

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Bergstraße 26

35398 Gießen-Allendorf/Lahn

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 37/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 16.08.2023 wie folgt ermittelt:

510.000,00 €

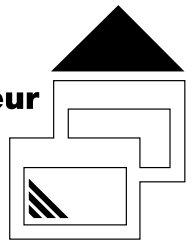
in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

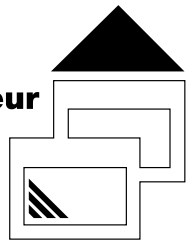
Grundbuch von Allendorf/Lahn,
Blatt 2131 des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Allendorf/Lahn, Flur 1, Flurstück 729,
Hof- und Gebäudefläche, Bergstraße 26, Größe 859 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**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 Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	13
2. Allgemeine Verfahrenswahl	15
3. Bodenwertermittlung	15
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	20
5.1 Wohnhaus	20
5.2 Garage	22
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	23
6. Verkehrswert	26
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 420 K 37/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 11.07.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Dabei konnte ein Ortstermin für Mittwoch, den 16.08.2023 um 10.00 Uhr vereinbart werden. Der fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Eigentums

Teilnehmer:

- Verfahrensbeteiligte
- Mieterin/Vertreterin der Mieterin
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen konnten keinerlei Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauaufsicht der Stadt Gießen konnten keinerlei Unterlagen angefordert werden, bzw. lagen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor. Durch den Sachverständigen wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Maße teilweise vor Ort ermittelt bzw. anhand eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Alle Angaben ohne Gewähr.

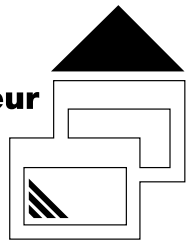
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft beim Bauordnungsamt der Stadt Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



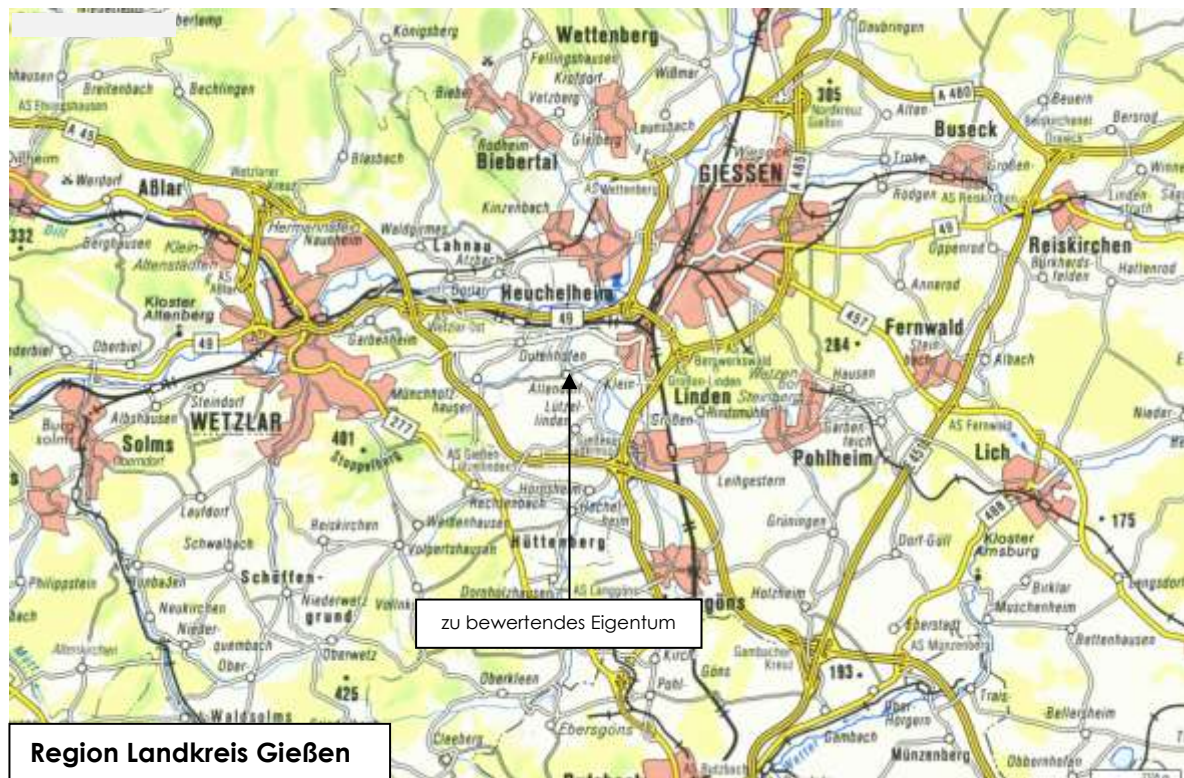
1.5 Lage des Grundstückes

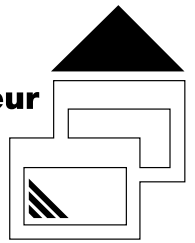
Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet in Allendorf/Lahn, einem Stadtteil der Universitätsstadt Gießen.

Gießen ist mit rund 94.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt Hessens. Sie ist das administrative Zentrum Mittelhessens, ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und ein Oberzentrum der Region. Der Regierungsbezirk Gießen und der Landkreis Gießen haben hier ihren Verwaltungssitz.

Gießen liegt an der Lahn, genau dort, wo diese ihren Lauf von südlicher in westliche Fließrichtung ändert, in einer der seltenen Aufweitungen des Lahntals. Aus nördlicher Richtung fließt die Lahn von Marburg kommend durch das Lahntal auf die Stadt zu. Den Nordwesten nehmen die Ausläufer des Gladenbacher Berglands ein. Diesem vorgelagert ist das Gleiberger Land mit den Burgen Gleiberg und Vetzberg und dem Dünsberg, der höchsten Erhebung in der weiteren Gießener Umgebung. Im Westen öffnet sich das Lahntal bis nach Lahnau. Im Südwesten der Stadt beginnt der Hintertaunus, die nordöstlichste naturräumliche Einheit des Taunus, an den im Süden die Wetterau und das Rhein-Main-Tiefeland anschließt. Im Osten geht das Gießener Land in das Mittelgebirgsland des Vogelsbergs über.

Nachbarstädte Gießens sind Wetzlar (12 km westlich) und Marburg (30 km nördlich), sowie Fulda (80 km östlich), Friedberg (30 km südlich) und Frankfurt am Main (70 km südlich).





Allendorf a.d. Lahn ist ein Stadtteil der Stadt Gießen und hat ca. 2.000 Einwohner.

Der Stadtteil gehört zum Hüttenberger Land unweit der Lahn. Es bildet mit Lützellinden den südlichen Teil der Stadt und liegt etwa 5 Kilometer von der Kernstadt entfernt.

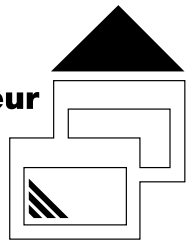
Durch Allendorf fließt der Kleebach, der im Norden in die Lahn mündet. Die offizielle Bezeichnung Allendorf a.d. Lahn ist irreführend. Der äußerste Punkt des Ortes liegt etwa einen halben Kilometer Luftlinie von dem Fluss entfernt, die kürzeste Wegstrecke von der Außengrenze Allendorfs zum Fluss beträgt etwa einen Kilometer. Allendorf wird in diesem Gebiet durch eine Baggerseenlandschaft von der Lahn getrennt, welche zu den Nachbargemeinden Dutenhofen, Heuchelheim und Kleinlinden gehört, die Ergebnis eines Kiestagebaus den 1960er- bis 80er-Jahren ist. Quellen zur Ortsgeschichte Allendorfs legen eine historische Lage des Orts Lahn nahe.

Die älteste bekannte schriftliche Erwähnung erfolgte in einer Schenkungsurkunde vom 27. Februar 790 des Lorscher Codes unter dem Namen „Aldentorph“.

Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Allendorf an der Lahn zunächst per Grenzänderungsvertrag, der am 1. Oktober 1971 in Kraft trat, ein Stadtteil von Gießen. Durch die am 1. August 1979 erfolgte Wiederauflösung der zwischenzeitlich neu gegründeten Stadt Lahn kam es zum erneuten Anschluss an die Stadt Gießen.



Im Ort befinden sich Kindergarten und Grundschule, sowie eine freiwillige Feuerwehr, eine Mehrzweckhalle und eine Kneippanlage. Auch eine Außenstelle der Stadtverwaltung Gießen ist in Allendorf eingerichtet.



Durch den Ort verläuft die K 21, die nahe Allendorf von der L 3451 aus Richtung Wetzlar abzweigt und nach Lützellinden führt. Direkt verbunden ist Allendorf auch mit Kleinlinden. Unweit der Ortschaft verläuft die Autobahn 45 mit der Anschlussstelle Gießen-Lützellinden sowie die Autobahn 485 mit der Anschlussstelle Linden. Nördlich von Allendorf führt die vierspurige Bundesstraße 49 entlang. Der nahegelegene Bahnhof Dutenhofen bietet Anschluss an die Regionalzüge der Dill-Strecke. Der Gießener Bahnhof verfügt sowohl über Nah- als auch Fernverkehrsverbindungen. Der Verkehrsanschluss kann also als insgesamt gut bezeichnet werden, während die Infrastruktur als eher durchschnittlich bezeichnet werden muss.

Das Grundstück selbst ist gut erreichbar (Seitenstraße der Ortsdurchfahrt). Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut. Es bestehen auch Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

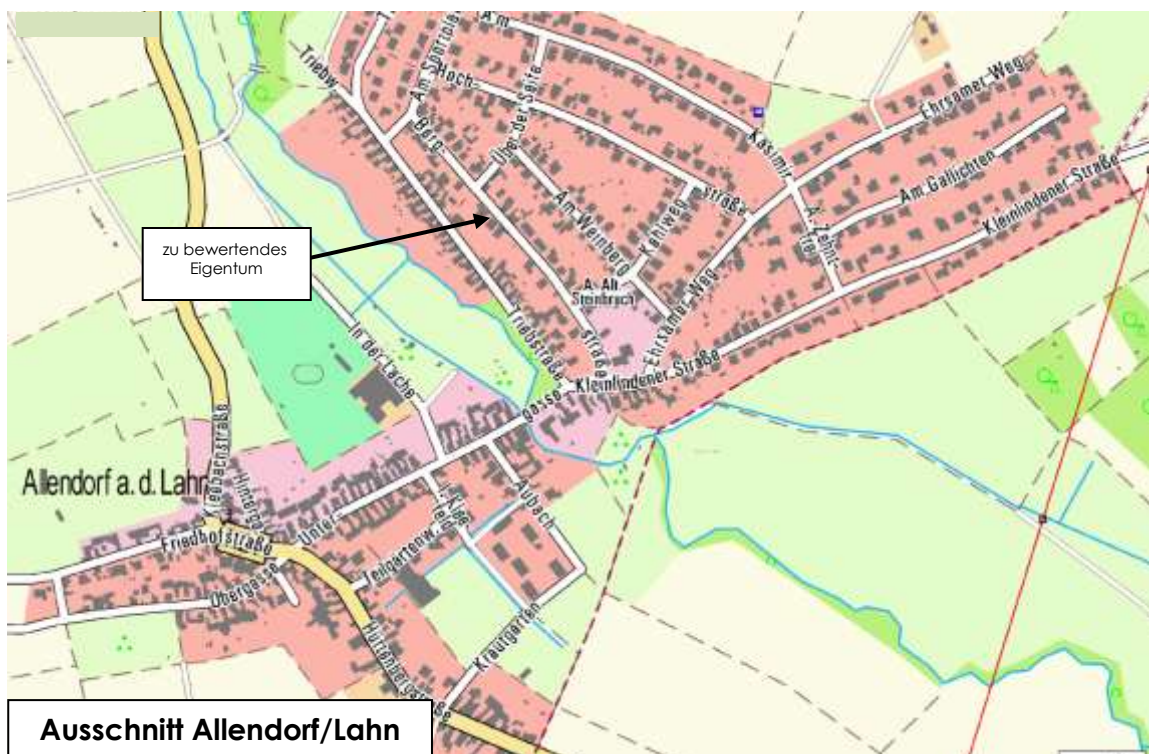
Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Es gibt in diesem Bereich der Zufahrtsstraße „Bergstraße“ überwiegend nur Anliegerverkehr.

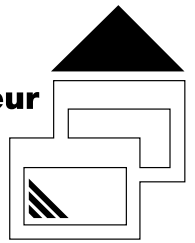
Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, sowie kleineren Mehrfamilienhäusern.

Das Grundstück selbst ist annähernd rechteckig geschnitten, hat Hanglage und kann aber insgesamt, bis auf den unteren, schmalen Grundstücksstreifen als gut nutzbar bezeichnet werden. Es wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt.

Gemäß Auskunft beim Stadtplanungsamt der Stadt Gießen gibt es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich (§34 BauGB).

Es besteht für diesen Bereich von Allendorf a.d. Lahn kein Denkmalschutz und es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie der Altflächen-datei vor.





1.6 Beschreibung des Eigentums

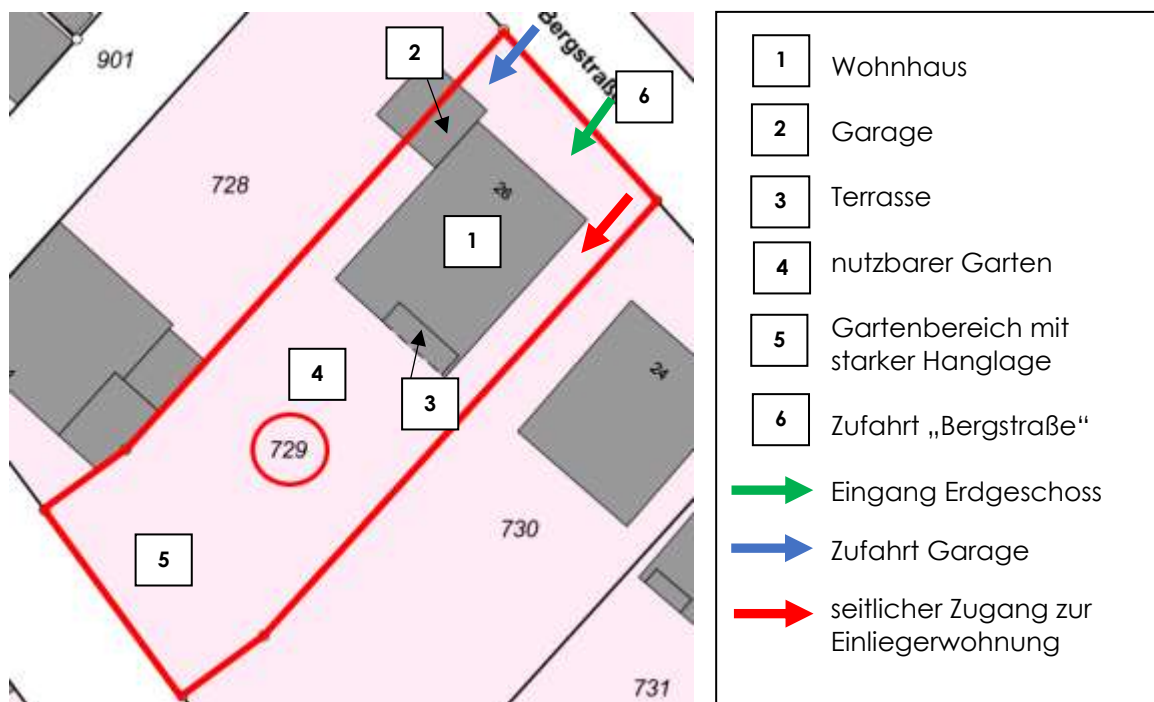
1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Flurstück mit Wohnhaus und Garage auf einem angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Durch die Eigentümer konnten keine Bau- und Planunterlagen bereitgestellt werden. Es konnten zum Objekt auch keine Planunterlagen bei der Stadt Gießen angefordert werden.

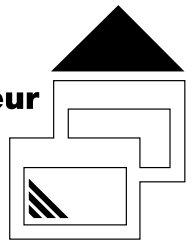
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Wunsch der Mieterin keine Bilder des Innenbereichs im Gutachten dargestellt werden. Es konnten aber durch den Sachverständigen alle Bereiche besichtigt werden. Das Objekt ist entsprechend vermietet.

Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das freistehende Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach (es liegen lediglich einfache Trockenbauarbeiten für ein Zimmer als Ausbau vor). Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 132 m², sowie nochmals ca. 88 m² im Kellergeschoss als separat nutzbare Einliegerwohnung vor. Es ist dazu eine Nutzfläche im Kellergeschoss von ca. 39 m² vorhanden. Straßenseitig rechts vom Gebäude befindet sich eine unterkellerte Garage mit Flachdach.





Der Eingangsbereich zum Wohnhaus (Wohnbereich des Erdgeschosses) befindet sich auf der Giebelseite zur Straße hin und erfolgt über eine 3-stufige Außentreppe. Der Zugang ist entsprechend nicht barrierefrei und so auch keine behindertengerechte Nutzung gegeben.

Vom Eingangsbereich hat man direkten Zugang zum zentralen Flur, über den auch alle weiteren Räume des Erdgeschosses zugänglich sind.



Dazu befindet sich im Eingangsbereich die Treppe ins Kellergeschoss mit Zugang zum Nutzbereich, sowie auch der Einliegerwohnung (separater Eingang auch vorhanden).

Die ca. 132 m² Wohnfläche des Erdgeschosses verteilt sich auf ein Gäste-WC im Eingangsbereich, eine Küche mit angrenzender Speisekammer, einen offenen Wohn-Essbereich mit Zugang zu einem großen überdeckten Balkon mit schöner Aussicht, sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer. Die Raumaufteilung kann als insgesamt gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.



Abb.: Überdeckter Balkon



Abb.: Ausblick vom Balkon

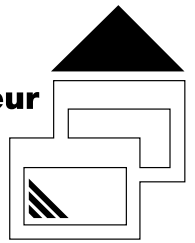
Das Kellergeschoss unterteilt sich in einen Nutzbereich, sowie eine Einliegerwohnung. Durch die Hanglage des Grundstückes sind alle Räume der Einliegerwohnung mit Tageslicht. Dazu besteht auf der Giebelrückseite des Objektes ein ebenerdiger und barrierefreier Zugang zur Einliegerwohnung.



Abb.: seitliche Hoffläche als Zugang ELW



Abb.: überdeckte Terrasse/Eingang ELW



Im vorderen, komplett erdberührten Bereich des Kellergeschosses befinden sich die Nutzräume. Diese sind ein Flur mit Zugang zu zwei Kellerräumen, einem WC, sowie dem Heizungsraum. Der Nutzbereich ist derzeit noch nicht zur Einliegerwohnung abgetrennt. Ein Einbau einer entsprechenden Tür im Flurbereich wäre hierfür problemlos möglich (Kostenansatz). Derzeit wird das gesamte Objekt von einer Mieterin genutzt.

Der Bereich der Einliegerwohnung besteht aus 4 Zimmer, einem Bad, sowie einem großen Flur mit Eingangstür, sowie einem kleinen Flur. Dazu ist im Eingangsbereich eine große und überdeckte Terrasse als Freisitz vorhanden. Die Raumaufteilung der Einliegerwohnung kann als ebenfalls sehr gefällig bezeichnet werden.

Seitlich an das Objekt fügt sich eine Fertiggarage mit Flachdach an. Diese bietet Platz für einen PKW, ist aber unterkellert. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Hoffläche von der Bergstraße aus. Der unterkellerte Bereich ist vom Gartenbereich aus zugänglich. In diesem Bereich befindet sich ein Abstellraum, sowie das Öllager mit 4 x 1.500 Liter PVC-Tanks. Die Ausführung kann insgesamt ebenfalls als zweckmäßig bezeichnet werden.



Abb.: Garage mit Zufahrt



Abb.: Zugang Keller Garage

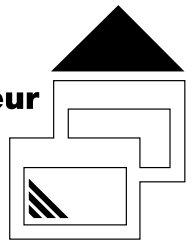


Abb.: Zugangsweg zu Keller Garage



Abb.: unterkellerten Bereich Garage

Von der Terrasse des Kellergeschosses aus besteht über eine Treppe der Zugang zum sehr gefällig angelegten Gartenbereich.



Die Außenanlage des Objektes besteht aus den befestigten Hof- und Zugangsflächen seitlich am Gebäude, dem Vorgarten mit Zugangsweg, sowie der Terrasse und dem aufwendig angelegten Garten. Hier sind die vorhandenen Bepflanzungen besonders erwähnenswert. Im unteren Bereich des Grundstückes ist eine starke Hanglage vorhanden, die eine nur eingeschränkte Nutzung zulässt. Auch hier wurde der Garten entsprechend angelegt.



Abb.: Vorgarten/Zugang/Hof



Abb.: Treppe Terrasse/Garten



Abb.: Gartenfläche mit Bepflanzungen



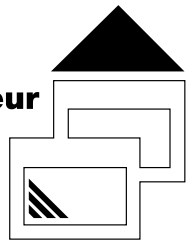
Abb.: Gartenfläche mit Bepflanzungen



Abb.: unterer Grundstücksbereich mit Hang



Abb.: unterer Grundstücksbereich mit Hang



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Wohnhaus und Garage

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund der Baujahre bzw. der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Das Wohnhaus wurde gemäß Angabe ca. 1975 in massiver, solider Bauweise errichtet.

Die Außen- und Innenwände sind gemauert. Die Außenfassade ist verputzt und hat eine leichte Dämmung (Stärke nicht bekannt). Der Sockel des Objektes ist mit Riemchen verkleidet. Die Decke über dem Kellergeschoss ist massiv ausgeführt wie auch die Treppe ins Kellergeschoss. Angaben zur Ausführung der Decke über dem Erdgeschoss können nicht erfolgen.

Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion und hat eine ungedämmte Betonziegeleindeckung. Die Decke zum Erdgeschoss hat einen Estrich. Angaben zu einer u.U. darunter befindlichen, einfachen Dämmung können nicht erfolgen. Das Dach ist in einem für das Alter als durchaus gut zu bezeichnenden Zustand. Es sind keine Undichtigkeiten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ersichtlich.



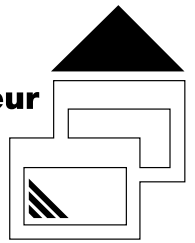
Die Gesamtkonstruktion von Wohnhaus und Garage ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, aber entsprechend des Baujahres, insbesondere aus energetischer Sicht, in die Jahre gekommen.

Die Fenster und Türen entsprechen weitgehend dem ursprünglichen Zustand, sind nicht mehr zeitgemäß, aus Kunststoff und haben eine einfache Isolierverglasung. Es sind größtenteils Rollläden vorhanden. Es ist eine einfache Holztür mit großen Glasausschnitten vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher leicht gehobenen als mittleren Standard und wurde über die Jahre renoviert/saniert. Der Innenbereich ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Lediglich der Aufwand einer energetisch zeitgemäßen Ausstattung ist entsprechend hoch.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung angesetzten Kosten lediglich zum Erhalt/Unterhalt der angesetzten Ausstattung dienen und es nicht um die Kosten zur Herstellung einer energetisch zeitgemäßen Ausstattung handelt. Dieser liegt deutlich höher.



Die Elektroausstattung entspricht weitgehend dem Standard des Baujahres, wie auch die weiteren Installationen der Haustechnik.
Die Installation der Alarmanlage erfolgte durch die Mieterin.

Das Bad im Erdgeschoss wurde in den 90 er Jahre saniert und das Bad im Kellergeschoss wurde in Teilbereichen ebenfalls erneuert.
Die Ölzentralheizung ist ca. 15-20 Jahre alt und wurde entsprechend auch bereits schon erneuert. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben, die teilweise in Mauerwerksnischen sitzen.

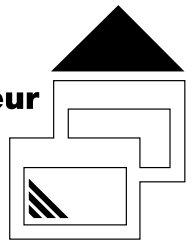
Insgesamt erfolgt ein leicht modifizierter Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der durchgeführten Renovierungen und Sanierungen. Das Gesamtbjekt/Gesamtkonstruktion befindet sich in einem sehr gepflegten und voll funktionalen Zustand. Es liegt augenscheinlich nur in einem Kellerraum ein kleiner Feuchtigkeitsschaden im überschaubaren Bereich vor.

Bei der 2-geschossigen Garage handelt es sich im Erdgeschoss um eine klassische Betonfertigteilgarage mit Blechschwenktor und Flachdach. Die Unterkellerung ist hingegen massiv gemauert und einfach verputzt. Im Bereich des Öllagers liegt deutlich sichtbar ein Feuchtigkeitsschaden vor, der saniert werden muss. Es erfolgt ein entsprechender Kostenansatz.



Die Außenanlage ist mit Betonwerksteinen entsprechend dem Alter befestigt. Insbesondere die Bepflanzungen im Gartenbereich sind besonders erwähnenswert und aufwendig. Der Garten ist sehr ansprechend angelegt. Es sind als Einfriedung u.a. große Hecken vorhanden. Der untere, steile Hangbereich ist abgefangen. Auch der Hangbereich Kellergeschoss zu Garten ist mit einer Mauer abgefangen, die mit Naturstein verkleidet ist. Es ist eine kleine Holzpergola vorhanden. Die Anlage des aufwendig gestalteten Gartens ist durch die Mieterin erfolgt.



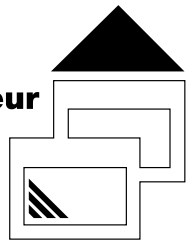


1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine kurze stichwortartige Beschreibung der Innenausstattung der Wohnbereiche, um einen vereinfachten Überblick über die Ausstattung zu erhalten. leider dürfen keine Bilder des Innenbereichs ins Gutachten. Es ist ein eher leicht gehobener als mittlerer Standard vorhanden.

-Erdgeschoss-

- | | |
|-----------------------|---|
| Flur/Eingangsbereich: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Fliesen- Decke und Wände aufwendig tapeziert/angelegt- Holzhaustür alt, mit großem Glasausschnitt |
| Arbeitszimmer: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Auslegware- Decke und Wände aufwendig tapeziert/angelegt- Heizkörper- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Zimmertür Holz |
| Gäste-WC: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Fliesen- Wände teilweise Fliesen, Rest Wand und Decke tapeziert und angelegt- Toilette mit Spülkasten, Waschbecken- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Heizkörper in Nische- Zimmertür Holz |
| Küche: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Fliesen- Arbeitsbereich Fliesen, Rest Wände und Decke angelegt- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Heizkörper in Nische- Zimmertür Holz |
| - Wohnen/Essen: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Auslegware- Wände aufwendig tapeziert/angelegt- Decken mit Holzverkleidungen- Heizkörper in Nische- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Schiebetür zum Balkon- Zimmertüren Holz |
| Ankleide: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Auslegware- Decke und Wände tapeziert/angelegt- Heizkörper- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Zimmertür Holz |
| Schlafzimmer: | <ul style="list-style-type: none">- Boden Auslegware- Decke und Wände aufwendig tapeziert/angelegt- Heizkörper- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen- Zimmertür Holz |

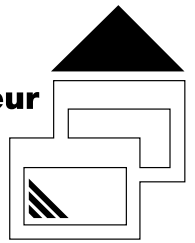


- Bad:
- Boden, Wände Fliesen
 - Decke tapeziert und angelegt
 - Toilette mit Wandspülkasten, Waschbecken, Badewanne, Dusche
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper in Nische, Handtuchheizkörper
 - Zimmertür Holz

-Kellergeschoss (ELW)-

- Flur/Eingangsbereich:
- Boden Fliesen
 - Decke und Wände tapeziert/angelegt
 - Holzhaustür alt, mit großem Glasausschnitt
- Zimmer I:
- Boden Auslegware
 - Decke und Wände tapeziert/angelegt
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper
 - Zimmertür Holz
- Zimmer II:
- Boden Auslegware
 - Decke und Wände tapeziert/angelegt
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper
 - Zimmertür Holz
- Musikzimmer:
- Boden Auslegware
 - Decke und Wände tapeziert/angelegt
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper
 - Zimmertür Holz
- Bad:
- Boden Fliesen, Wände größtenteils Fliesen
 - Decke tapeziert und angelegt
 - Toilette mit Wandspülkasten, Waschbecken, Badewanne, Dusche
 - Waschmaschinenanschluss
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper in Nische
 - Zimmertür Holz
- Zimmer III:
- Boden Auslegware
 - Decke und Wände tapeziert/angelegt
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
 - Heizkörper
 - Zimmertür Holz

Die Kellerräume sind zweckmäßig ausgeführt. Böden größtenteils einfach gefliest, Decken und Wände einfach angelegt.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung selbst erfolgt größtenteils nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses der Stadt Gießen entsprechend nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Objektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei diesem Objekt die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht, auch wenn eine Nutzung als Vermietungsobjekt erfolgt. Die Bauart, Größe sind für eine wirtschaftliche Vermietung nur bedingt gegeben.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

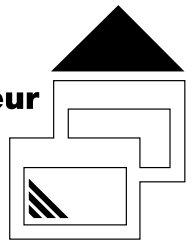
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Gießen, Gemarkung Allendorf a.d. Lahn führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 729: = 220,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 500 m²

Maß der baulichen Nutzung: = 0,30

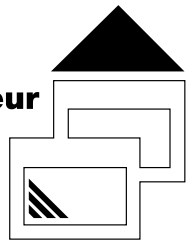
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

220,00 €/m² x 859,00 m² = 188.980,00 €

Gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Gießen erfolgt für die Grundstücksgröße eine Anpassung mittels Faktor 0,94. Aufgrund des schmalen unteren Grundstücksbereich mit starker Hanglage wird der Anpassungsfaktor sachverständig auf 0,90 herabgesetzt.

188.980,00 € x 0,90 = 170.082,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 729, gerundet = 170.000,00 €**



4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

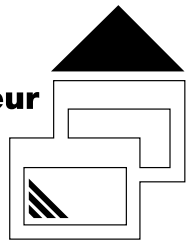
Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2023 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses der Stadt Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Bauart nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand. Im vorliegenden Fall dient das Verfahren aber als guter Abgleich.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Aufgrund der geringen Wertrelevanz erfolgt ein einheitlicher Ansatz der fiktiven Restnutzungsdauer für Wohnhaus und Garage. Die derzeit erzielte Miete kann abweichen.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht Stadt Gießen 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnbereich Erdgeschoss	130,04 m²	7,60	988,30	11.859,60
Wohnbereich Einliegerwohnung Kellergeschoss	88,18 m²	8,50 (Hinweis: erhöhter Ansatz wegen Gartennutzung)	749,53	8.994,36
Garage	1 Stck.	50,00 €/Stck.	50,00	600,00
Gesamtsumme	218,22		1.787,83	21.453,96



Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 21.453,96 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 344 € = 2 WE x 344,00 € = 688,00 €

je Garage 45 € = 1 Stck. x 45,00 € = 45,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 218,22 m² x 13,50 €/m² = 2.945,97 €

Garagenstellplatz 1 Stck. x 102,00 €/Stck. = 102,00 €

Mietausfallwagnis: 21.453,96 € x 2,0 % = 429,08 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 4.210,05 €

(entspricht 19,8 % des Rohertrages p.a.)

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag = 21.453,96 €

./. Bewirtschaftungskosten = - 4.210,05 €

= Reinertrag des Grundstückes = 17.243,91 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,00 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Stadt Gießen, Wohnhaus, unvermietet, durchschnittliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

170.000,00 € x 1,00 % = 1.700,00 €

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes = 17.243,91 €

Bodenwertverzinsungsbetrag = - 1.700,00 €

Gebäudeertragsanteil = 15.543,91 €

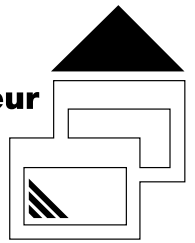
Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,00 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 22,02 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage: 15.543,91 €

Barwertfaktor x 22,02

Gebäudeertragswert = 342.276,90 €

**Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:**

Bodenwert Flurstück 729	=	170.000,00 €
Gebäudeertragswert	=	342.276,90 €
Vorläufiger Ertragswert	=	512.276,90 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Vollsanierung/ nur Herstellung der Vermietbarkeit/Nutzbarkeit)**

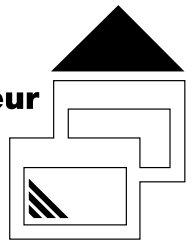
- Wohnhaus	-pauschal-	=	5.000,00 €
- Garage Wasserschaden*	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Einbau Tür für getrennte Nutzung (Einliegerwohnung)	-pauschal-	=	1.000,00 €
			= 16.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	512.276,90 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	16.000,00 €
Ertragswert	=	496.276,90 €
Ertragswert gerundet	=	496.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 496.000,00 €.

* es liegt ein Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Abdichtung des Garagengebäudes (unterkellerten Bereich) vor. Geschätzte Kosten Sanierung.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Es liegen durch den Gutachterausschuss keine Regionalfaktoren vor.

Es erfolgt eine getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage.

5.1 Wohnhaus

1

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.02/1.32*

**Wohnhaus, freistehend,
als Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung**

**Keller-, Erdgeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.**

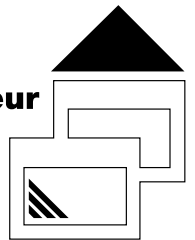


*** wegen zu ca. 70 % zu Wohnzwecken ausgebautem Kellergeschoss**

Ermittlung Prozentwert Wohnbereich Kellergeschoss:

Gesamt Wohn- und Nutzfläche KG: Wohnfläche + Nutzfläche = $88,18 \text{ m}^2 + 39,48 \text{ m}^2 = 127,66 \text{ m}^2$

- ⇒ $127,66 \text{ m}^2 = 100 \%$
- ⇒ $88,18 \text{ m}^2 = 69,07 \% = 70 \%$
- ⇒ $39,48 \text{ m}^2 = 30,92 \% = 30 \%$



Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden			0,75	0,25		5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02: KG, EG, nicht ausgebautes DG*	545 €/m² BGF	605 €/m² BGF	695 €/m² BGF	840 €/m² BGF	1.050 €/m² BGF	30%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.32: EG, OG, nicht ausgebautes DG*	620 €/m² BGF	690 €/m² BGF	790 €/m² BGF	955 €/m² BGF	1.190 €/m² BGF	
Kostenkennwerte Neu**	598 €/m² BGF	665 €/m² BGF	762 €/m² BGF	921 €/m² BGF	1.148 €/m² BGF	100%
* nur Teilausbau, nicht fertig, bedingter Zugang, daher pauschaler Ansatz						
** das Kellergeschoss ist ca. 70 % zu Wohnzwecken ausgebaut, eigenständig nutzbar mit separatem Zugang						
Außenwände	1 x 23 % x 665 €/m² BGF =				152,95 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 665 €/m² BGF =				99,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 665 €/m² BGF =				73,15 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 665 €/m² BGF =				73,15 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 665 €/m² BGF =				73,15 €/m² BGF	
Fußböden	0,75 x 5 % x 762 €/m² + 0,25 x 5 % x 921 €/m² BGF =				40,09 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 921 €/m² BGF =				82,89 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 762 €/m² BGF =				68,58 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 665 €/m² + 0,5 x 6 % x 762 €/m² BGF =				42,81 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe)				706,52 €/m² BGF	
keine weitere Anpassung, gewählt Faktor:					1,00	
	Neuer Kostenwert (Summe)				706,52 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 706,52 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

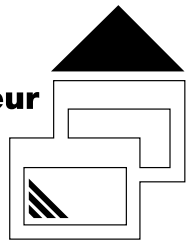
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag wie folgt:

$$706,52 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 1.255,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$524,70 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.255,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 658.603,44 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 658.603,44 €**



Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Es erfolgen zum Teil nur anteilige Punkteansätze, da durchgeführte Maßnahmen nicht in allen Bereichen angewendet wurden.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)

Baujahr: ca. 1975 (gemäß Angabe)

Alter: 2023 – 1975 = ca. 48 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 3,5 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein eher einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Heizungsanlage	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,5 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von ca. 48 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3,5 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 25 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 64,3 \%$$

Wertminderung 64,3 % v.H. des Herstellungswertes = 423.482,01 €

→ 658.603,44 € - 423.482,01 € = 235.121,43 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 235.121,43 €

5.2 Garage

2

Gewählt nach NHK 2010:

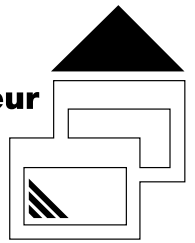
ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage
Flachdach

EG - Fertigteilegarage

KG - massive Bauweise

Standardstufe 3-4, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 360,00 €/m² BGF einschl. Bau-nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$360,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 639,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$35,96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 639,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 22.999,30 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

→ fiktive Restnutzungsdauer: 22 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 68,6 \%$$

$$\text{Wertminderung } 68,6 \% \text{ v.H. des Herstellungswertes} = 15.777,52 \text{ €}$$

$$\rightarrow 22.999,30 \text{ €} - 15.777,52 \text{ €} = 7.221,78 \text{ €}$$

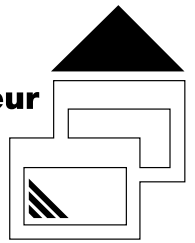
→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 7.221,78 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 235.121,43 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 7.221,78 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 242.343,21 €

**Übertrag:**

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 242.343,21 €

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Zulage Balkon	= + 3.000,00 €
- Zulage Terrasse Kellergeschoss	= + 5.000,00 €
- Zulage Trockenbauausbau DG	= + 3.000,00 €
- Holzpergola → ohne Wertansatz	

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 253.343,21 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

→ Ansatz hier gewählt ~ 10 %

- Hoffflächen, Wege, Terrasse, Hangabfangung, Einfriedung	= + 25.000,00 €
- Bepflanzungen	= + 30.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 308.343,21 €

Bodenwert Flurstück 729 = + 170.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 478.343,21 €

Sachwertfaktor (§21 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

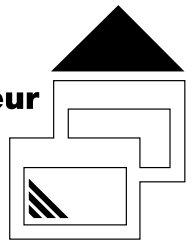
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten, sowie dem sehr großen Grundstück liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,10:

$$478.343,21 \text{ €} \times 1,10 = 526.177,53 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 526.177,53 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Vollsanierung/ nur Herstellung der Vermietbarkeit/Nutzbarkeit)**

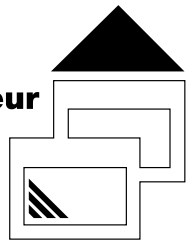
- Wohnhaus	-pauschal-	=	5.000,00 €
- Garage Wasserschaden*	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Einbau Tür für getrennte Nutzung (Einliegerwohnung)	-pauschal-	=	1.000,00 €
			= 16.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	526.177,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 16.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	510.177,53 €
gerundet	=	510.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 510.000,00 €.

* es liegt ein Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Abdichtung des Garagengebäudes (unterkellierter Bereich) vor. Geschätzte Kosten Sanierung.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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 eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand.

Das Ertragswertverfahren kann aber im vorliegenden Fall aufgrund der Ausnutzungsmöglichkeiten als nur guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Der ermittelte Ertragswert liegt im engen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert ist somit verifiziert.

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

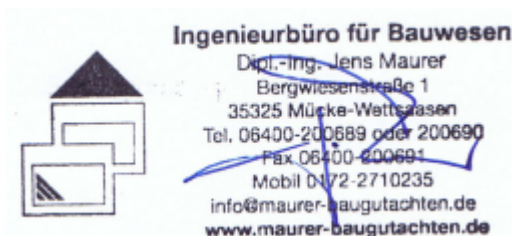
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Bergstraße 7, 35398 Gießen-Allendorf/Lahn, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 729, zum Bewertungstichtag 16.08.2023, auf

510.000,00 €

in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

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

Mücke, den 06.10.2023



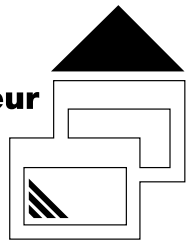
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



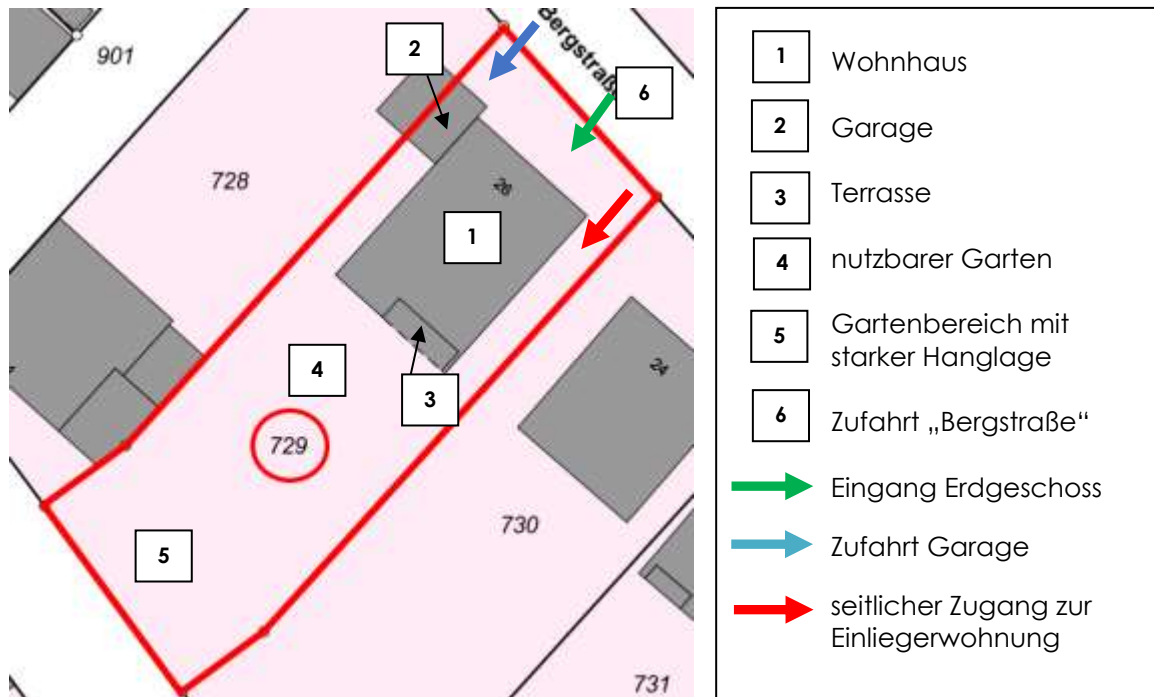
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

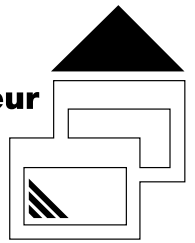
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

- Erdgeschoss -

Flur/Eingang:	$(3,30 \times 1,40) + (5,41 \times 1,68) + (0,71 \times 0,99)$	=	14,41 m ²
Arbeitszimmer:	$(3,81 \times 4,21) - (0,45 \times 0,60)$	=	15,77 m ²
Gäste-WC:	$1,79 \times 1,07$	=	1,92 m ²
Küche:	$3,09 \times 3,55$	=	10,97 m ²
Speisekammer:	$1,09 \times 1,68$	=	1,83 m ²
Essen:	$(3,99 \times 4,23) + (0,32 \times 2,71)$	=	17,74 m ²
Wohnen:	$4,23 \times 6,07$	=	25,68 m ²
Balkon:	$5,97 \times 1,85 \times \frac{1}{4}$	=	2,76 m ²
Übertrag		=	91,08 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen

		Übertrag	=	91,08 m ²
Flur:	$[(4,95 + 0,40) \times 1,12]$		=	5,99 m ²
Ankleide:	$2,81 \times 3,29$		=	9,24 m ²
Bad:	$2,83 \times 2,75$		=	7,78 m ²
Schlafen:	$4,47 \times 4,06$		=	18,15 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt				= 132,24 m²
				=====

- Untergeschoss/Einliegerwohnung -

großer Flur:	$(1,37 \times 1,18) + (8,67 \times 1,44) + (0,66 \times 4,11)$	=	16,81 m²
Zimmer I:	$[(0,70 + 3,30) \times 3,90]$	=	15,60 m²
Zimmer II:	$4,06 \times 2,56$	=	10,39 m²
Musikzimmer:	$4,46 \times 4,26$	=	19,00 m²
kleiner Flur:	$[(2,06 + 0,60) \times 1,08]$	=	2,87 m²
Bad:	$2,78 \times 2,70$	=	7,51 m²
Zimmer III:	$3,94 \times 4,06$	=	16,00 m²
Wohnfläche Untergeschoss, gesamt		=	88,18 m²

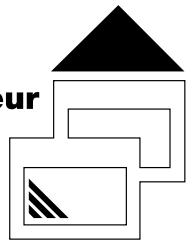
Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Untergeschoss =	$132,24 \text{ m}^2 + 88,18 \text{ m}^2$	= 220,42 m²
		=====

Nutzflächenberechnung:

-Untergeschoss-

Flur:	$(1,66 \times 2,35) + (2,14 \times 1,06)$	=	6,17 m ²
Keller I:	2,00 x 4,24	=	8,48 m ²
Heizung:	$(1,66 \times 2,33) + (0,61 \times 1,22)$	=	4,61 m ²
		Übertrag =	19,26 m ²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen

		Übertrag =	19,26 m ²
Gäste-WC:	2,96 x 1,18	=	3,49 m ²
Keller II:	3,82 x 4,38	=	16,73 m ²
Nutzfläche Untergeschoss, gesamt =			39,48 m²
			=====

-Garage/Erdgeschoss -

Stellfläche:	2,80 x 5,50	=	15,40 m ²
			=====
		Summe =	15,40 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 0,46 m ²
			=====
Nutzfläche Garagen-EG, gesamt =			14,94 m²
			=====

-Garage/Untergeschoss -

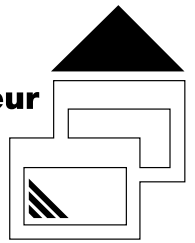
Öltank/Abstellen:	2,50 x 5,20	=	13,00 m ²
			=====
		Summe =	13,00 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 0,39 m ²
			=====
Nutzfläche Garagen-UG, gesamt =			12,61 m²
			=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Untergeschoss:	15,90 x 11,00	=	174,90 m ² BGF
Erdgeschoss:	15,90 x 11,00	=	174,90 m ² BGF
Dachgeschoss:	15,90 x 11,00	=	174,90 m ² BGF
			=====
Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus =			524,70 m² BGF
			=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen

-Garage- 2

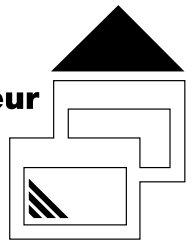
Untergeschoss: 3,10 x 5,80 = 17,98 m² BGF

Erdgeschoss: 3,10 x 5,80 = 17,98 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Garage = 35,96 m² BGF
=====

Aufgestellt, Mücke, den 29.09.2023





-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



**Hinweis: Auf Wunsch der
Mieterin werden keine Bilder
vom Innenbereich dargestellt!**

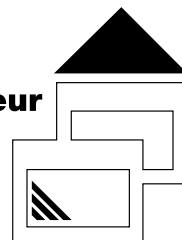
Bild 1: Gesamtansicht Objekt



Bild 2: Straßen-Seitenansicht



Bild 3: Straßen-Seitenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



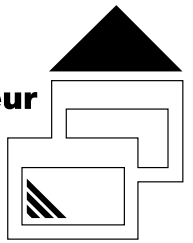
Bild 4: Hofffläche/Vorgarten



Bild 5: Eingangsbereich EG



Bild 6: Zufahrt „Bergstraße“



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



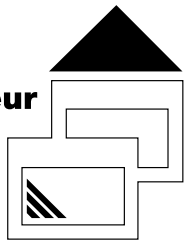
Bild 7: Zufahrt „Bergstraße“



Bild 8: seitlicher Zugang ELW-Straße



Bild 9: seidl. Zugang ELW-Garten



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



Bild 10: Gartenansicht Wohnhaus



Bild 11: Seitenansicht Wohnhaus

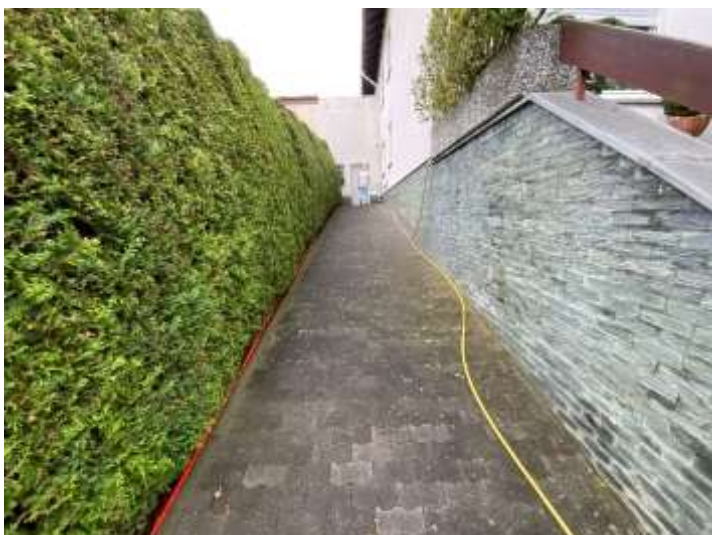
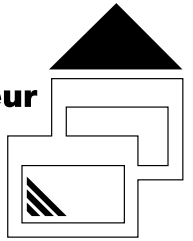


Bild 12: seitlich Zugang Garage KG



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



Bild 13: Rückansicht Garage

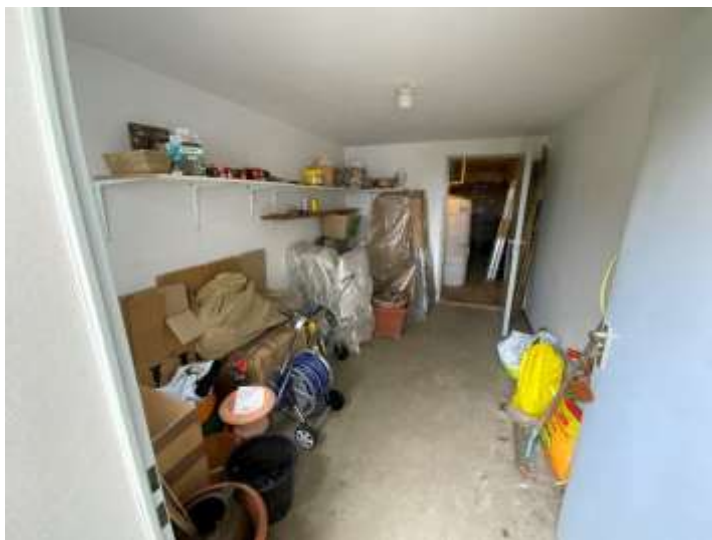
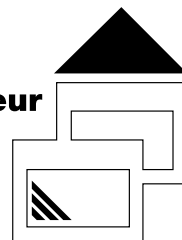


Bild 14: Abstellen KG Garage



**Hinweis: An der Außenwand
der Garage im Keller liegt ein
deutlich sichtbarer
Feuchtigkeitsschaden vor.**

Bild 15: Öllager



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



Bild 16: Terrasse Kellergeschoss



Bild 17: Terrasse Kellergeschoss

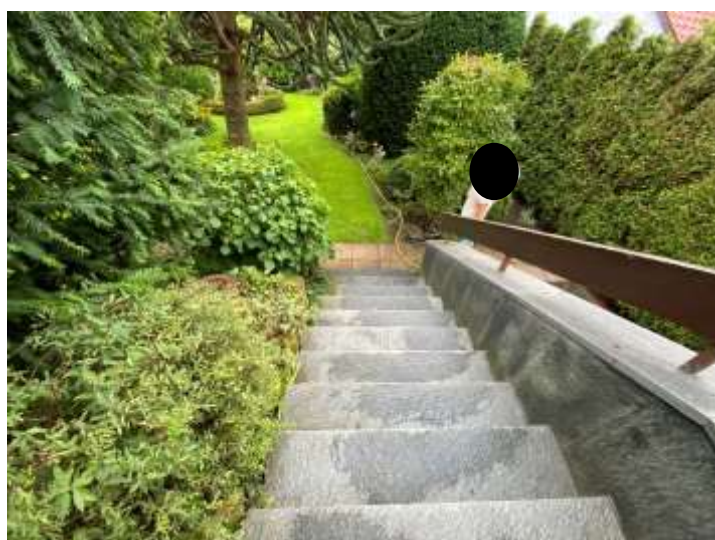
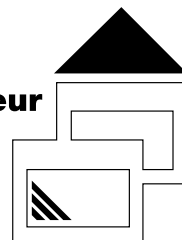


Bild 18: Zugang Garten-Terrasse



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



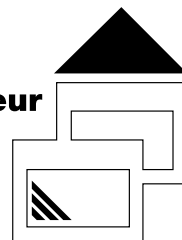
Bild 19: Garten



Bild 20: Garten



Bild 21: Garten



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 37/23 AG Gießen



Bild 22: Garten mit Hang



Bild 23: Garten mit Hang



Bild 24: Balkon EG/Blick



Flurstück: 729

Flur: 1

Gemarkung: Allendorf a. d. Lahn

Gemeinde:

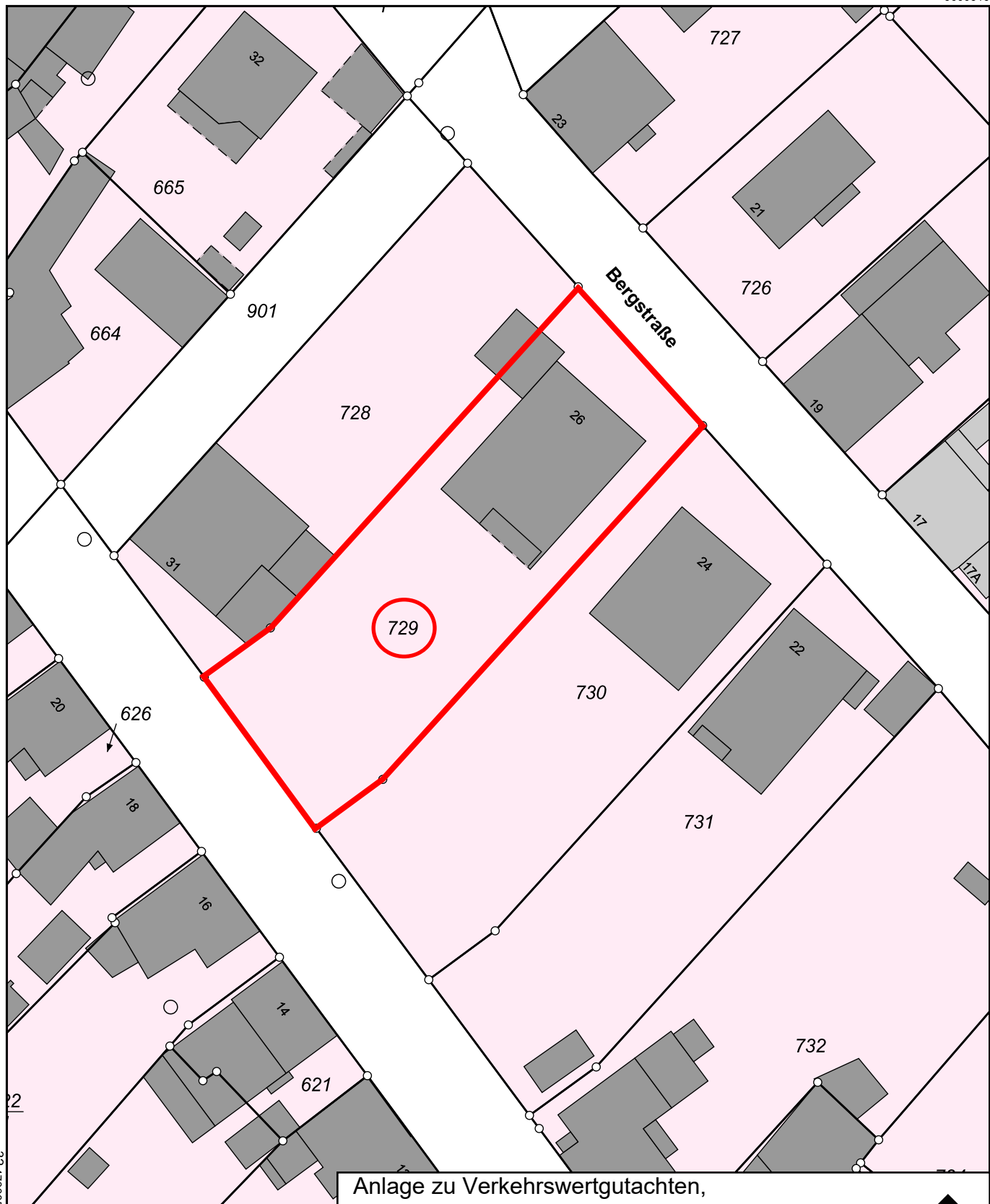
Kreis:

Regierungsbezirk:

Gießen

Gießen

Gießen



5600205

Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 37/23, AG Gießen,
Hof- und Gebäudefläche, Bergstraße 26,
35398 Gießen-Allendorf/Lahn, IdF. Nr. 1,
Flur 1, Flurstück 729, Größe 859 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



Universitätsstadt Gießen • Bauordnungsamt • Postf. 11 08 20 • 35353 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Herr Schäfer
Zimmer-Nr.: 02-104
Telefon: 0641 306-1284
Telefax: 0641 306-2295

Datum: 19.07.2023

Ihr Zeichen
Caroline Hofmann

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
2023/0708/00/63BL

Unsere Nachricht vom

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Ort: Gießen
Gemarkung: Allendorf a. d. Lahn
Straße: Bergstraße 26
Flurstück: 0001 - 729
Vorhaben: Auskunft Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Hofmann,

mit Schreiben vom 18.07.2023 haben Sie um eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nachgesucht. Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass auf dem oben genannten Grundstück **keine Baulast** eingetragen ist.

Kosten

Die in der nachfolgenden Aufstellung enthaltenen Kosten (Gebühren und Auslagen) werden nach dem Hess. Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) i.V.m. der Bauaufsichts- und Verwaltungsgebührensatzung der Universitätsstadt Gießen sowie der Vollstreckungskostenordnung zum Hess. Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VollstrKostO zum HVwVG), jeweils in den gültigen Fassungen, erhoben.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1011621

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 37/23
Ihre Nachricht vom: 13.07.2023

Datum 18. Juli 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Bergstraße 26, 35398 Gießen, Gemarkung Allendorf, Flur 1, Flurstück 729

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, Ablagerungen, 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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

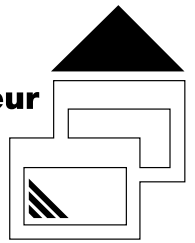
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN

**1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten**
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 37/23, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils 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)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - 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
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Gießen, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Stadt Gießen 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Gießen, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauordnungsamt Stadt Gießen
 - 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.