



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51038 Telefax: 0641/54421

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

GUTACHTEN

Nr. 202017 vom 19. März 2023

Geschäftsnummer: 420 K 32/22

Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt:

Herrnstraße 4
35447 Reiskirchen-Hattenrod

Flur: 1

Flurstück: 26/2

DAS GUTACHTEN UMFASST 12 BLATT
3 ANLAGEN (4 Seiten)
2 BILDER

Inhaltsverzeichnis: Seite

1. Vorbemerkungen 3

2. Objektbeschreibung 5

| | | |
|--------|--|---|
| 2.1. | Orts- und Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 2.2. | Gebäude | 7 |
| 2.2.1. | Schuppen | 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. | Nutzflächen | 10 |

4. Bewertung 10

| | | |
|------|--------------|----|
| 4.1. | Bodenwert | 10 |
| 4.2. | Ertragswert | 11 |
| 4.3. | Sachwert | 11 |
| 4.4. | Verkehrswert | 12 |

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis (2 Seiten)
2. Ortslage
3. Lageplan
Bilder

1. Vorbemerkungen

| | | |
|---------------------|---|--|
| Ort | : | Reiskirchen-Hattenrod, Herrnstraße 4 |
| Katasteramtliche | | |
| Bezeichnung | : | Gemarkung: Hattenrod Flur: 1 Flurstück: 26/2 Größe: 73 m ² Gebäude- und Freifläche Herrnstraße 4 |
| Grundbuch | : | Hattenrod Blatt: 358, lfd. Nr. 25 geführt beim Amtsgericht Gießen |
| Grundstücksbezogene | | |
| Rechte und Be- | | |
| lastungen | : | - Grundbuch: Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. - Baulastenverzeichnis: 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 . - Denkmalschutz: Das Grundstück liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG (Gesamtanlage)). |
| Objektbezeichnung | : | Grundstück mit Schuppen 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, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-richtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des Landkreises Gießen (ohne die Stadt Gießen), des Landkreises Marburg-Biedenkopf (ohne die Stadt Marburg), des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar; herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.

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 : 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

: Rechtwinkliges kleines Grundstück mit einem Straßenanteil zur *Licher Straße* von ca. 6 m und einer Grundstückstiefe von rd. 12 m. Das Grundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken 26/1, 282/2 und 282/3.

Auf Nord- und Westseite bestehen Grenzbebauungen, hier befindet sich auch der Schuppen. 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 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.

Der Schuppen war nicht zugänglich und wird daher von außen bewertet.

2.2.1. Schuppen Bild 1 und 2

| | | |
|----------------|---|--|
| Baujahr | : | Vermutlich 1960er Jahre |
| Konstruktion | : | Holzkonstruktion. Flach geneigtes Pultdach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung. |
| Installationen | : | Untergeordnet |
| Ausbau | : | Einfach |

2.3. Grundrissgestaltung

Schuppen in einfacher Form (Hühnerhaus).

2.4. Außenanlagen

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

- anlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Nicht erkennbar
- Einfriedigungen : Zur Straße Maschendrahtzaun auf massivem Sockel.
- Außengestaltung : Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche ausgebildet.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Unterstellt wird ein altersgemäßer Zustand. Die asbesthaltige Eindeckung führt im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 700,00 € 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

Nach Planunterlagen. Die verputzten Wandflächen wurden entsprechend DIN 277 mit einer Außenputzstärke von 2 cm in Ansatz gebracht.

3.1.1. Schuppen

| | | | |
|-------------|--------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 6,709 x 4,10 | = | 27,47 m ² |
| | | rd. | <u>27,00 m²</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 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 700 m² 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 Bewertungsgrundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken 26/1 bzw. 282/3 und ergänzt diese. Insoweit wird vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 73 m²

| | | |
|--|-----|-------------------|
| 73 m ² x 50,00 €/m ² | = | 3.650,00 € |
| <u>Bodenwert</u> | rd. | <u>3.700,00 €</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).

Das Grundstück wird eigengenutzt, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit kann auch nicht gesehen werden. Deshalb erfolgt keine Ertragswertermittlung.

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.

Der Schuppen ist nicht mehr nutzungsfähig, so dass die Kosten des Bestands nur eine untergeordnete Rolle spielen.

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).

Ertragswert und Sachwert lassen sich wegen fehlenden Nutzungsfähigkeit ermitteln. Deswegen ist nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis der Bodenwert maßgeblich und wird im Bewertungsgang unterstellt.

| | | |
|---|---|-------------------|
| Vorläufiger Verkehrswert | = | 3.700,00 € |
| Mängel, die den altersgemäßen Zustand übersteigen | = | <u>- 700,00 €</u> |
| | | 3.000,00 € |

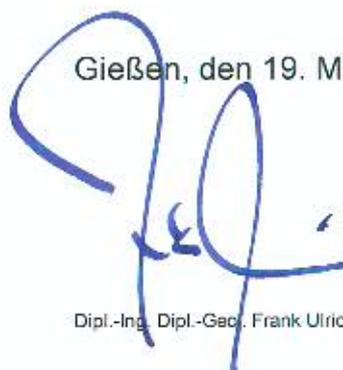
Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

3.000,00 €

(in Worten: Dreitausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 19. März 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.