



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 6

(6. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202018 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: 282/2

DAS GUTACHTEN UMFASST	17	BLATT
	3	ANLAGEN (4 Seiten)
	8	BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
<u>2. Objektbeschreibung</u>	5
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Scheune	8
2.3. Grundrissgestaltung	9
2.4. Außenanlagen	9
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	9
<u>3. Berechnungen</u>	10
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	10
3.2. Nutzflächen	10
<u>4. Bewertung</u>	10
4.1. Bodenwert	10
4.2. Ertragswert	11
4.3. Sachwert	14
4.3.1. Scheune	14
4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte	15
4.4. Verkehrswert	16
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis (2 Seiten)	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

Ort	: Reiskirchen-Hattenrod, Licher Straße 27
Katasteramtliche	
Bezeichnung	: Gemarkung: Hattenrod Flur: 1 Flurstück: 282/2 Größe: 153 m ² Gebäude- und Freifläche Licher Straße 27
Grundbuch	: Hattenrod Blatt: 358, lfd. Nr. 27 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: Die Scheune ist aus künstlerischen und Städtebaugründen Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Einzeldenkmal). Das gesamte Grundstück liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG (Gesamtanlage)).
Objektbezeichnung	: Scheune als Teil einer alten Hofreite (Wohnhaus und Nebengebäude auf anderen Flurstücken).
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, Vergleichswertrichtlinie 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, Liegenschaftzinssätze, 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 Grund-

stücksbewertung.

- 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 über das Flurstück 26/1 von der Herrnstraße die vollständig erschlossen und befestigt 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 : In etwa rechtwinkliges Grundstück mit einer Grundstücksbreite von 17 m und einer Grundstückstiefe von knapp 9 m. Das Grundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken 26/1 und 282/3.

Das Teilgrundstück ist vollständig mit dem Scheunengebäude überbaut. Der Zugang erfolgt über das Flurstück 26/1 (Herrnstr. 4). Zugangsmöglichkeiten gibt es auch auf der Südwestseite, Flurstück 282/3 (Licher Str. 27). Das Grundstück ist 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 Straßenbeitragsatzung 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.

2.2.1. Scheune, Außenaufnahmen **Bild 1 bis 3**, Innenaufnahmen **Bild 4 bis 5**

Baujahr	: Vermutlich um 1700. Teilweise Umbauten.
Konstruktion	: Scheune mit Erd- und Dachgeschoss. Teilweise Stalleinbauten. Sockel im Bereich der Ställe in Bruchsteinmauerwerk, ansonsten Fachwerkkonstruktion. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Zur Hofseite Zinkblechregenrinne.

		Zwischendecken in Holzbauweise, über den Ställen als Kappengewölbe.
Installationen	:	Einfach
Ausbau	:	Tenne mit gestampftem Lehmboden, in den Ställen Steinzeugböden.
		Sichtbare Fachwerkkonstruktion.
		Außenseitig Holztür und -Türen. Einfach Fenster.
		Zur Hofseite sichtbare Bruchstein und Fachwerkkonstruktion, sonst verputzt.

2.3. Grundrissgestaltung

Scheunengebäude mit Stalleinbau. Dachgeschoss zur Heulagerung.

2.4. Außenanlagen

Versorgung	:	Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung.
Entsorgung	:	Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Bauzeittypischer Zustand mit wenigen Modernisierungen und einzelnen Schäden:

- Ortgänge mit Fehlstellen, Bild 6.
- Putzschäden in den Gefachen der Fachwerkfassade, Bild 7 und 8.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 1.500,00 € 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

Erdgeschoss (Grundfläche)

$$(17,10 + 18,20) / 2 \times 8,50 = 150,03 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } \underline{150,00 \text{ m}^2}$$

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 gemischte Baufläche 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 zu Flurstück 26/1 bzw. 282/3 und wird infolgedessen wie diese behandelt. Ausgegangen wird vom Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 153 m²

153 m ² x 50,00 €/m ²	=	7.650,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>rd.</u>	<u>7.700,00 €</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).

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt eigengenutzt, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Nutzungsfähigkeit als Stallscheunengebäude ist heute nicht mehr von Bedeutung und als solches auch nicht mehr geeignet. Nutzungsmöglichkeiten bestehen zu Unterstellzwecken, z.B. von Wohnwagen in der Tenne. Hier ist von einem erzielbaren Betrag von ca. 30,00 € im Monat auszugehen.

Monatlicher Rohertrag

Wie beschrieben = 30,00 €

Jährlicher Rohertrag

30,00 € x 12 Monate = 360,00 €

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

insgesamt pauschal 25 %

360,00 € x 25 % = - 90,00 €

Grundstücksreinertrag = 270,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1 %

(Liegenschaftszinssatz)

7.650,00 € x 1 % = - 77,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 193,00 €

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind 2 Parameter zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Baujahr: Vor 1900

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 60 Jahre

Modernisierungsgrad: Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 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-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 für landwirtschaftliche Anwesen keine gesonderte Angaben. Ausgegangen wird deshalb vom Ansatz für das Wohnhaus der ehemaligen Hofreite (Flur 26/1), wo ein Liegenschaftszinssatz von 1 % herangezogen wurde.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 13,87

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

193,00 € x 13,87	=	2.677,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>7.650,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	10.327,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters-		
gemäßen Zustand übersteigen	=	- 1.500,00 €
		8.827,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>9.000,00 €</u>

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. Scheune

Gebäudeart 18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Standardstufe	1,5 = einfache Bauweise
Kostenkennwert	rd. 200,00 €/m ²
Indexanpassung	171,7 (2010 = 100) = 1,717

Normalherstellungskosten (2022)

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,717 = 343,40 \text{ €/m}^2 \approx 343,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 150 m²

Gebäudeneuwert Scheune (2022)

$$150 \text{ m}^2 \times 343,00 \text{ €/m}^2 = 51.450,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Vor 1900

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 60 Jahre

Modernisierungsgrad: Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 75 %

$$\begin{array}{rcl} 51.450,00 \text{ €} \times 75 \% & = & - 38.588,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Scheune} & & 12.862,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\begin{array}{rcl} \text{Scheune} & = & 12.862,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 \%} & = & 643,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert der baulichen Anlagen} & & 13.505,00 \text{ €} \\ \text{Zuzügl. Bodenwert} & = & 7.650,00 \text{ €} \\ \text{Vorläufiger Sachwert} & = & 21.155,00 \text{ €} \end{array}$$

Marktanpassung

Das Marktgeschehen beim Handel mit landwirtschaftlichen Gebäude zeigt, dass die Sachwerte nicht erreicht werden. Dies hängt damit zusammen, dass diese für

ihre ursprüngliche Nutzung nicht mehr geeignet sind und nur noch einen untergeordnete Rolle Nutzung bieten. Umbaumöglichkeiten sind sehr aufwendig.

Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschuss über Marktanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Flächen liegen nicht vor. Bezugnehmend auf früher veröffentlichte Untersuchungen für gewerbliche Objekte haben gezeigt, dass für schwer zu nutzende Objekte gut 50 % Abschlag angenommen werden müssen. Dieser Wert wird im Bewertungsgang übernommen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$21.155,00 \text{ €} \times 0,50 = \underline{\underline{10.578,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters-		
gemäßen Zustand übersteigen	=	- 1.500,00 €
		9.077,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>9.000,00 €</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	=	9.000,00 €
Sachwert	=	9.000,00 €

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. Der Sachwert wird durch den Ertragswert in etwa bestätigt.

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

9.000,00 €

(in Worten: neuntausend 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.