



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51038

1. AUSFERTIGUNG von 5
(5. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202560 vom 30. Dez. 2025

Geschäftsnummer: 420 K 30/25

Gericht: Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt: Lindenstraße 13
35440 Linden - Großen-Linden

DAS GUTACHTEN UMFASST 19 BLATT
4 ANLAGEN
10 BILDER

Inhaltsverzeichnis:

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Objektbeschreibung	4
2.1.	Orts- und Grundstücksbeschreibung	4
2.2.	Gebäude	5
2.2.1.	Wohnhaus	6
2.2.2.	Garage	7
2.2.3.	Nebengebäude	8
2.2.4.	Überdachter Freisitz	8
2.3.	Grundrissgestaltung	8
2.4.	Außenanlagen	8
2.5.	Baulicher Zustand – Mängel und Schäden	9
3.	Berechnungen	9
3.1	Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	9
3.2.	Wohnflächen	10
3.3.	Nutzflächen	11
4.	Bewertung	11
4.1.	Bodenwert	11
4.2.	Ertragswert	12
4.3.	Sachwert	15
4.3.1.	Wohnhaus	15
4.3.2.	Garage, Nebengebäude	16
4.3.3.	Zusammenstellung	17
4.4.	Verkehrswert	18

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Liegenschaftsplan
4. Grundrisskizzen

Bilder 1 - 10

1.Vorbemerkungen

Ort:	Linden, Lindenstraße 13	
Katasteramtliche Bezeichnung:	Gemarkung: Großen-Linden	Flur: 1 Flurstück 965
	Größe: 505 m ²	Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Großen-Linden Blatt: 4234 geführt beim Amtsgericht Gießen	
Eingetr. Eigentümer:	unter 6.1	Schröder-Koch, Michael geb. Schröder
	unter 6.2	Schröder-Koch, Renate geb. Zecher - in Erbengemeinschaft -
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	<u>Grundbuch (Ausdruck vom 03.06.2025)</u> Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. <u>Baulastenverzeichnis:</u> Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor (Anfrage Kreisbauamt, Anlage 1) <u>Denkmalschutz:</u> Es liegen keine Eintragungen vor (DenkXweb.de)	
Objektbezeichnung:	Zweifamilienhaus mit Garage	
Ortsbesichtigung:	26.08.2025 (Außenbesichtigung) und 21.10.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)	
Teilnehmer:	26.08.2025: Unterzeichner des Gutachtens und Mitarbeiterin 21.10.2025: Betreuer der Antragsstellerin, Antragsgegner sowie der Unterzeichner des Gutachtens mit Mitarbeiterin	
Wertermittlungs- Stichtag:	21.10.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag	
Verfügbare Unterlagen:	Grundbuchauszug, Lageplan. Planunterlagen lagen nicht vor und waren von der Stadt Linden bzw. vom Landkreis Gießen nicht zu beschaffen.	
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Auftragsdatum:	30.06.2025	
Bewertungs- grundlagen:	Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA-Hessen)	

SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie
EW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

Immobilienmarktbericht 2025 Landkreise Gießen, Lahn Dill und Marburg-
Biedenkopf (ohne die Universitätsstädte Gießen und Marburg)
herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg – Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Immobilienmarktbericht 2025 des Landes Hessen

Literatur: Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber digital Kommentar zur Grundstückswertermittlung
Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet
wurde, erfolgt entsprechender Hinweis

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung: Linden ist eine Kleinstadt im mittelhessischen Landkreis Gießen. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Großen-Linden und Leihgestern und hat eine Einwohnerzahl von 13.600, davon der Großen-Linden knapp 7.000. Im Norden grenzt Linden an die Kreisstadt Gießen, im Osten an die Stadt Pohlheim, im Süden an die Gemeinde Langgöns sowie im Westen an die Gemeinde Hüttenberg (Lahn-Dill-Kreis).

Demographische Entwicklung: Seit 2012 hat Linden einen Einwohnerzuwachs von 10,8 % zu verzeichnen und liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen Zuwachs im Landkreis + 3,7 % ohne Stadt Gießen). Nach dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung wird Linden (Landkreis Gießen) dem Typ 6 „Städte /Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ zugeordnet.

Ortslage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einem Wohngebiet in östlicher Lage des Stadtteils Großen-Linden, **Anlage 2**. Das Gebiet ist durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Der Zugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Diese ist vollständig erschlossen und beidseitig mit Gehwegen versehen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind gegeben.

- Verkehrslage:** Die Stadt Linden ist infrastrukturell gut entwickelt. Durch das Stadtgebiet führen die A45 und die A485, die sich am „Gießener Südkreuz“ queren. Ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (A5) ist gegeben. Der Personennahverkehr ist durch Regionalbusnetze gut ausgebaut. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Der Stadtteil Großen-Linden verfügt über einen Bahnhof der an der Main-Weser-Bahn liegt (Anschluss an die Rhein-Main-Region).
- Wohnlage:** Die Liegenschaft befindet sich in einer guten Wohnlage, abseits stark befahrener Straßen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und umfassendere Möglichkeiten befinden sich vor Ort. Jeder Stadtteil verfügt über eine Grundschule. Eine Gesamtschule befindet sich in Großen-Linden. Angebote an weiterführenden Schulen und Hochschulen sind in der nahegelegenen Stadt Gießen (6 km) gegeben. Die Stadtverwaltung hat Ihren Sitz zwischen den beiden Stadtteilen Großen-Linden und Leihgestern in der sogenannten „Stadtmitte“. Öffentliche Einrichtungen wie Schwimmbad, Sporthalle, Restaurant und Kirchen sind in Linden vorhanden.
- Grundstücksgestalt:** Regelmäßiges, rechteckiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 12,50 m und einer Grundstückstiefe von ca. 40,00 m i.M., Anlage 3. Das Grundstück ist weitgehend eben. Einseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes zu Nachbargrundstück und grenzständig zur Straße. Garage und Nebengebäude angrenzend an Nachbargrundstücke.
- Bodenbeschaffenheit:** Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.
- Rechtliche Gegebenheiten:** Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angaben ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen (die Lindenstraße wurde kürzlich ausgebaut).
- Ausweislich der Auskunft der Bauaufsicht Landkreis Gießen, liegt das Grundstück innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans (Rechtskraft 19.06.1992) der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, Nr. 29 -Ortslage Großen-Linden Teil2/2 „östlich alte Heerstraße/Moltkestraße“. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:
- WA (Allgemeines Wohngebiet)
II VG (maximal zwei Vollgeschosse)

2.2. Gebäude

- Anmerkung:** Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Hinweisen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt – soweit nicht anders vermerkt – schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind.

Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

2.2.1. Wohnhaus

Bild 1- 4

Baujahr:	Fiktiv 1955 (es liegen keine Unterlagen vor)
Rohbau:	
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Geschosse:	Keller-, Erd- und Obergeschoss, teilausgebauter Dachraum
Dachform:	Satteldach (giebelständig zur Straße)
Fundament:	vermutlich Streifenfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk, Außenwände (vermutlich 30 cm) und Innenwände (vermutlich 24 cm und 11,5 cm stark)
Decken:	über dem Kellergeschoss besteht eine massive Decke aus Stahlbeton, über den anderen Geschossen befinden sich Holzbalkendecken mit Einschub
Treppen:	halb gewendelte, eingestemmte Holztreppe
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Rinnen:	Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre
Bautenschutz:	Wärmedämmung und Schallschutz sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Anforderungen des Baujahres. Sie entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Besondere Bauteile:	überdachter Balkon im EG; Welllichtplatten auf Metallkonstruktion. Darunter liegender Kellerabgang
Installationen:	
Sanitärinstallation:	<u>Kellergeschoss</u> : Waschbecken mit WC, Raum mit Dusche abgeteilt; Waschküche mit Anschlüssen für Ver- und Entsorgung, Waschmaschinenanschluss

Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, Dusche mit Abtrennung, Waschtisch, wandhängendes WC; Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung

Obergeschoss: Bad mit Anschluss für Waschbecken (Kein Becken angeschlossen), Dusche mit Abtrennung, wandhängendes WC, Urinal; Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation: Bauzeittypisch; Hauptverteilung im KG; Unterverteilung im OG (teilweise erneuert vermutlich in den 1990er Jahren), keine FI-Schutzschalter

Heizung/Warmwasser: Warmwasserheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung (Brennwert-Gaskessel, Fabrikat Buderus Herstellungsjahr 1994); Heizung ist nicht funktionsfähig. Die Wärmeübertragung erfolgt im Wesentlichen über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen (im Bad EG/OG Plattenheizkörper)

Ausbau:

Fußböden: Kellergeschoss: keramischer Bodenbelag, Estrichbelag
Erdgeschoss: keramischer Bodenbelag
Obergeschoss: textiler und Kunststoffbelag, untergeordnet Laminat, Bad keramischer Belag
Dachraum: textiler Bodenbelag

Wandbekleidung: Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder deckenhoch mit keramischen Wandfliesen, Fliesenspiegel in den Küchen

Deckenbekleidung: im Wesentlichen Profilholzverkleidung an den Decken und Dachschrägen; Kellergeschoss Massivdecke gestrichen

Innentüren: glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidung; Wohnungstüren Holztüren mit Glasausschnitt; Stahltür zum Heizungsraum

Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden (vermutlich aus den 1990er Jahren); Kellergeschoss einfache Stahlfenster mit Vorsatzgitter

Außentür: Leichtmetall mit Drahtverglasung (Baujahrestypisch)

Ansichten: Das Gebäude ist außenseitig verputzt und gestrichen. Die Giebelseiten sind mit Schablonen verkleidet (OG/DG); Sockel mit eingefärbtem Fein- bzw. Kunstputz.

2.2.2. Garage

Bild 5

Baujahr: Fiktiv 1955; es wird vom gleichen Baujahr wie das Wohngebäude ausgegangen

Konstruktion: Garagengebäude mit Flachdach und Attika. Massive Bauweise

Installationen: unbekannt

Ausbau: Schwingtor aus Stahlblech; der Garagenbau ist mit keramischen Riemchen (baujahrestypisch) bekleidet

2.2.3. Nebengebäude **Bild 6**

Baujahr	Fiktiv 1955; es wird vom gleichen Baujahr wie das Wohngebäude ausgegangen
Konstruktion	angebautes eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise mit flach geneigtem Pultdach und Wellasbestzementplatten-Eindeckung.
Besondere Bauteile:	./.
Installationen:	unbekannt
Ausbau:	Das Nebengebäude ist verputzt und gestrichen. Isolierverglaste Fenster und eine Metalltür sind zur Gartenseite eingebaut zu erkennen. Die Innenausstattung wird als einfach unterstellt.

2.2.4. Überdachter Freisitz **Bild 7**

Baujahr	unbekannt, vermutlich um 2000.
Konstruktion	an die Garage angebaute Holzkonstruktion mit flach geneigtem Dach
Ausbau:	Der überdachte und zu zwei Seiten mit Kunstglas geschlossene Freisitz ist an Garage angebaut. Das flach geneigte Pultdach ist mit Beton-Wellplatten eingedeckt. Der Boden ist mit Betonverbundsteinen gepflastert.

2.3. Grundrissgestaltung Grundrisskizzen siehe **Anlage 4**

Die Grundrissaufteilung der Wohnung im Erdgeschoss ist zeitgemäß mit guter funktioneller Aufteilung. Über eine großzügige Eingangsdiele werden die beiden Räume zur Straße, das Bad (mit Tageslicht) sowie der zum Garten gelegene Wohnbereich erschlossen. Die Küche als gefangener Raum ist über den Wohnbereich zu erreichen. Der anschließende Balkon ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd.69 m².

Die Grundrissaufteilung der Wohnung im Obergeschoss entspricht im Wesentlichen dem Erdgeschoss. Jedoch wird einer der beiden zur Straße gelegenen Räume über eine Tür außerhalb der Wohnung erschlossen. Die Wohnung im Obergeschoss weist ab einer Außenwandhöhe von ca. 1,70 m Dachschrägen traufseitig über die Gebäudelänge auf. Der Dachraum wird als Abstellfläche dieser Wohnung zugeordnet und ist über eine einfache Holztreppe vom Treppenhaus zu erreichen. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd. 65 m².

2.4. Außenanlagen

Versorgung:	Anschlüsse an öffentliche Wasser-, Gas- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen
-------------	---

Entsorgung:	Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal
Bodenbefestigung:	Hoffläche Plattenbelag, im Gartenbereich Betonsteinpflaster
Einfriedigung:	ortsüblich
Außengestaltung:	Grünfläche mit Büschen

2.5. Baulicher Zustand – Mängel und Schäden

Weitgehend altersgemäß mit deutlichem Unterhaltungsstau und Schäden:

Wohnhaus:

- Gasheizung defekt; nicht funktionsfähig
- im Sockelputz Schäden, z.B. **Bild 1 + 2**
- vereinzelte Rissbildung im Fassadenputz
- Vordach (ältere Bauweise) teilweise Glasbruch bzw. Risschäden, **Bild 8 + 9**
- Sanitärobjekte fehlen teilweise
- textile Bodenbeläge abgängig

Garage:

- vereinzelt fehlen Ziegel auf der Attika (Hofseite), **Bild 10**; farbliche Beschichtung beschädigt

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird eine Summe von ca. 20.000,00 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

3. Berechnungen

3.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277

Da keine Planunterlagen vorliegen, werden die Außenmaße der Gebäude dem Liegenschaftsplan entnommen (**Anlage 3**)

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	8,42 m x 10,30 m +	
	2,80 m x 3,80 m +	
	1,35 m x 1,80 m =	99,80 m ²

Erdgeschoss	8,42 m x 10,30 m =	86,73 m ²	
Obergeschoss	8,42 m x 10,30 m =	86,73 m ²	
<u>Dachgeschoss</u>	<u>4,30 m x 10,30 m =</u>	<u>44,29 m²</u>	
Gesamt	=	317,55 m ²	rd. 318,00 m²

3.1.2. Garage

Garage	6,00 m x 3,75 m =	22,50 m ²	rd. 23,00 m²
--------	-------------------	----------------------	--------------------------------

3.1.2. Nebengebäude

Nebengebäude	7,00 m x 3,35 m =	23,45 m ²	rd. 23,00 m²
--------------	-------------------	----------------------	--------------------------------

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach örtlichem Aufmaß. Entsprechend der WoFIV waren Raumteile unter 1 m lichter Raumhöhe nicht und solche zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zur Hälfte in Ansatz zu bringen. Der Balkon wurde mit ¼ der Grundfläche berücksichtigt.

3.2.1 Wohnung Erdgeschoss

Diele	=	6,30 m ²	
Raum 1	=	15,08 m ²	
Raum 2	=	13,10 m ²	
Badezimmer	=	6,02 m ²	
Küche	=	10,15 m ²	
Wohnen	=	15,11 m ²	
<u>Balkon</u>	<u>=</u>	<u>3,13 m²</u>	
Gesamt	=	68,89 m ²	rd. 69 m²

3.2.2 Wohnung Obergeschoss

Diele	=	7,28 m ²	
Raum 1	=	12,45 m ²	
Raum 2	=	14,97 m ²	
Badezimmer	=	5,72 m ²	
Küche	=	9,79 m ²	

Wohnen	= 14,65 m ²
Gesamt	= 64,86 m ²
	rd. 65 m²

3.3. Nutzflächen

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume in Keller- und Dachgeschoss sind Funktions- und Zuhörerräume zur Wohnnutzung und nicht gesondert vermietungsfähig. Sie wurden daher flächenmäßig nicht erfasst.

Die Garage, die Nebenräume sowie der überdachte Freisitz werden pauschal angesetzt.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend § 14 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Maßgeblich hierfür sind die erzielten Bodenwerte von vergleichbaren Grundstücken. Dabei kann auch Bezug auf geeignete, nach vergleichbaren Grundstücksmerkmalen ermittelte Bodenrichtwerte Bezug genommen werden. Diese sind entsprechend Baugesetzbuch § 192 ff. von den Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung aller gebietsbezogenen Verkaufsfälle festzustellen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet 165 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 650 m² charakterisiert.

Die Wohnlage ist als gut und ruhig auszuweisen. Die geringen Geräuschmissionen der umliegenden Anliegerstraßen entsprechen denen der anderen Grundstücke innerhalb der Richtwertzone.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 650 m² verfügt das Bewertungsgrundstück über eine kleinere Fläche von 505 m². Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses des Landes Hessen erfolgt eine Anpassung nach Grundstücksgrößen mit dem Faktor 1,05.

Berechnung des Bodenwertes

165 €/m² x 1,05 = rd. 173 €/m²
Grundstücksgröße: 505 m²

505 m² x 173 €/m² = 87.365 €

Bodenwert = **87.000 €**

Jährlicher Rohertrag

Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten

$$1.227,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 14.724,00 \text{ €}$$

Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten**Verwaltungskosten**

Jährlich 344,00 € je Wohnung und 45 € für den Garagenstellplatz und pauschal für das Nebengebäude.

Gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL (entspricht ca. 5,5% des Rohertrags)	=	- 778,00 €
---	---	------------

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche und 102 €/ Garagenstellplatz und Nebengebäude in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL
(entspricht ca. 14% des Rohertrags)

	=	- 2.006,00 €
--	---	--------------

Mietausfallwagnis

Mit 2% des Rohertrags

	=	- 294,00 €
--	---	------------

Grundstücksreinertrag	=	11.646,00 €
------------------------------	---	--------------------

Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz von 1,4% x Bodenwert = 87.365,00 €)	=	- 1.223,00 €
--	---	--------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.423,00 €
--	---	--------------------

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind zwei Parameter zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Baujahr:	1955 (fiktiv)
Gesamtnutzungsdauer:	67 Jahre (nach SW-RL)
Gebäudealter:	> 67 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung/mittlerer Modernisierungsgrad
Modifizierte Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Dieser Wert dokumentiert den Zinsfuß der Kapitalisierung unter Vernachlässigung des Geldwertschwundes. Er ist zugleich Ausdruck des Risikos des eingesetzten Kapitals, weil ein höherer Liegenschaftszinssatz eine kürzere Amortisationszeit, ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz eine längere Amortisationszeit bedingt. Wohnobjekte sind im Allgemeinen mit wenig Risiko behaftet, so dass hier durchweg niedrigere Liegenschaftszinssätze beschrieben werden. Entscheidend ist dabei auch die Größe des Objektes und die darin enthaltene Anzahl von Wohnungen. Bei Einfamilien- und Zweifamilien Wohnhäusern kommt es z. B. weniger auf die Ertragsfähigkeit und Rentabilität an, so dass unterdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze akzeptiert werden. Anders ist es bei Mehrfamilien-Wohnhäusern und gewerblichen Objekten.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreis Gießen. Danach besteht für unvermietete Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,4 %. Bei der Bewertung wird unter Bezugnahme auf die angegebenen Untersuchungen von einem Liegenschaftszinssatz von 1,4 % ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinie 19,55

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

10.423,00 € x 19,55	203.770,00 €
<u>Zuzügl. Bodenwert</u>	<u>87.365,00 €</u>
	291.135,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 291.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden,
die den altersgemäßen Zustand übersteigen = - 20.000,00 €

Ertragswert = **271.000,00 €**

4.3. Sachwert

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen in heute wirtschaftlichen Bauweisen, nicht um Rekonstruktionskosten.

4.3.1. Wohnhaus

Gebäudeart 1.12 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0		1,0			
Dach	15,0		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0			
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0		
Heizung	9,0			1,0		
Sonst. Techn. Ausstattung	6,0		1,0			

Insgesamt	100,0 %	0%	63,5%	36,5%	0%	0%
-----------	---------	----	-------	-------	----	----

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NHK-Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	63,5	403,23
3	730,00	36,5	266,45
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten Gesamt	100,0	669,68 rd. 670,00

Anpassungen

Indexanpassung 1,886

Korrekturfaktor wegen ZFH 1,05

Normalherstellungskosten

 $670,00 \text{ €} \times 1,886 \times 1,05 = 1.326,80 \text{ €/m}^2 \approx 1.327,00 \text{ €/m}^2$

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2025)

 $318 \text{ m}^2 \times 1.327 \text{ €/m}^2 = 421.986,00 \text{ €}$ **Alterswertminderung**

Baujahr: 1955 (fiktiv)

Gesamtnutzungsdauer: 67 Jahre (nach SW-RL)

Gebäudealter: > 67 Jahre

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung/mittlerer Modernisierungsgrad

Modifizierte Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 66 %

 $421.986,00 \text{ €} \times 66 \% = \underline{-278.511,00 \text{ €}}$

Zeitwert Wohnhaus = 143.475,00 €

4.3.2 Garage und Nebengebäude

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Standardstufe 3 Garage in Massivbauweise

Kostenkennwert 245,00 €/m²

Indexanpassung 1,886

Normalherstellungskosten (2025)

 $245,00 \text{ €/m}^2 \times 1,886 = 462,07 \text{ €/m}^2 \approx 462,00 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche (BGF) = 23 m²

Gebäudeneuwert Garage (2025)

23 m² x 462,00 €/m² = 10.626,00 €

Nebengebäude, pauschaler Ansatz = 10.000,00 €

= 20.626,00 €

Alterswertminderung

Baujahr: 1955 (fiktiv)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter: > 60 Jahre

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 16 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 73 %

20.626,00 € x 73 % = - 15.057,00 €

Zeitwert Garage und Nebengebäude = 5.569,00 €

4.3.3 Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus = 143.475,00 €

Garage und Nebengebäude = 5.569,00 €

Gebäudezeitwerte 149.044,00 €

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal 5% = 7.452,20 €

Zeitwert der baulichen Anlage 156.496,00 €

Zuzügl. Bodenwert = 87.365,00 €

Vorläufiger Sachwert = 243.861,00 €

Vergleichsfaktoren

Der Vergleichsfaktor gibt den Wert pro m² Wohnfläche an und beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorrangig Mängel und Schäden)

$$299.949,00 \text{ €} / (69 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2) = 2.238,00 \text{ €/m}^2.$$

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	135 m ²
Bodenrichtwert	165 €/m ²
ergibt Tabellenwert	2725 €/m ²
Baujahr	1955 - 1964
Grundstücksgröße	500 m ²
ergibt Korrekturwert	-332 €/m ²

$$\begin{aligned} &\text{Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses} \\ &2725 - 332 = 2.393 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

285.000,00 €

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 30. Dezember 2025



Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich



Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Wertrelevante Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.

Baulastenverzeichnis



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35392 Gießen

Herr Frank Ulrich
Architektur- und Sachverständigenbüro
Röderring 33
35396 Gießen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email bauaufsicht@lkgi.de
www.lkgi.de

Gießen, 10.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/1101/25/3035
Ihr Aktenzeichen: 420 K 30/25
Ihr Schreiben vom: 07.11.2025
Ort: Linden
Gemarkung, Flur, Flurstück: Großen-Linden Flur 1 Flurstück 965
Straße, Hausnummer: Lindenstraße 13

Sehr geehrter Herr Ulrich,

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

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

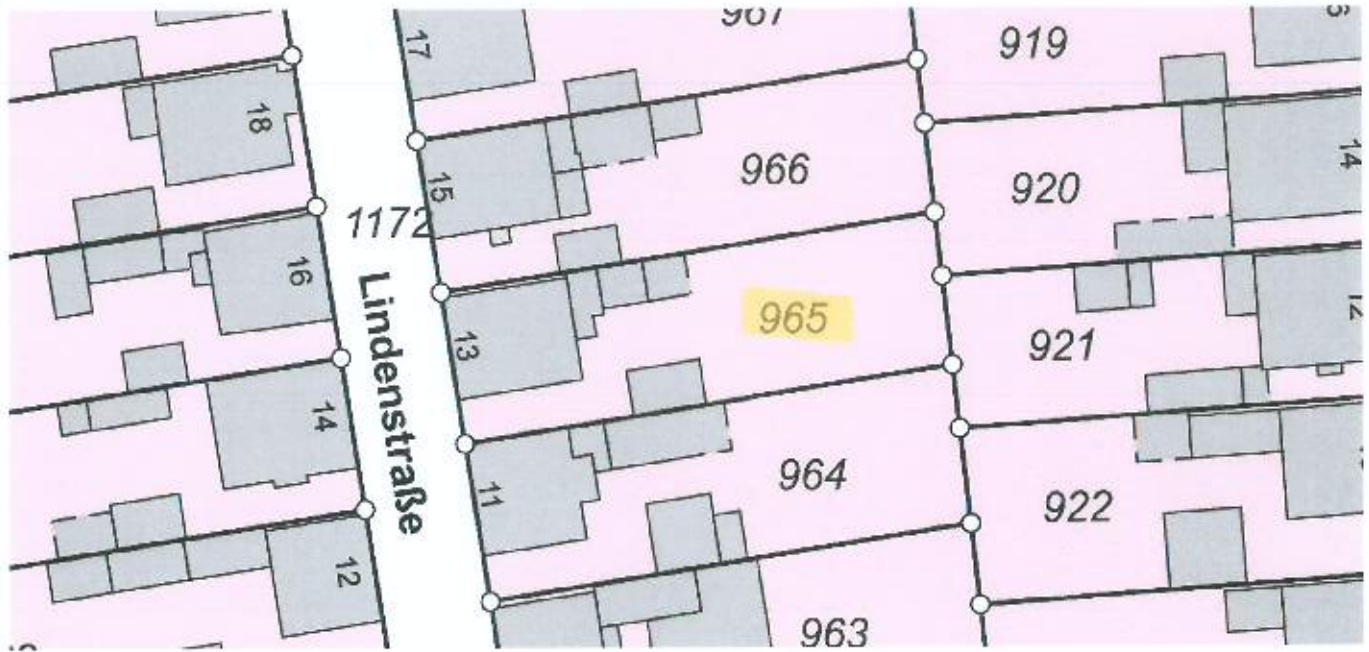
Anlage


Seller

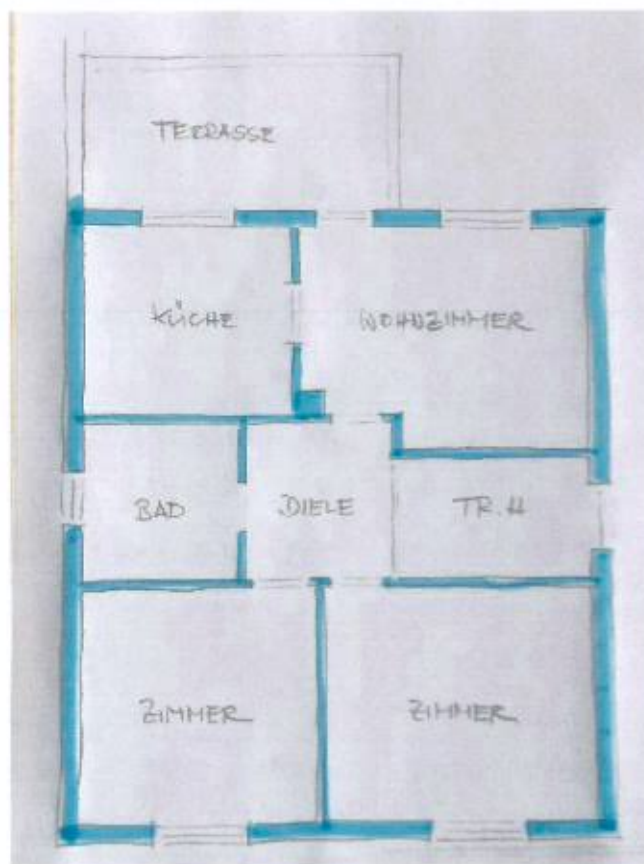
Ortslage



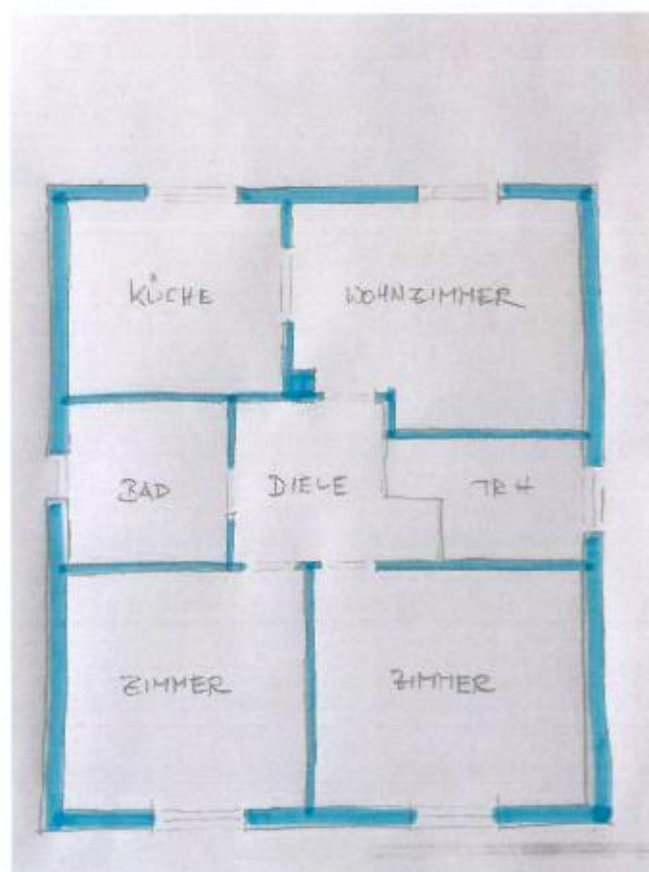
Lageplan



Grundrisskizzen



Erdgeschoss



Obergeschoss



Bild 1: Straßenansicht von Nordwesten



Bild 2: Straßenansicht von Südwesten



Bild 3: Hofansicht von Osten



Bild 4: Ansicht von Südosten



Bild 5: Garage, Hofansicht von Westen



Bild 6: Nebengebäude, Ansicht von Südwesten



Bild 7: Überdachter Freisitz, Ansicht von Südwesten



Bild 8: Schäden an der Eingangsüberdachung



Bild 9: Schäden an der Eingangsüberdachung



Bild 10: Schäden an der Attika der Garage