

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 44/22**

Aktenzeichen:

R.11006.22 vom 19.12.2022

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus
Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen
Gem. Trais-Horloff , Fl. 2, Flst. 91**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
10.11.2022 = 240.000,00 €**

***(ohne Berücksichtigung von etwaigen Altlasten
bzw. Auswirkungen durch die nördlich gelegene
ehemalige Deponie)***

Ausfertigung:

**1 von 12
mit 29 Text- und 15 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

In Bürogemeinschaft:

**Dipl.-Ing.
C. Kühnrich**
beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33
Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Ailsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	5
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	6
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	8
3.2.1 Beschreibung Grundstück	8
3.2.2 Beschreibung Gebäude	10
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	14
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	20
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	20
4.3.2 Sachwertermittlung	22
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Verkehrswert	24
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	29
7. ANLAGEN	
1 Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.	
2 Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277	
3 Fotos	
4 Planunterlagen	
5 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
6 Stadtplan	
7 Übersichtskarte	
8 Auskunft RP Gießen bzgl. Altlasten	

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertif. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus
Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen
Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

Seite 3

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 07.10.2022 gemäß Beschluss vom 07.10.2022

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

**Vorbemerkung: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie
der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden
Lebenshaltungs- / Energiekosten, bestehen zum Bewer-
tungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche
mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirt-
schaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im All-
gemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den
Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hin-
sichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb
noch nicht abschließend bestimmbar. Dennoch ist die Er-
mittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag wei-
terhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen
Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich
mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beo-
bachtung der Marktentwicklung ist angeraten.**

Wertermittlungs- /

Qualitätssichtag: 10.11.2022

Ortsbesichtigung:

10.11.2022, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- der Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug, übermittelt durch das Amtsgericht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 25.10.2022
- Auskünfte durch die Stadtverwaltung mit Kopien aus der Bauarchivakte
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke zertifi. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus
Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen
Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

Seite 5

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 257.423,35 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 257.413,50 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -15.000,00 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 240.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von etwaigen Altlasten bzw. Auswirkungen durch die nördlich gelegene ehemalige Deponie)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen - Trais-Horloff

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Trais-Horloff	2	91	775 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Trais-Horloff

Blatt: 1072

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen verzeichnet.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Hungen kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung Nr. 1 Bellersheimer Weg, Totenweg, Riedgasse. Demgemäß ist ein Mischgebiet (MD) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 zulässig.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus sowie auch die PKW-Garage ist in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Hungen - Trais-Horloff (ca. 12.700 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 58 % mit stark negativer Arbeitsplatzentwicklung in den vergangenen 5 Jahren