Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)

121

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)





in der Sache:

4,33/1.000 Miteigentumsanteil an
Hof- und Gebäudefläche
Gießener Straße 120
-Wohnung Nr. 324 (2.01)-

35440 Linden-Leihgestern

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 33/26

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 12.08.2026 wie folgt ermittelt:

36.000,00 €

in Worten: sechsunddreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Leihgestern, Blatt 3270
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, 4,33/1.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstück 250/20, Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, Größe 3.033 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 324 (2.01 – neue Bez.), im 2. Obergeschoss

Amt für Bodenmanagement Marburg

ING KH INGENIEURKAMMER HESSEN

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de

TÜV PROFI CERT ISO 9001 73 100 3770

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 Gesamtgrundstückes	4
1.6	Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1	Allgemein	7
1.6.2	Beschreibung Gesamtkonstruktion	9
1.6.3	Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	10
2.	**Allgemeine Verfahrenswahl**	**11**
3.	**Bodenwert**	**11**
3.1	Bodenwert Gesamtgrundstück	12
3.2	Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 324 (2.01)	13
4.	**Ertragswertverfahren**	**13**
5.	**Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 324 (2.01)**	**17**
5.1	Vergleichswert Immobilienmarktbericht	17
6.	**Verkehrswert**	**19**

Anlage	Berechnungen	A1
	Bilder	A2-A6
	Planunterlagen	A7
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

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 die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich sehr gut zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet.
Es erfolgt ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Vergleichswertverfahren, welches aufgrund der Spanne in den Ansätzen eine gewisse Unschärfe hat. Der Vergleichswert liegt im Spannenbereich.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des 4,33/1.000 Miteigentumsanteil an Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, 35440 Linden-Leihgestern, lfd.Nr. 1, Flur 2, Flurstück 250/20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 324 (2.01) im 2. Obergeschoss, zum Bewertungsstichtag 12.08.2026, auf

36.000,00 €

in Worten: sechsunddreißigtausend Euro

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

Mücke, den 03.09.2026

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200690
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten.
Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

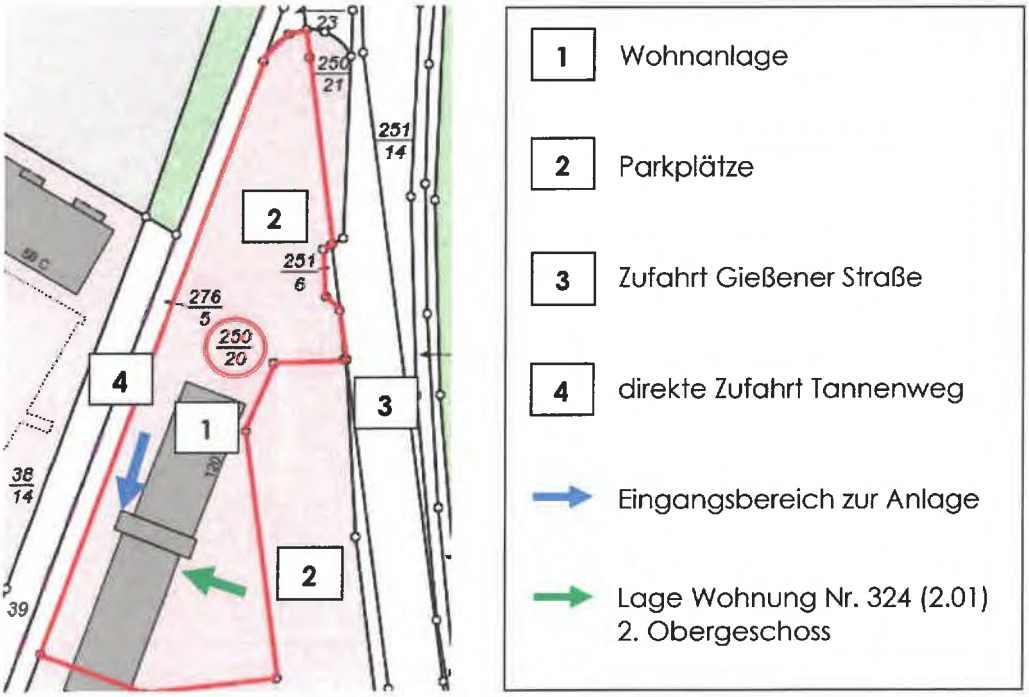
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen

Die Maße der Wohnfläche wurden anhand des Bestandsplanes der Hausverwaltung ermittelt. Da es sich um gemessene Werte handelt, wird auf einen Abzug für Putz verzichtet.

Die Richtigkeit des in Anlage beigefügten Bestandsplanes wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Die Wohnung war nicht zugänglich. Es erfolgte eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Der nachfolgende Auszug aus der Liegenschaftskarte dient zur allgemeinen Übersicht der Gesamtanlage.

Alle Angaben ohne Gewähr.



-Wohnfläche Wohnung Nr. 324 (neue Bezeichnung 2.01*) - 2. Obergeschoss-

Eingang/Küche:	1,67 x 1,43	=	2,39 m²
Bad:	1,57 x 1,43	=	2,25 m²
Wohnen/Schlafen:	3,10 x 3,78	=	11,72 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 324 (2.01), gesamt		**=**	**16,36 m²**

* gemäß Angabe der Hausverwaltung

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200690
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Aufgestellt, Mücke, den 28.08.2026

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen



Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht Eingang





Bild 3: Seiten-/Rückansicht

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen





Bild 4: Zufahrt Parkplätze



Bild 5: Parkplatz



Bild 6: Straßenansicht Wohnanlage

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen



Bild 7: Rückansicht Wohnanlage



Bild 8: Zufahrt Tannenweg



Bild 9: Zufahrtsstraße

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen



Bild 10: Zugang Kellergeschoss



Hinweis:
Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Die Besichtigung konnte lediglich nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Bild 11: Eingangsbereich



Bild 12: Treppenhaus

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen

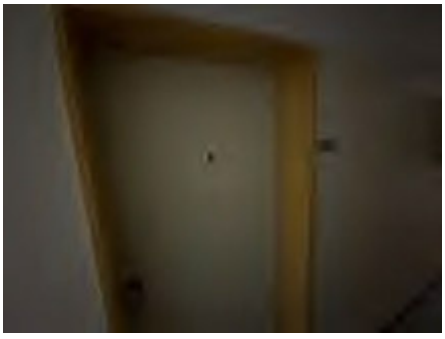




aus früherer Besichtigung ca. 1 Jahr

Bild 13: Treppenhaus





aus früherer Besichtigung ca. 1 Jahr

Bild 14: Flur zur Wohnung





aus früherer Besichtigung ca. 1 Jahr

Bild 15: Waschen/Heizung

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 33/26 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen sind ohne Maßstab. Die Übereinstimmung des Grundrisses mit dem Bestand wird vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.



Ausschnitt
Grundriss 2. Obergeschoss
ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss
ohne Maßstab

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

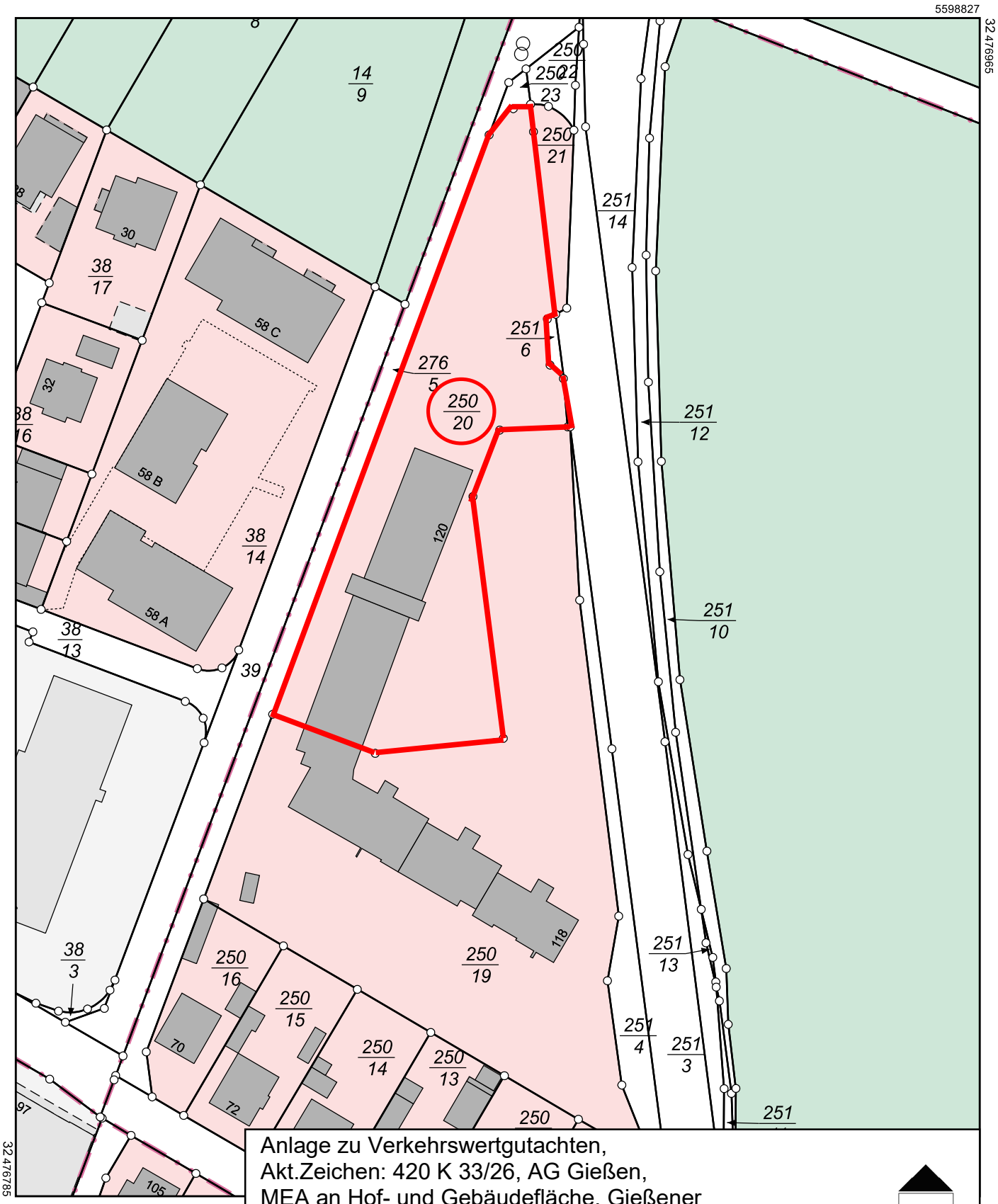
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

131

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 11.02.2025
Antrag: 202808935-1

Flurstück:	250/19	Gemeinde:	Linden
Flur:	2	Kreis:	Gießen
Gemarkung:	Leihgestern	Regierungsbezirk:	Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 33/26, AG Gießen,
MEA an Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, 35440 Linden/Leihgestern, Flur 2, Flurstück 250/20, Größe 3.033 m², Wohnung Nr. 324, im II. Obergeschoss

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Antrag: 203251549-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 29.05.2026

Flurstück 250/20, Flur 2, Gemarkung Leihgestern

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Linden Kreis Gießen Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Gießener Straße 120
Fläche:	3 033 m²
Tatsächliche Nutzung:	3 033 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Leihgestern Grundbuchblatt 3201 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Leihgestern Grundbuchblatt 3202 Laufende Nummer a001
	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Leihgestern Grundbuchblatt 3203 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Leihgestern Grundbuchblatt 3204 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Leihgestern Grundbuchblatt 3205 Laufende Nummer 1

Der Kreisausschuss

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

Herrn
Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Land Gießen
HESSENS MITTE • WISSEN WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung, Umwelt und Verkehr
Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riverplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email bauaufsicht@lkgi.de
www.lkgi.de

Gießen, 19.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen:	MBA/1102/25/0499
Ihr Aktenzeichen:	420 K 39/24
Ihr Schreiben vom:	11.02.2025
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Ort:	Linden
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Leihgestern Flur 2 Flurstück 250/20
Straße, Hausnummer:	Gießener Straße 120

Sehr geehrter Herr Maurer,

als Anlage übersenden wir Ihnen den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis über die bei uns zur Zeit eingetragene Baulast für das o.g. Grundstück.

Den Inhalt dieser Baulast entnehmen Sie bitte aus den als Anlage beigefügten Kopien.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Seller

Anlage

Kurz_Gutachten_420K3326_AG_Gießen.pdf

Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen
HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Baulastenblatt				
Baulasteintragung				
Az.: M/1102/12/0659	Eingang am: 31.05.2012	Baulastenblatt Nr.: 12/0659	Baulastenbl. Seite: 1	Baulastenverz.: Linden
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Linden Leihgestern - 2 - 250/19, Leihgestern - 2 - 250/20			
Straße:	Gießener Straße 118 + 120			

Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Flurstücke der Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstücke 250/19 und 250/20, werden baurechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 25.06.2012

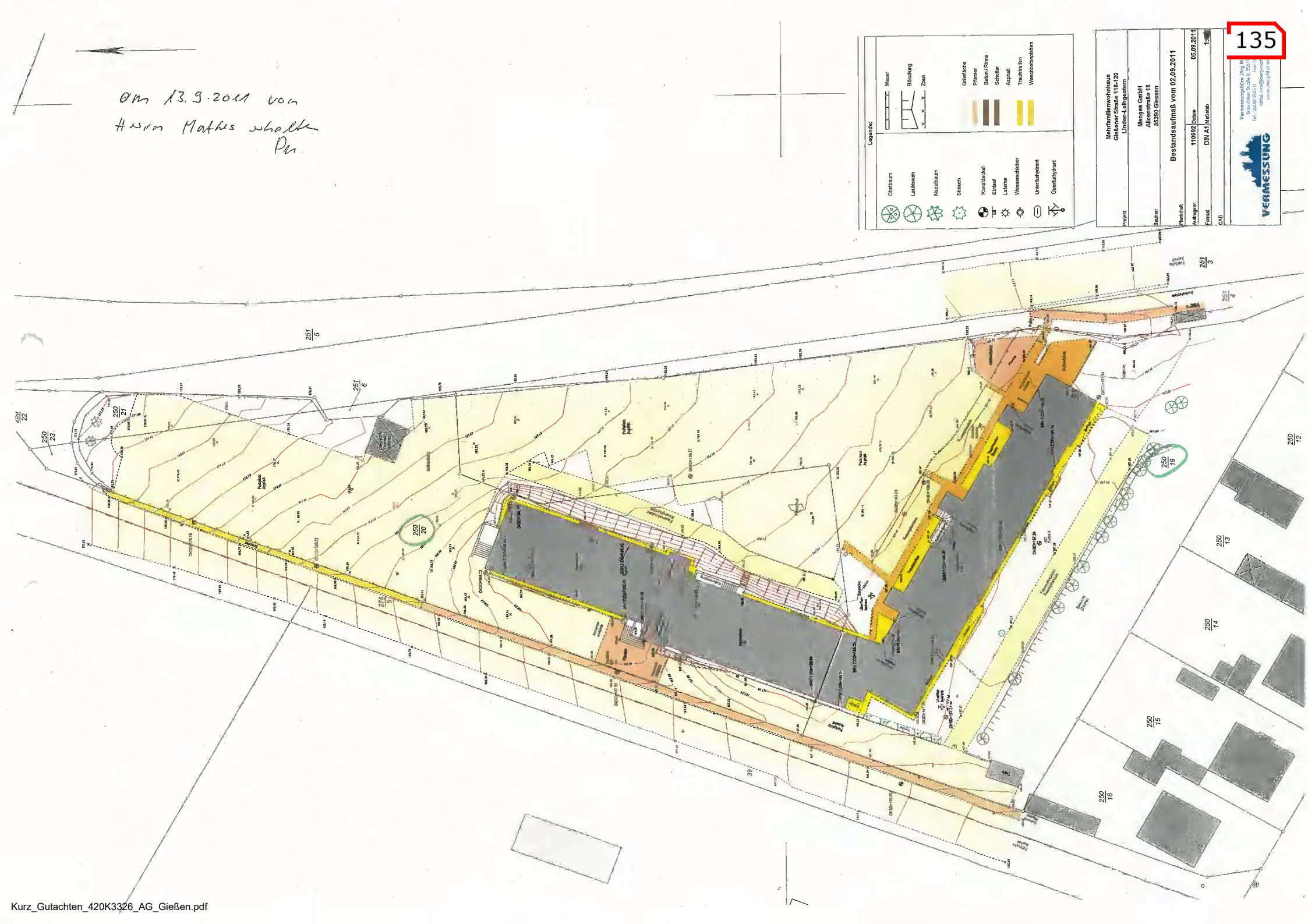
Seller

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01
Postbank Frankfurt IBAN DE82 5001 0060 0032 8786 01

Am 13.9.2011 von Herrn Mathis schalte Pn.



Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen:	1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003
Bearbeiter/-in:	Petra Schwartze
Telefon:	+49 (641) 303 4273
Telefax:	
E-Mail:	Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	11.02.2025
Datum:	24.02.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Gießener Straße 120, 35440 Linden, Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstück 250/20

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, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Linden einzuholen.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 33/26, Amtsgericht Gießen

- **Besonderer Hinweis: Findet 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 2004 (nebst Änderungen 2009)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
- 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, 2007
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 7.Auflage Kleiber 2012
- www.boris.hessen.de
- Bodenrichtwerte Stadt Linden, Gemarkung Leihgestern, Stichtag 01.01.2026
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2026
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2026
- Stadtplan Hessen
- Stadt Linden Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Landkreis Gießen, Bauaufsicht
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.