Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)

136

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)





in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Schlesische Straße 9

35469 Allendorf/Lumda

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 41/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 17.02.2026 wie folgt ermittelt:

238.000,00 €

in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Allendorf/Lumda, Blatt 1150
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Gemarkung Allendorf/Lumda, Flur 8, Flurstück 169/3, Hof- und Gebäudefläche, Schlesische Straße 9, Größe = 627 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

INGENIEURKAMMER HESSEN

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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

TÜV PROFI CERT ISO 9001 73 100 3770

1.1 Inhaltsübersicht

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**1**
1.1	Inhaltsübersicht	2
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5	Lage des Grundstückes	4
1.6	Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1	Allgemein	7
1.6.2	Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3	Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2.	**Allgemeine Verfahrenswahl**	**13**
3.	**Bodenwertermittlung**	**13**
4.	**Ertragswertverfahren**	**15**
5.	**Sachwertverfahren**	**16**
5.1	Wohnhaus	16
5.2	Garagengebäude	18
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung	19
6.	**Verkehrswert**	**22**

Anlage	Berechnungen	A1-A5
	Bilder	A6-A7
	Planunterlagen	A8-A13
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Flurstücksnachweis	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 41/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 28.11.2025 sowie dem 12.12.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch den Gläubiger.

Es erfolgte durch den Sachverständigen am Dienstag, den 17.02.2026 gegen 14.00 Uhr eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Durch den Sachverständige konnten schlussendlich bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen Bau- und Planunterlagen zum Objekt angefordert werden. Die Richtigkeit der Planunterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren Anschein konnte nur ein Abgleich vor außen erfolgen. Zusätzlich wurden Messungen durch den Sachverständigen durchgeführt.
Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Grundstückes

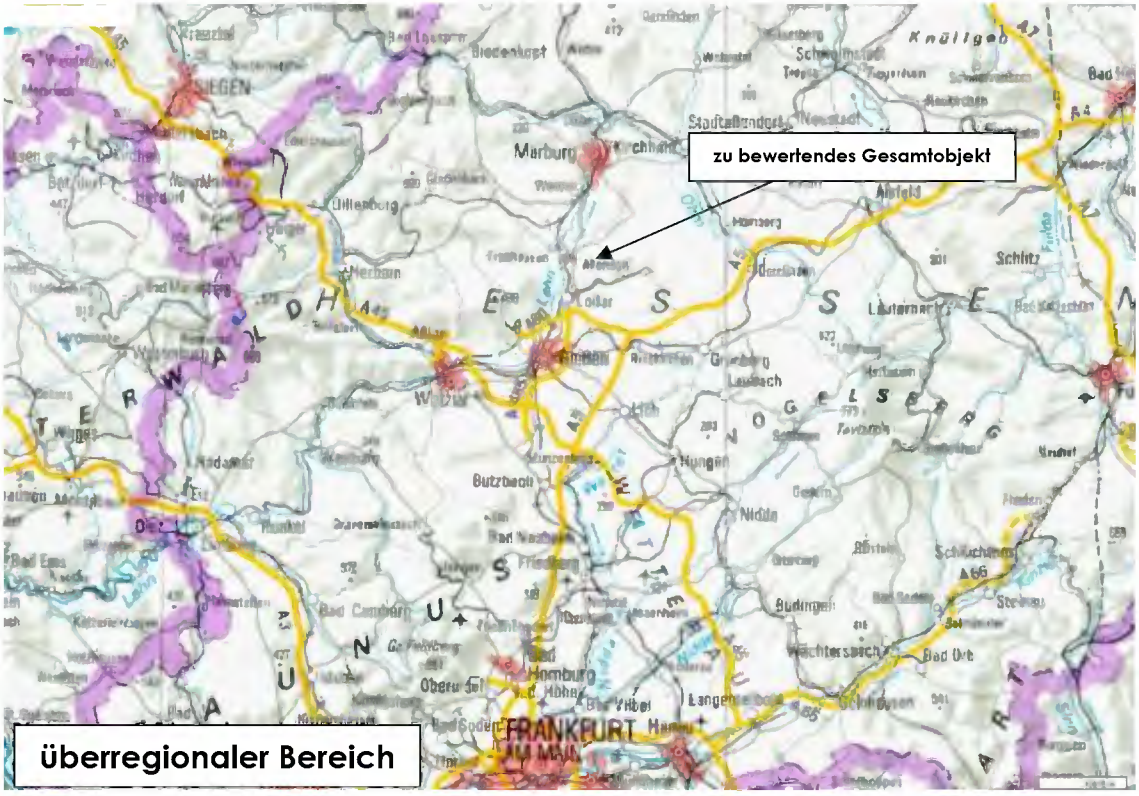
Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem älteren Wohngebiet am Ortsrand der Stadt Allendorf/Lumda.

Die Stadt **Allendorf** (Lumda) befindet sich im Landkreis Gießen etwa 17 km nordöstlich der Kreisstadt Gießen und ebenso weit südöstlich der Universitätsstadt Marburg, etwa in der Mitte Hessens.

Geografisch liegt Allendorf an der Lumda, einem kleinen linken Nebenfluss der Lahn. Umgeben wird die Stadt von Bergen zwischen 320 und knapp 400 m Höhe. Großräumig liegt die Gegend zwischen Lahntal und Vogelsberg.

Allendorf grenzt im Norden an die Gemeinde Ebsdorfergrund (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Rabenau, im Süden an die Gemeinde Buseck, sowie im Westen an die Stadt Staufenberg (alle drei im Landkreis Gießen).

Allendorf (Lumda) besteht aus den vier Gemarkungen Allendorf/Lumda, Climbach, Nordeck und Winnen und hat ca. 4.200 Einwohner. In jeder Gemarkung liegt ein Stadtteil, wobei Nordeck und Winnen miteinander verwachsen sind.

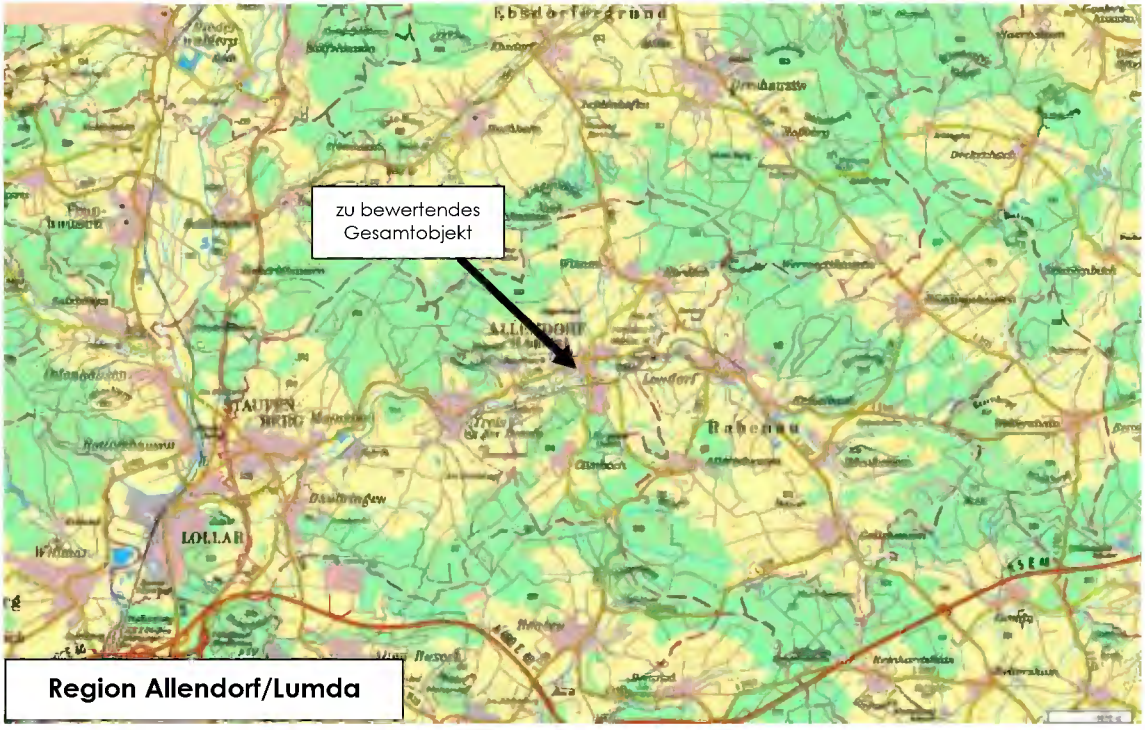


Geschichtlich tauchte Allendorf 780 und 802 erstmals als Name ,,alten Dorfa'' (das spätere Allendorf) auf. Im Jahre 1323 wurden die Marktrechte verliehen und 1370 wurde Allendorf schließlich zur Stadt erhoben.

Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. zu nennen, die Stadtbibliothek, der Stadtturm und Reste der Stadtmauer, die evangelische Kirche, sowie die Fachwerk-Altstadt, sowie viele weitere Einrichtungen und Bauwerke.

Charakteristisch für die kleine Stadt ist das rege Vereinsleben, sowie eine Vielzahl von Veranstaltungen wie der historische Nikelsmarkt im November, der bereits seit weit über 600 Jahren abgehalten wird.

Die Wirtschaft von Allendorf (Lumda) ist geprägt durch kleine Betriebe. In den letzten Jahren zeigte sich eine deutliche Orientierung hin zu EDV und Werbung. Das Handwerk ist weiterhin stark präsent, während der Anteil der Landwirtschaft stetig abgenommen hat. Eine deutliche Veränderung von zahlreichen Kleinbetrieben hin zu wenigen großen Betrieben ist festzustellen.
Die Nahversorgung ist in der Kernstadt gewährleistet, für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, sowie alle weiteren, größeren Einrichtungen wie beispielsweise ein Krankenhaus, wird vor allem Gießen aufgesucht.
Kindergärten, Grundschule, sowie Gesamtschule sind vorhanden.



Region Allendorf/Lumda

Verkehrstechnisch liegt Allendorf nur einige Kilometer nordöstlich des Reiskirchner Autobahndreiecks. Über die Auffahrten Reiskirchen oder Grünberg besteht Anschluss an die Autobahnen A5, A485 und A45 in alle Richtungen. Über Staufenberg gelangt man auf die B3 in Richtung Marburg und Kassel. Die ehemals vorhandene Bahnstrecke wurde stillgelegt. Es verkehrt eine regelmäßige Buslinie.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Gesamtobjekt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet am südlichen Stadtrand von Allendorf (Lumda).

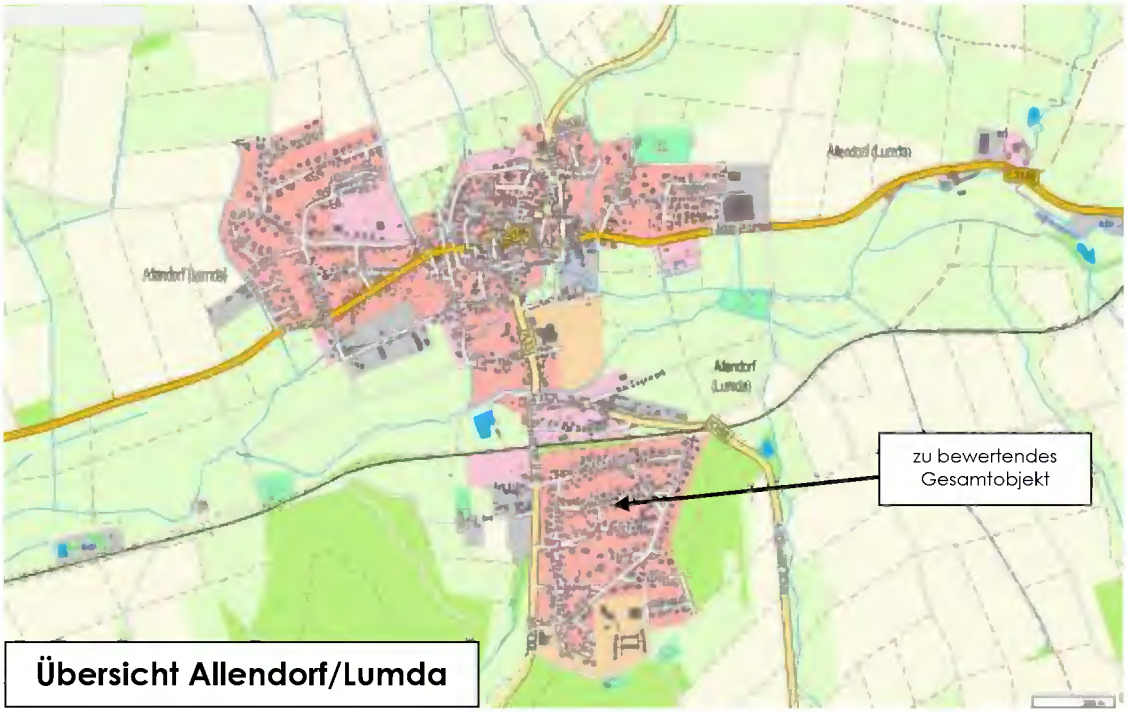
Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Es besteht nur Anliegerverkehr und es sind auch Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden. Die einfachen Dinge des täglichen Lebens können durch die Lage am Ortsrand nur bedingt zu Fuß erledigt werden. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut und das Objekt ist gut erreichbar. Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Ein-Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Das zu bewertende Eckgrundstück liegt an der Schlesischen Straße und der Bergstraße.

Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und hat leichte Hanglage. Es kann als insgesamt durchschnittlich gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Allendorf/Lumda, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet vor, mit maximal 2 Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es besteht kein Denkmalschutz und das Objekt liegt auch nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen, bestehen derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Es liegen zum Grundstück auch keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen vor.



Übersicht Allendorf/Lumda

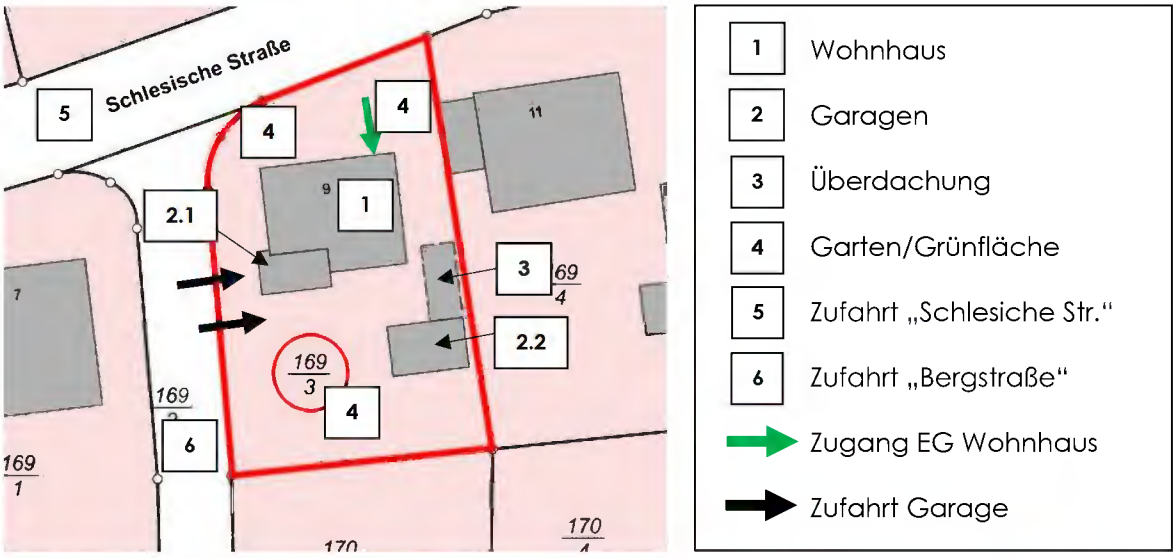
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit integrierter Garage und einer separaten Garage auf einem einfach angelegten Grundstück mit leichter Hanglage.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen angeforderten Bau- und Planunterlagen. Die Richtigkeit der Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt und konnte nur bedingt geprüft werden. Das Objekt ist zumindest in Teilbereichen bewohnt und wird gemäß vorhandener Informationen als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

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







Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein augenscheinlich ausgebautes Dachgeschoss (entgegen der vorliegenden Bau- und Planunterlagen).

Der Eingangsbereich befindet sich im Erdgeschoss zur Schlesischen Straße hin. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe und ist entsprechend weder barrierefrei noch behindertengerecht.

Das Objekt wurde gemäß der vorhandenen Bau- und Planunterlagen als Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Erd- und Obergeschoss erbaut. Allerdings ist augenscheinlich auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 69 m² wie auch der Wohnbereich im Obergeschoss. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird auf ca. 50 m² geschätzt. Das größtenteils erdberührte Kellergeschoss dient rein zu Nutzzwecken. U.a. ist hier eine Garage vorhanden. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 81 m².

Inwieweit abgeschlossen nutzbare Wohneinheiten vorhanden sind, kann leider keine Aussage erfolgen.

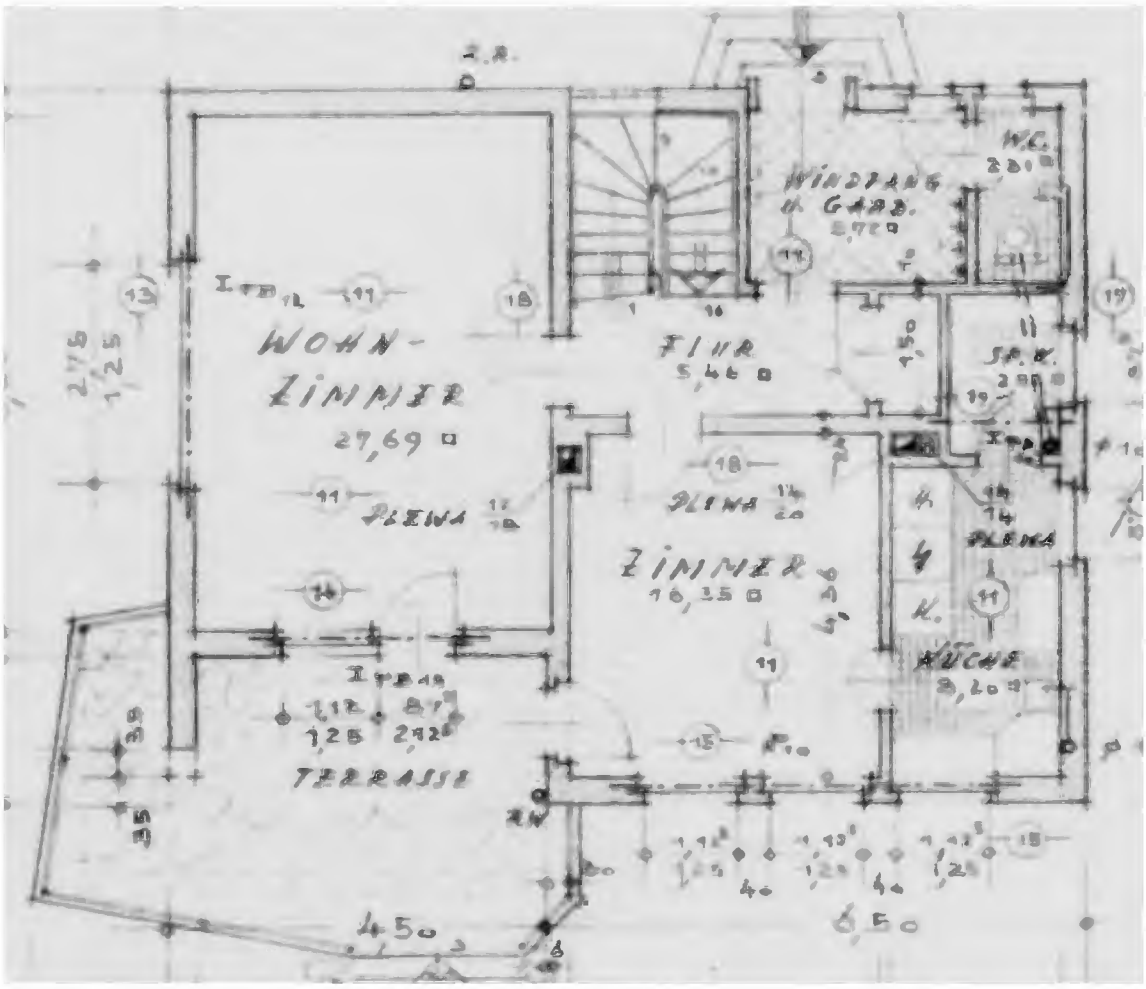


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (weicht augenscheinlich im Bereich der Terrasse vom Bestand ab)

Die Terrasse im Erdgeschoss ist überdeckt. Unterhalb befindet sich eine Garage. Gemäß den Plänen kann der Grundriss im Erdgeschoss als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

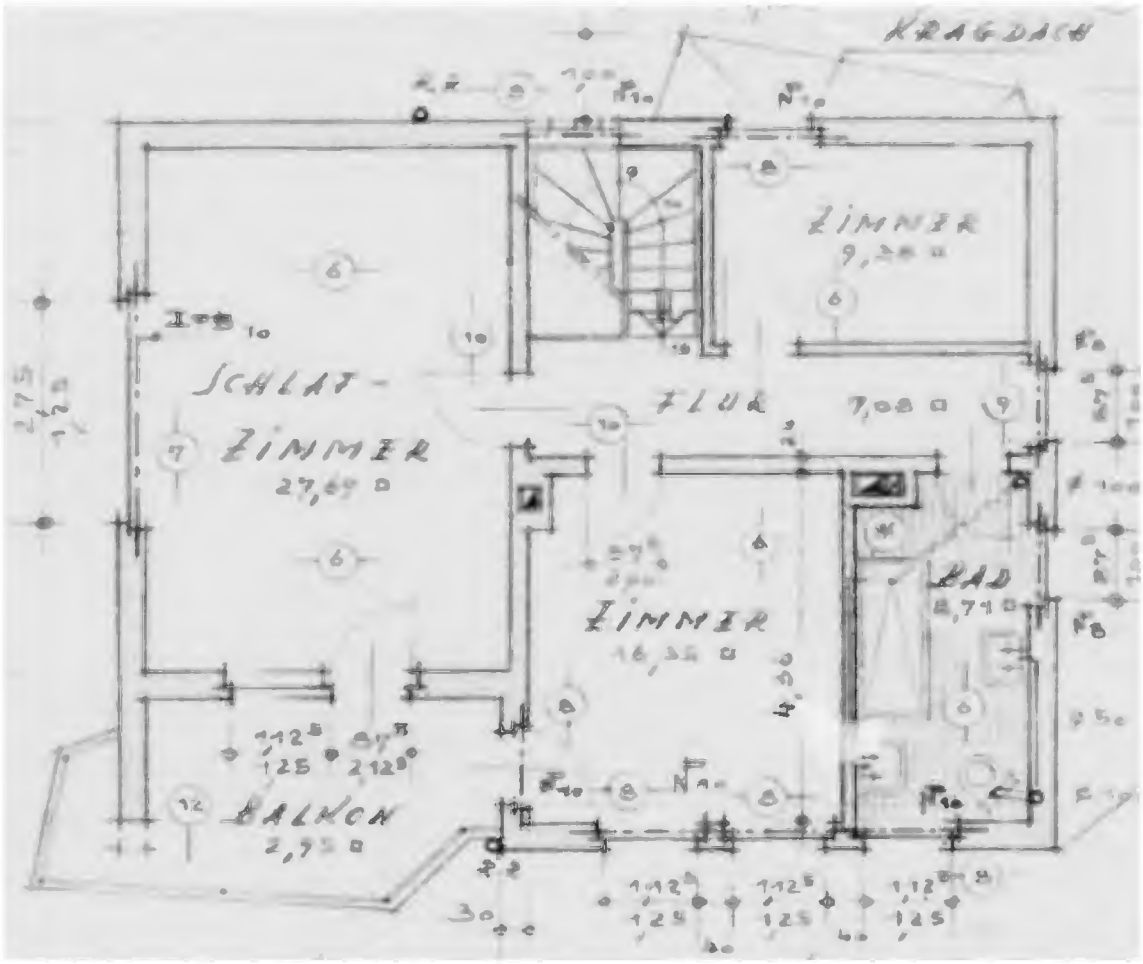


Abb.: Grundriss Obergeschoss

Auch im Obergeschoss ist der Balkon überdeckt und der Grundriss kann als ebenfalls durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

Das Dachgeschoss ist, wie bereits erwähnt, augenscheinlich ausgebaut, trotz des niedrigen Drempels und der vergleichsweise flachen Dachneigung. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit sind zwei Gauben vorhanden. Angaben zur Nutzbarkeit und Aufteilung zum Dachgeschoss können aufgrund fehlender Planunterlagen nicht erfolgen.



Wie bereits erwähnt, dient das Kellergeschoss rein zu Nutzzwecken. Seitlich am Kellergeschoss, zur Bergstraße hin, befindet sich die Garage und die Zufahrt.
Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über das Treppenhaus. Es besteht aber auch von der Garage ein Zugang zu den Kellerräumen. Das Kellergeschoss kann insgesamt auch als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

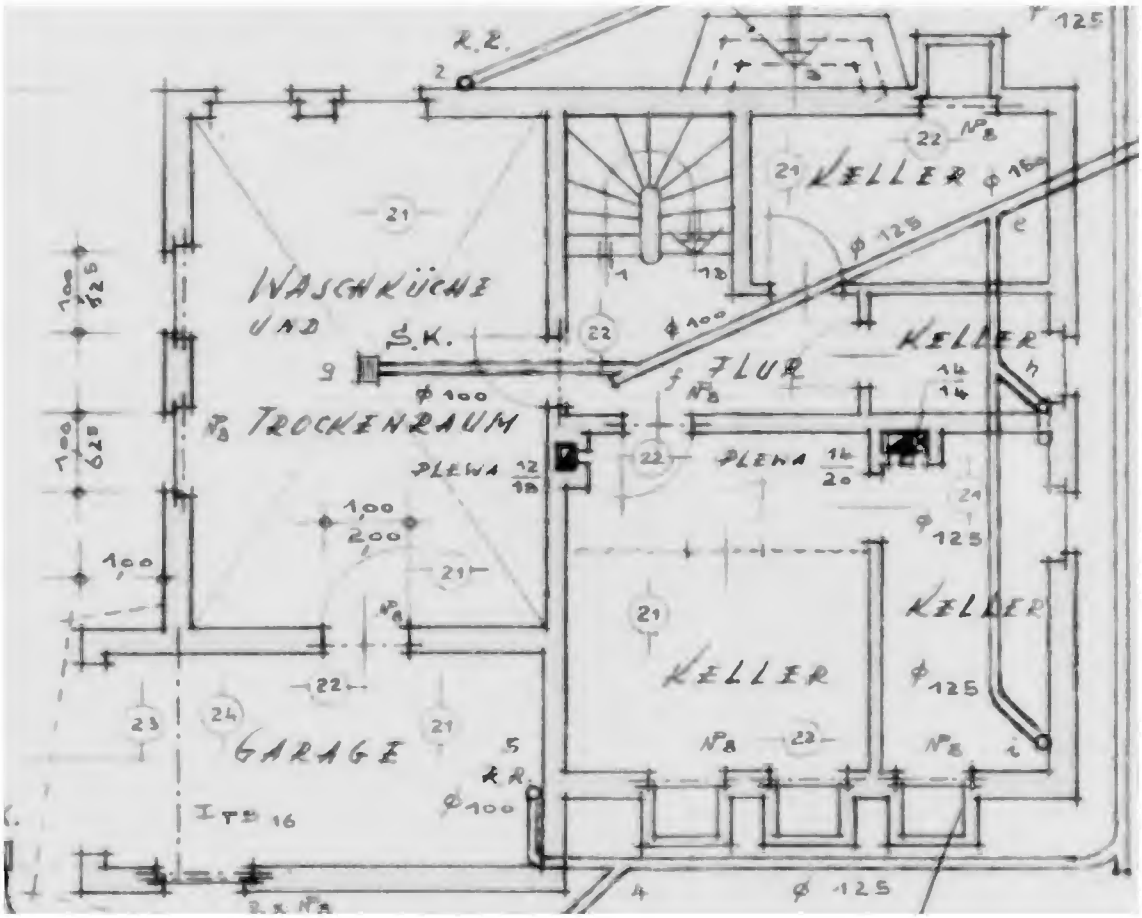


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

Neben der Garage im Kellergeschoss befindet sich seitlich neben dem Haus noch eine weitere PKW-Garage auf dem Grundstück. Diese bietet Platz für einen PKW und hat ein Flachdach. Die Zufahrt erfolgt über eine befestigte Hoffläche, ebenfalls von der Bergstraße aus.





Seitlich an die Garage grenzt noch ein einfacher Holzschuppen mit einem seitlich geneigten Pultdach.

Die Außenanlage des Objektes ist einfach angelegt. Zur Straße hin ist jeweils eine Einfriedung mit Mauersockel und Stahlzaun vorhanden. Wege und Zufahrten sind befestigt. Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind einfache Wiesen- bzw. Grünflächen in einem ungepflegten Zustand.





1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den angeforderten Bau- und Planunterlagen.

Das Objekt wurde 1963 und die Garage ca.1982 in einer soliden und dem jeweiligen Baujahr entsprechenden konstruktiven und energetischen Bauweise errichtet.

Aufgrund des Baujahres des ursprünglichen Gesamtobjektes wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Das Gesamtobjekt macht einen heruntergekommenen Eindruck. Es besteht deutlich sichtbarer Unterhaltungsstau. Es wird dazu an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Wertermittlung lediglich die geschätzten Kosten einer einfachen Instandsetzung bzw. Herstellung einer Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten einfachen Standards berücksichtigt werden und nicht die Kosten einer voll umfänglichen Renovierung bzw. Sanierung des Objektes.

Die Gründung, die Decke über dem Keller- und Erdgeschoss sind aus Stahlbeton bzw. massiv ausgeführt. Die Decke über dem Obergeschoss, sowie der Dachstuhl sind Holzkonstruktionen. Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung. Angaben zu einer etwaigen Dämmung liegen nicht vor.
Die Wände sind gemauert und einfach verputzt. Es liegen augenscheinlich keinerlei energetische Maßnahmen an der Außenfassade vor.

Die Fenster sind augenscheinlich ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und haben lediglich eine einfache Isolierverglasung. Es sind Rollläden sichtbar. Im Bereich des Treppenhauses sind Glasbausteine vorhanden.

Die Gesamtkonstruktion ist sehr deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und befindet sich, wie bereits erwähnt, in einem ungepflegten Zustand.

Angaben zur Innenausstattung oder einer ggf. technischen Ausstattung sind nicht möglich. Augenscheinlich wurde/wird das Objekt nur in Teilbereichen bewohnt. Angaben zur Heizungsanlage sind ebenfalls nicht möglich.

Eine einfache Funktionalität der Innenausstattung und auch der technischen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Die freistehende Garage ist ebenfalls augenscheinlich massiv ausgeführt. Weitere Angaben sind nicht möglich, da sie nur bedingt einsehbar war.

Die Hof- und Zufahrtsfläche und der Zugangsweg sind mit einfachen Betonwerksteinen befestigt, die wie das Gesamtobjekt, deutlich in die Jahre gekommen sind und sich in einem ungepflegten Zustand befinden. Die Einfriedung besteht aus einem massiven Mauersockelbereich und darüberliegendem Stahlzaun.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung des Innenbereichs erfolgen.

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 Landkreis Gießen größtenteils 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 21verwiesen.

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da Objekte dieser Art eher nicht zur Erwirtschaftung vorn Erträgen erbaut wurden und dazu nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden konnte. Dazu befindet sich das Objekt augenscheinlich in einem nur bedingt als gut zu bezeichnenden Zustand. Die vorhandene Ausstattung und deren Zustand sind nicht bekannt, wie auch die Nutzung. Es lässt sich entsprechend kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich 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 Bodenwerterhöhung 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 er mitteln.

(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 Stadt Allendorf/ Lumda, Gemarkung Allendorf/Lumda führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01. 2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 169/3:	=	115,00 €/m²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	750 m²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

115,00 €/m²	x	627,00 m²	=	72.105,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,05.

72.105,00 €	x	1,05	=	75.710,25 €

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 169/3, gerundet = 75.700,00 €**

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 2025 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, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Art durchaus gut angewendet werden.

Im vorliegenden Fall muss auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens als Abgleich komplett verzichtet werden, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Die Ausstattung, deren Zustand, sowie Nutzbarkeit insgesamt sind nicht bekannt. Dazu befindet sich das Objekt augenscheinlich in einem nur bedingt gut vermietbaren Zustand. Es lässt sich entsprechend kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

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 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens 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).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreis Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage auf Basis der angeforderten Bau- und Planunterlagen und der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Eine einfache Funktionalität des Gesamtobjektes wird vorausgesetzt. Das Objekt war augenscheinlich zumindest teilweise bewohnt, aber insgesamt in einem heruntergekommenen Zustand.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Freistehendes Wohnhaus

Ansatz Typ: 1.01

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss*



* nachträglicher Ausbau ist baurechtlich zu prüfen

Wohnhaus	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		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Annahmen auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein						

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG**	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF	
** nachträglicher Ausbau ist baurechtlich zu prüfen						
Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m² BGF =				166,75 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m² BGF =				108,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m² BGF =				79,75 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m² BGF =				79,75 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m² BGF =				79,75 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m² BGF =				36,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m² BGF =				65,25 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 725 €/m² BGF =				65,25 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m² BGF =				43,50 €/m² BGF	
				Zwischensumme:	725,00 €/m² BGF	
				keine weitere Anpassung:	Faktor 1,00	
				Kostenwert (Summe)	725,00 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 725,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*
* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

725,00 €/m² x 1,9026 = 1.379,39 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

405,70 m² BGF x 1.379,39 €/m² BGF = 559.618,52 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es kann keine Aussage getroffen werden, ob gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nachträglich Renovierungen und Sanierungen durchgeführt wurden.

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1963

Alter: 2026 – 1963 = 63 Jahre

➔ Sachverständiger Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer: 20 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71{,}4\ \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 399.567,62 €

➔ 559.618,52 € - 399.567,62 € = 160.050,90 €

➔ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 160.050,90 €**

5.2 Garagengebäude

Gewählt nach NHK 2010:
ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage
- Pultdach
- massive Bauweise
Standardstufe 4, angepasst



Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*
* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:
320,00 €/m² x 1,9026 = 608,83 €/m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

25,83 m² BGF x 608,83 €/m² BGF = 15.726,08 €

➔ der Herstellungswert der Garage beträgt 15.726,08 €

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

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)
Baujahr:	~ 1982
Alter:	2026 – 1982 = 44 Jahre

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht daher wie folgt aus:

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Alter = 60 Jahre – 44 Jahre = 16 Jahre

➔ Restnutzungsdauer Garage: 16 Jahre

$$\frac{\text{60 Jahre – 16 Jahre}}{\text{60 Jahre}} \times 100 = \text{rd. 73,3 \%}$$

Wertminderung 73,3 % v.H. des Herstellungswertes = 11.527,22 €

➔ 15.726,08 € - 11.527,22 € = 4.198,86 €

➔ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 4.198,86 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus:	160.050,90 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Garage:	4.198,86 €
➔Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt:	**164.249,76 €**

Übertrag:

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 164.249,76 €

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

- Zulage Gauben (groß + klein) = + 3.000,00 €
- Zulage Balkone = + 1.000,00 €
- Schuppen/Überdachung ➔ohne Ansatz aufgrund Zustand

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 168.249,76 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Treppenaufgang, Hof- und Zufahrtsflächen, Einfriedung, Garten = + 12.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 180.249,76 €

Bodenwert Flurstück 196/3 = + 75.700,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 255.949,76 €

Sachwertfaktor (§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 Markberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage (Bodenrichtwert), sichtbarer Bauweise, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein,** liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,05:

255.949,76 € x 1,05 = 268.747,25 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 268.747,25 €

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 Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards **(keine Sanierung), einfache Reparaturen/Instandsetzung. Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

- Gesamtobjekt innen + außen		
-pauschal-	=	- 30.000,00 €
	=	- 30.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	268.747,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 30.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**238.747,25 €**
gerundet	**=**	**238.000,00 €**

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 238.000,00 €.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.
Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da weder Zustand noch Standard der Innenausstattung bekannt sind und sich entsprechend hier kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln lässt.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Schlesische Straße 9, 35469 Allendorf/ Lumda, lfd.Nr. 1, Flur 8, Flurstück 169/3, zum Bewertungsstichtag 17.02.2026, auf

238.000,00 €

in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

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

Mücke, den 20.03.2026

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-400691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten.
Es ist in 7-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-6. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 7. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den anforderten Planunterlagen entnommen. Es erfolgt ein Abzug für Putz.

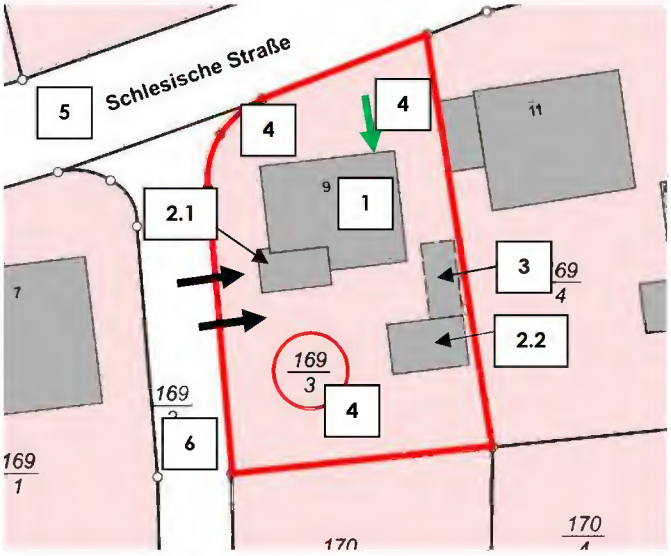
Die Werte zur Berechnung der Brutto-Grundfläche wurden vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit den vorliegenden Planunterlagen und dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche der Garage wurden die Werte aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Das Objekt konnte vom Sachverständigen lediglich von außen besichtigt werden, somit kann zur Richtigkeit der Planunterlagen keine Aussage getroffen werden. Von außen war lediglich ersichtlich, dass abweichend der vorliegenden Planunterlagen aus der Baugenehmigung das Dach 2 Gauben erhalten hat. Zum Dachgeschoss lag dem Sachverständigen kein Grundriss vor, ein eventueller Ausbau wäre baurechtlich zu prüfen. Ebenfalls zur Garage lagen dem Sachverständigen keine Planunterlagen vor.

Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1	Wohnhaus
2	Garagen
3	Überdachung
4	Garten/Grünfläche
5	Zufahrt „Schlesiche Str.“
6	Zufahrt „Bergstraße“
→	Zugang EG Wohnhaus
→	Zufahrt Garage

Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	2,60 x 2,20		=	5,72 m²
Flur:	1,50 x 3,64		=	5,46 m²
Garderobe:	1,50 x 0,64		=	0,96 m²
		Übertrag	=	12,14 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

		Übertrag	=	12,14 m²
WC:	1,05 x 2,20		=	2,31 m²
Zimmer:	(3,75 x 4,36) – (0,25 x 0,65)		=	16,19 m²
Küche:	4,00 x 2,05		=	8,20 m²
Spk.:	2,00 x 1,42		=	2,84 m²
Wohnzimmer:	4,26 x 6,50		=	27,69 m²
		Summe	=	69,37 m²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,08 m²
		Summe	=	67,29 m²
Terrasse, überd.:	~1,90 x 4,26 x ¼		=	2,02 m²
		Wohnfläche Erdgeschoss gesamt	=	**69,31 m²**

-Obergeschoss-

Flur:	1,20 x 5,90		=	7,08 m²
Zimmer 1:	2,50 x 3,75		=	9,38 m²
Bad:	(2,05 x 4,36) – (0,35 x 0,65)		=	8,71 m²
Zimmer 2:	(3,75 x 4,36) – (0,25 x 0,65)		=	16,19 m²
Schlafzimmer:	4,26 x 6,50		=	27,69 m²
		Summe	=	69,05 m²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,07 m²
		Summe	=	66,98 m²
Balkon:	~ 1,90 x 4,26 x ¼		=	2,02 m²
		Wohnfläche Obergeschoss gesamt	=	**69,00 m²**

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Obergeschoss	**=**	**69,31 m²**	**+**	**69,00 m²**	**= 138,31 m²**

Nutzflächenberechnung:

-Wohnhaus-

-Kellergeschoss-

Flur	(1,485 x 3,55) + (2,05 x 0,50)	=	6,30 m²
Keller 1:	2,18 x 3,59	=	7,83 m²
Keller 2:	1,485 x 2,23	=	3,31 m²
Keller 3:	(2,03 x 4,34) – (0,35 x 0,65)	=	8,58 m²
Keller 4:	(3,735 x 4,34) – (0,25 x 0,65)	=	16,05 m²
Waschküche:	4,24 x 6,48	=	27,48 m²
Garage:	5,18 x 2,76	=	14,30 m²
	Summe	=	83,85 m²
	abzgl. 3 % Putz	=	- 2,52 m²
	Nutzfläche Wohnhaus Kellergeschoss gesamt	**=**	**81,33 m²**

-Garage-

-Erdgeschoss-

Stellfläche:	~ 3,62 x 5,82	=	21,07 m²
	Summe	=	21,07 m²
	abzgl. 3 % Putz	=	- 0,63 m²
	Nutzfläche Garage Erdgeschoss gesamt	**=**	**20,44 m²**

Zusammenstellung Nutzfläche:

Wohnhaus + Garage	**=**	**81,33 m²**	**+**	**20,44 m²**	**= 101,77 m²**

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	(10,96 x 8,96) + (1,18 x 5,78) + (1,00 x 1,88)	=	106,90 m² BGF
Erdgeschoss:	(11,10* x 8,41*) + (0,59 x 6,56*)	=	97,22 m² BGF
Obergeschoss:	(11,10* x 9,08*)	=	100,79 m² BGF
Dachgeschoss:	(11,10* x 9,08*)	=	100,79 m² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt		**=**	**405,70 m² BGF**

* BLK 3D Maße

-Garage- 2.2

Erdgeschoss:	4,10 x 6,30	=	25,83 m² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt		**=**	**25,83 m² BGF**

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-17 144131



Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-17 144212



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-17 144252



Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



Bild 1: Objektansicht

Hinweis:
Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Straßenansicht

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen





Bild 4: Straßen- Seitenansicht



Bild 5: Zufahrt Garage/Grünfläche



Bild 6: Zufahrt Garage

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



Bild 7: Zufahrt „Schlesische Str."



Bild 8: Zufahrt „Schlesische Str."



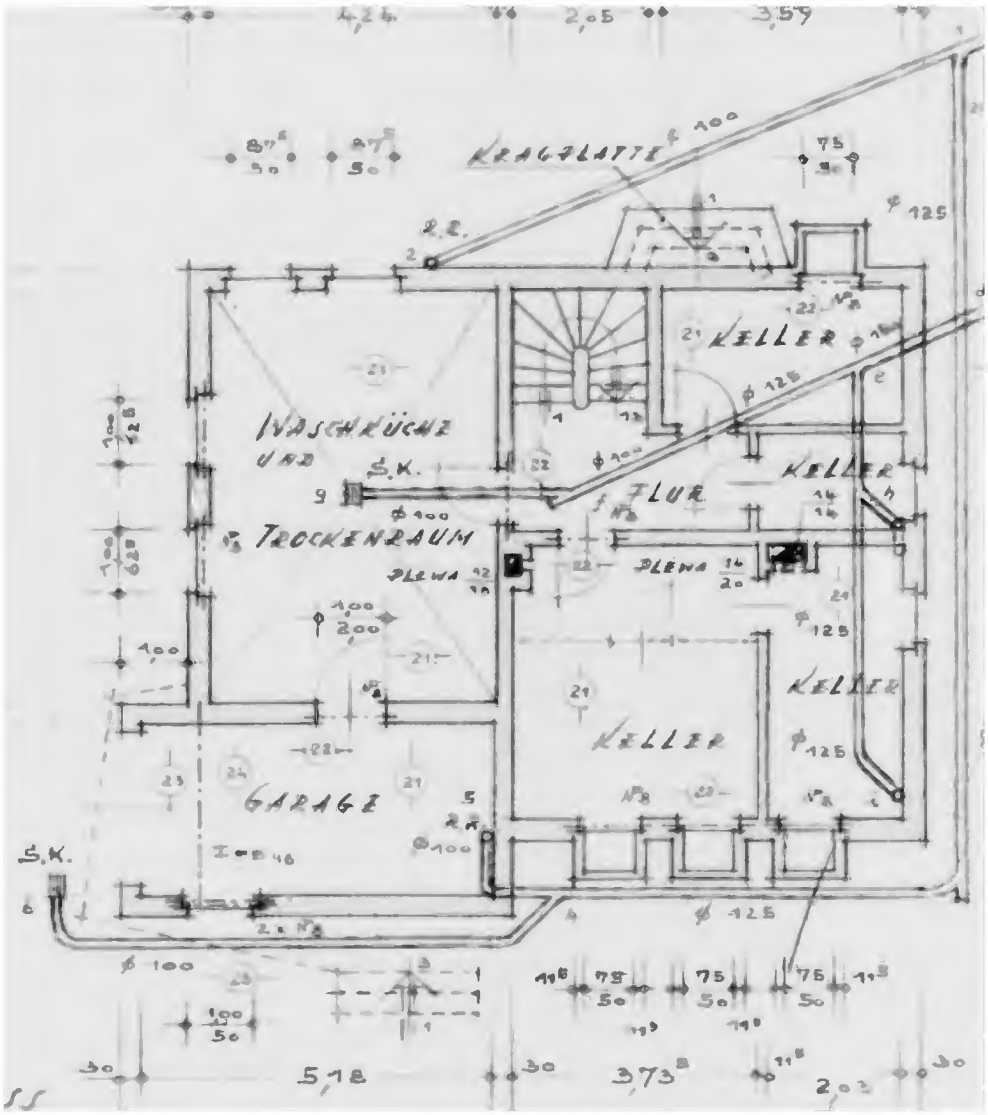
Bild 9: Zufahrt „Bergstraße"

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

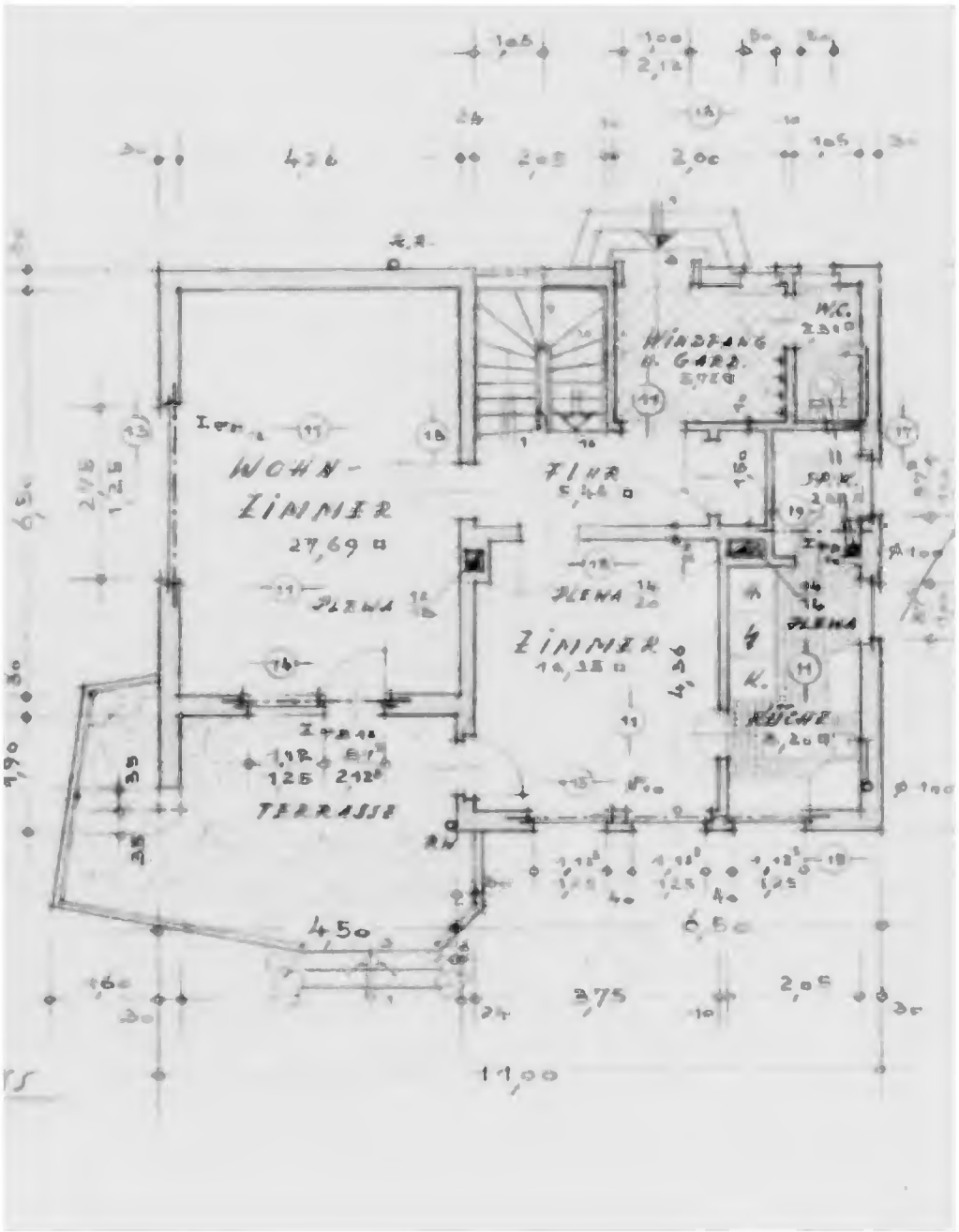
Die nachfolgenden Planausschnitte sind ohne Maßstab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann aufgrund der Besichtigung lediglich von außen keine Angabe gemacht werden. Zur Garage lagen dem Sachverständigen keine Planunterlagen vor. Alle Angaben ohne Gewähr.



Grundriss Kellergeschoss
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

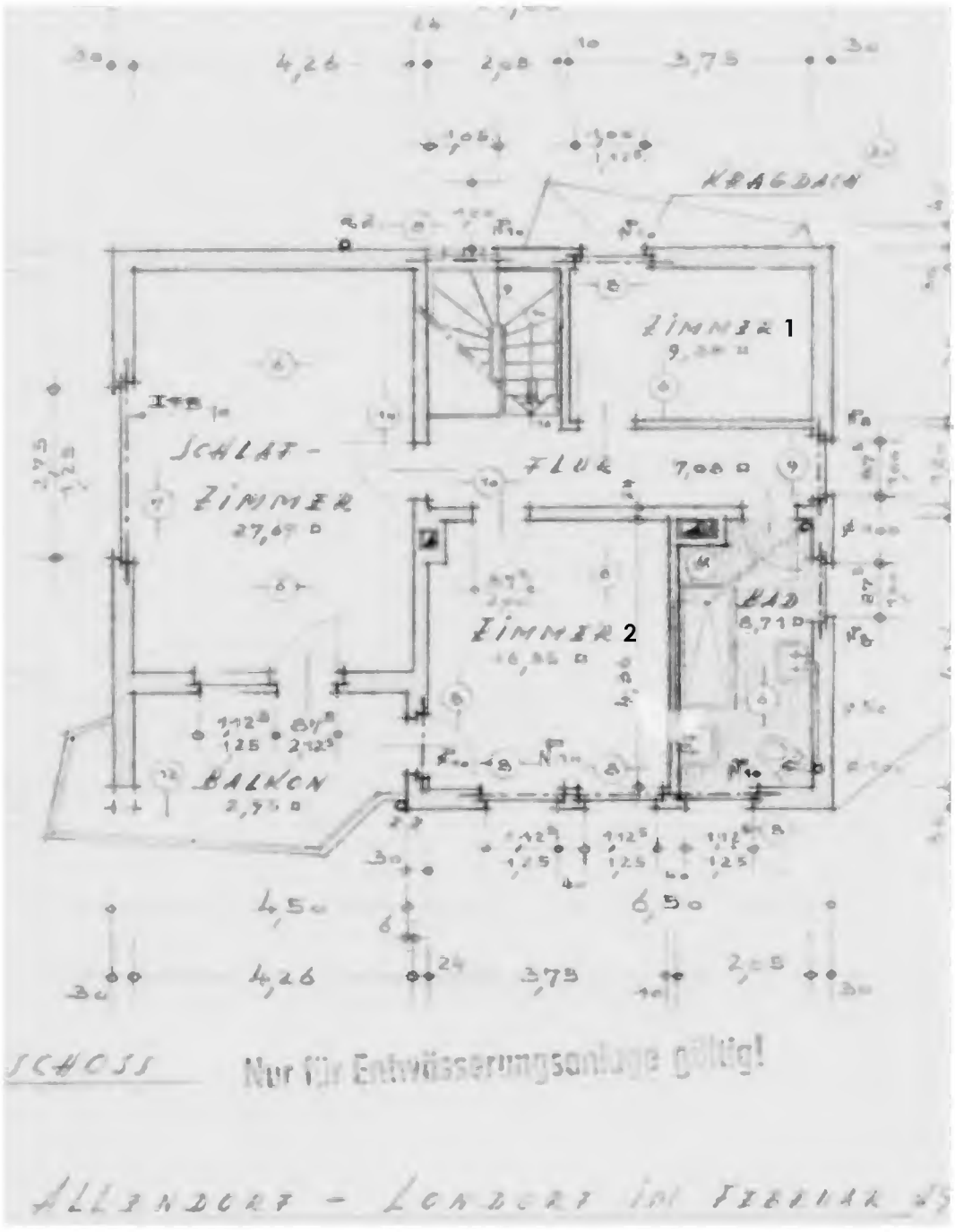
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen

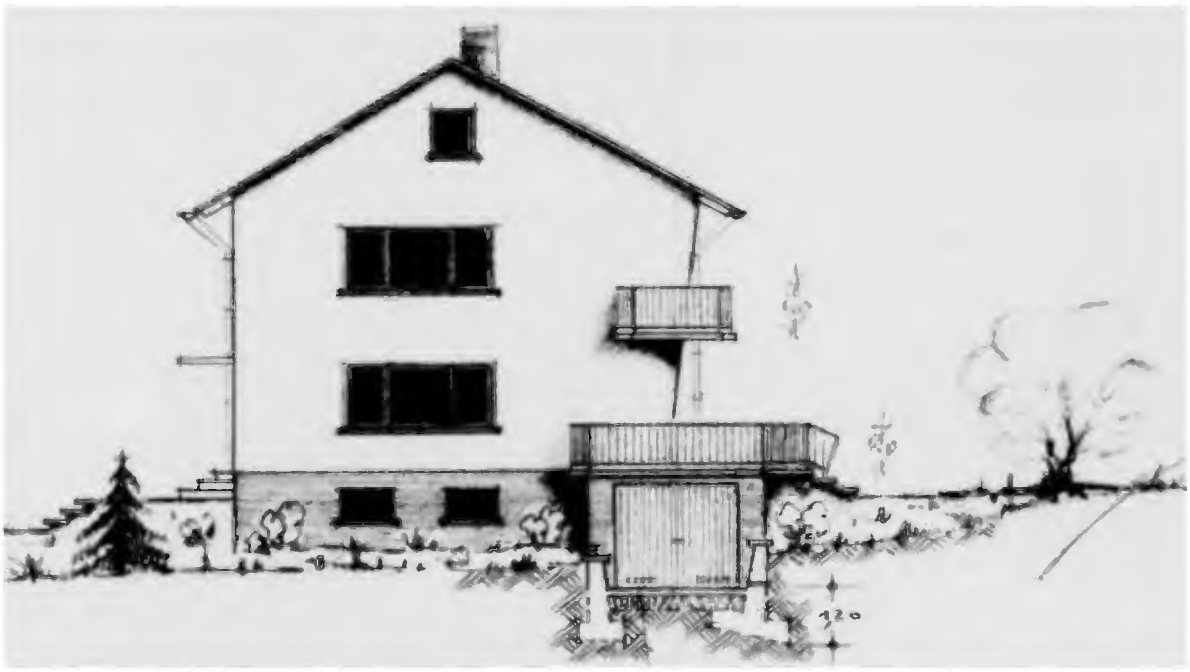


Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



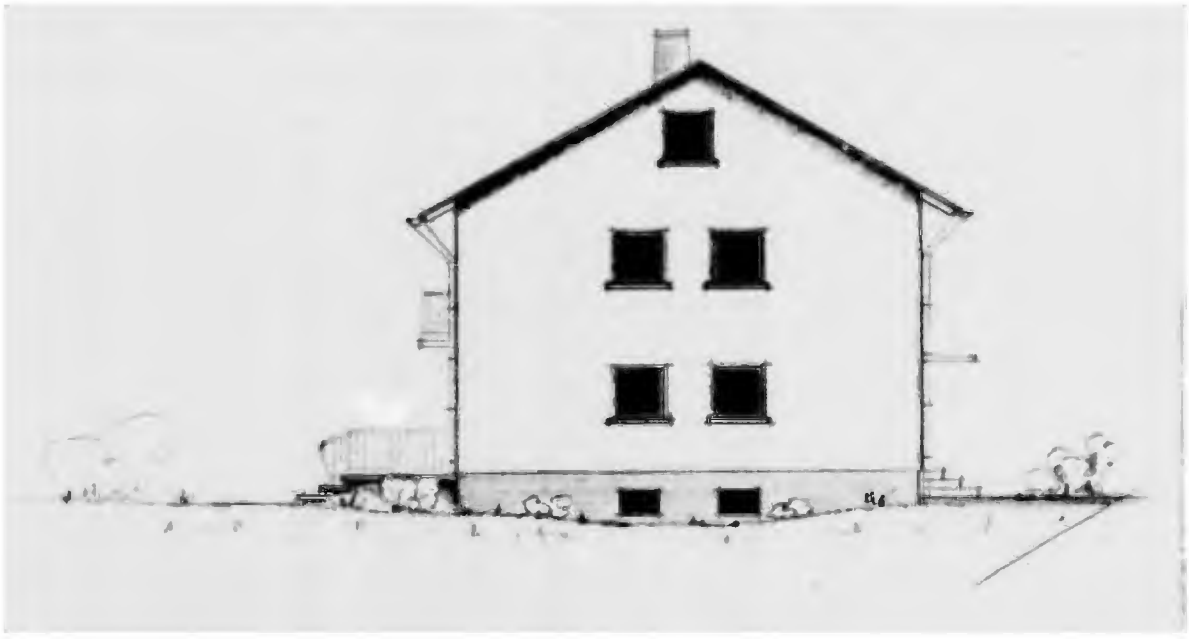
Ansicht West
ohne Maßstab/weicht ab



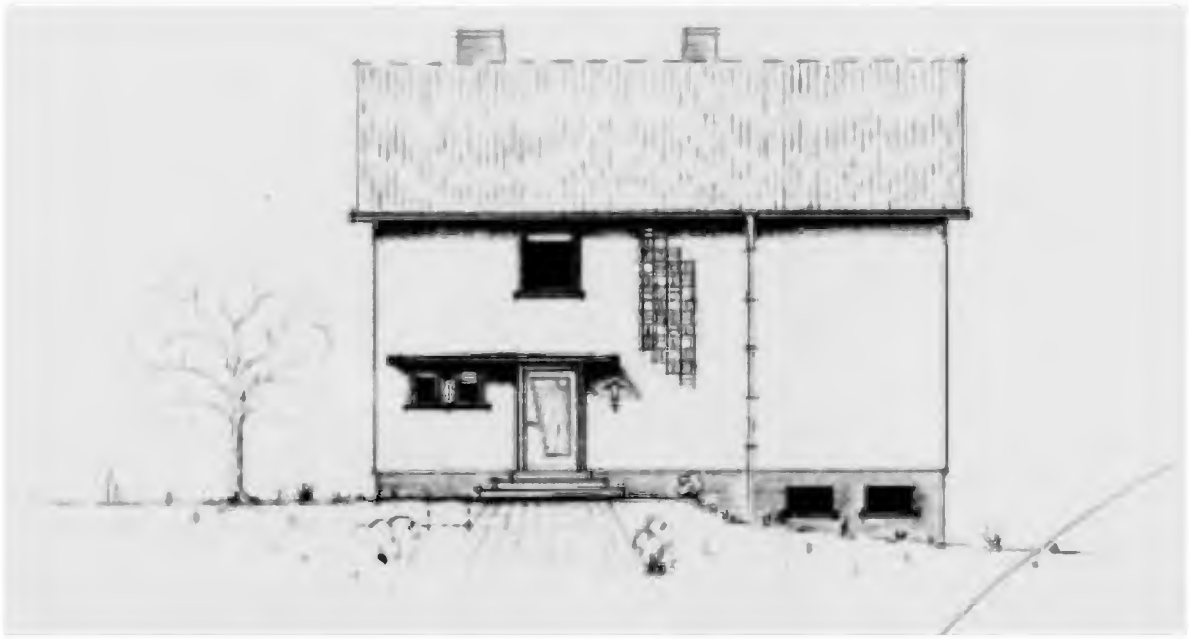
Ansicht Süd
ohne Maßstab/weicht ab

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



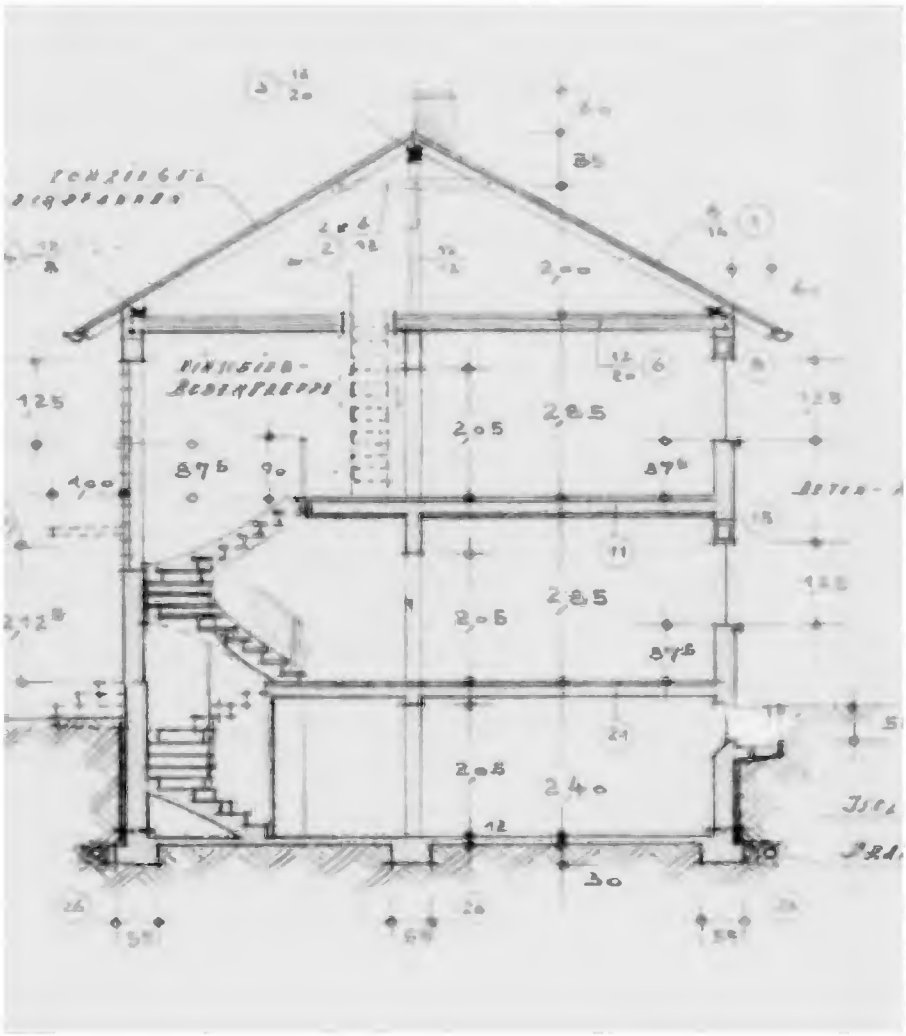
Ansicht Ost
ohne Maßstab/weicht ab



Ansicht Nord
ohne Maßstab/weicht ab

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 41/24 AG Gießen



Schnitt
ohne Maßstab/weicht ab

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

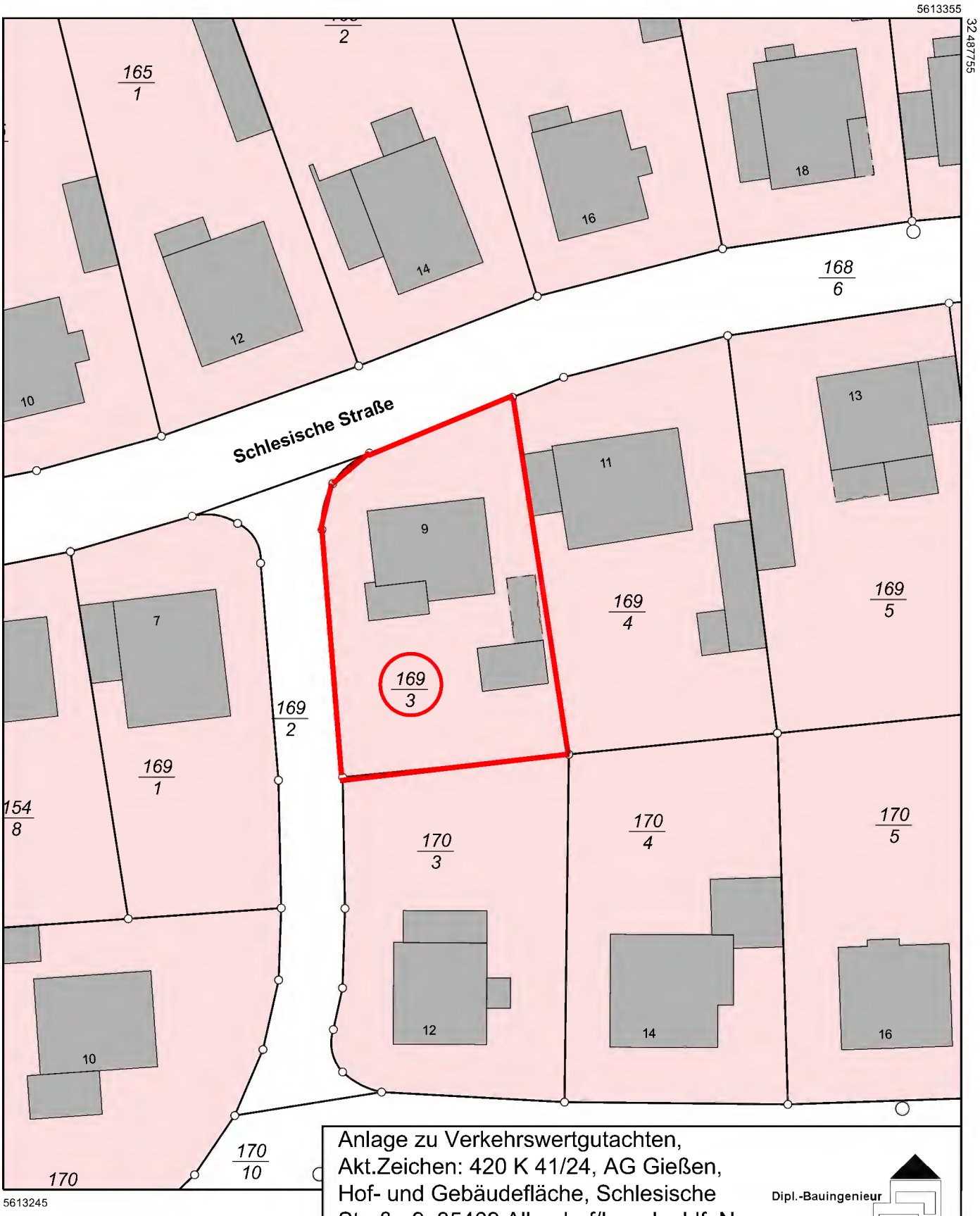
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

172

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 28.11.2025
Antrag: 203086839-1

Flurstück:	169/3	Gemeinde:	Allendorf (Lumda)
Flur:	8	Kreis:	Gießen
Gemarkung:	Allendorf a. d.	Regierungsbezirk:	Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 41/24, AG Gießen,
Hof- und Gebäudefläche, Schlesische Straße 9, 35469 Allendorf/Lumda, ldf. Nr. 1, Flur 8, Flurstück 169/3, Größe 627 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

HESSEN

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

Antrag: 203086841-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 28.11.2025

Flurstück 169/3, Flur 8, Gemarkung Allendorf a. d. Lumda

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Allendorf (Lumda) Kreis Gießen Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Schlesische Straße 9
Fläche:	627 m²
Tatsächliche Nutzung:	627 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Allendorf a. d. Lumda Grundbuchblatt 1150 Laufende Nummer 1

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Der Kreisausschuss

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

Herrn
Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Landkreis Gießen
HESSENS MITTE • WISSEN WIRTSCHAFT & KULTUR

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, 02.12.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen:	MBA/0101/25/3221
Ihr Aktenzeichen:	420 K 41/24
Ihr Schreiben vom:	28.11.2025
Ort:	Allendorf/Lda.
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Allendorf a. d. Lumda Flur 8 Flurstück 169/3
Straße, Hausnummer:	Schlesische Straße 9

Sehr geehrter Herr Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit keine Baulast eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Seller

Anlage

Regierungspräsidium Gießen

HES 175

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

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 41/24
Ihre Nachricht vom: 28.11.2025

Datum: 04.12.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Schlesische Straße 9, 35469 Allendorf (Lumda), Gemarkung Allendorf, Flur 8, Flurstück 169/3

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 sind nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt derzeit 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 Stadt Allendorf (Lumda) und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen einzuholen.

Kosten:
Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 41/24, 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 Allendorf/Lumda, Gemarkung Allendorf, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2025
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
- Stadtplan Hessen
- Stadt Allendorf/Lumda, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis 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.