



**35396 GIESSEN, RÖDERRING 33**

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

**1. AUSFERTIGUNG** von 6  
(6. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

## GUTACHTEN

Nr. 202019 vom 19. März 2023

**Geschäftsnummer: 420 K 32/22**

Amtsgericht Gießen

- Versteigerungsgericht -

Postfach 11 16 03

35387 Gießen

**Objekt:**

**Licher Straße 27**

**35447 Reiskirchen-Hattenrod**

**Flur: 1**

**Flurstück: 282/3**

|                       |    |                    |
|-----------------------|----|--------------------|
| DAS GUTACHTEN UMFASST | 15 | BLATT              |
|                       | 3  | ANLAGEN (4 Seiten) |
|                       | 4  | BILDER             |

| Inhaltsverzeichnis:                         | Seite     |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b><u>1. Vorbemerkungen</u></b>             | <b>3</b>  |
| <b><u>2. Objektbeschreibung</u></b>         | <b>5</b>  |
| 2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung      | 5         |
| 2.2. Gebäude                                | 7         |
| 2.2.1. Halle                                | 8         |
| 2.3. Grundrissgestaltung                    | 8         |
| 2.4. Außenanlagen                           | 8         |
| 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden | 9         |
| <b><u>3. Berechnungen</u></b>               | <b>9</b>  |
| 3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277 | 9         |
| 3.2. Nutzflächen                            | 9         |
| <b><u>4. Bewertung</u></b>                  | <b>10</b> |
| 4.1. Bodenwert                              | 10        |
| 4.2. Ertragswert                            | 11        |
| 4.3. Sachwert                               | 12        |
| 4.3.1. Halle                                | 12        |
| 4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte       | 13        |
| 4.4. Verkehrswert                           | 14        |
| <b><u>Anlagen</u></b>                       |           |
| 1. Baulastenverzeichnis (2 Seiten)          |           |
| 2. Ortslage                                 |           |
| 3. Lageplan                                 |           |
| Bilder                                      |           |

## 1. Vorbemerkungen

|                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort                 | : | Reiskirchen-Hattenrod, Licher Straße 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Katasteramtliche    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bezeichnung         | : | Gemarkung: Hattenrod      Flur: 1<br>Flurstück: 282/3      Größe: 666 m <sup>2</sup><br>Gebäude- und Freifläche Licher Straße 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundbuch           | : | Hattenrod      Blatt: 358, lfd. Nr. 28<br>geführt beim Amtsgericht Gießen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksbezogene |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rechte und Be-      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| lastungen           | : | - Grundbuch:<br>Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.<br>- Baulastenverzeichnis:<br>Im Baulastenverzeichnis ist unter dem Aktenzeichen 16.4.7 vom 10.04.1995 eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 26 (jetzt 26/1 und 26/2) und 282/1 (jetzt 282/2 und 282/3) eingetragen, Anlage 1.<br>- Denkmalschutz:<br>Das Grundstück liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG (Gesamtanlage)). |
| Objektbezeichnung   | : | Grundstück mit Hallenanbau als Teil einer ehemaligen Hofreite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ortsbesichtigung    | : | 14. Sept. 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Teilnehmer          | : | Antragsgegnerin mit beratender Person sowie der Unterzeichner des Gutachtens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungs-    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| stichtag            | : | 14. Sept. 2022 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Qualitätsstichtag   | : | Entspricht Wertermittlungsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, teilweise Planunterlagen

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts  
Gießen vom 14. Juli 2022, ergänzt durch Beschluss  
vom 30. Nov. 2022 (Fortsetzung des Verfahrens).

## Bewertungs

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010,  
Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sach-  
wertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten  
NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-  
richtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getre-  
ten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herange-  
zogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbe-  
sondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-  
sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet  
wurden.

Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des Land-  
kreises Gießen (ohne die Stadt Gießen), des Landkrei-  
ses Marburg-Biedenkopf (ohne die Stadt Marburg), des  
Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar; herausgegeben  
vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäfts-  
stelle der Gutachterausschüsse.

## Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermitt-  
lung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grund-  
stückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücks-  
bewertung.
- 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 : Hattenrod ist Ortsteil von Reiskirchen und hat eine Einwohnerzahl von knapp 700, Reiskirchen gesamt etwas über 10.000. Der Ortsteil ist ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägt und dient heute insbesondere der Wohnsitznutzung nahe der Universitätsstadt Gießen.

#### **Demografische**

Entwicklung : Reiskirchen hat seit 2012 einen Einwohnerverlust von 1,3 % zu verzeichnen und liegt damit günstiger als der Landkreis Gießen (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen). In den letzten Jahren ist ein leichter Einwohnergewinn zu verzeichnen.

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Reiskirchen dem Typ 4 "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Hattenrod, **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch Altbebauung, im Wesentlichen Hofreiten, geprägt. Der Zugang erfolgt von der *Licher Straße*, die vollständig erschlossen ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind teilweise vorhanden.

Verkehrslage : Hattenrod liegt ca. 4 km von der Kerngemeinde Reiskirchen entfernt. Hier besteht ein Anschluss an die B 49 (Gießen-Grünberg). Hierüber ist auch ein Anschluss an die A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Reiskirchen) erreichbar (vom Bewertungsobjekt ca. 5 km entfernt). In

die umliegenden Gemeinden und Gemeindeteile gibt es weitere Landes- und Kreisstraßen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbusse gewährleistet und ist eher unterdurchschnittlich ausgebaut. Eine Haltestelle befindet sich im näheren Umfeld. In Reiskirchen gibt es einen Bahnhof an der Bahnnebenstrecke Gießen-Alsfeld-Fulda.

Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage in altem Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Hattenrod nur eingeschränkt vorhanden. Bessere Möglichkeiten gibt es in Reiskirchen, insbesondere auch im Gewerbegebiet und auch insbesondere in und in der Peripherie von Gießen.

Kindergärten und Grundschule bestehen in der Kerngemeinde oder umliegenden Gemeindeteilen. Eine Gesamtschule befindet sich in Buseck. Umfassende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen gibt es in Gießen.

Die Gemeindeverwaltung ist in der Kernstadt eingerichtet. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.

Weitere öffentliche Einrichtungen, u.a. Kirchen, Sporteinrichtungen, sind in Hattenrod und Reiskirchen vorhanden. Umfassende Möglichkeiten, z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos, befinden sich in Gießen.

Grundstücksgestalt : Unregelmäßiges Grundstück mit rechtwinkligem Anteil zur *Licher Straße* (Straßenabwicklung ca. 40 m, Tiefe ca. 12 m) und Fortsatz zur Westseite (Länge ca. 10 m, Tiefe ca. 18 m).

Das Grundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken 26/1, 26/2 und 282/2.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude



auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.

**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 Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Reiskirchen, liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich Art und Nutzung der näheren Umgebung zu beurteilen. Danach ist von einem dörflichen Mischgebiet auszugehen.

## 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 auf der 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 Vollständigkeit 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. Halle Bild 1 bis 3**

|                |   |                                                                                                                |
|----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr        | : | Vermutlich 1960er Jahre                                                                                        |
| Konstruktion   | : | Holzkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach und Wellasbestzementplatten-Eindeckung und -Außenwandbekleidung. |
| Installationen | : | Untergeordnet                                                                                                  |
| Ausbau         | : | Einfacher Ausbau. Fußboden in Estrich. Einfach verglastes Fenster.                                             |

#### **2.3. Grundrissgestaltung**

Einfache Halle in Ergänzung der Scheune.

#### **2.4. Außenanlagen**

|            |   |                                                                                                              |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgung | : | Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen. |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                  |   |                                                    |
|------------------|---|----------------------------------------------------|
| Entsorgung       | : | Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.      |
| Bodenbefestigung | : | Nicht erkennbar.                                   |
| Einfriedigungen  | : | Maschendrahtzäune, zur Straße auf massivem Sockel. |
| Außengestaltung  | : | Überwiegend Grünfläche, Bild 4.                    |

## 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit erkennbar altersgemäß.

Die asbesthaltigen Decken- und Wandbekleidungen führen im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 2.500,00 € 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

|       |             |     |                            |
|-------|-------------|-----|----------------------------|
| Halle | 9,70 x 4,00 | =   | 38,80 m <sup>2</sup>       |
|       |             | rd. | <u>39,00 m<sup>2</sup></u> |

### 3.2. Nutzflächen

Keine Berechnung, da pauschale Bewertung.

## **4. Bewertung**

### **4.1. Bodenwert**

Der Bodenwert wird entsprechend § 16 ImmoWertV 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, 50,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Das Grundstück ist unregelmäßig und schwierig bebaubar, auch im Zusammenhang mit den in wirtschaftlicher Einheit stehenden anderen Grundstücksteilen. Aus diesem Grund erfolgt an Abschlag von 10 %, Anpassungsfaktor somit 0,90.

### **Berechnung des Bodenwerts**

$$50,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 45,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 666 m<sup>2</sup>

|                                             |            |                    |
|---------------------------------------------|------------|--------------------|
| 666 m <sup>2</sup> x 45,00 €/m <sup>2</sup> | =          | 29.970,00 €        |
| <u>Bodenwert</u>                            | <u>rd.</u> | <u>30.000,00 €</u> |

#### 4.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt eigengenutzt, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist nur sehr bedingt erzielbar. Ausgegangen wird von einem Ansatz von 20,00 € im Monat.

##### Jährlicher Rohertrag

|                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| 20,00 € x 12 Monate | = | 240,00€ |
|---------------------|---|---------|

Abzügl. Bewirtschaftungskosten pauschal 25 %

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| 240,00 € - 25 % | = | - 60,00 € |
|-----------------|---|-----------|

|                       |   |          |
|-----------------------|---|----------|
| Grundstücksreinertrag | = | 180,00 € |
|-----------------------|---|----------|

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1 %

(Liegenschaftszinssatz)

|                   |   |            |
|-------------------|---|------------|
| 29.970,00 € x 1 % | = | - 300,00 € |
|-------------------|---|------------|

|                                         |   |          |
|-----------------------------------------|---|----------|
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | = | < 0,00 € |
|-----------------------------------------|---|----------|

Eine Ertragsfähigkeit ist nicht gegeben, da noch nicht einmal die Bodenwertverzinsung durch den Ertrag gedeckt werden kann.

Es ist somit vom Bodenwert auszugehen.



#### 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. Halle

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Gebäudeart 18.5 | Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen        |
| Standardstufe   | 1 = einfach Bauweise                       |
| Kostenkennwert  | rd. 190,00 €/m <sup>2</sup> (extrapoliert) |
| Indexanpassung  | 171,7 (2010 = 100) = 1,717                 |

Normalherstellungskosten (2022)

$$190,00 \text{ €/m}^2 \times 1,717 = 326,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 39 m<sup>2</sup>

Gebäudeneuwert Halle (2022)

$$39 \text{ m}^2 \times 326,00 \text{ €/m}^2 = 12.714,00 \text{ €}$$

##### Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

$$\begin{array}{rcl} 12.714,00 \text{ €} \times 85 \% & = & - \quad 10.807,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Halle} & & 1.907,00 \text{ €} \end{array}$$

#### 4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\begin{array}{rcl} \text{Halle} & = & 1.907,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert der Außenanlagen, pauschal} & = & 1.500,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert der baulichen Anlagen} & & 3.407,00 \text{ €} \\ \text{Zuzügl. Bodenwert} & = & 29.970,00 \text{ €} \\ \text{Vorläufiger Sachwert} & = & 33.377,00 \text{ €} \end{array}$$

#### Marktanpassung

Beim Handel mit landwirtschaftlichen Gebäuden werden die Sachwerte üblicherweise nicht erreicht, da es eine Vielzahl von nicht mehr nutzungsfähigen Objekten gibt. Insoweit sind die Abschläge groß. Im vorgenannten Fall spielt die Bebauung eine untergeordnete Rolle, das Grundstück ist weitgehend unbebaut, so dass hier der Bodenwert maßgeblich wird. Insoweit erfolgt nur geringer Ansatz von 10 %, Sachwertfaktor somit 0,90.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$33.377,00 \text{ €} \times 0,90 = \underline{\underline{30.039,00 \text{ €}}}$$

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                                                    |     |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters-<br>gemäßen Zustand übersteigen | =   | - 2.500,00 €       |
|                                                                    |     | 27.539,00 €        |
| <u>Sachwert</u>                                                    | rd. | <u>28.000,00 €</u> |

### 4.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gegenüberstellung der ermittelten Werte

|                              |   |            |
|------------------------------|---|------------|
| Ertragswert, ohne Berechnung | = | 0,00 €     |
| Sachwert                     | = | 28.00,00 € |

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem nicht der Ertrag im Vordergrund steht. Daher ist die Bewertung am Sachwert orientiert.



Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungs-  
objekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

**28.000,00 €**

(in Worten: Achtundzwanzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 19. April 2023

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



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