

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Stiftstraße 24**

35321 Laubach

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 29/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 31.07.2024 wie folgt ermittelt:

310.000,00 €

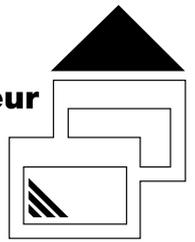
in Worten: dreihundertzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

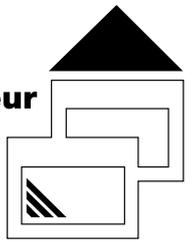
Grundbuch von Laubach, Blatt 2362
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 11, Gemarkung Laubach, Flur 5,
Flurstück 161/4, Gebäude- und Freifläche,
Stiftstraße 24, Größe = 1.439 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 Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Objekte	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	13
2. Allgemeine Verfahrenswahl	15
3. Bodenwertermittlung	15
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	17
5.1 Wohnhaus	18
5.2 Scheunengebäude	20
5.3 Scheunen-Stall-Anbau	21
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung landwirt. Gebäude	22
5.5 Garagenanlage	22
5.6 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage	23
6. Verkehrswert	26
Anlage	
Berechnungen	A1-A8
Bilder	A9-A23
Planunterlagen	A24-A27
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in der Nähe der historischen Altstadt von Laubach, einer Gemeinde im Landkreis Gießen in Hessen.

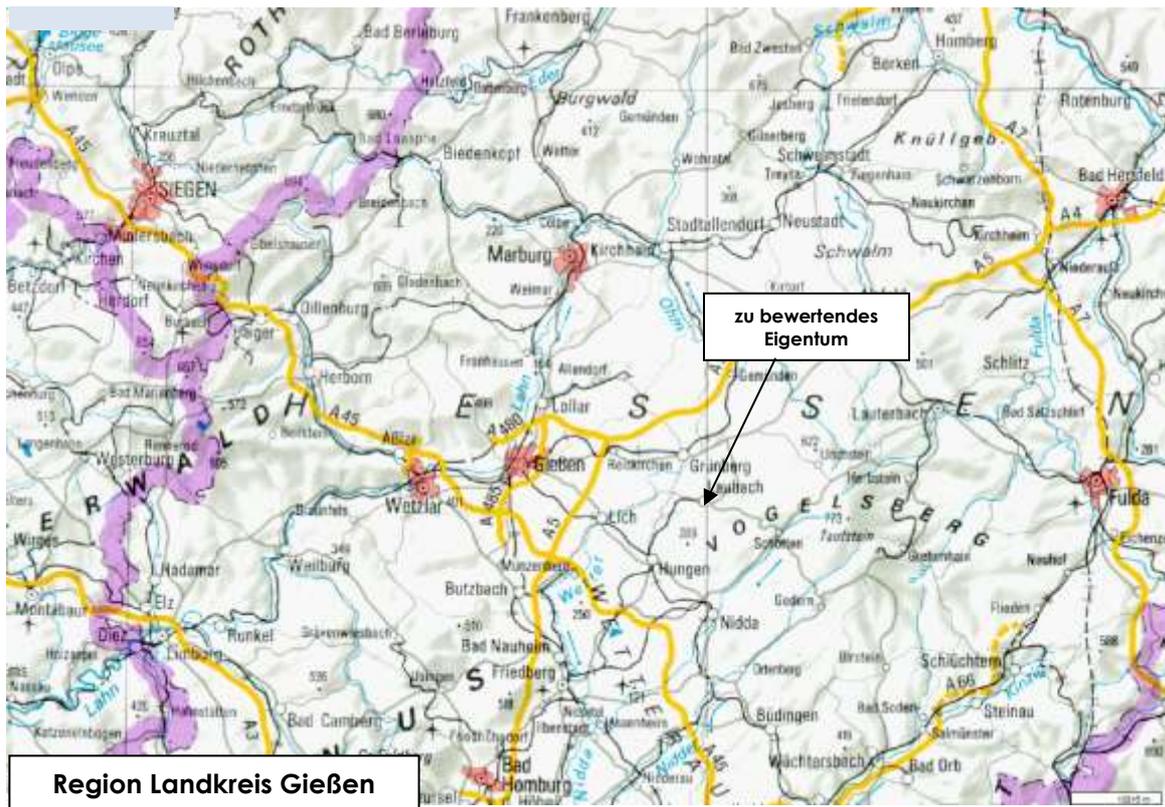
Laubach ist eine mittelhessische Kleinstadt mit rund 10.000 Einwohnern, davon rund 6.000 in der Kernstadt.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Altenhain, Freienseen, Gonterskirchen, Lauter, Münster, Röhthges, Ruppertsburg und Wetterfeld, die im Rahmen der Gebietsreform um 1970 eingemeindet wurden.

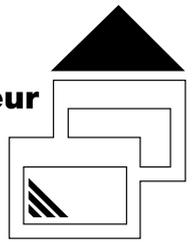
Die Gemeinde Laubach erstreckt sich am Rande des Naturparks Hoher Vogelsberg.

Laubach ist mit 9.700 Hektar die flächengrößte Gemeinde des Landkreises Gießen.

Im Norden grenzt sie an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Mücke (Vogelsbergkreis), im Süden an die Gemeinde Nidda (Wetteraukreis), im Südwesten an die Stadt Hungen, sowie im Westen an die Stadt Lich und die Gemeinde Reiskirchen.



Prunkstück der Kleinstadt ist das Schloss der Grafen zu Solms-Laubach mit der 1555 damals als Schulbibliothek gegründeten Schlossbibliothek, einer der ältesten und größten europäischen Privatbibliotheken mit über 120.000 Titeln. Sie ist im Verzeichnis national wertvoller Kulturgüter eingetragen und steht unter Denkmalschutz.



Weitere Sehenswürdigkeiten sind die evangelische Stadtkirche aus dem 12. Jahrhundert mit Barockorgel, sowie eine Vielzahl von weiteren historischen Gebäuden im Stadtzentrum.

Weiterhin besonders erwähnenswert ist der Waldpark „Grünes Meer“, der etwa sieben Kilometer von Laubach, Richtung Schotten, entfernt liegt. Es handelt sich dabei um einen ca. 80 Hektar großen Naturerlebnispark, der den Besuchern die Möglichkeit bietet Besonderheiten des heimischen Waldes zu entdecken oder einen Blick in die Vergangenheit der Besiedlung der Vogelsberghänge zu werfen oder einfach spielerisch Natur zu erleben. Laubach ist eine Fremdenverkehrsstadt, mit Metall- und Holzindustrie. In der historischen Altstadt und im Schlossbereich finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen statt, die überregionales Interesse erzeugen und vom zu bewertenden Objekt in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen sind.

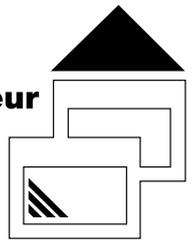
Verkehrstechnisch liegt Laubach im Zonenregionalraum des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Die Bahnstrecke Friedberg-Mücke ist zwar, wie die durch den Ortsteil Münster führende, Butzbach-Licher Eisenbahn in diesem Bereich stillgelegt. Allerdings verbinden eine Vielzahl von Buslinien Laubach und Ortsteile mit Bahnhöfen in der Umgebung.

Die Dinge des täglichen Lebens lassen sich alle in Laubach und Umgebung erledigen. Ebenfalls vorhanden sind Schulen und Kindergärten.



Durch die durchaus noch als zentral zu bezeichnende Lage des zu bewertenden Objektes können die Dinge des täglichen Lebens bequem zu Fuß erledigt werden.

Das Gesamtobjekt liegt an einer Seitenstraße der Ortsdurchfahrt und ist entsprechend gut zu erreichen.



Die Zufahrtstraße kann als gut ausgebaut bezeichnet werden. Sowohl auf dem Grundstück sind Parkmöglichkeiten vorhanden, wie auch im öffentlichen Bereich noch weitere Parkmöglichkeiten bestehen.

Das zu bewertende Eckgrundstück selbst ist annähernd rechteckig geschnitten, ist überwiegend eben gelegen und kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden. Die Lage kann als insgesamt durchaus noch ruhig bezeichnet werden, auch wenn die Stiftstraße als Zufahrt zu einem älteren Wohngebiet dient, dazu ein Alten-Pflegeheim in unmittelbarer Nähe ist, wie auch ein Kindergarten.

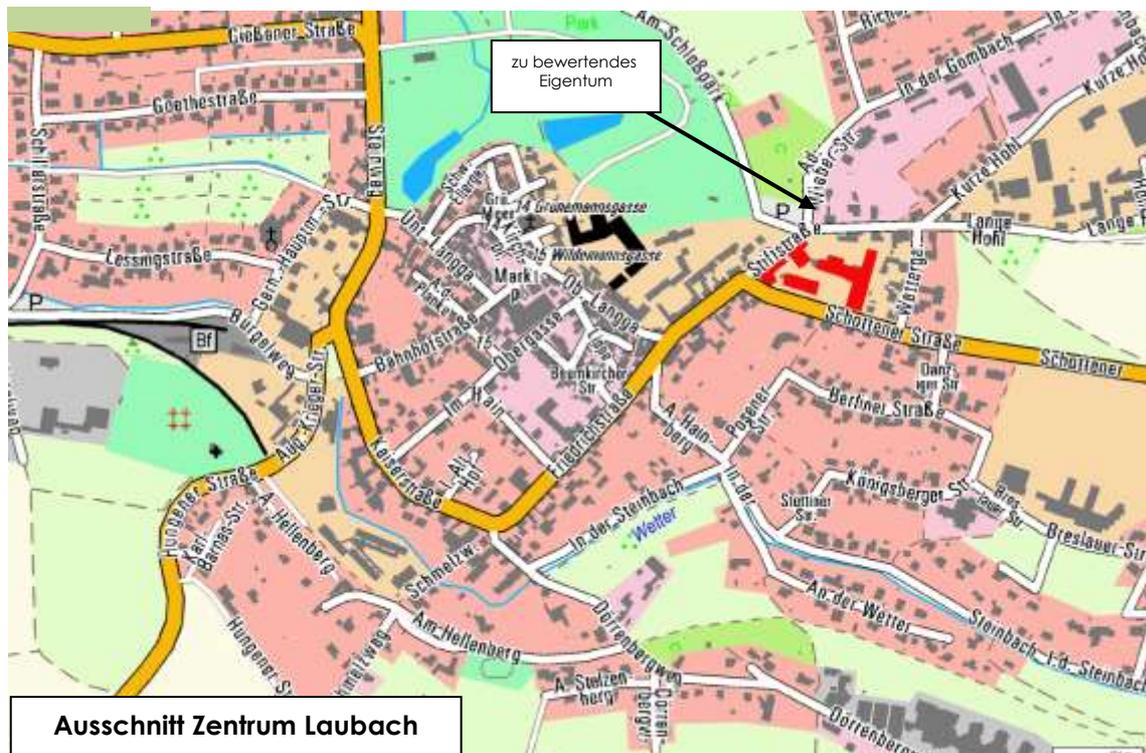
Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus ähnlichen Wohnobjekten und ist als nicht eng zu bezeichnen.

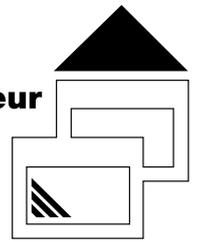
Der Gutachterausschuss für den Bereich des zu bewertenden Objektes als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Gemäß Auskunft der Stadt Laubach, Bauamt gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich keinen Bebauungsplan und es gilt entsprechend § 34.

Gemäß Auskunft Bauaufsicht des Landkreis Gießen, liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Ebenso liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor.

Für das Gesamtobjekt besteht kein Denkmalschutz und es liegt auch nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





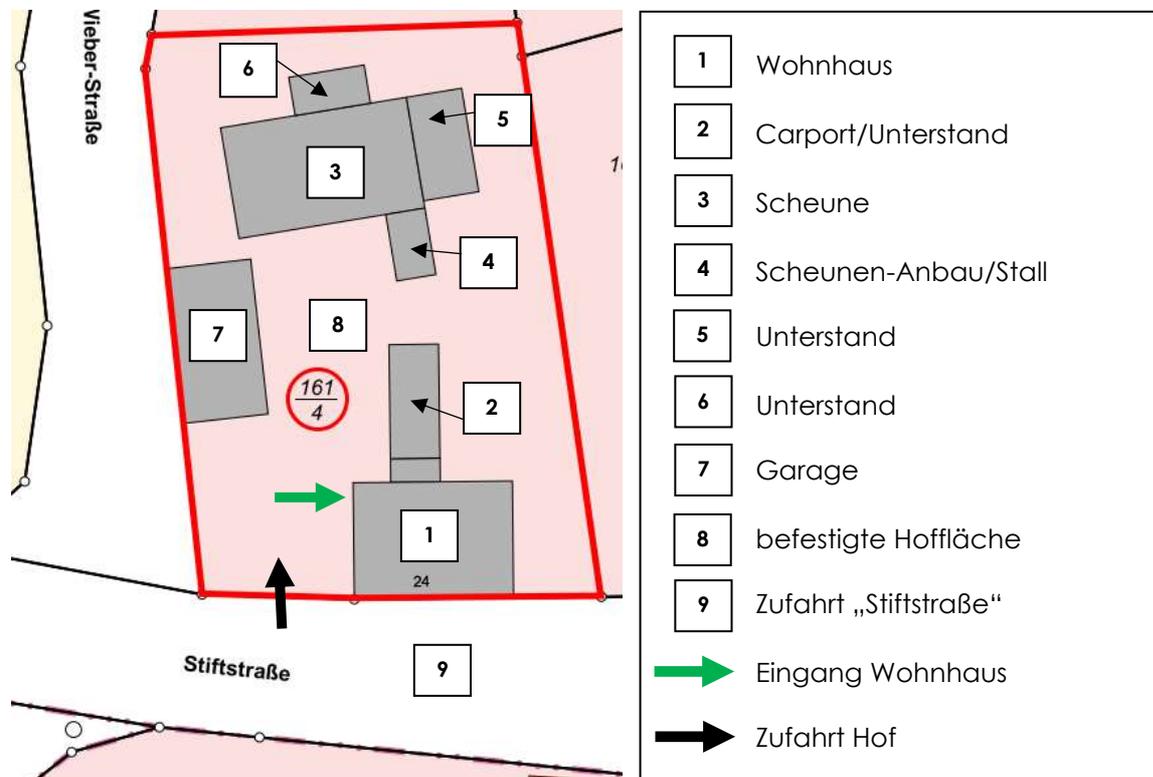
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Gesamteigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Wohnbereichen, einer Garage, einem Carport, sowie einem Scheunengebäude mit angrenzendem Stall, sowie weiteren kleinen Anbauten.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin.

Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der Wohnbereich im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 79 m², der nicht zugängliche Bereich im Obergeschoss von ca. 99 m². Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche im teilweise ausgebauten Dachgeschoss (61,5 %) beträgt geschätzt ca. 35 m² (Ausbau ist baurechtlich zu prüfen). Eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist zwar denkbar, dafür müssten aber baulich Veränderungen vorgenommen werden.



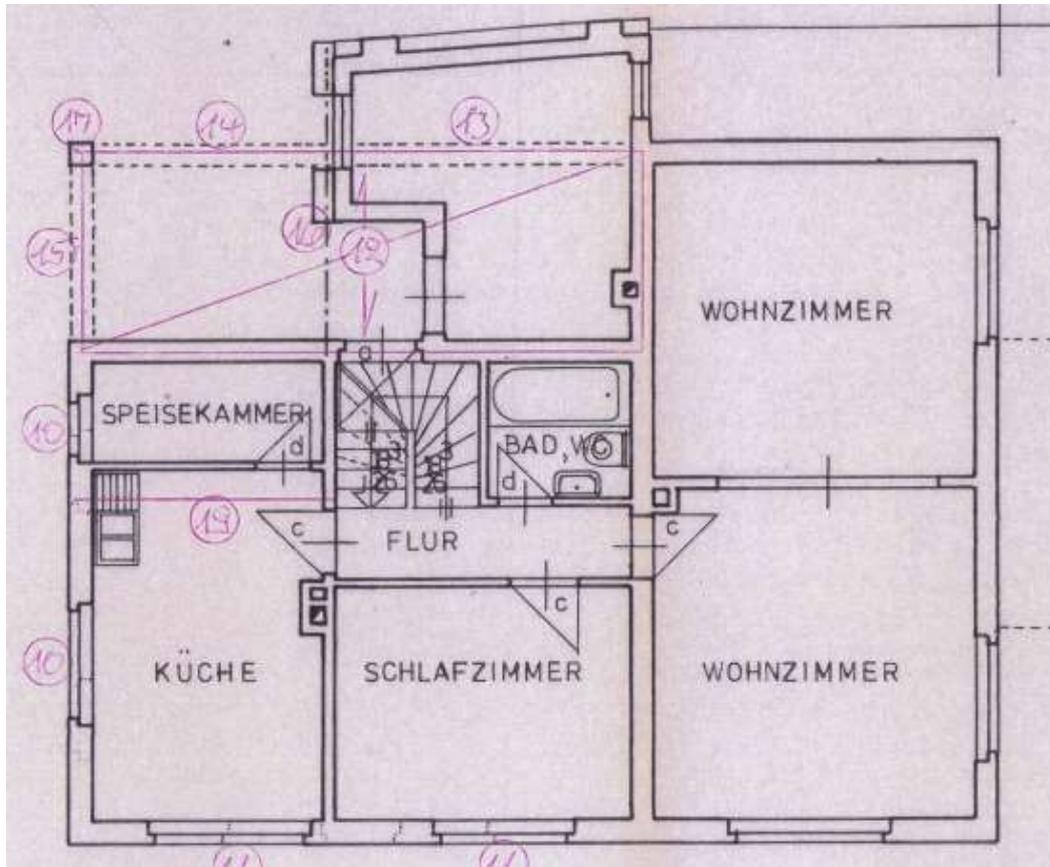
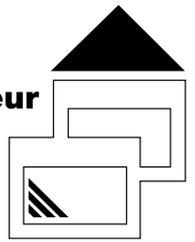


Abb.: Grundriss Erdgeschoss



Der Zugang erfolgt vom Hof aus über einen überdachten Eingangsbereich. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist nicht barrierefrei und behindertengerecht zugänglich und liegt ca. 1,0 m über dem Geländeneiveau. Der Zugang zum Wohnbereich im Erd- und Obergeschoss erfolgt über das zentrale Treppenhaus.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist gefällig geschnitten. Es gibt insgesamt drei Zimmer, eine Küche mit Speisekammer und ein Bad.

Vom Eingang besteht ein direkter Zugang zu einem Nutzraum, der u.a. als Waschküche und Heizungsraum genutzt wird.

Der Grundriss im Obergeschoss ist ebenfalls durchaus zweckmäßig geschnitten, hat insgesamt sechs Zimmer, sowie einen kleinen Balkon. Ein Zugang war hier nicht möglich. Entsprechend sind daher auch die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht bekannt. Auch hier erfolgt der Zugang über das zentrale Treppenhaus. Eine eigenständige Nutzung ist derzeit nicht gegeben. Der Zugang zu allen Räumen erfolgt über einen zentralen Flur.

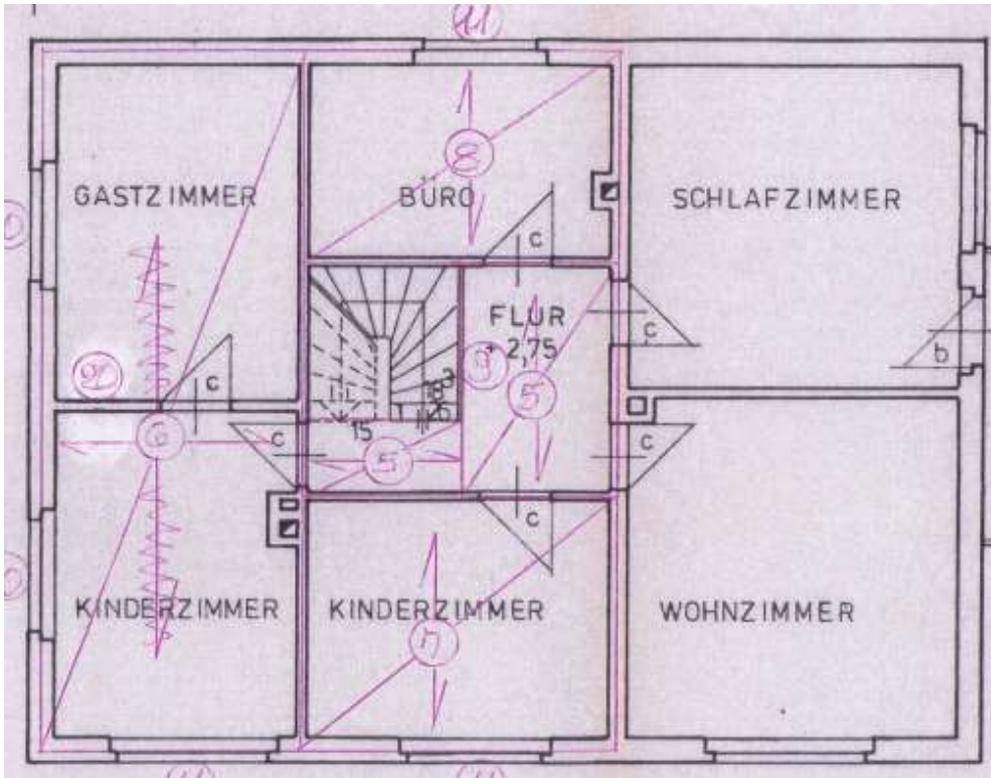
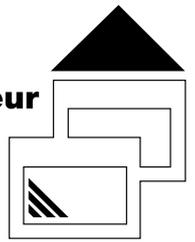
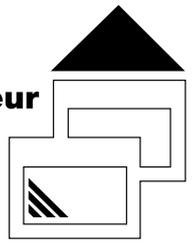


Abb.: Grundriss Obergeschoss (kann abweichen, kein Zugang)

Vom teilweise ausgebauten Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor. Es sind insgesamt zwei Zimmer und ein Flur vorhanden. Die Räume haben durch die vorhandene Dachschräge Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Der nicht ausgebaute Bereich dient als einfache Abstellfläche.

Das Kellergeschoss dient rein zu Nutzzwecken. Der Zugang erfolgt über das zentrale Treppenhaus. Die Räume sind durchschnittlich zweckmäßig. Es sind in diesem Bereich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vorhanden. Die Zufahrt zur integrierten Garage erfolgt von der Stifstraße aus. Der Garagenbereich wurde sichtbar höhergelegt. Entsprechend niedrig fällt die Deckenhöhe aus.





-10-

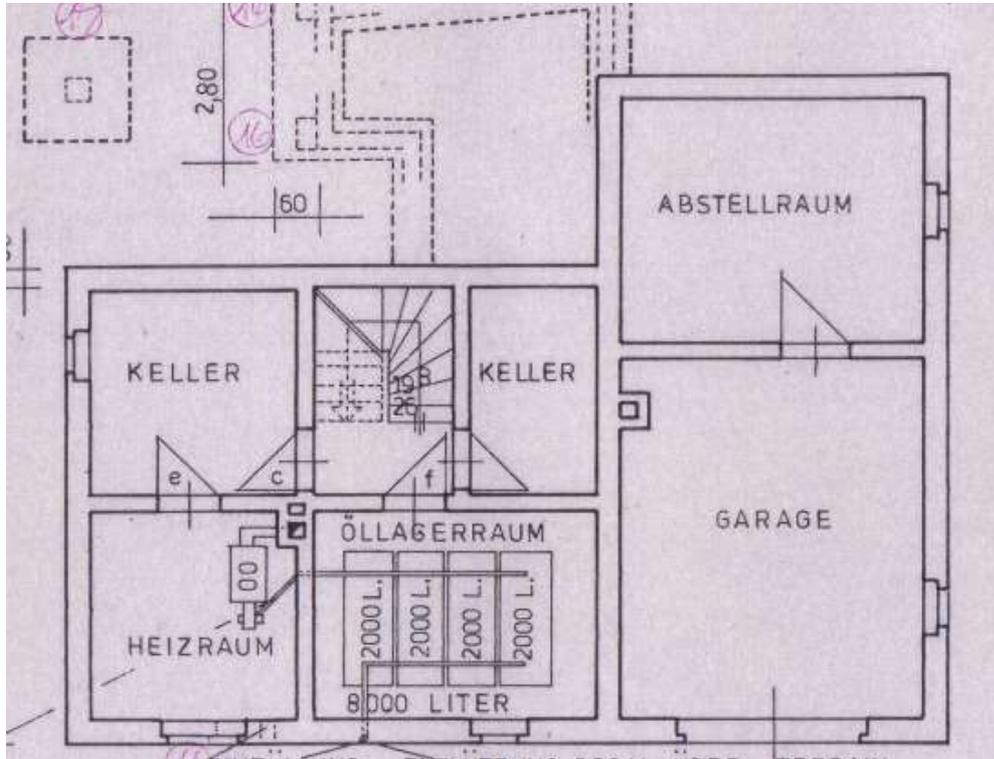


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (weicht in der Nutzung ab)

Unmittelbar an das Wohnhaus schließt ein großer Carport/Unterstand mit Satteldach an. Das Gebäude ist als zweckmäßig zu bezeichnen und bietet u.a. Platz für mindestens 2 PKW. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein Scheunen-Stallgebäude mit Anbau, welches heute lediglich zu einfachen Abstellzwecken genutzt wird bzw. größtenteils sogar leerstehend ist bzw. ungenutzt ist. Die Nutzfläche beträgt ca. 140 m². Zugang bzw. Zufahrt erfolgt über die davorliegende Hoffläche. Das Gebäude mit dem Stallanbau ist aus heutiger Sicht nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.



Abb.: Ansicht Carport



Abb.: Scheune mit Stallanbau

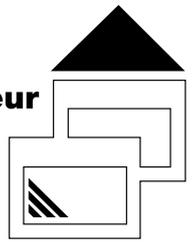


Abb.: Garagenanlage mit Werkstatt



Abb.: Garagenanlage mit Werkstatt

Gegenüber dem Carport befindet sich eine Garagenanlage mit kleinem Werkstattbereich. Die Nutzfläche des 1-geschossigen Gebäudes mit leicht geneigtem Pultdach beträgt ca. 75 m². Das rechteckige Gebäude kann als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Zugang/Zufahrt erfolgt über die Hoffläche.

Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht aus der befestigten Zufahrts- und Hoffläche, sowie einfachen Grünflächen. Es ist eine Einfriedung in Teilbereichen vorhanden.

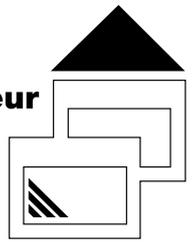
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Objekte

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen der Objekte erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhanden Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben einer Eigentümerin.

Aufgrund der bekannten Baujahre der Objekte wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten.

Das Wohnhaus wurde in seinem Ursprung ca. 1902 erbaut. Ca. 1961/1985 erfolgte ein Umbau/Aufstockung. Weitere Baujahre sind gemäß Angabe für den Unterstand 50 er Jahre, Garage mit Werkstatt Mitte 60 er Jahre, Scheune mit Stall ca. 1902.

Das Wohnhaus ist in solider, massiver Bauweise errichtet. Die Wände sind gemauert und haben einen einfachen Außenputz ohne jegliche energetische Maßnahmen. Die Gründung ist aus Stahlbeton, wie auch die Decke über dem Keller. Die weiteren Geschossdecken sind größtenteils Holzkonstruktionen wie auch der Dachstuhl, der größtenteils ungedämmt bzw. nur wenig gedämmt ist. Es ist eine Wellbetonfaserplatteneindeckung vorhanden, die wahrscheinlich asbesthaltig ist. Die Gesamtkonstruktion ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Im Bereich des Kellermauerwerks sind Feuchtigkeitsprobleme sichtbar.



Die Fenster im Erdgeschoss sind aus Kunststoff mit einer Isolierverglasung aus 1985. Im Obergeschoss sind gemäß Angabe noch Fenster mit einer Einfachverglasung vorhanden. Es sind zumindest teilweise Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung und auch die technische Ausstattung des Objektes ist ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und hat einen eher einfachen als mittleren Standard. Augenscheinlich aber in einem weitgehend funktionalen Zustand. Über die Jahre wurden zwar einfache Renovierungen durchgeführt. Diese sind aber größtenteils nicht mehr zeitgemäß bzw. wieder deutlich in die Jahre gekommen.

Als Heizungsanlage dient eine Gas-Holz-Heizung aus dem Jahre 1985, wobei gemäß Angabe die Holzheizung defekt ist. Es gibt einen Erdgasanschluss. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben.



Abb.: Heizungsanlage



Abb.: Heizungsanlage

Der an das Wohnhaus angrenzende Carport ist eine einfache Holzkonstruktion mit Satteldach und Betonziegeleindeckung. Die Rückseite ist einfach verglast. Es ist eine Bodenplatte vorhanden.

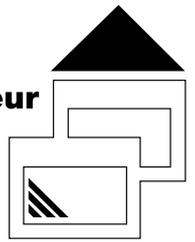
Die Scheune und der Stall, sowie auch die Unterstände sind Holzfachwerkkonstruktionen, deren Gefache teilweise ausgemauert sind. Die Scheune steht auf einem Bruchsteinmauersockel. Die Außenfassade der Scheune ist mit Holz einfach verschalt. Die Dächer sind größtenteils mit einfacher Ziegelerdeckung. Beim Stall ist die Zwischendecke massiv, während die Zwischendecke im Scheunenbereich eine Holzkonstruktion ist. Die Objekte haben keine technische Ausstattung. Für einen weiteren Erhalt ist mit einem deutlich erhöhten Kostenaufwand zu rechnen.



Abb.: Innenansicht Scheune



Abb.: Innenansicht Stall



Die Garagenanlage ist massiv gemauert, einfach verputzt. Das Pultdach hat eine einfache Wellbetonfaserplatteneindeckung. Der Boden ist aus Beton. Die Tore sind Holzkonstruktionen. Es ist eine neue Tür eingebaut. Seitlich sind Fenster mit einer Einfachverglasung vorhanden. Insgesamt ist auch diese Gesamtkonstruktion deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

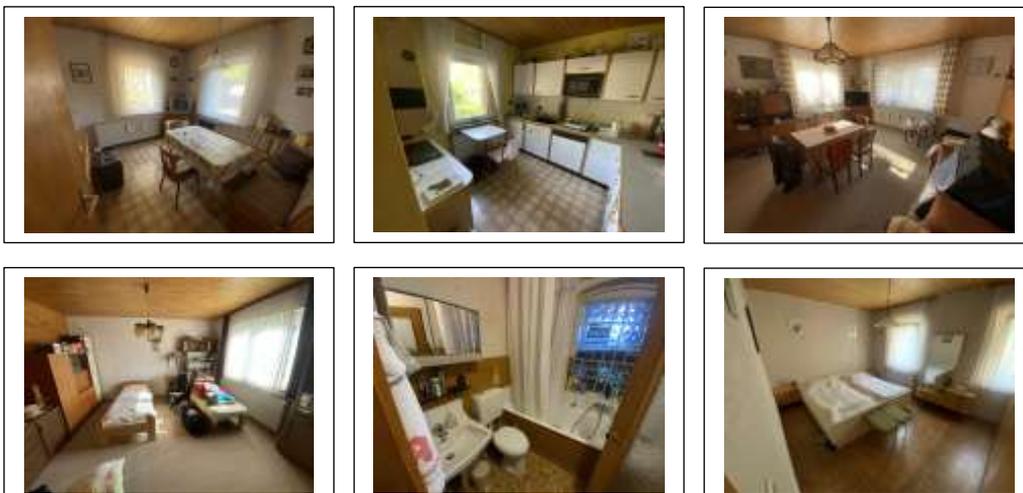
Die Außenanlage des Objektes besteht überwiegend aus der befestigten Hoffläche (teilweise Asphalt, teilweise Betonpflaster, sowie Natursteinpflaster). Es sind wenige Grünflächen vorhanden, sowie vereinzelte Bepflanzungen. Die Einfriedung besteht aus einem massiven Sockel, sowie Holzbrettern.

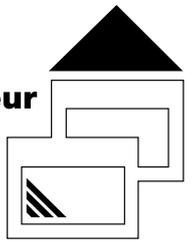


1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erdgeschoss, sowie des teilweisen ausgebauten Dachgeschosses und dem Nutzbereich im Kellergeschoss. Die Bilder geben einen guten, ausreichenden Überblick über den vorhandenen Ausstattungsstandard und Zustand. Auf eine weitere, detaillierte Beschreibung im Einzelnen kann verzichtet werden.

-Wohnbereich Erdgeschoss-

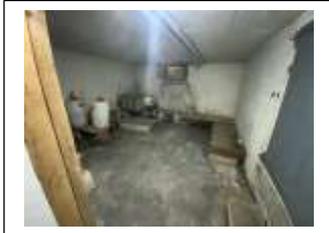


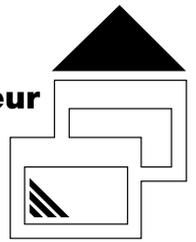


-Wohn-Nutzbereich Dachgeschoss-



-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 Landkreises 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 Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da nicht alle Bereiche des Wohnhauses zugänglich waren, sowie ein Teil der Nebengebäude nicht mehr zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet ist.

Dazu wurde das Objekt in seinem Ursprung auch nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen gebaut.

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet werden.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

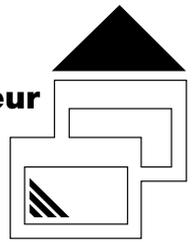
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 des Landkreises Gießen, Gemeinde Laubach, Gemarkung Laubach führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Der Wert wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 161/4 = 75,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1.400 m²

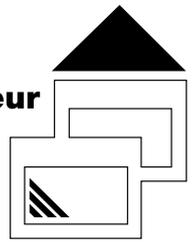
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

75,00 €/m² x 1.439,00 m² = 107.925,00 €

Es erfolgt im vorliegenden Fall für die Grundstücksgröße, den Zuschnitt und die vorhandenen Bebauung (Ausnutzung) im Verhältnis zum Richtwertgrundstück keine weitere Anpassung.

➔ **der Bodenwert des Flurstück 161/4 beträgt, gerundet = 107.000,00 €**



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 Landkreis Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

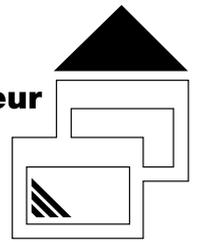
Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall aber nicht angewendet werden, da im Bereich des Wohnhauses die Wohnung im Obergeschoss nicht besichtigt werden konnte, sowie ein Teil der Nebengebäude sich nicht mehr zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet und sich so entsprechend kein adäquater/aussagekräftiger Wert für die Objekte ermitteln lässt. Dazu steht/stand beim Gesamtobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen nicht im Vordergrund.

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).

Der durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen festgesetzte Regionalfaktor beträgt 1,00.

Es erfolgt eine getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus, sowie die Nebengebäude (Scheune, Stall und Garage), bei einem unterschiedlichen Altersansatz bzw. Ansatz einer Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes. Die Unterstände/Anbauten/Schuppen werden pauschal erfasst.

5.1 Wohnhaus 1

Gewählt nach NHK 2010:

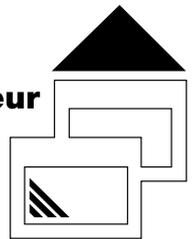
Ansatz Typ 1.11 + 1.12

**Wohnhaus, freistehend,
Ansatz als Zweifamilienhaus denkbar**

**Keller-, Erd- und Obergeschoss,
teilweise ausgebautes Dachgeschoss*.**



Wohnhaus - freistehend	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11: KG, EG, OG, ausgebautes DG	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	61,5%*
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	38,5%*
Kostenkennwerte Neu	622 €/m² BGF	690 €/m² BGF	795 €/m² BGF	957 €/m² BGF	1.198 €/m² BGF	100%
* (ausgebauter Bereich 7,85 m x 9,76 m = 76,62 m ² BGF; nicht ausgebauter Bereich 4,91 m x 9,76 m = 47,97 m ² BGF = Gesamt BGF = 124,54 m ² BGF)						
Außenwände	1 x 23 % x 622 €/m ² BGF =					143,06 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 622 €/m ² BGF =					93,30 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 690 €/m ² BGF =					75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 690 €/m ² BGF =					75,90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 690 €/m ² BGF =					75,90 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 690 €/m ² BGF =					34,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 690 €/m ² BGF =					62,10 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 690 €/m ² BGF =					62,10 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 690 €/m ² BGF =					41,40 €/m ² BGF
Kostenwert (Summe):					664,16 €/m² BGF	
Anpassung Zweifamilienhaus, gewählt Faktor:					1,05	
Neuer Kostenwert (Summe):					697,37 €/m² BGF	

* Fläche Dachgeschoss = 124,54 m² BGF = 100 %

- der ausgebaute Bereich im Dachgeschoss hat eine Fläche wie folgt:

$$7,85 \text{ m} \times 9,76 \text{ m} = 76,62 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 61,5 \%$$

- der nicht ausgebaute Bereich im Dachgeschoss hat eine Fläche wie folgt:

$$4,91 \text{ m} \times 9,76 \text{ m} = 47,97 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 38,5 \%$$

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 697,37 €/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 wie folgt:

$$697,37 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 1.271,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

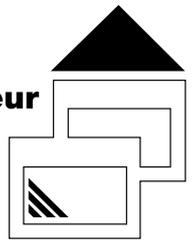
Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$484,31 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.271,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 615.940,61 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 615.940,61 €**

Wertminderung wegen Alters:

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



Es erfolgt sachverständig ein fiktiver Altersansatz auf Basis der bekannten Baujahre des ursprünglichen Wohnhauses, der Aufstockung verbunden mit Ausbau. Ein modifizierter Ansatz ist nicht möglich. Es liegen zu den jeweiligen Baujahren keine wesentlichen, weiteren Renovierungen und Sanierungen vor.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht 2024)

Baujahr: im Ursprung ca. 1902
Umbau/Aufstockung 1961/1985

Alter: im Ursprung > 70 Jahre

Es erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Altersansätze, dem sichtbaren Zustand ein Ansatz einer sachverständig gewählten, fiktiven Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Wohnhaus.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 439.781,60 €

→ 615.940,61 € - 439.781,60 € = 176.159,01 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 176.159,01 €

5.2 Scheunengebäude 3

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Scheunengebäude)

- Fachwerkausführung
- Gebäudegröße keine Anpassung
- einfache Ausführung
- Dachgeschoss als Zulage = 60 €/m² inkl. Baupreisindex

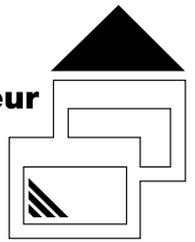
Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 230,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2024

Quelle: Stat. Bundesamt





Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$230,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 419,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengebäude Erdgeschoss:

$$141,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 419,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 59.327,01 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$141,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 60,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 8.486,40 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss: 59.327,01 €

Herstellungswert Dachgeschoss: 8.486,40 €

Summe Herstellungswert Scheunengeb. (3): 67.813,01 €

5.3 Scheunen-Stall-Anbau

4

**Gewählt
nach NHK 2010:**

ähnlich Typ 18.3 Schweineställe

- massive Ausführung mit Fachwerk
- massive Zwischendecke
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dachgeschoss als Zulage = 100 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 280,00 €/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:

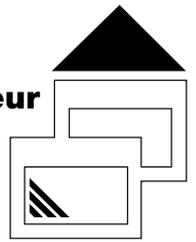
$$280,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 510,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Stall-Anbau Erdgeschoss:

$$14,01 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 510,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 7.154,07 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Stall-Anbau „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$14,01 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 100,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.401,00 \text{ €}$$



Herstellungswert Erdgeschoss:	7.154,07 €
Herstellungswert Dachgeschoss:	1.401,00 €
Summe Herstellungswert Stall-Anbau (4):	8.555,07 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung landwirtschaftl. Gebäude

Herstellungswert Scheunengeb. (3):	67.813,01 €
Herstellungswert Stall-Anbau (4):	8.555,07 €
Herstellungswerte landwirt. Gebäude:	76.368,08 €

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 keine wesentlichen Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Die Objekte befinden sich in einem baulich, konstruktiv schlechten Zustand. Es sind erhebliche Kosten für einen etwaigen, dauerhaften Erhalt erforderlich, die den Restwert deutlich übersteigen werden.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahre: gemäß Angabe um 1902

Alter: > 50 Jahre

→ fiktive Restnutzungsdauer Objekte auf Basis des sichtbaren Zustandes: 10 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 80,0 \%$$

Wertminderung 80,0 % v.H. des Herstellungswertes = 61.094,46 €

→ 76.368,08 € - 61.094,46 € = 15.273,62 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert landwirt. Gebäude: 15.273,62 €**

5.5 Garagenanlage 7

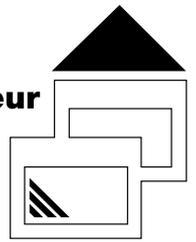
Gewählt nach NHK:

Typ 14.1 Einzel-Mehrfachgarage

leicht geneigtes Pulldach

Standardstufe 3



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 280,00 €/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:

$$280,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8237 = 510,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Garage:

$$85,41 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 510,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 43.613,76 \text{ €}$$

→ Der Herstellungswert der Garagenanlage beträgt 43.613,76 €

Wertminderung wegen Alters:

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

An der Garage wurden keine wesentlichen Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt, die zu einem modifizierten Ansatz führen könnten.

Ansatz hier:

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

Baujahr: ca. Mitte 60er Jahre

Alter: ca. 60 Jahre

Restnutzungsdauer: fiktiver Ansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes
→ 15 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 32.710,32 €

$$\rightarrow 43.613,76 \text{ €} - 32.710,32 \text{ €} = 10.903,44 \text{ €}$$

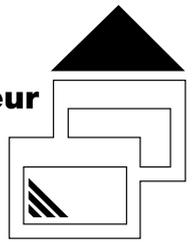
→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Garagenanlage: 10.903,44 €**5.6 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt**

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 176.159,01 €

Zeitwert (alterswertgemindert) landwirt. Geb.: 15.273,62 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garagenanlage: 10.903,44 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 202.336,07 €

**Übertrag:****Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 202.336,07 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Carport/Unterstand (2)	= + 8.000,00 €
- Unterstand (5)	= + 2.500,00 €
- Unterstand (6)	= + 1.000,00 €
- Zulage Balkon	= + 1.500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 215.336,07 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Einfriedung	= + 18.000,00 €
--------------------------	-----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 233.336,07 €

Bodenwert Flurstück 161/4	= + 107.000,00 €
---------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 340.336,07 €

Sachwertfaktor (§21 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.

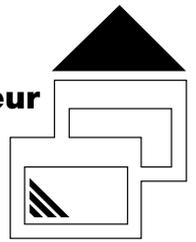
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies 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, liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 0,95:

$$340.336,07 \text{ €} \times 0,95 = 323.319,27 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 323.319,27 €

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:

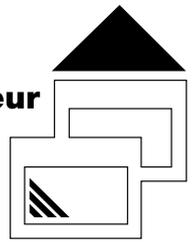
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Objekte auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Vollsanierung)**

- Wohnhaus innen + außen	-pauschal-	=	8.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	5.000,00 €
			<hr/>
		=	13.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	323.319,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 13.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	310.319,27 €
gerundet	=	310.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 310.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da ein Teil der Gebäude nicht mehr zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet ist, dazu der Wohnbereich im Obergeschoss nicht zugänglich war und dazu das Objekt in seinem Ursprung nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde.

Das Ertragswertverfahren kann entsprechend im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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

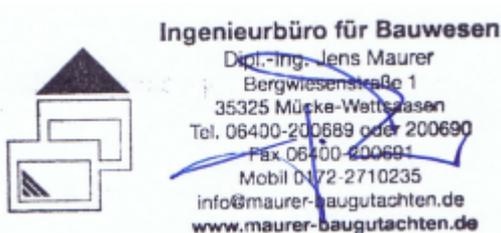
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Stiftstraße 24, 35321 Laubach, lfd.Nr. 11, Flur 5, Flurstück 161/4, zum Bewertungsstichtag 31.07.2024, auf

310.000,00 €

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

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

Mücke, den 02.09.2024



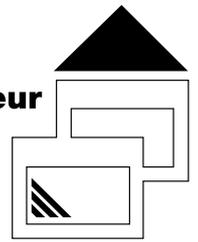
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

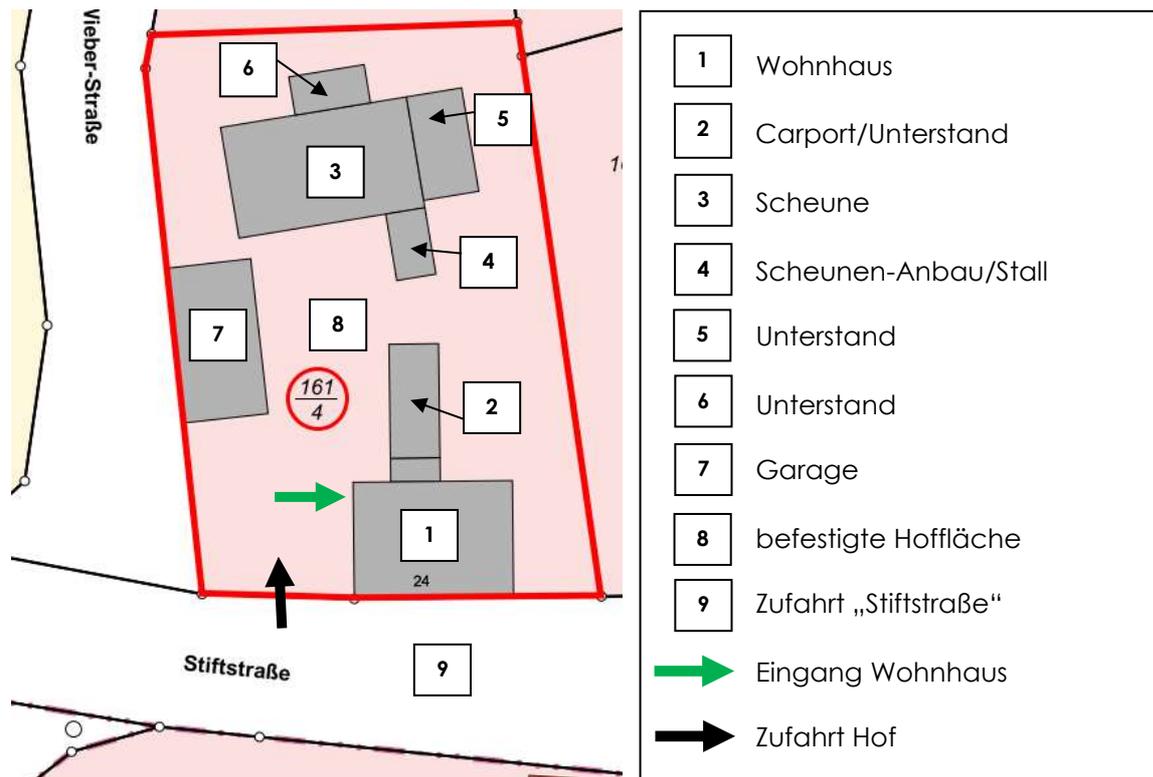
Die Werte zur Berechnung der Bruttogrundfläche für das Wohnhaus wurden ebenfalls anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt. Für die Nebengebäude wurden durch den Sachverständigen Messungen vor Ort durchgeführt. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D. Ein Abgleich dieser Werte erfolgte anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen weitgehend mit dem Bestand überein, soweit besichtigt. Eine Besichtigung der Wohneinheit im Obergeschoss konnte nicht erfolgen. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

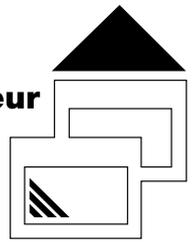
Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Flur:	1,01 x 4,08	=	4,12 m ²
Küche:	(4,885 x 3,205) – (0,845 x 0,395)	=	15,32 m ²
	Übertrag	=	19,44 m ²



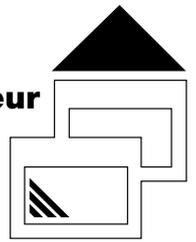
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

		Übertrag =	19,44 m ²
Speisekammer:	1,40 x 3,205	=	4,49 m ²
Schlafen:	4,08 x 3,24	=	13,22 m ²
Wohnen:	(4,46 x 4,615) – (0,315 x 0,315) + (4,46 x 4,43) + (0,115 x 3,05)	=	40,59 m ²
Bad:	1,965 x 1,92	=	3,77 m ²
		Summe =	81,51 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 2,44 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt =	79,07 m²
			=====

-Obergeschoss-

Flur:	(4,08 x 3,045) – (2,10 x 2,10)	=	8,01 m ²
Büro:	(4,08 x 2,645) – (0,43 x 0,315)	=	10,66 m ²
Gast:	3,205 x 4,645	=	14,89 m ²
Kind:	(4,40 x 3,205) – (0,395 x 0,845)	=	13,77 m ²
Kind:	4,08 x 3,24	=	13,22 m ²
Wohnen:	(4,46 x 4,615) – (0,315 x 0,315)	=	20,48 m ²
Schlafen:	4,46 x 4,43	=	19,76 m ²
		Summe =	100,79 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 3,02 m ²
		Summe =	97,77 m ²
Balkon:	1,40 x 4,00 x ¼	=	1,40 m ²
		Wohnfläche Obergeschoss, gesamt =	99,17 m²
			=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

Zum Dachgeschoss lagen keine Planunterlagen vor. Dies ist nur teilweise ausgebaut.
Die Wohnfläche wird auf ca. 35 m² geschätzt.

Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses beträgt ca.:

Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss = 79,07 m² + 99,17 m² + 35,00 m² = 213,24 m²

Nutzflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Waschküche:	$(2,76 \times 3,86) - (1,30 \times 1,90) +$ $[(1,00 + 1,30) / 2 \times 3,86]$	=	12,62 m ²
-------------	--	---	----------------------

Summe	=	12,62 m ²
-------	---	----------------------

abzgl. 3% Putz	=	- 0,38 m ²
----------------	---	-----------------------

Nutzfläche Erdgeschoss, gesamt	=	12,24 m²
		=====

-Kellergeschoss -

Flur:	2,00 x 1,01	=	2,02 m ²
-------	-------------	---	---------------------

Keller:	3,015 x 2,975	=	8,97 m ²
---------	---------------	---	---------------------

Heizungsraum:	$(3,015 \times 3,055) - (0,395 \times 0,605)$	=	8,97 m ²
---------------	---	---	---------------------

Öllager:	4,08 x 3,055	=	12,46 m ²
----------	--------------	---	----------------------

Keller:	1,84 x 2,975	=	5,47 m ²
---------	--------------	---	---------------------

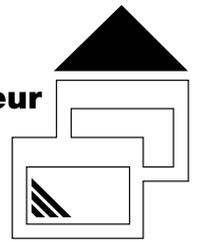
Garage:	$(4,33 \times 5,26) - (0,315 \times 0,43)$	=	22,64 m ²
---------	--	---	----------------------

Abstellen:	4,33 x 3,53	=	15,28 m ²
------------	-------------	---	----------------------

Summe	=	75,81 m ²
-------	---	----------------------

abzgl. 3% Putz	=	- 2,27 m ²
----------------	---	-----------------------

Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt	=	73,54 m²
		=====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss: $(7,00 \times 7,70) + (9,76 \times 5,06) = 103,29 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Erdgeschoss: $(9,76 \times 12,76) + [(1,40 + 1,75) / 2 \times 4,70] = 131,94 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $9,76 \times 12,76 = 124,54 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $9,76 \times 12,76 = 124,54 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche -Wohnhaus- = 484,31 m² BGF
 =====

-Carport/Unterstand- 2

Erdgeschoss: $4,00 \times 9,14 = 36,56 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche -Carport/Unterstand- = 36,56 m² BGF
 =====

-Scheune- 3

Erdgeschoss: $15,34 \times 9,22 = 141,44 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $15,34 \times 9,22 = 141,44 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

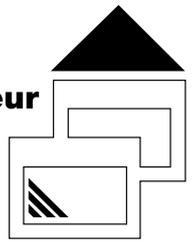
Gesamt Brutto-Grundfläche -Scheune- = 282,88 m² BGF
 =====

-Scheunen-Anbau- 4

Erdgeschoss: $5,39 \times 2,60 = 14,01 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $5,39 \times 2,60 = 14,01 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche -Scheune-Anbau- = 28,02 m² BGF
 =====



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

-Unterstand seitlich- 5

Erdgeschoss: 8,50 x 4,50 = 38,25 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche -Unterstand seitlich- = 38,25 m² BGF

=====

-Unterstand hinten- 6

Erdgeschoss: 6,10 x 3,10 = 18,91 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche -Unterstand hinten- = 18,91 m² BGF

=====

-Garage- 7

Erdgeschoss: 12,56 x 6,80 = 85,41 m² BGF

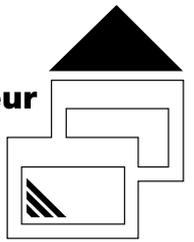
Gesamt Brutto-Grundfläche -Garage- = 85,41 m² BGF

=====

Aufgestellt, Mücke, den 02.08.024



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



-A6-

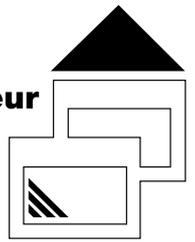
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130900



3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130406





-A7-

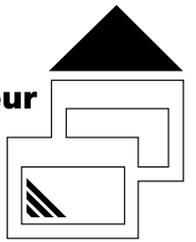
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130447



3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130821





-A8-

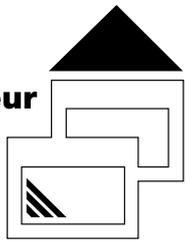
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130554



3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-05 130626





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



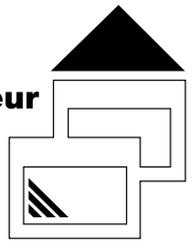
Bild 1: Gesamtansicht Objekt



Bild 2: Straßensicht Wohnhaus



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



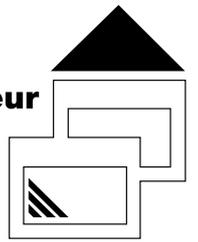
Bild 4: Straßen-/Seitenansicht



Bild 5: Zufahrt Hoffläche



Bild 6: Hofansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



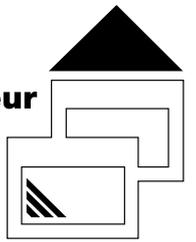
Bild 7: Carport/Unterstand



Bild 8: Hofansicht Scheune



Bild 9: Hofansicht Scheunen-Anbau



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



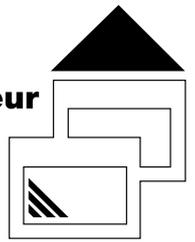
Bild 10: Hofansicht Garage



Bild 11: Rückansicht Scheune



Bild 12: Garten/Grünfläche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



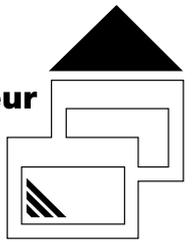
Bild 13: Straßenansicht Scheune/Garage



Bild 14: Zufahrt „Stiftstraße“



Bild 15: Zufahrt „Stiftstraße“



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



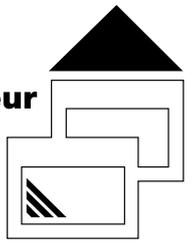
Bild 16: Zufahrt Garage



Bild 17: Eingangsbereich



Bild 18: Eingang/Treppenhaus



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Wohnbereich
-Erdgeschoss-

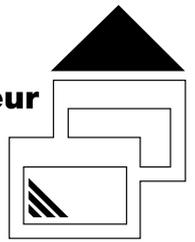
Bild 19: Flur



Bild 20: Essen



Bild 21: Küche



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



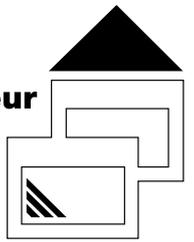
Bild 22: Schlafen



Bild 23: Wohnen



Bild 24: Wohnen



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Bild 25: Bad

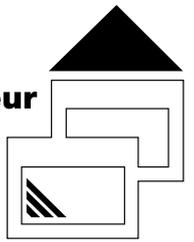


Wohnbereich
-Dachgeschoss-

Bild 26: Zimmer



Bild 27: Zimmer



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Bild 28: Zimmer



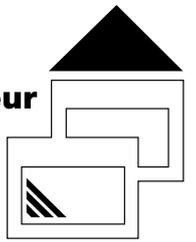
Nutzbereich
-Dachgeschoss-

Bild 29: nicht ausgebautes DG



Nutzbereich
-Erdgeschoss-

Bild 30: Waschküche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Bild 31: Waschküche

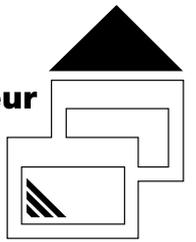


Bild 32: Treppe EG-KG



Nutzbereich
-Kellergeschoss-

Bild 33: Keller



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



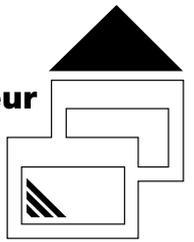
Bild 34: Keller



Bild 35: Keller



Bild 36: Garage



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Innenansichten
-Scheune (3)-

Bild 37: Lagefläche

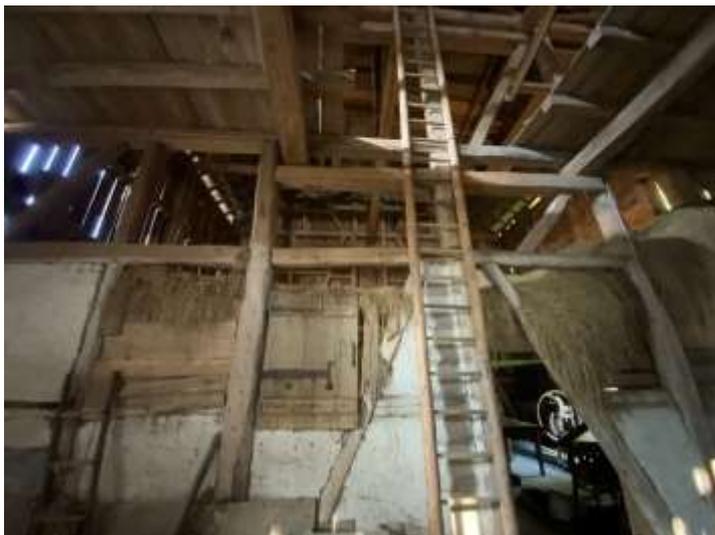


Bild 38: Lagerfläche

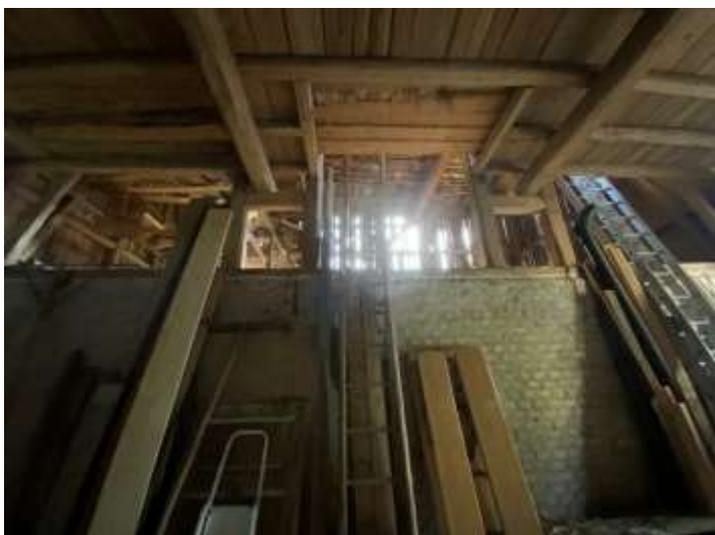
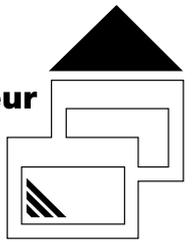


Bild 39: Lagerfläche



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Bild 40: Stall

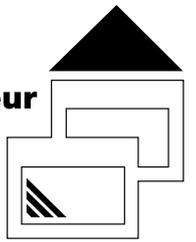


Innenansichten
-Scheunen Anbau (4)-

Bild 41: Lagerfläche



Bild 42: Lagerfläche

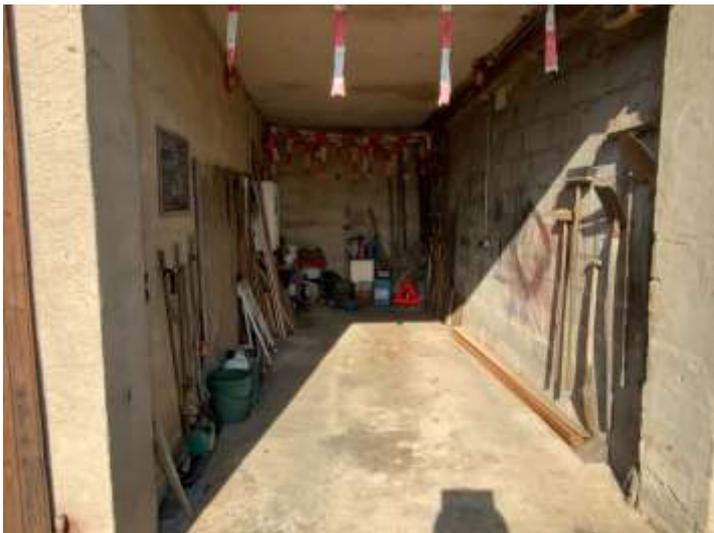


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



Innenansichten
-Unterstand hinten (6)-

Bild 43: Lagerfläche

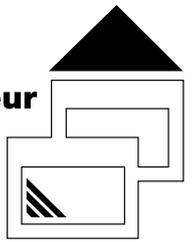


Innenansichten
-Garage (7)-

Bild 44: Abstellen

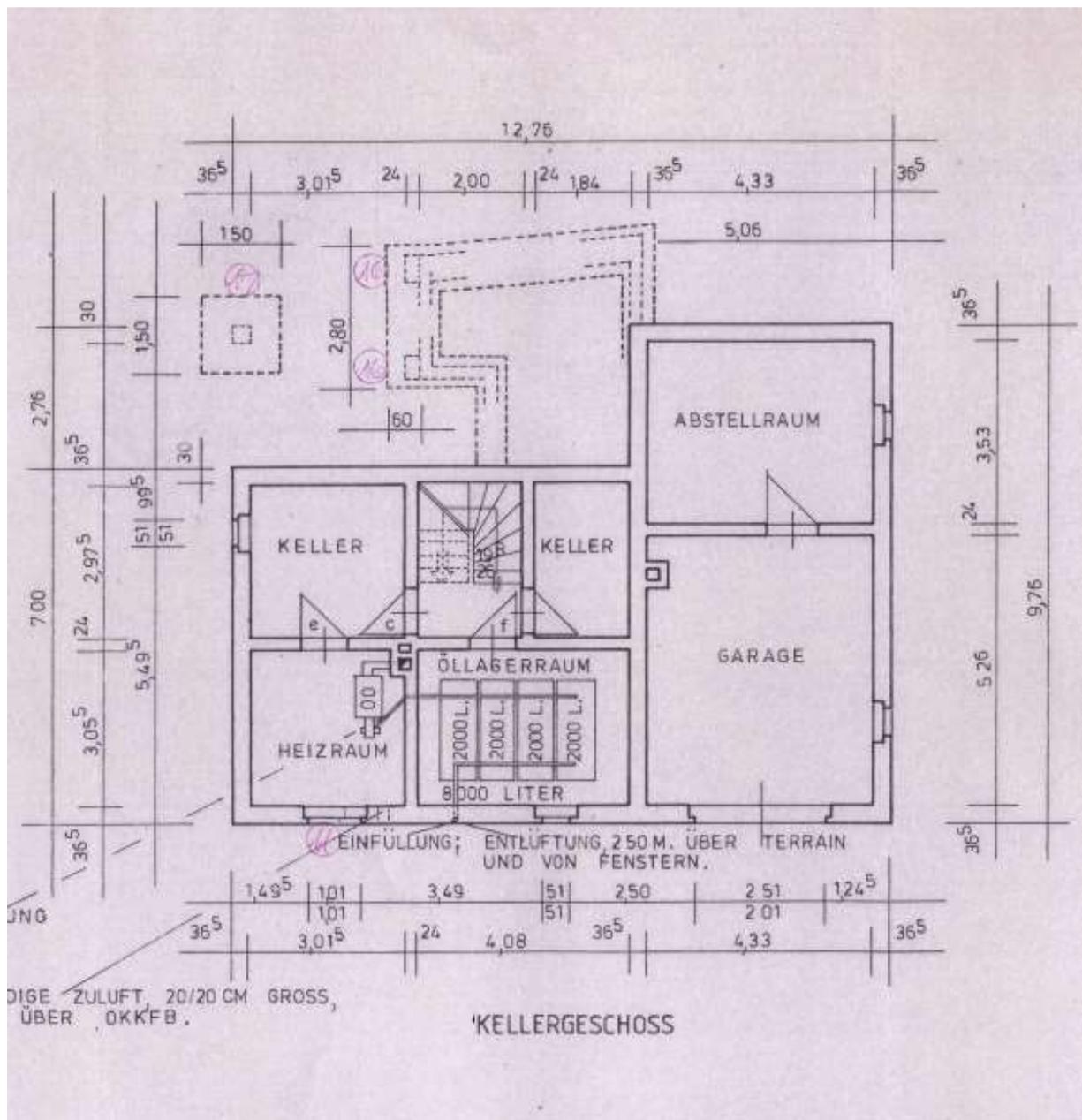


Bild 45: Werkstatt



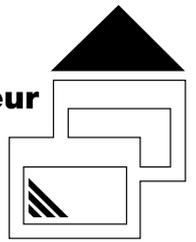
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie stimmen weitgehend mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein, soweit einsehbar und zugänglich. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen sowie auch die Ansichten. Alle Angaben ohne Gewähr!

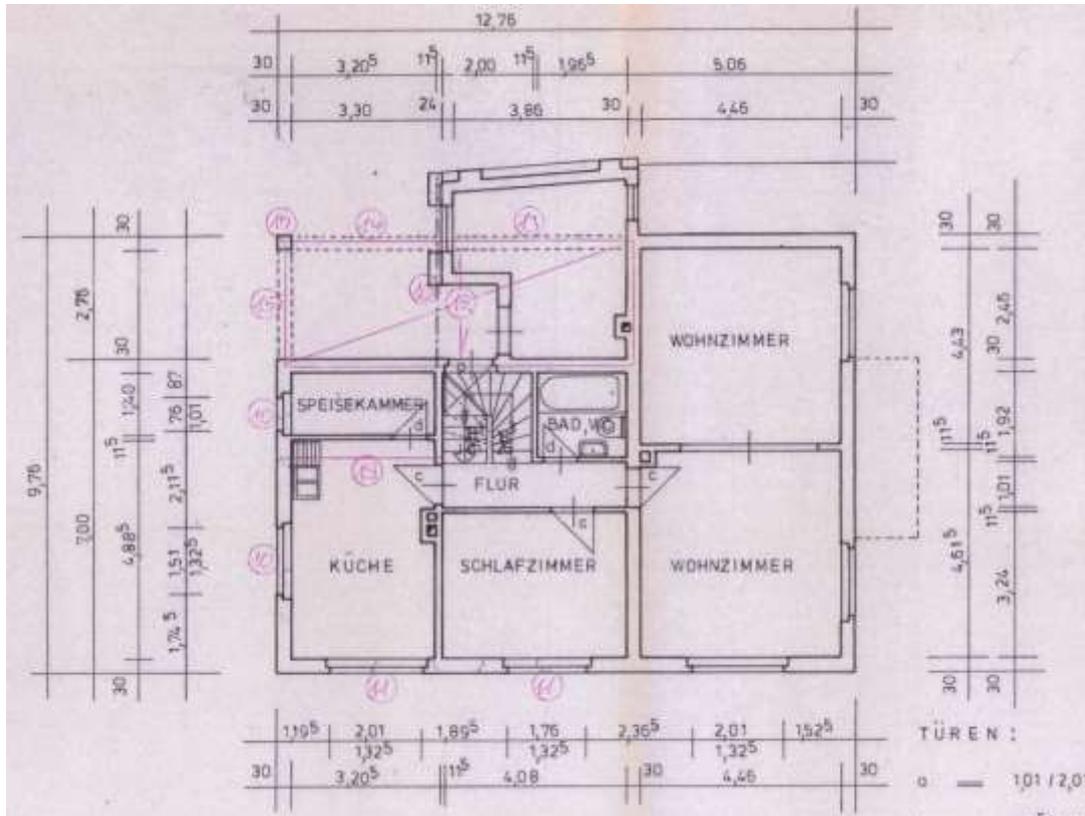


Grundriss Kellergeschoss

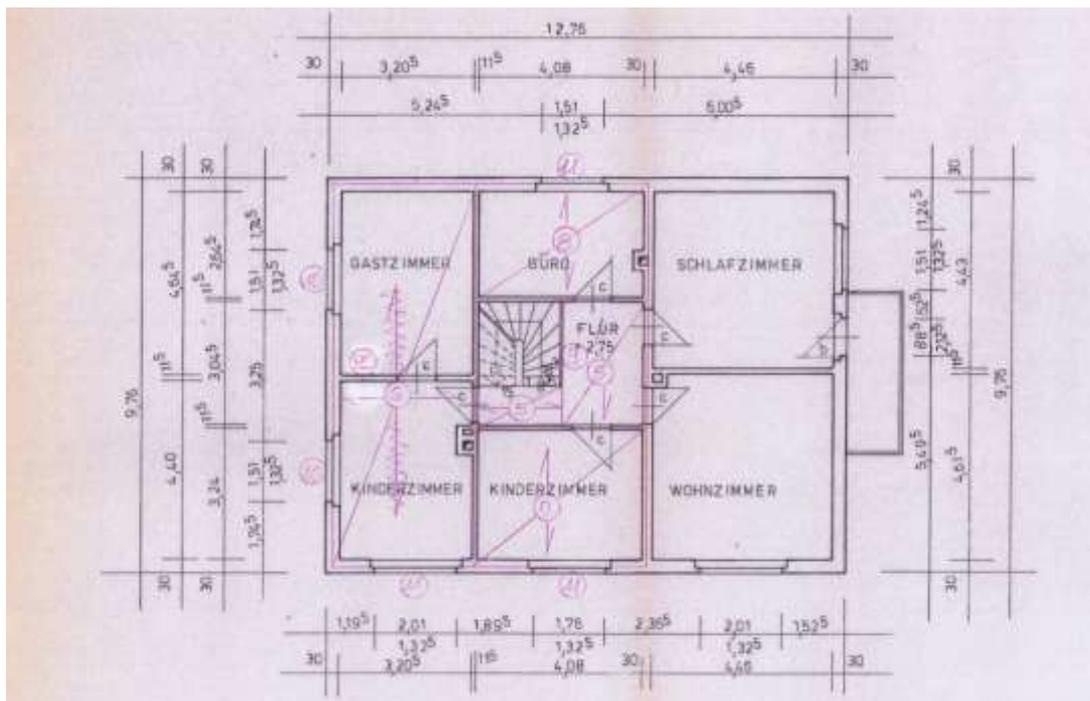
ohne Maßstab



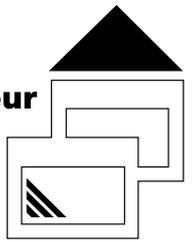
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



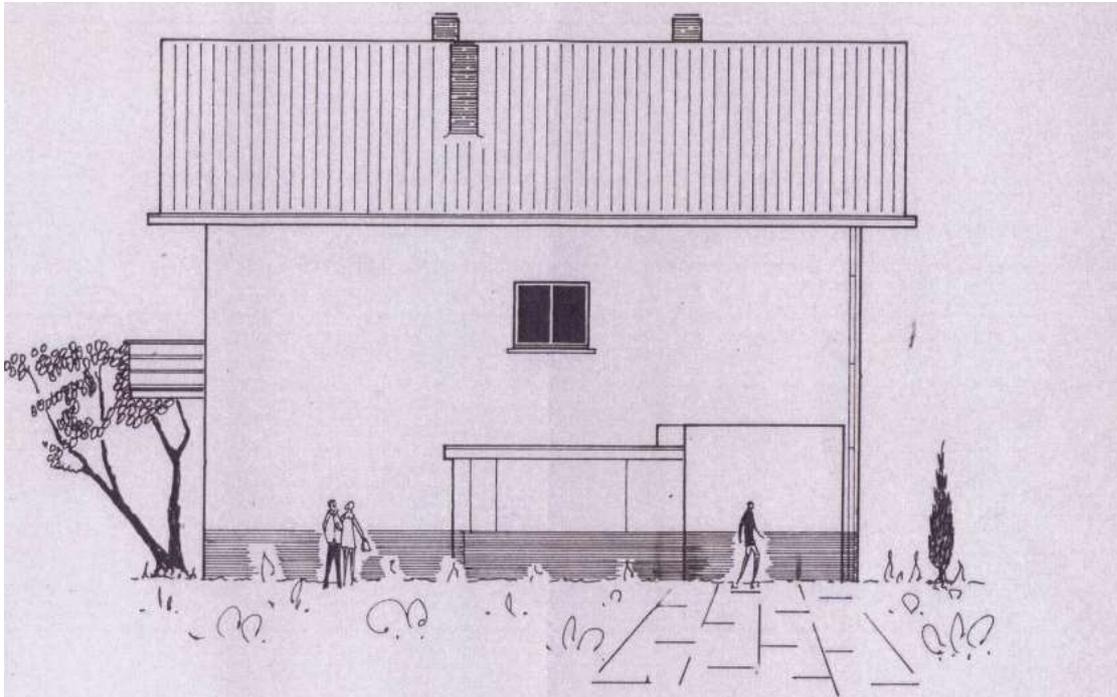
Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



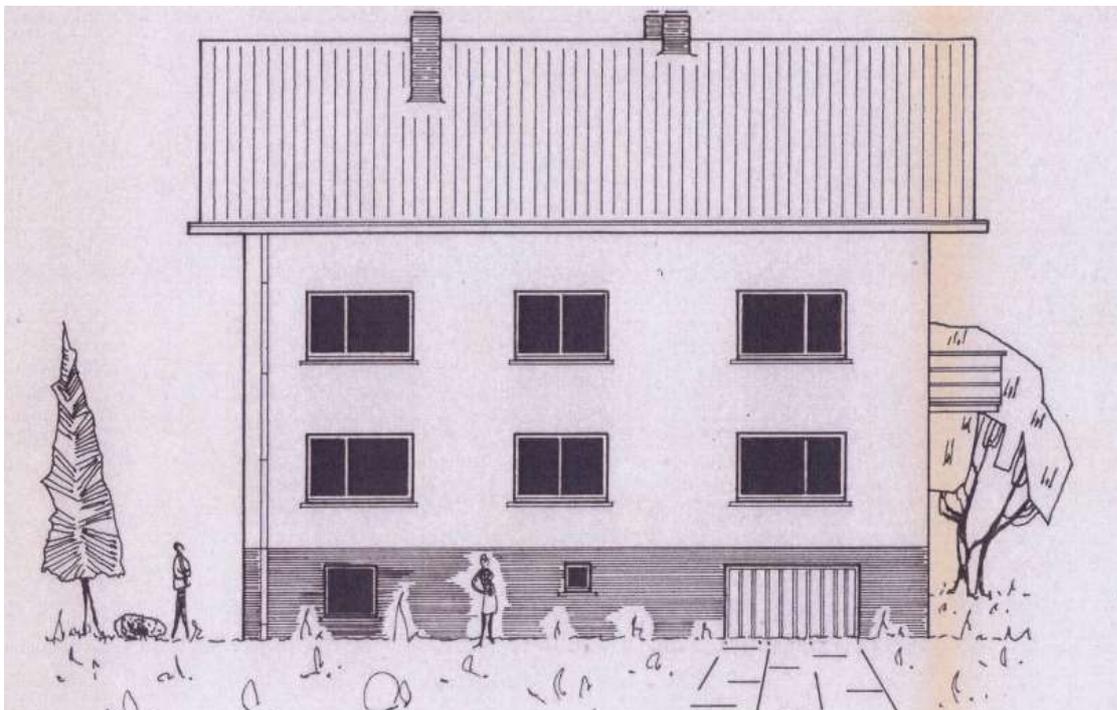
Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab



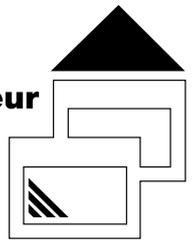
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



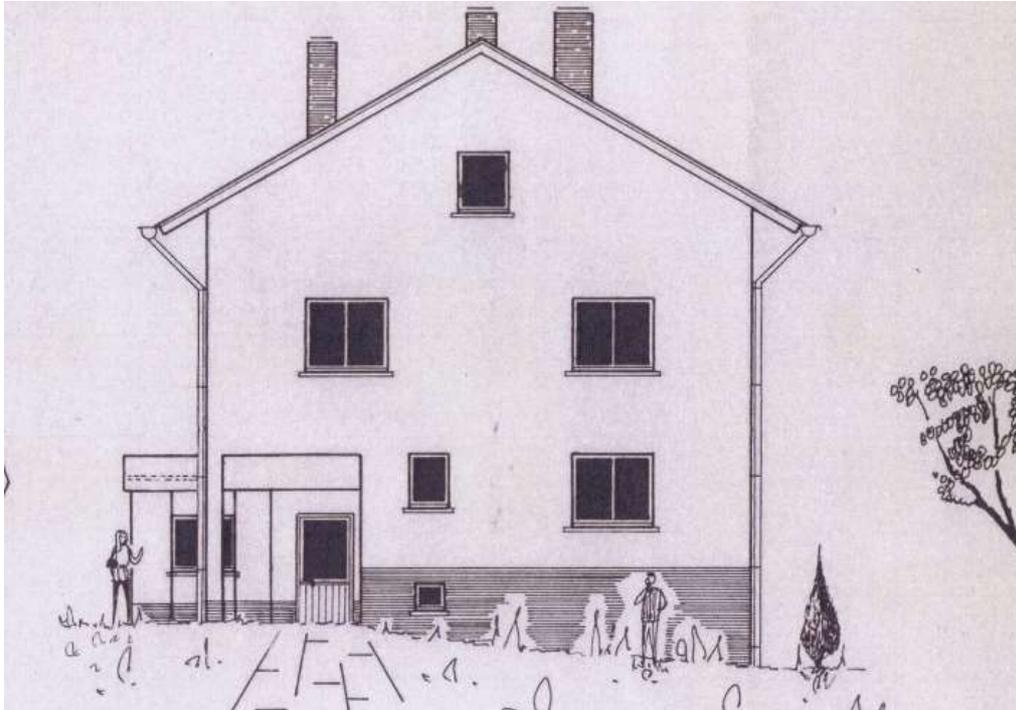
Ansicht von Norden
ohne Maßstab



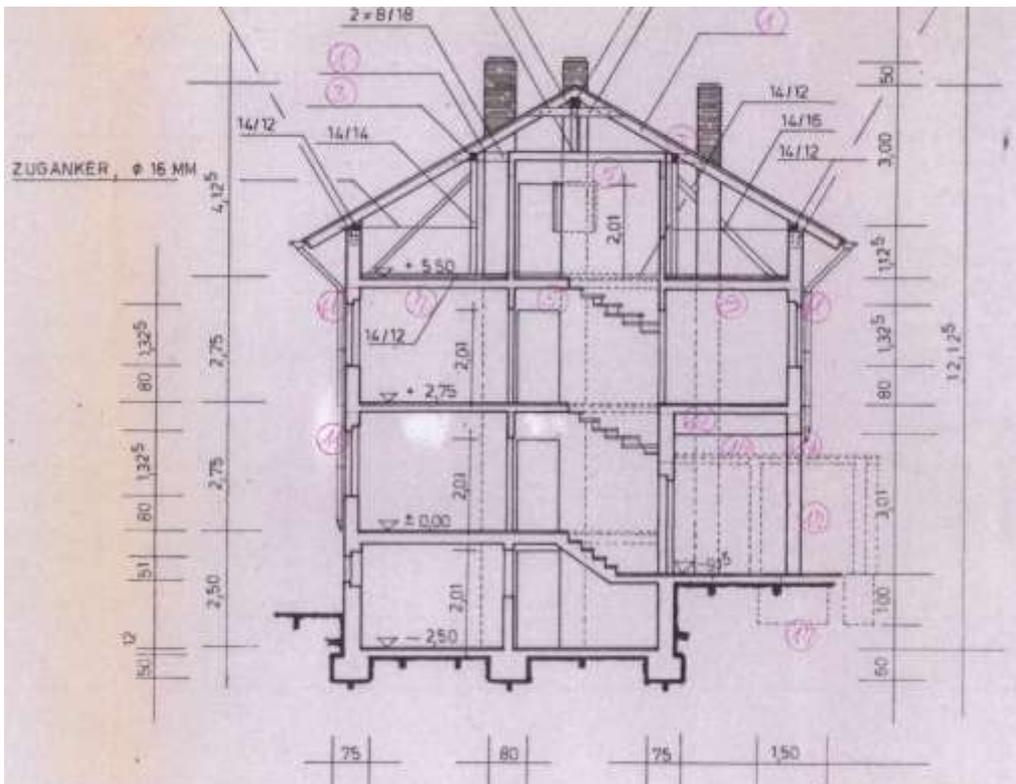
Ansicht von Süden
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 29/23 AG Gießen



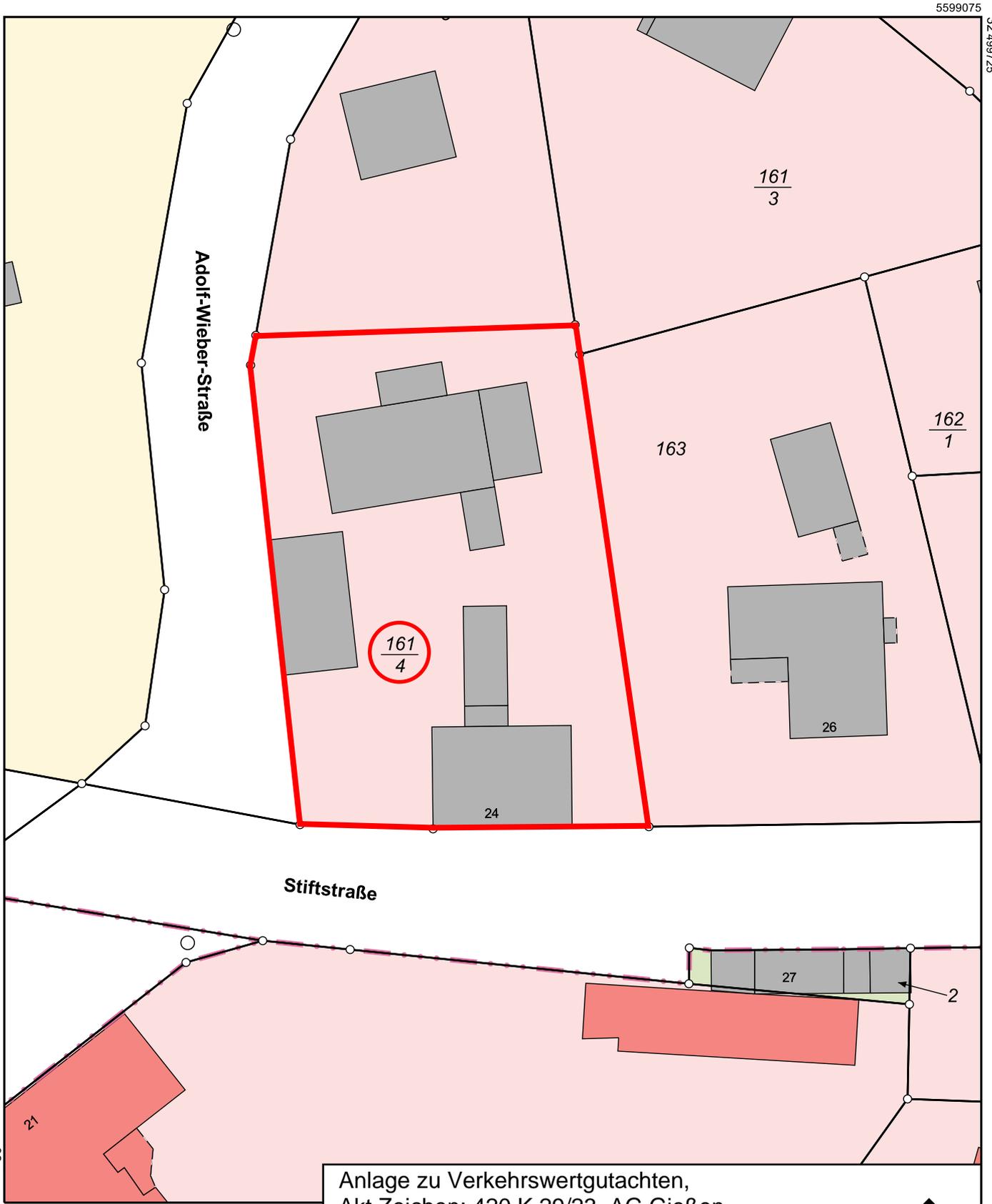
Ansicht von Westen
ohne Maßstab



Querschnitt
ohne Maßstab

Flurstück: 161/4
Flur: 5
Gemarkung: Laubach

Gemeinde: Laubach
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 29/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Stiftstraße 24,
35321 Laubach, ldf.Nr. 11, Flur 5,
Flurstück 161/4, Größe 1.439 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss



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

Herrn
Jens Maurer
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: 09.09.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Unser Az.: MBA/0901/24/2264	Eingang am: 05.09.2024 Ihr Az.: 420 K 29/23
Ort:	Laubach
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Laubach - 5 - 161/4
Straße:	Stiftstraße 24

Sehr geehrter Herr Maurer,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Seller

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/830553

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 29/23
Ihre Nachricht vom: 02.06.2023

Datum 07. Juni 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Stiftstraße 24, 35321 Laubach, Gemarkung Laubach, Flur 5, Flurstück 161/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Laubach einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

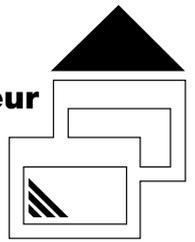
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 29/23, 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 Laubach, Gemarkung Laubach, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
- Stadtplan Hessen
- Stadt Laubach, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Allflächendatei des Landes Hessen