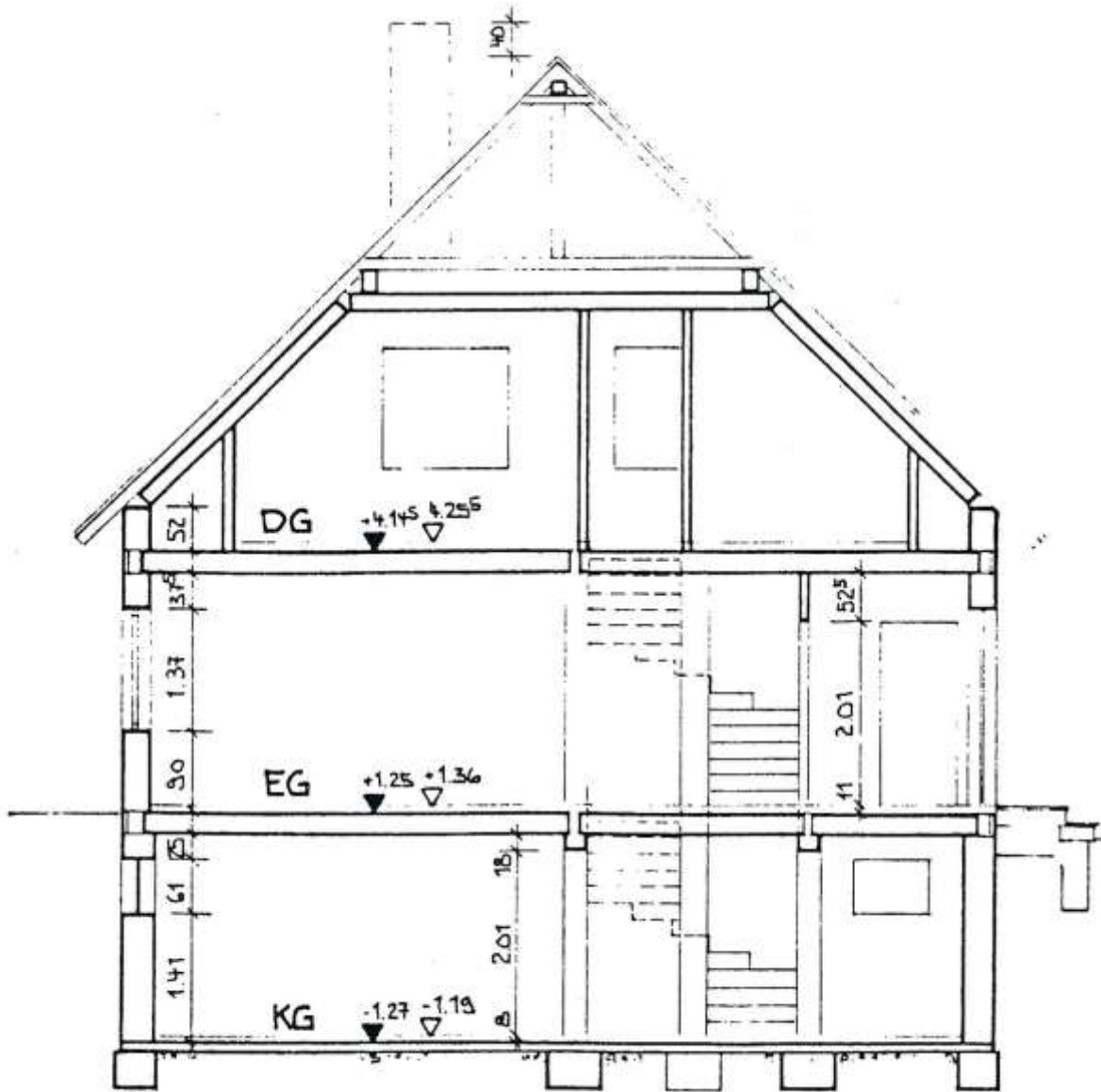


Ansicht West
ohne Maßstab



-A23-

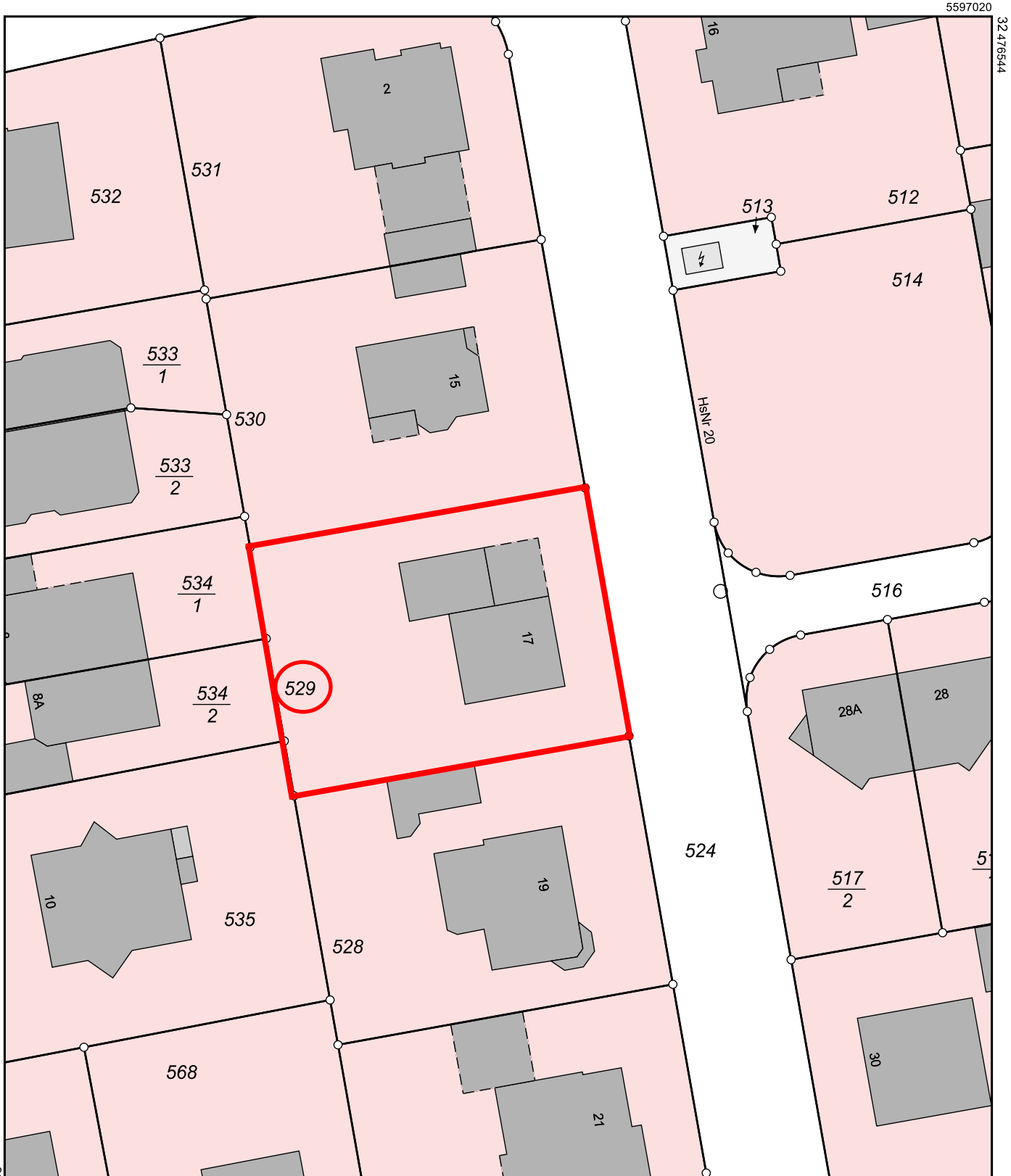
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Schnitt
ohne Maßstab

Flurstück: 529
Flur: 4
Gemarkung: Leihgestern

Gemeinde: Linden
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 27/24, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Kurt-Schu-
macher-Straße 17, 35440 Linden-Leih-
gestern, lfd.Nr. 1, Flur 4, Flurstück 529,
Größe 714 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

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

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

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: 14.08.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/1102/24/2034	Eingang am: 13.08.2024 Ihr Az.: 420 K 27/24
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Linden Leihgestern - 4 - 529
Straße:	Kurt-Schumacher-Straße 17

Sehr geehrter Herr Maurer,

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

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Seller

Anlage

Von: altlasten@rpgi.hessen.de
Gesendet: Donnerstag, 26. September 2024 11:40
An: Bianca Seim
Betreff: AW: Anforderung einer Auskunft aus dem Altlasteninformationssystem



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen Dipl.-Ing. Jens Maurer Bergwiesenstraße 1 35325 Mücke	Geschäftszeichen: RPGE-41.4-100i0400/1-2024/11 Ihre Nachricht vom: 13.08.2024 Ihr Zeichen: Datum: 26.09.2024
--	---

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Kurt-Schumacher-Straße 17, 35440 Linden, Gemarkung Leihgestern, Flur 4, Flurstück 529

Sehr geehrter Herr Maurer,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten sind nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für das angefragte Grundstück liegt derzeit kein Eintrag vor.

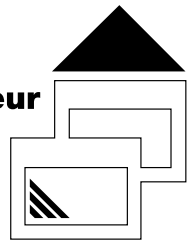
Da die Erfassung der Altflächen in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, ergänzende Informationen (insbesondere Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien etc.) bei der entsprechenden Kommune und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Kosten:

Diese Entscheidung ist eine kostenpflichtige Amtshandlung gemäß § 1 Abs.1 S. 1 Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG).

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Gemäß § 5 der Altflächendateiverordnung in Verbindung mit Kostenziffern **17216 und 19272** der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der jeweils aktuellen Fassung ist für diese Auskunft eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Diese beträgt je angefangene Viertelstunde 25,- €. In Ihrem Fall errechnet sich somit ein Kostenbetrag in Höhe von



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 27/24, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**

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

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.