

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

**4,33/1.000 Miteigentumsanteil an
Hof- und Gebäudefläche
Gießener Straße 120
-Wohnung Nr. 215 (1.19)-
35440 Linden-Leihgestern**

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 39/24**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 07.04.2025 wie folgt ermittelt:

29.500,00 €

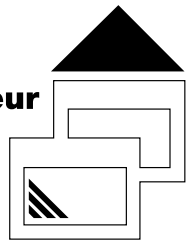
in Worten: neunundzwanzigtausendfünfhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Leihgestern, Blatt 3233
des Amtsgerichtes Gießen

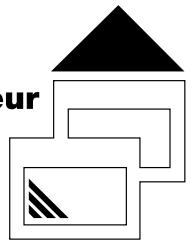
Ifd. Nr. 1, 4,33/1.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Leihgestern, Flur 2,
Flurstück 250/20, Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, Größe
3.033 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Auf-
teilungsplan bezeichnet mit Nr. 215 (1.19 – neue Bez.), im 1. Obergeschoss

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 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. 215 (1.19)	13
4. Ertragswertverfahren	13
5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 215 (1.19)	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



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 39/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 11.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch alle Beteiligten. Es konnte schlussendlich mit dem Mieter ein Termin zur Ortsbesichtigung für Montag, den 07.04.2025 um 17.00 Uhr vereinbart werden.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte zur Wohnung Zugang.

Teilnehmer:

- Mieter
- Vertreter der Gläubigerin
- Herr Jens Maurer

Der Sachverständige hat über die Hausverwaltung einen Grundriss (Aufmaßplan) zur Wohnung erhalten. Die Richtigkeit der Angaben und Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

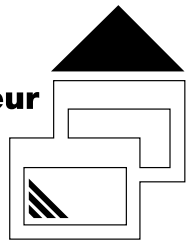
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II in der Wertermittlung berücksichtigt.

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 zwar Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Landkreises Gießen. Diese werden aber im vorliegenden Fall als nicht wertrelevant eingestuft.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Gesamtrundstückes

Das Gesamtobjekt mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt im Ortsteil Mühlberg von Leihgestern, einem Stadtteil der Kleinstadt Linden.

Die Kleinstadt Linden befindet sich im Landkreis Gießen in Mittelhessen. Linden liegt etwa 6 km südlich von Gießen. Im Norden grenzt Linden an die Kreisstadt Gießen, im Osten an die Stadt Pohlheim, im Süden an die Gemeinde Langgöns, sowie im Westen an die Gemeinde Hüttenberg (Lahn-Dill-Kreis).

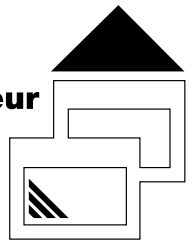
Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Großen-Linden und Leihgestern. Zu Großen-Linden gehören die Stadtteile Forst und Oberhof; zu Leihgestern zählen Mühlberg und das Gut Neuhoef.

Die erste schriftliche Erwähnung stammt aus dem Lorscher Codex aus 790. Im Jahre 1347 wird in einer Urkunde dem Namen Linden erstmals das ``Großen`` vorangesetzt, um den Ort vom Nachbarort Lützelinden (heute Stadtteil von Gießen), zu unterscheiden.



Großen-Linden erhielt 1605 die Stadtrechte. Im 18. Jahrhundert begann sich der bäuerliche Ort allmählich über die mittelalterlichen Ortsgrenzen hinaus auszudehnen, auch siedelte sich nun mehr Handwerk und Gewerbe an.

Die Bahnlinie war im späten 19. Jahrhundert schließlich der bestimmende Wirtschaftsfaktor der Region. Während die abseits der Bahn gelegenen Orte durch Ab- und Auswanderung einen Bevölkerungsverlust hinnehmen mussten, profitierten Großen-Linden und auch Leihgestern ungemein vom Zuzug aus dem Umland.



Dieser Bevölkerungszuwachs hat bis heute angehalten, die Bevölkerungszahl für Linden liegt bei ca. 13.400 Einwohner.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurden 1977 die Stadt Großen-Linden und die Gemeinde Leihgestern zur neuen Stadt Linden zusammengeschlossen.

Es gibt eine Vielzahl von interessanten und zum Teil sehr alten Bauwerken, z.B. St.-Peters-Kirche in Großen Linden (ca. 10.-11. Jahrhundert) oder das Rathaus der Stadt (ca. 1230 erbaut).

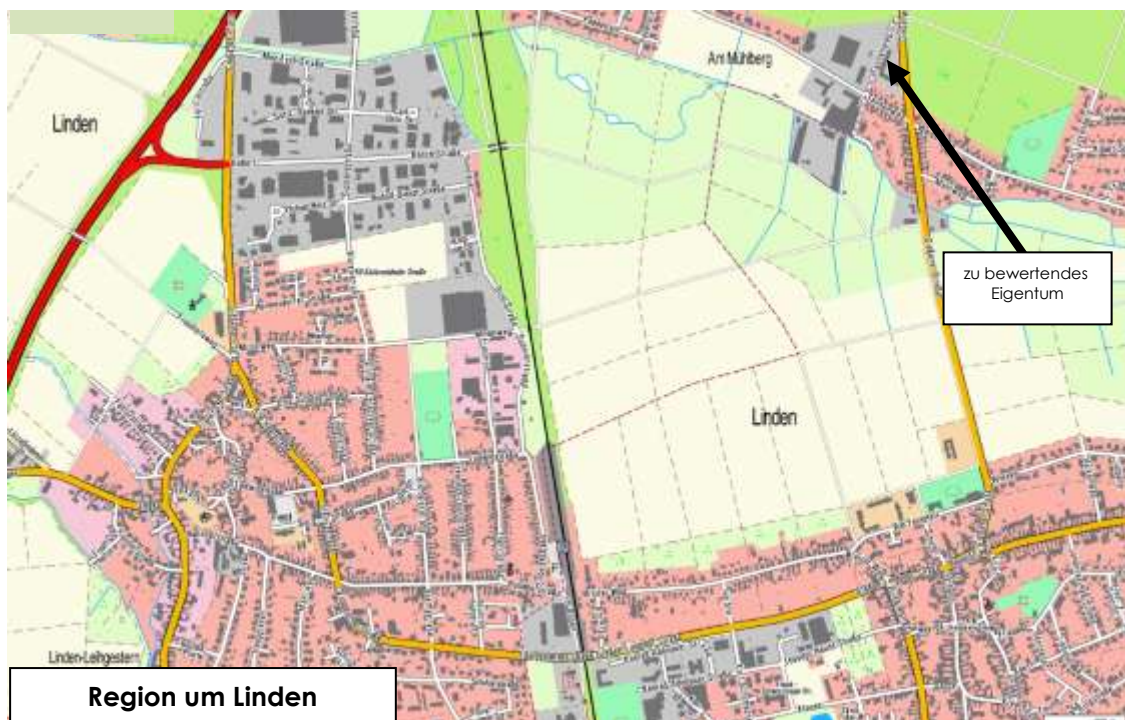
Im Bereich um Gießen und dessen Umland hat sich eine Vielzahl von Unternehmen niedergelassen, so auch im Bereich der Stadt Linden.

Bildungstechnisch gibt es in Linden eine Gesamtschule mit Haupt- und Real-schulzweig, sowie Gymnasialzweig. In beiden Stadtteilen ist jeweils eine Grundschule vorhanden.

Die ca. 8 km entfernte Stadt Gießen bietet u.a. weiterführende Hochschulen und andere Bildungswege.

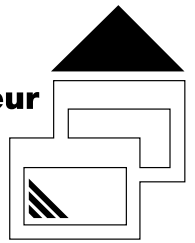
In Linden sind alle erforderlichen Dinge des täglichen Lebens zu finden.

Leihgestern ist Sitz der Stadtverwaltung.



Verkehrstechnisch führen durch das Stadtgebiet die B3, die A45 und die A485, die sich am „Gießener Südkreuz“ queren. Für eine weitere verkehrsgünstige Anbindung steht der Bahnhof, der an der Bahnstrecke Frankfurt-Gießen der Main-Weser-Bahn liegt. Im öffentlichen Nahverkehr gehört Linden dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) an.

Der Stadtteil Leihgestern liegt etwa 2 km östlich des Hauptortes Großen Linden. Im Ort treffen sich die Landstraße 3129 und 3130. Im Westen führt die Main-Weser-Bahn vorbei.



Unmittelbar vor der Wohnanlage befindet sich eine Bushaltestelle.

Das Grundstück mit der Wohnanlage und der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt im Ortsteil Mühlberg (einem von zwei Ortsteilen) von Leihgestern, ca. 1-2 km nördlich. Von Leihgestern aus erfolgt die Zufahrt über die Gießener Straße. Diese Ortsdurchfahrt führt unmittelbar an der deutlich auffälligen Wohnanlage vorbei. Der L-förmige Gebäudekomplex (Gießener Straße 120 und 118) zeigt sich prägend für den Ortsteil Mühlberg. In unmittelbarer Nähe sind Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern, aber auch Einfamilienhäusern entstanden, sowie einem gewerblich genutzter Bereich (Einkaufszentrum).

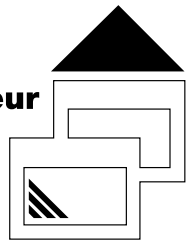
Trotz der Lage unmittelbar an der Gießener Straße, sowie der Zufahrt zu den Wohn- und Gewerbegebieten über den Tannenweg, kann sie als durchaus ruhig bezeichnet werden.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück besteht überwiegend aus der bebauten Fläche, sowie Parkplätzen zur Wohnanlage.

Gemäß Gutachterausschuss handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um baureifes Land, Wohnbaufläche.

Nach Auskunft bei der Stadt Linden, Bauamt, gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan, der diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet einstuft. Unter anderem sind in diesem Bereich 8 Geschosse möglich, GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2, bei einer geschlossenen Bauweise. Das Grundstück gilt als voll erschlossen. Es liegen keine wertrelevanten Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Es bestehen keine Eintragungen in der Altflächendatei. Auch besteht kein Denkmalschutz.





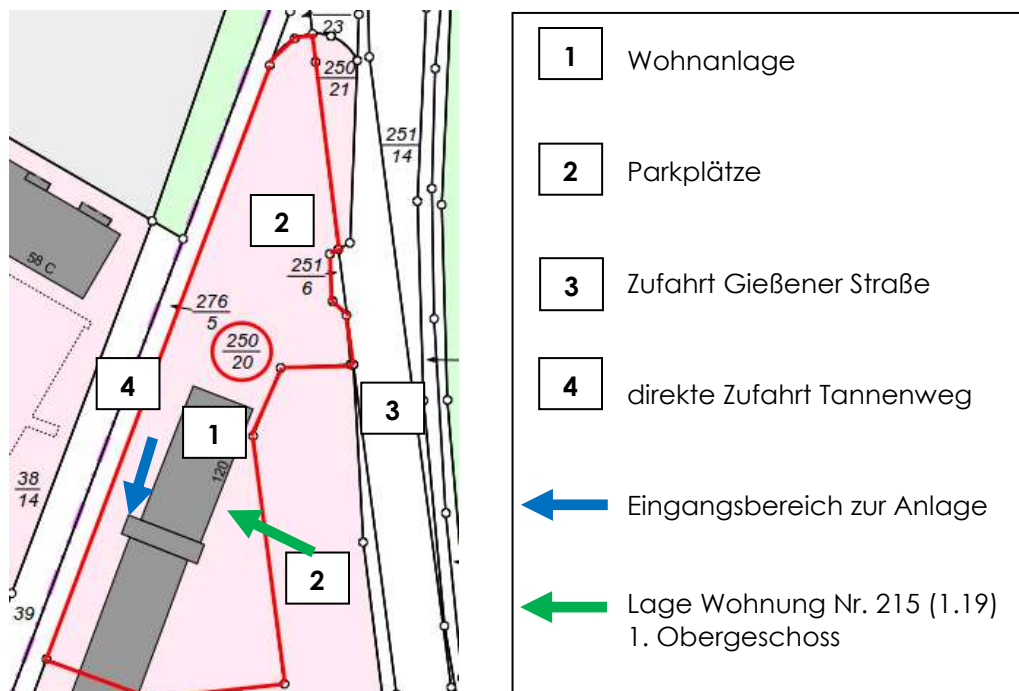
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um eine 1-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt 224 Wohneinheiten. Der Zugang ist nicht barrierefrei und auch nicht behindertengerecht und erfolgt über das Treppenhaus oder die vorhandenen Fahrstühle. Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich vom Eingang aus im linken Gebäudeteil.

Die Beschreibungen des Eigentums und der Wohnanlage erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, dem vorhandenen Grundriss, sowie Angaben/Auskünften der Hausverwaltung.

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Eigentum wird im Wohnungsgrundbuch wie folgt beschrieben:

„4,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstück 250/20, Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 215 (neue Bezeichnung 1.19) im 1. Obergeschoss.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (insgesamt eingetragen in Blatt 3201 bis 3425) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

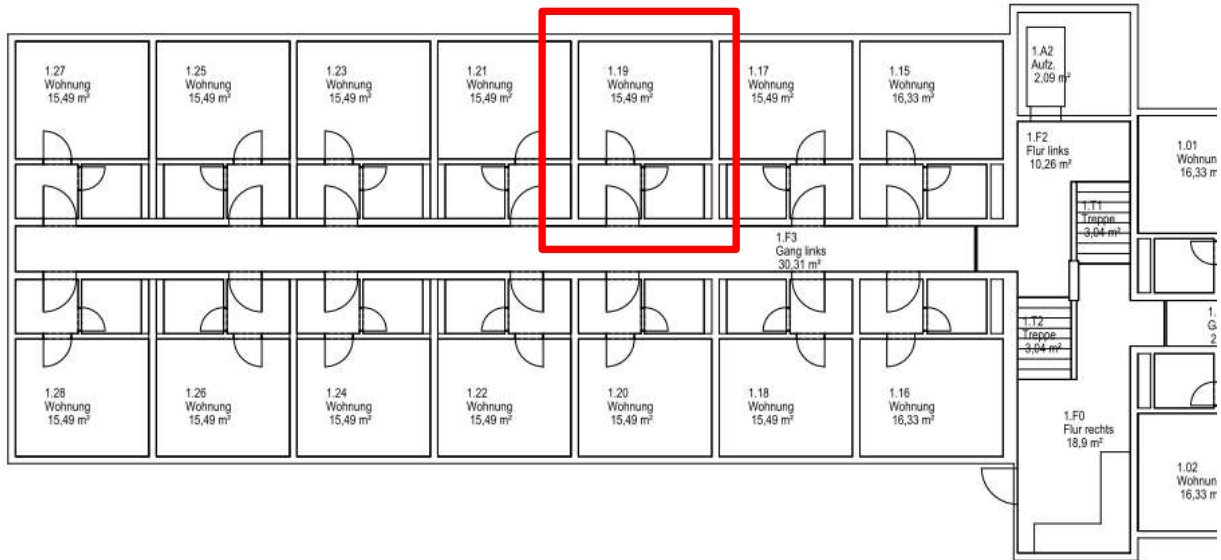
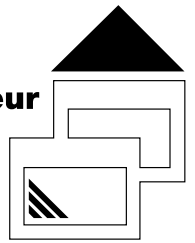
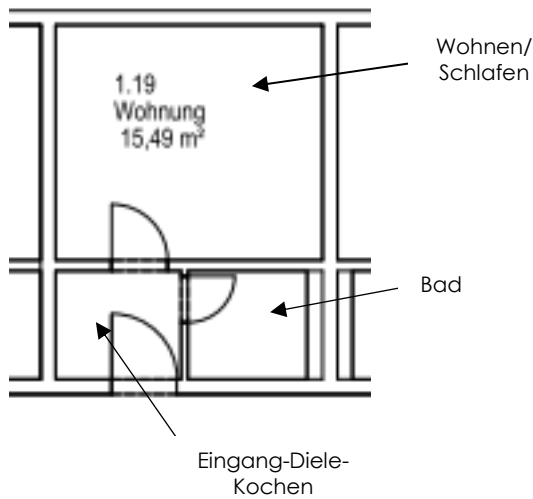


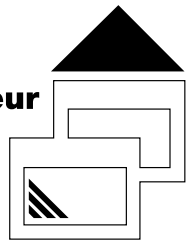
Abb.: Ausschnitt Grundriss Wohnung Nr. 215 (1.19) – 1. Obergeschoss



Die Wohnung liegt auf der Gebäude-
rückseite des Gebäudekomplexes. Das
einzige, vorhandene Fenster der Woh-
nung ist in Blickrichtung zur Gießener
Straße.

Die ca. 15 m² große 1-Zimmer Wohnung
hat einen kleinen Eingang/Diele mit Koch-
nische, Zugang zum Dusch-WC (innenlie-
gend), sowie einen Wohn-Schlafbereich.
Die Raumaufteilung kann als grundsätz-
lich zweckmäßig für eine 1-Zimmer Woh-
nung bezeichnet werden.





Im Keller, der vom Eingangsbereich über das Treppenhaus bzw. den vorhandenen Fahrstühlen zugänglich ist, befindet sich neben Kellerräumen (die zu bewertende Wohnung selbst hat keinen), die Heizungsanlage und ein Waschraum für die Allgemeinheit.

Auch hat die Wohnung keinen separaten, eigenen PKW-Stellplatz. Die umliegenden Parkplätze werden allgemein, ohne Zuordnung genutzt.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Informationen der Hausverwaltung.

Es liegen zum Objekt bzw. der zu bewertenden Wohnung selbst keine konstruktiven Bauunterlagen (nur ein Grundriss) vor.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Das Objekt bzw. die Wohnung ist funktional, bewohnt.

Das Gesamtobjekt wurde in seinem Ursprung gemäß Angabe 1974 in massiver und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. Das Objekt ist deutlich sichtbar, insbesondere auch aus energetischer Sicht, in die Jahre gekommen.

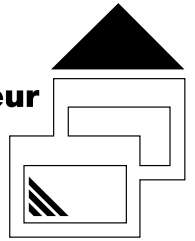
Die Fenster haben eine einfache Isolierverglasung, ohne Rollläden und wurden über die Jahre bereits erneuert, sind aber insgesamt wieder in die Jahre gekommen.

Weitere Angaben zur Gesamtkonstruktion sind nicht möglich. Das Gesamtobjekt/Gesamtanlage macht einen eher nur durchschnittlich gepflegten Eindruck. Am Objekt besteht Unterhaltungsstau, insbesondere aus energetischer Sicht.

Als Heizungsanlage dient gemäß Angabe eine Gaszentralheizung mit Erdgasanschluss aus 2002, bei der vor kurzem der Warmwasserspeicher und Wärmetauscher erneuert wurde. Die Wärme wird über Wandheizkörper entsprechend abgegeben.

Die weitere technische Ausstattung stammt weitgehend aus dem ursprünglichen Baujahr. Der erfasste Energieverbrauch des Gebäudes wird mit 131 kWh/(m²a) angegeben. Es handelt sich dabei um einen Verbrauchsausweis.

Im Bereich der Innenausstattung ist die Wohnung deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und befindet sich aktuell in einem ungepflegten Zustand und es besteht Renovierungsbedarf. Es handelt sich größtenteils augenscheinlich um die ursprüngliche Ausstattung, die insgesamt einen nur einfachen Standard hat.



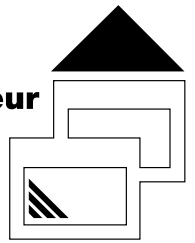
Angaben zu Rücklagen an der Gesamtanlage sind nicht bekannt.

Die Außenanlage ist zweckmäßig und einfach angelegt. Wege, Zugänge, Zufahrtsflächen und Parkplatzflächen haben größtenteils einen asphaltierten Belag.

Alle weiteren (nur sehr wenige) nicht bebauten oder befestigten Flächen sind einfache Grünflächen. Es sind wenige Bepflanzungen vorhanden.

1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen

Auf eine bildliche Beschreibung der Wohnung muss auf Wunsch des derzeitigen Mieters verzichtet werden.



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 erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises 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 der Eigentumswohnung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da bei Objekten/Eigentum dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages klar im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein einfacher Abgleich im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Gießen.

3. Bodenwertermittlung

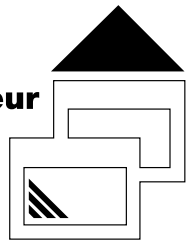
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Wertermittlungsstichtag 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.

3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Leihgestern führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgender Wert angegeben:

(Der Wert 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.

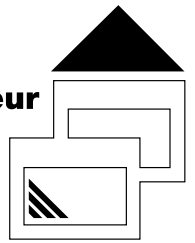
Flurstück 250/20 = 140,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 3.050 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

140,00 €/m² x 3.033,00 m² = 424.620,00 €



Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund des Verhältnisses zum angegebenen Richtwertgrundstückes keine weitere Anpassung. Es liegen keine weiteren wertbeeinflussende Faktoren vor.

➔ **Bodenwert Flurstück 250/20 = 424.620,00 €**

3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 215 (1.19)

Der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Wohnung Nr. 215 (1.19) ermittelt sich über den Miteigentumsanteil wie folgt:

$$4,33/1.000 \quad \times \quad 424.620,00 \text{ €} \quad = \quad 1.838,60 \text{ €}$$

➔ **anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 215 (1.19), gerundet = 1.800,00 €**

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:

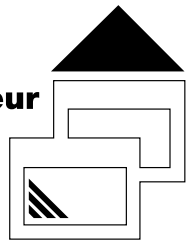
(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, 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 2024 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 des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.



Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im eher einfachen Bereich und ist größtenteils als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen zwar grundsätzlich voll funktional, aber, wie bereits erwähnt, nicht mehr zeitgemäß. Der angesetzte Ertrag kann vom derzeitigen Ertrag abweichen.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Landkreis Gießen 2024)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnung Nr. 215 (1.19) 1.Obergeschoss	15,49 m²	13,50	209,12	2.509,44
Gesamtsumme:	Σ = 15,49 m²		Σ = 209,12	Σ = 2.509,44

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 2.509,44 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2024 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

$$\text{je ETW } 420 \text{ €} = 1 \text{ ETW} \times 420,00 \text{ €} = 420,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$\text{Wohnfläche: } 15,49 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 216,86 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

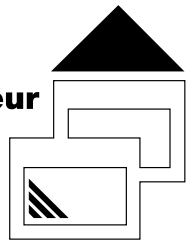
$$\text{Objekt: } 2.509,44 \text{ €} \times 2,0 \% = 50,19 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt} = 687,05 \text{ €}$$

(entspricht 27,4 % des Rohertrages p.a.)

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

$$\begin{aligned} \text{Rohertrag} &= 2.509,44 \text{ €} \\ \text{./. Bewirtschaftungskosten} &= - 687,05 \text{ €} \\ \text{= Reinertrag des Grundstückes} &= 1.822,39 \text{ €} \end{aligned}$$



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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,0 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen, Eigentumswohnung, vermietet, durchschnittliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer, nicht mehr zeitgemäßer Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$1.800,00 \text{ €} \times 2,00 \% = 36,00 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	1.822,39 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 36,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	1.786,39 €

Ermittlung Restnutzungsdauer (Wertminderung wegen Alters):

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Aufgrund der Bauweise der Garage erfolgt ein gleicher Ansatz zum Wohnhaus.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur sehr wenige Renovierungen vor.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)
Baujahr:	1974
Alter:	2025 – 1974 = 51 Jahre

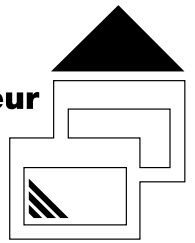
Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 2,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergeben sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Heizungsanlage	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	2,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:



Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{51}{70} \times 100 \% = 72,9 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 2 Punkten (55 \%)}$$

Entsprechend sieht die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 1,0767 \times \frac{51^2}{70} - 2,2757 \times 51 + 1,3878 \times 70 = 21,09$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 2 Modernisierungspunkt)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 21 Jahre

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,01 (**Ansatz/Ermittlung siehe oben**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	1.786,39 €
Barwertfaktor	x 17,01
Gebäudeertragswert	= 30.386,49 €

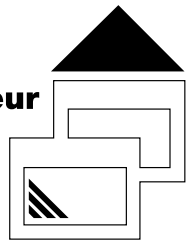
Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

anteiliger Bodenwert Flurstück 250/20	= 1.800,00 €
Gebäudeertragswert	= 30.386,49 €
Vorläufiger Ertragswert	= 32.186,49 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (keine Sanierung), Reparaturen				
	- Wohnung innen	-pauschal-	=	2.500,00 €
			=	2.500,00 €



Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	32.186,49 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	2.500,00 €
Ertragswert	=	29.686,49 €
Ertragswert gerundet	=	29.500,00 €

Der Ertragswert für die zu bewertende Wohnung Nr. 215 (1.19) beträgt 29.500,00 €.

5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 215 (1.19)

5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht

Der Vergleichswert gemäß § 15 ImmoWertV wird aus Kaufpreisauswertungen von Wiederverkäufen vergleichbarer Objekte/Eigentumswohnungen ermittelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Immobilienmarktbericht des Landkreis Gießen 2024 → Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024/Region 3/LK Gießen).

Merkmale der Auswertung:

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen Marktbereich 3/Tab. 3.3.4.1 VF:

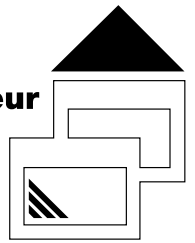
Objektlage:	Bodenrichtwert 140 €/m ² , innerhalb der Richtwertspanne 100 bis 199 €/m ²
Baujahr:	fiktiv/modifiziert 1976 innerhalb der Spanne 1970-1979
Wohnfläche:	15 m ²

Es konnte gemäß Immobilienmarktbericht keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktor zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Ergebnis: gewählt Vergleichsfaktor = 2.000 €/m²

$$\times 15 \text{ m}^2 = 30.000,00 \text{ €}$$

Vom vorläufigen Vergleichswert sind die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen, abzuziehen. Sie werden überschlägig angesetzt und können von den tatsächlich entstehenden Kosten abweichen.

**§ 8, Abs. 3 ImmoWertV****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen

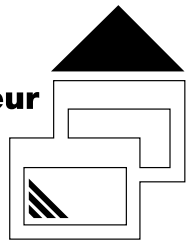
- Wohnung innen -pauschal- = 2.500,00 €

= 2.500,00 €

→ Vergleichswert: 30.000,00 € - 2.500,00 € = 27.500,00 €

Vergleichswert Wohnung Nr. 215 (1.19), gerundet = 27.500,00 €

**Der ermittelte Vergleichswert kann als einfacher Abgleich herangezogen werden.
Der Ertragswert gilt als verifiziert.**



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 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 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. 215 (1.19) im 1. Obergeschoss, zum Bewertungstichtag 07.04.2025, auf

29.500,00 €

in Worten: neunundzwanzigtausendfünfhundert Euro

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

Mücke, den 12.04.2025



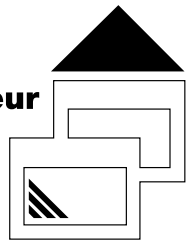
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



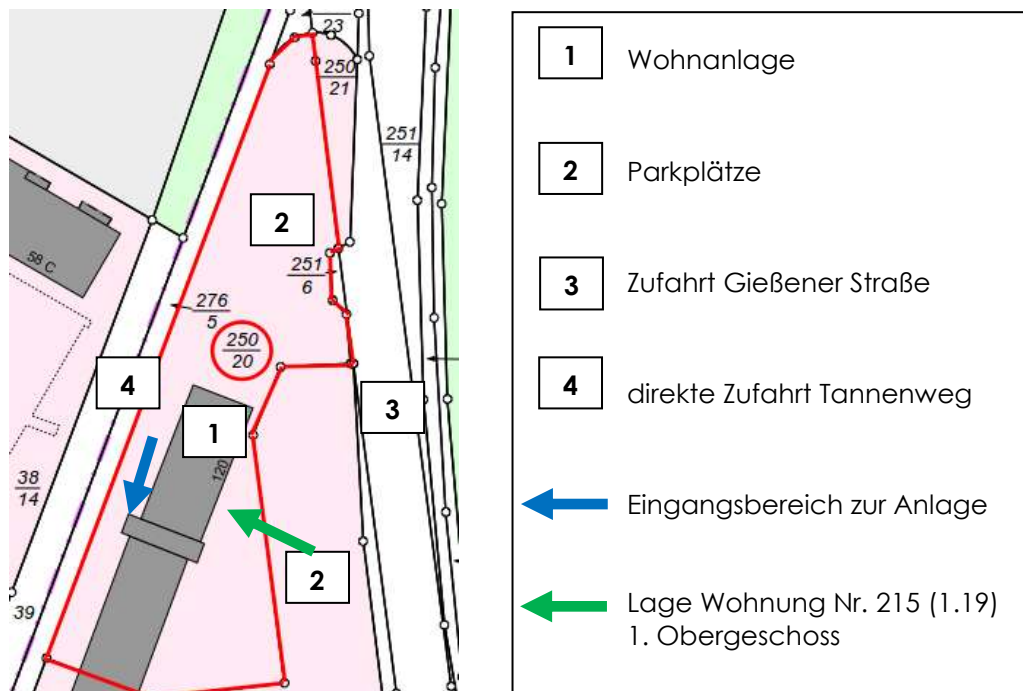
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen

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.

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

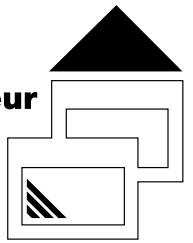
Alle Angaben ohne Gewähr.



-Wohnfläche Wohnung Nr. 215 (neue Bezeichnung 1.19) - 1. Obergeschoss-

Eingang/Küche:	1,65 x 1,43	=	2,36 m²
Bad:	1,57 x 1,43	=	2,25 m²
Wohnen/Schlafen:	3,10 x 3,51	=	10,88 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 215 (1.19), gesamt = 15,49 m²
=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen



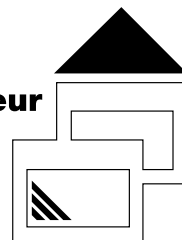
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht Eingang



Bild 3: Seiten-Rückansicht Objekt



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen



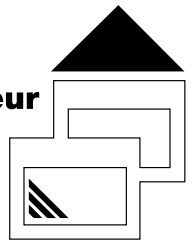
Bild 4: Zufahrt Parkplätze



Bild 5: Parkplatz



Bild 6: Rückansicht Wohnanlage



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen



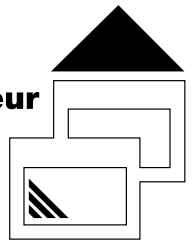
Bild 7: Rückansicht Wohnanlage



Bild 8: Zufahrt Tannenweg



Bild 9: Zufahrtsstraße



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen



**Hinweis:
Auf Wunsch des Mieters
werden keine Bilder der
Wohnung von innen gezeigt!
Die Wohnung wurde aber
besichtigt!**

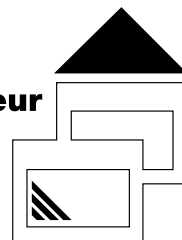
Bild 10: Eingangsbereich



Bild 11: Eingangsbereich



Bild 12: Treppenhaus



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen



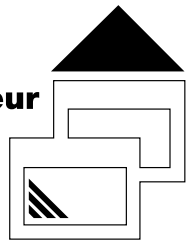
Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Flur zur Wohnung

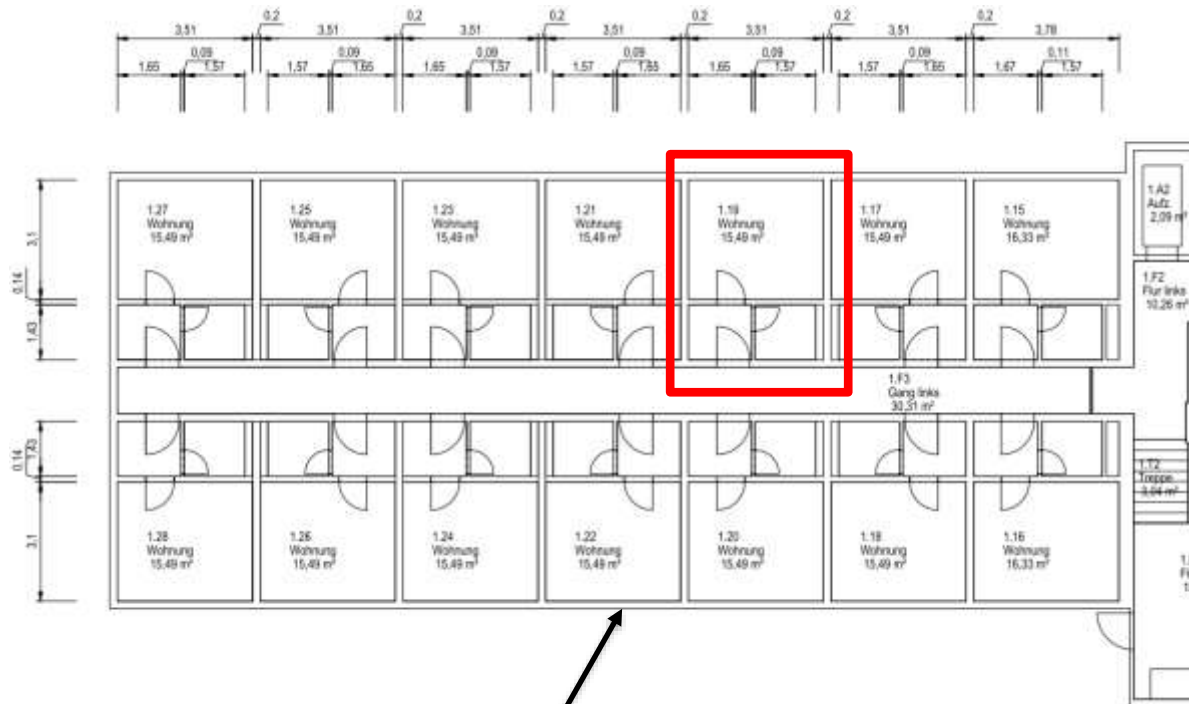


Bild 15: Waschen/Heizung



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 39/24 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen sind ohne Maßstab.
Der Grundriss stimmt mit dem Bestand überein.
Alle Angaben ohne Gewähr.



Ausschnitt
Grundriss 1. Obergeschoss
ohne Maßstab



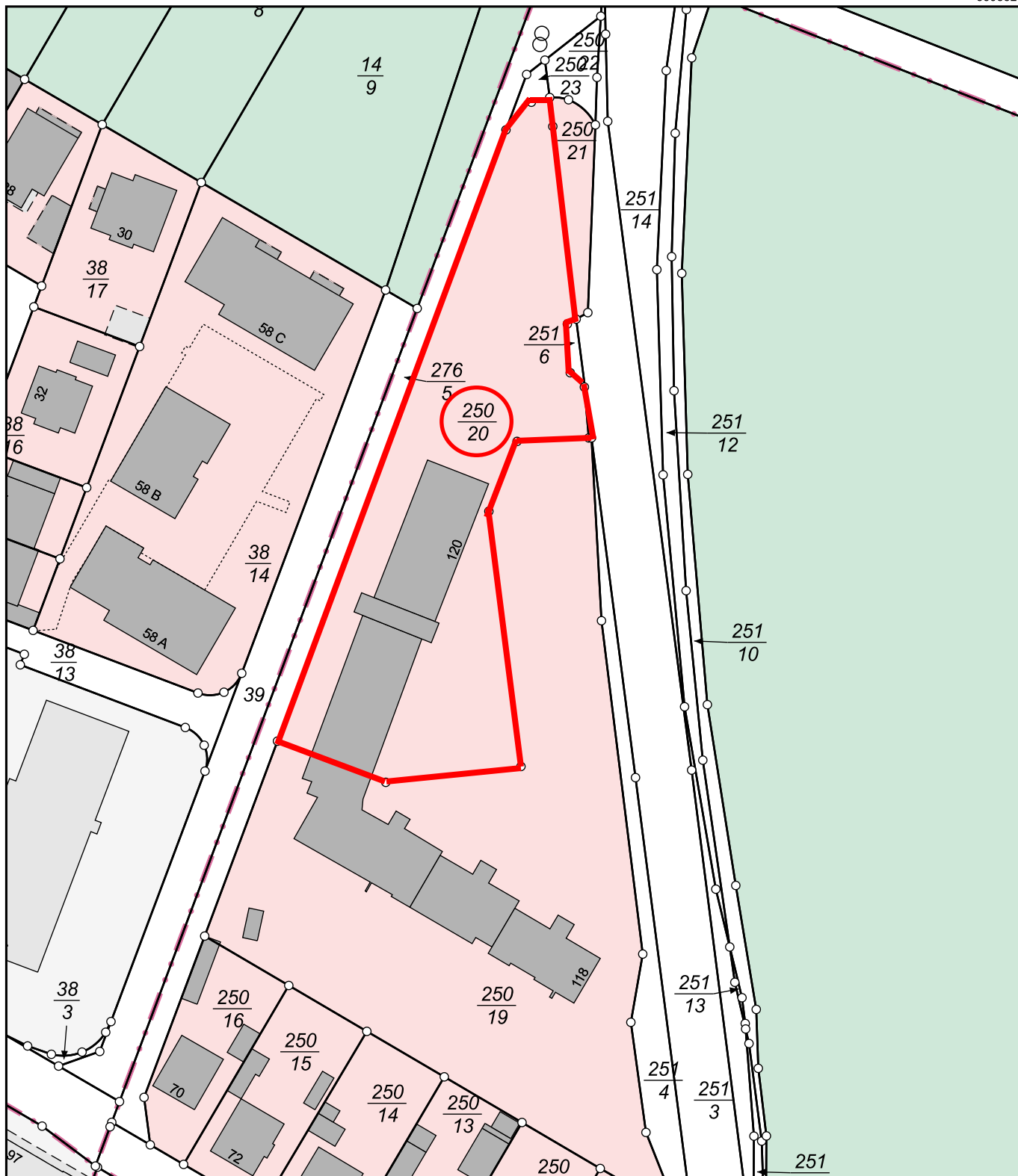
Grundriss 1. Obergeschoss
ohne Maßstab

Flurstück: 250/19
Flur: 2
Gemarkung: Leihgestern

Gemeinde: Linden
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5598827

32.476965

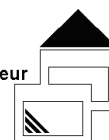


32.476785

5598607

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 39/24, AG Gießen,
MEA an Hof- und Gebäudefläche, Gießener
Straße 120, 35440 Linden/Leihgestern, Flur 2,
Flurstück 250/20, Größe 3.033 m², Wohnung
Nr. 215 (neue Bez. 1.19), im I. Obergeschoss

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss

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

Herrn
Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung,
Umwelt und Verkehr
Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 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



Der Kreisausschuss

Baulastenblatt				
Baulasteintragung				
Az.:	Eingang am:	Baulastenblatt Nr.:	Baulastenbl. Seite:	Baulastenverz.:
M/1102/12/0659	31.05.2012	12/0659	1	Linden
Ort:	Linden			
Gemarkung, Flur, Flurstück:	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

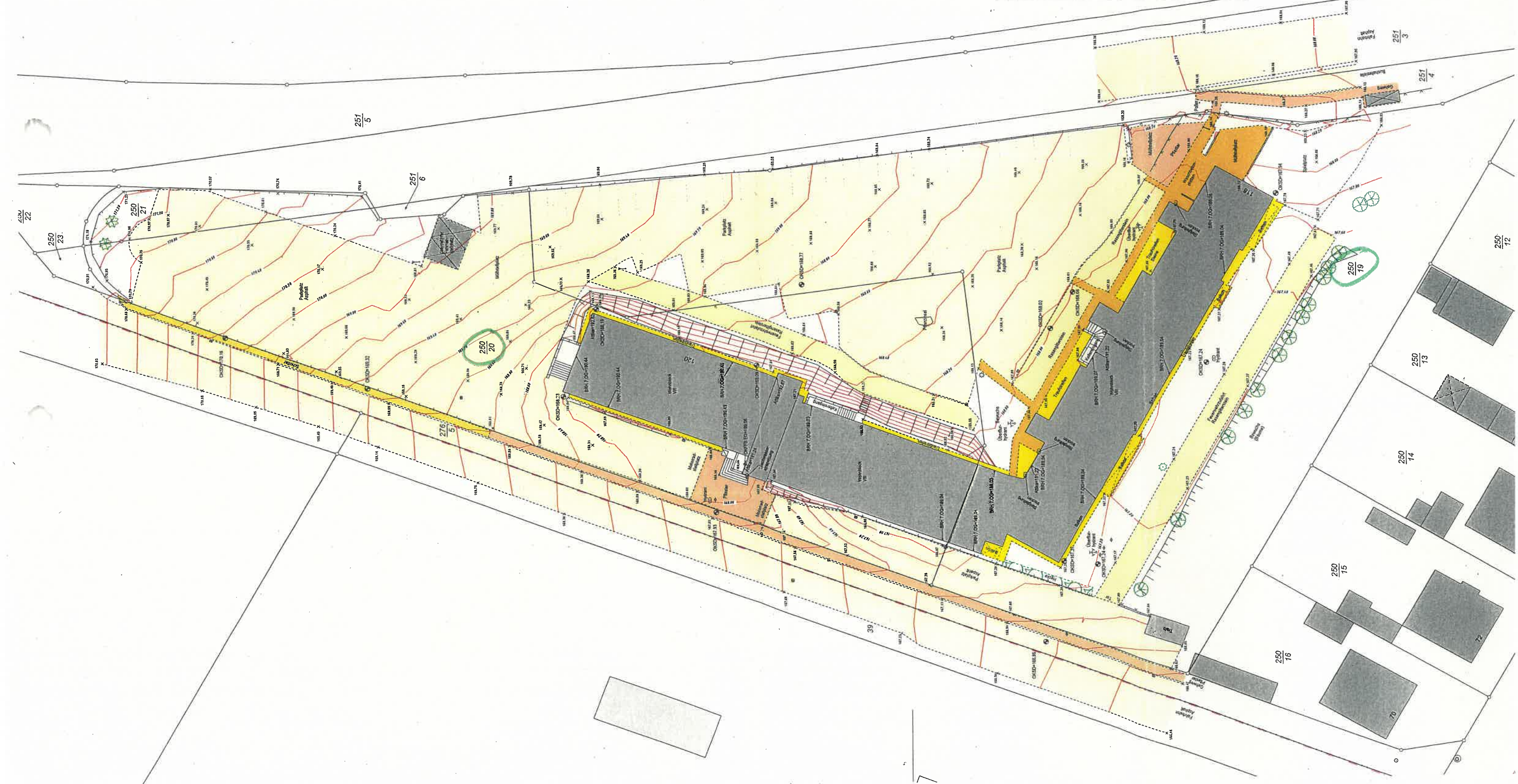
Am 13.9.2011 von
Herrn Mathes erhalten
Pn.

Legende:

Obstbaum	Mauer	Grünfläche
Laubbaum	Böschung	Pflaster
Nadelbaum	Zaun	Beton / Rinne
Strauch		Schotter
Kandeldeckel		Asphalt
Einlauf		Traktreifen
Laternen		Wasserschleier
Wasserschleier		Unterflurhydrant
Unterflurhydrant		Überflurhydrant

Projekt	Mehrfamilienwohnhaus Gießener Straße 118-120 Linden-Lehgestern
Bauherr	Menges GmbH Alleenstraße 18 35390 Giessen
Planstatus	Bestandsaufmaß vom 02.09.2011
Auftraggeber	110692 Datum 05.09.2011
Format	DIN A1 Maßstab 1:200
CAD	

Vermessung Jörg Mathes GmbH
Gaulsener Straße 2, 35519 Bünfeld
Tel. 06482 9545-0 Fax 06482 9545-10
www.joerg-mathes.de





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.

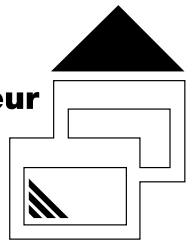
Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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.

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: <https://rp-giessen.hessen.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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 39/24, 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 Linden, Gemarkung Leihgestern, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Linden, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen