



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 €

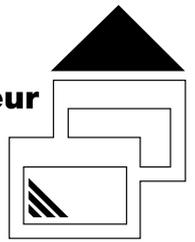
in Worten: vierhundertneununddreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

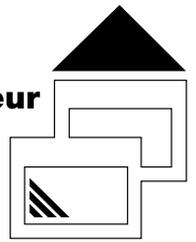
Grundbuch von Leihgestern, Blatt 3996
des Amtsgerichtes Gießen

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



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



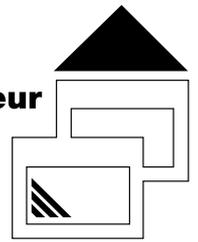
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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.



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.

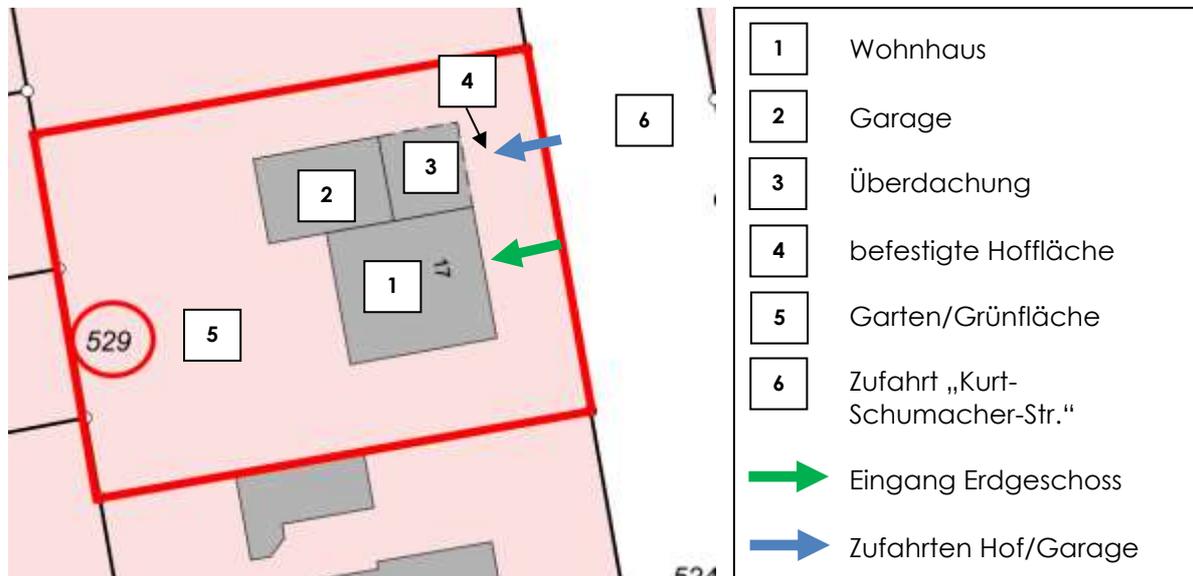
Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

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.

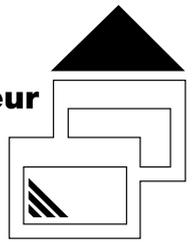
Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



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



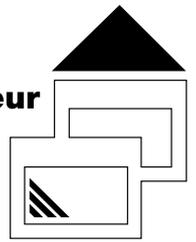
-A2-

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:

Erdgeschoss + Dachgeschoss = $56,55 \text{ m}^2 + 41,96 \text{ m}^2$ = **98,51 m²**
 =====

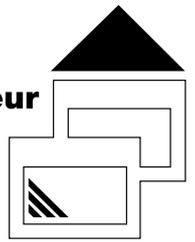
Nutzflächenberechnung:

-Kellergeschoss-

Vorrat:	$1,525 \times 3,15$	=	4,80 m ²
Waschen:	$(0,90 \times 2,675) + (1,20 \times 0,25) + (3,325 \times 2,10)$	=	9,69 m ²
Keller II:	$(3,185 \times 3,325) + (2,09 \times 1,30)$	=	13,31 m ²
Gas-Heizung:	$(1,90 \times 1,965) - (0,40 \times 0,69)$	=	3,46 m ²
Keller I:	$(4,175 \times 4,425) - (0,075 \times 1,25)$	=	18,38 m ²
Flur:	$(1,275 \times 1,025) + (2,30 \times 1,21) + (0,52 \times 1,00)$	=	4,61 m ²
			<hr/>
	Summe	=	54,25 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,63 m ²
			<hr/>
	Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt	=	52,62 m²
			=====

-Garage-

Stellfläche:	$5,00 \times 7,50$	=	37,50 m ²
			<hr/>
	Summe	=	37,50 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,13 m ²
			<hr/>
	Nutzfläche Garage, gesamt	=	36,37 m²
			=====



-A4-

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

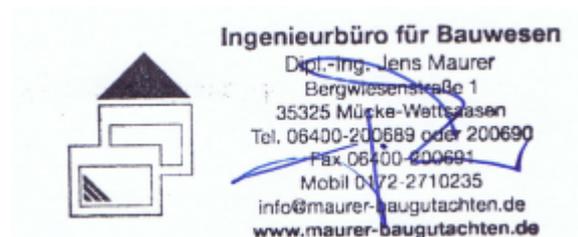
Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 280,66 m² BGF

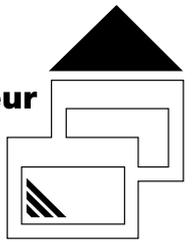
-Garage-

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





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



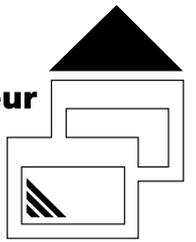
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A6-

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



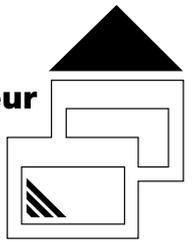
Bild 4: Zufahrt Hoffläche/Garage



Bild 5: Seiten-/Rückansicht



Bild 6: Rückansicht



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



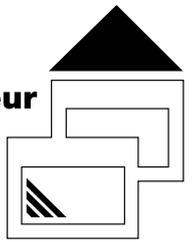
Bild 7: Rückansicht Garage



Bild 8: Rück-/Seitenansicht Garage



Bild 9: Terrasse



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



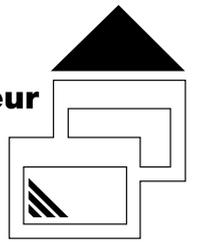
Bild 10: Garten



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.“

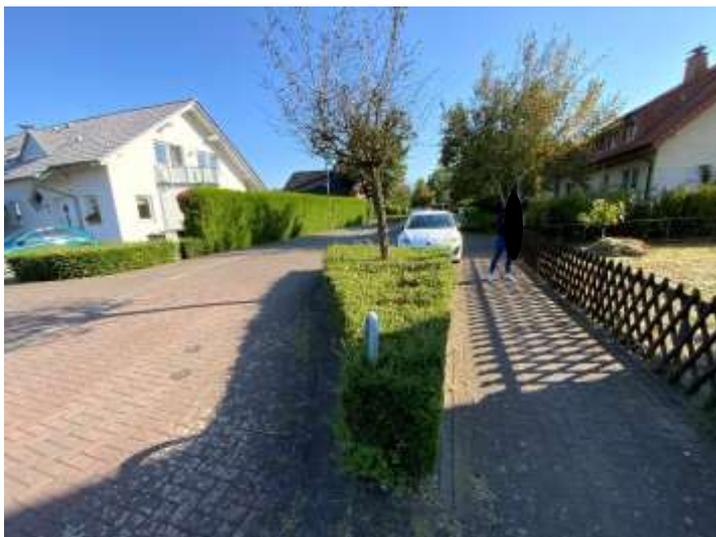
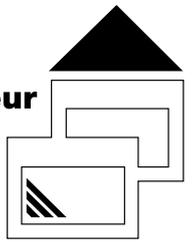


Bild 14: Zufahrt „Kurt-Schumacher-Str.“



Bild 15: Eingangsbereich



-A10-

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



**Innenansichten
-Wohnfläche-
Erdgeschoss**

Bild 16: Windfang

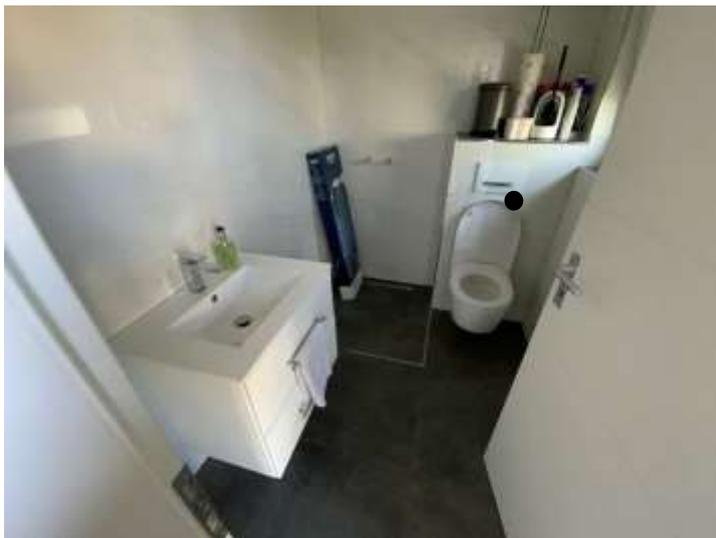
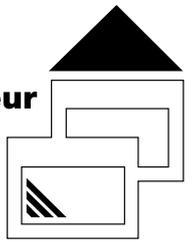


Bild 17: WC



Bild 18: Wohnen



-A11-

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



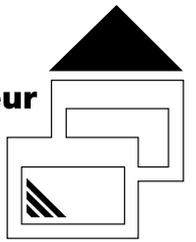
Bild 19: Wohnen



Bild 20: Essen



Bild 21: Küche



-A12-

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



Bild 22: Treppe EG-DG

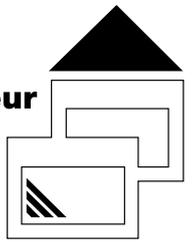


Innenansichten
-Wohnfläche-
Dachgeschoss

Bild 23: Flur



Bild 24: Bad



-A13-

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



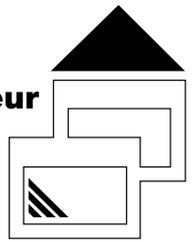
Bild 25: Eltern



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

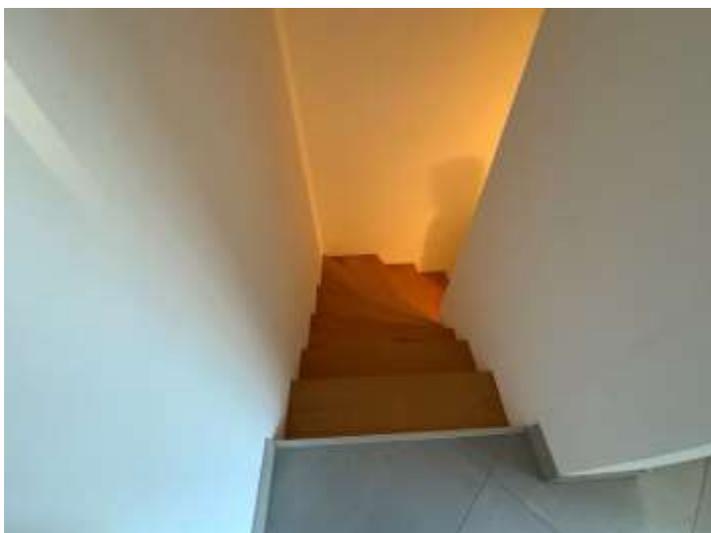
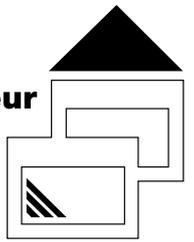


Bild 30: Treppe EG-KG



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



Innenansichten
-Nutzfläche-
Kellergeschoss

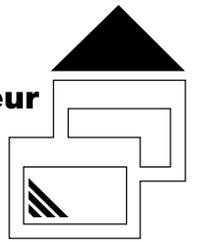
Bild 31: Vorrat



Bild 32: Waschen



Bild 33: Sauna



-A16-

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



Bild 34: Keller

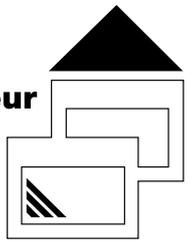


Bild 35: Keller



Bild 36: Gas-Heizung





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



**Innenansichten
-Nutzfläche-
Garage**

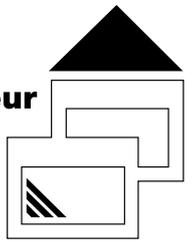
Bild 37: Stellfläche



Bild 38: Stellfläche

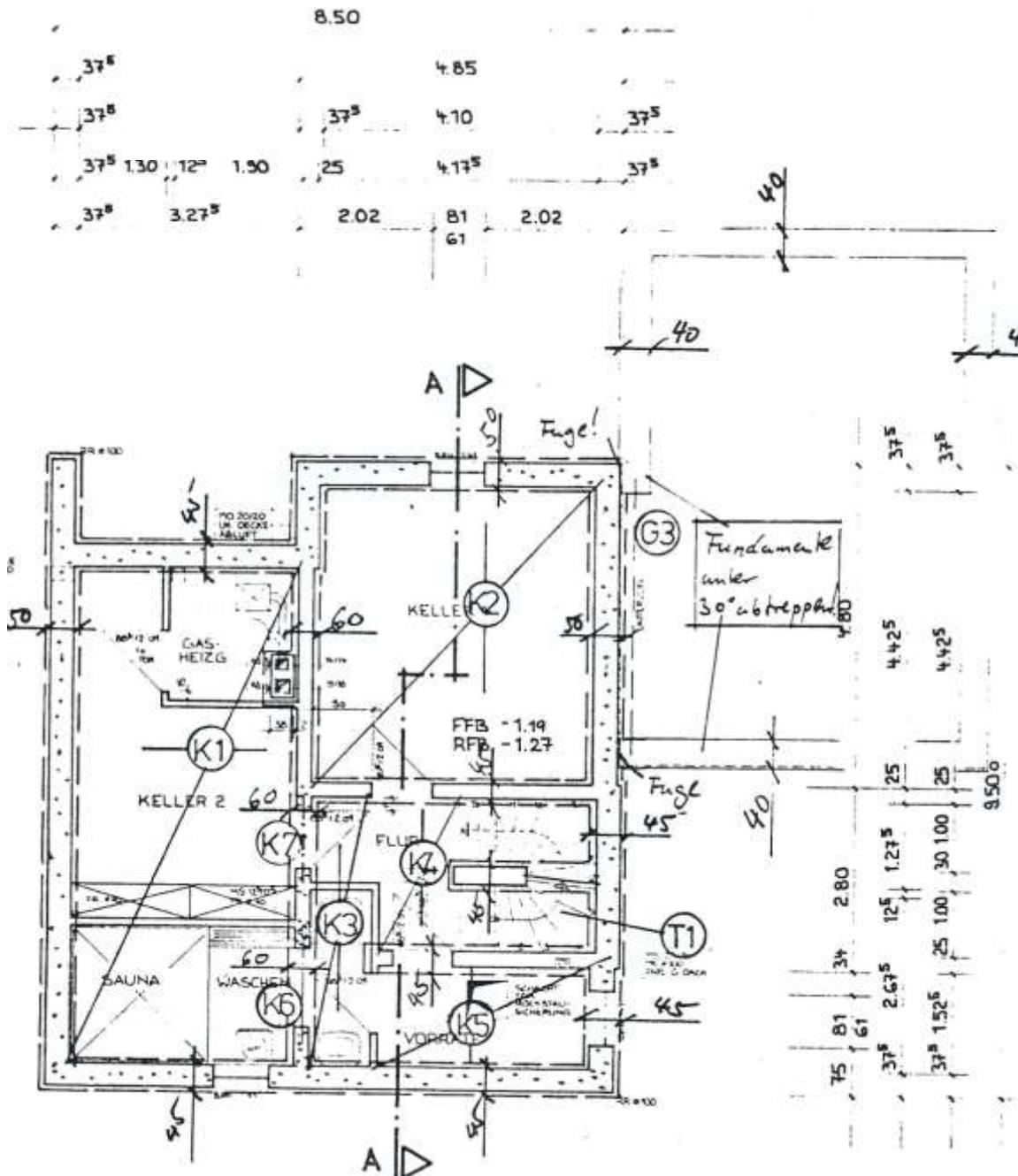


Bild 39: Stellfläche

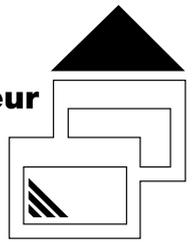


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen sowie auch die Ansichten. Alle Angaben ohne Gewähr!

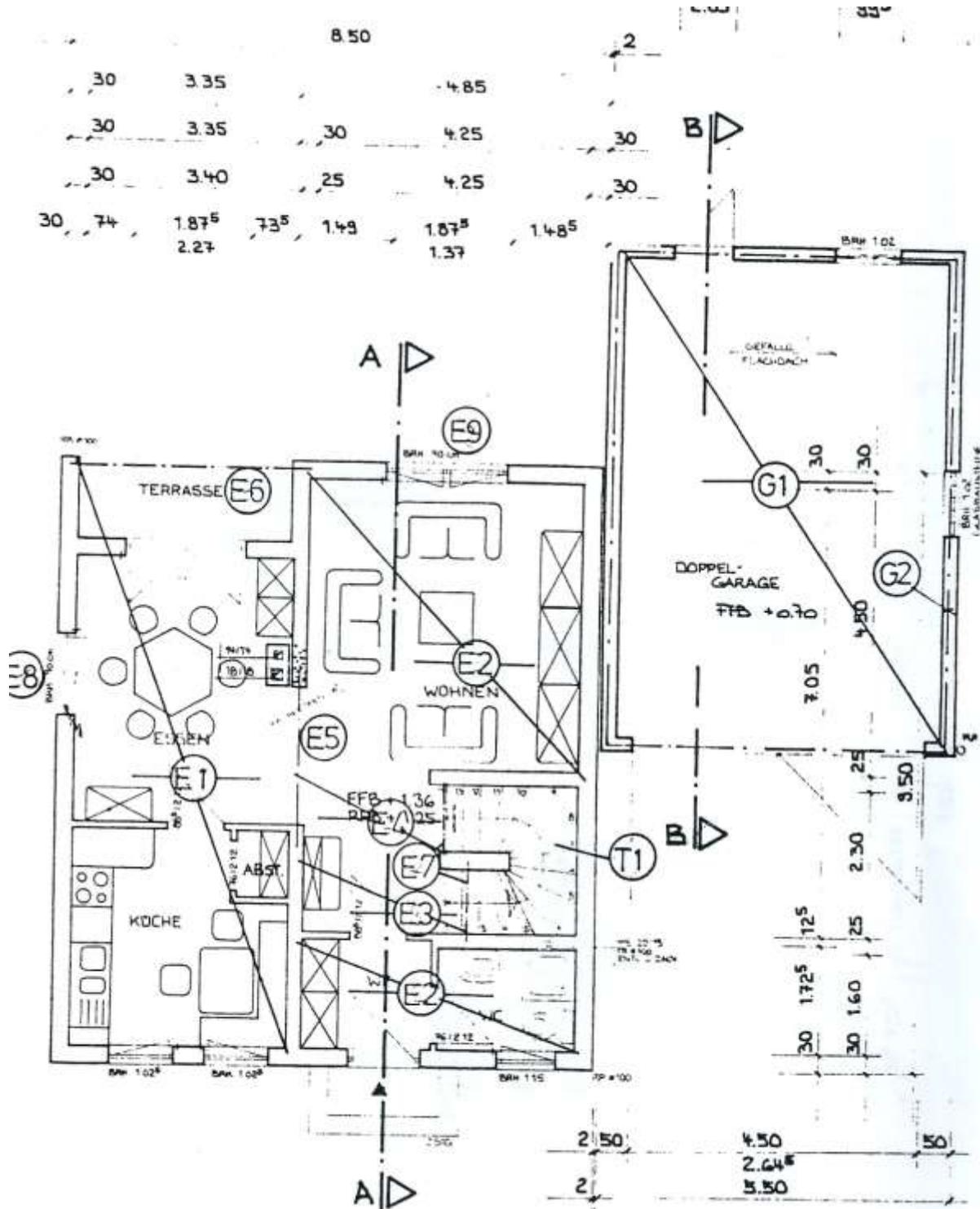


Grundriss Kellergeschoss
ohne Maßstab

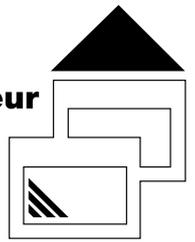


-A19-

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

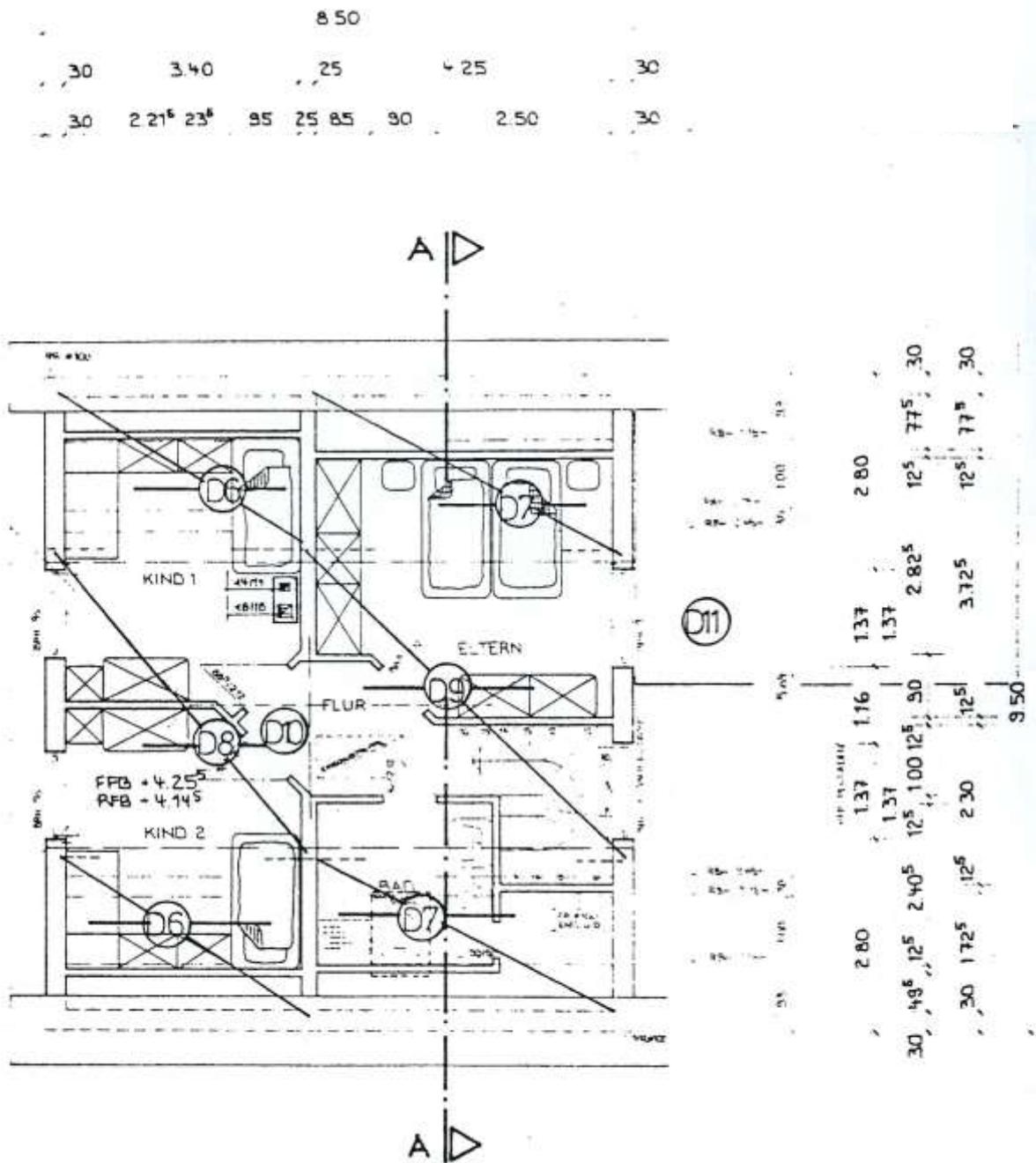


Grundriss Erdgeschoss
weicht ab/ohne Maßstab

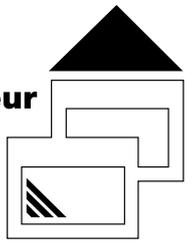


-A20-

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

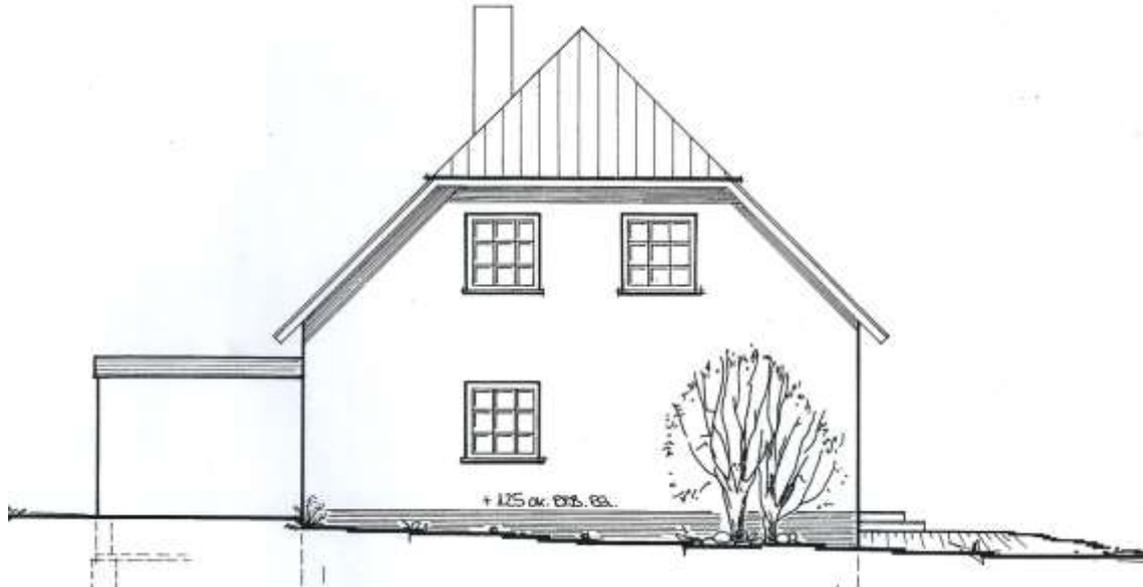


Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab

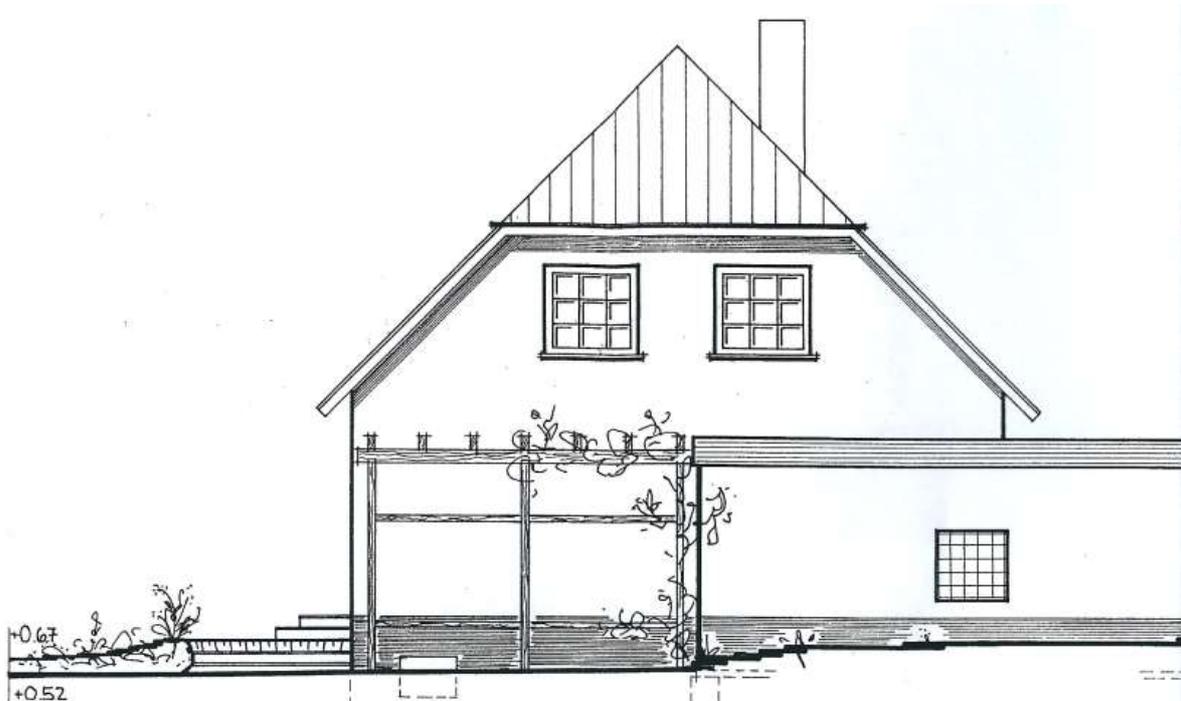


-A21-

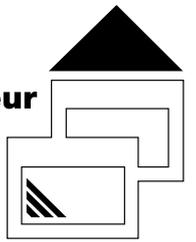
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Ansicht Süd
ohne Maßstab

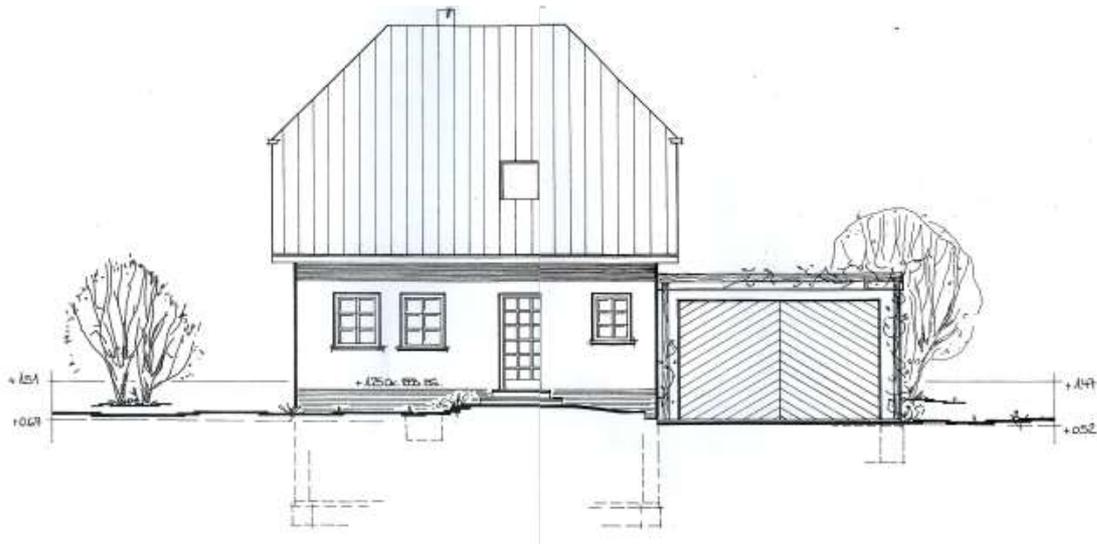


Ansicht Nord
ohne Maßstab

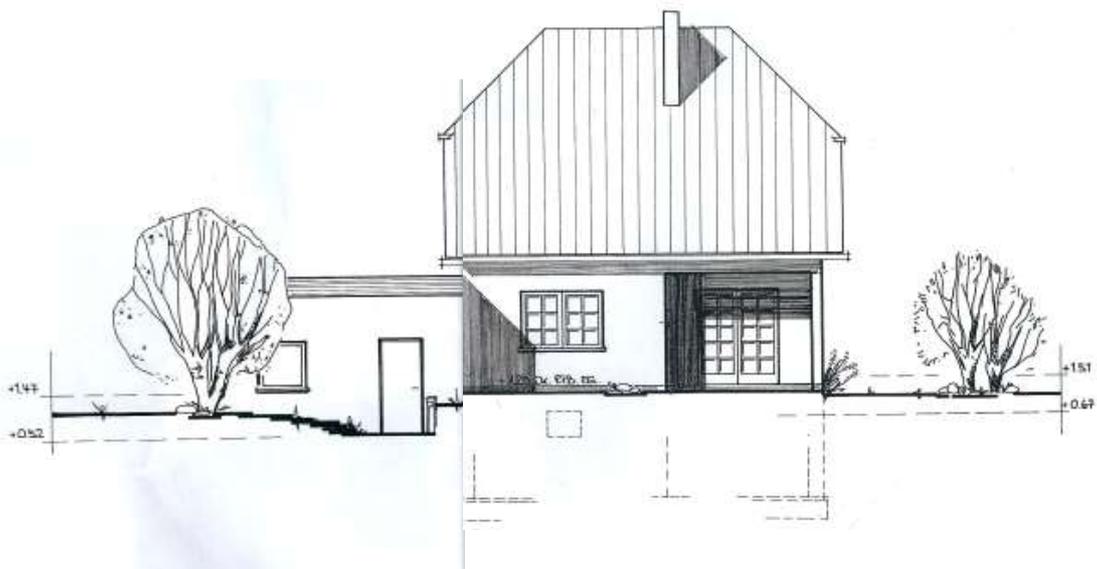


-A22-

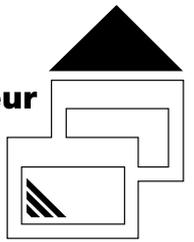
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



Ansicht Ost
ohne Maßstab

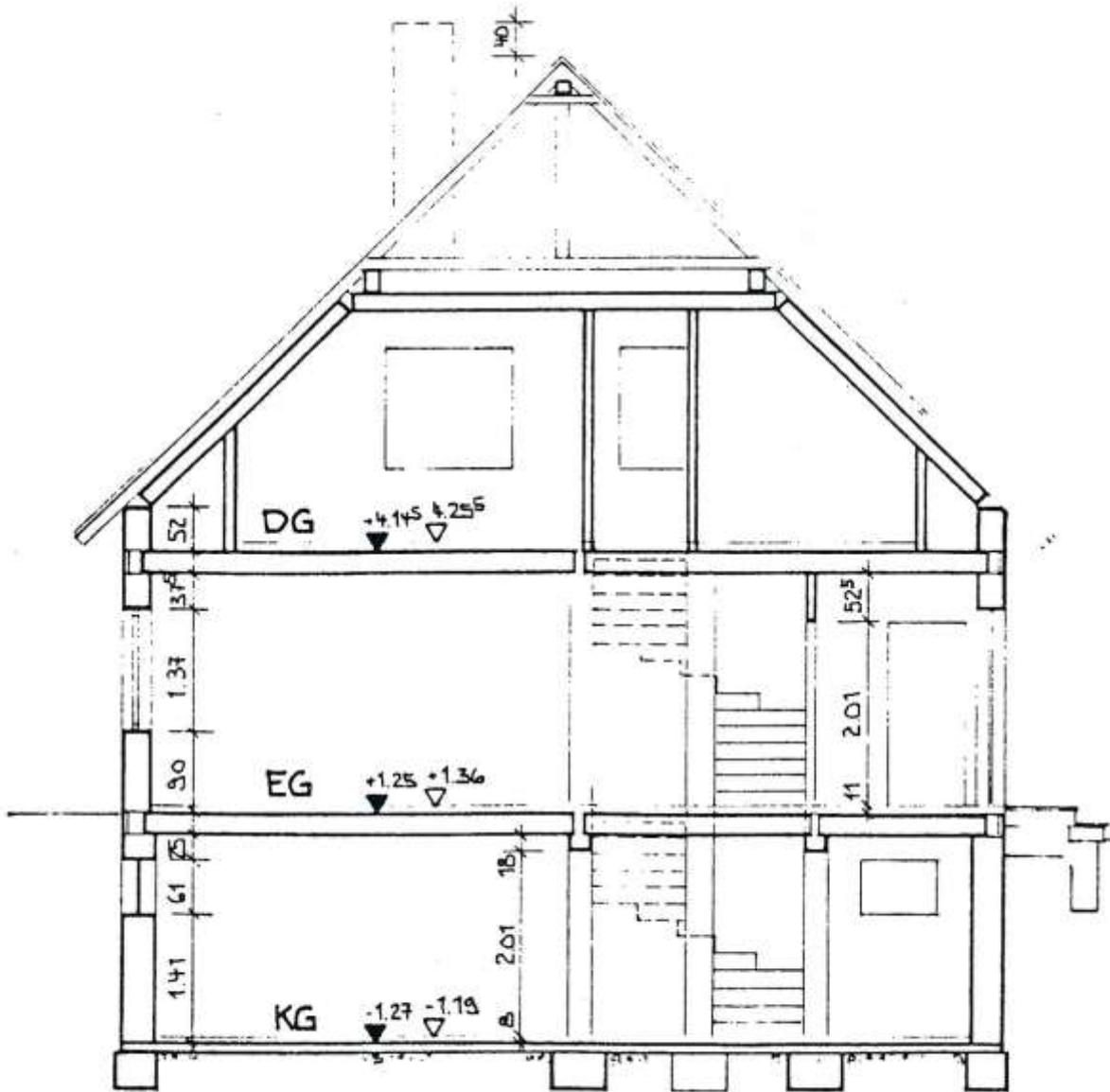


Ansicht West
ohne Maßstab



-A23-

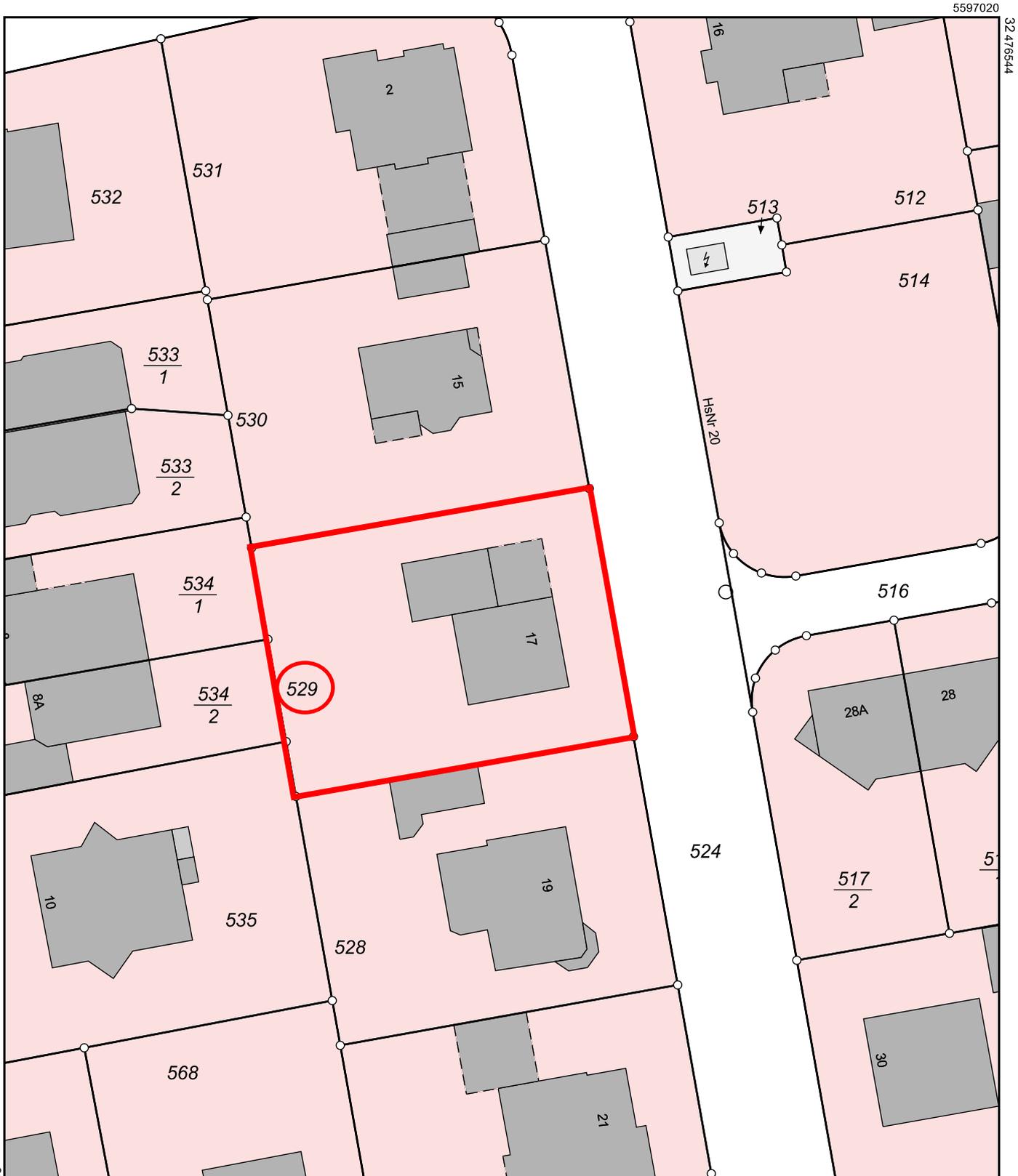
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 27/24 AG Gießen



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



32.476454

5596910



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.

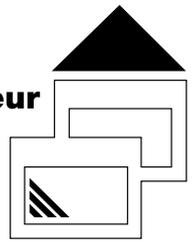
Da die Erfassung der Altflächen in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, ergänzende Informationen (insbesondere Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige 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.