

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 9

- Verkehrslage:
  - innerörtlich etwa sehr gut
  - überregional etwa gut
  - Autobahnzufahrt zur A 45 in ca. 5 km
  - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
  - nächstgelegener Bahnhof in ca. 4 km
  - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 60 km
- Einkaufsmöglichkeiten:
  - für Grundversorgung im Stadtgebiet
  - größere Geschäfte im ca. 26 km entfernten Oberzentrum Gießen
- Bildungseinrichtungen:
  - Kindergarten im Stadtgebiet
  - Grund- und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe im Stadtgebiet
- Ortslage: am westlichen Ortsrand gelegen
- Wohn- / Geschäftslage: Wohnanwesen sowie unbebaute Grundstücke der Landwirtschaft in der Umgebung, nördlich liegend ein Solarpark
- Beeinträchtigungen: keine soweit im Ortstermin erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtererstattung bekannt geworden
- benachb. störende Betriebe: keine soweit im Ortstermin erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtererstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung: etwa sehr gut
- Andienung: von Süden
- Art der Straße: Hauptstraße mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn, Gehweg auf Seiten des Bewertungsobjektes, Straßenbeleuchtung und Begleitgrün hergestellt, Parken im Straßenraum in Buchten gestattet
- Versorgungsleitungen: soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtung: soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
- Grundstücksgestalt:
  - etwa rechteckiger, leicht unregelmäßiger Zuschnitt
  - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 37 m
  - Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 22 m
- Grundstücksoberfläche:
  - etwa eben
  - leicht unterhalb Straßenniveau gelegen

- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch werrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Altlasten:** Gemäß Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen vom 12.12.2022 liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Altflächendatei des Landes Hessen vor. Allerdings befindet sich gemäß Auskunft in unmittelbarer Nähe ein Eintrag bezüglich einer Altablagerung / ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen (vermutlich Erdaushub). Es wird seitens des RP Gießen empfohlen, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine historische Erkundung durchführen zu lassen.
- Abstandsflächen:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.
- Grenzverhältnisse:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Einfamilien-Wohnhaus als Fertighaus (Fa. Massa)

- Bauweise / Konstruktion:** Holztafelbauweise
- Zweckbestimmung:** Einfamilien-Wohnhaus
- Baujahr:** im Ursprung etwa 1993, partiell Renovierungsmaßnahmen im DG etwa 2009/2010 sowie Kernsanierung im EG nach Hochwasserschaden in 2018; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1997
- Alter:** fiktiv 25 Jahre

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 beitzender 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 11

- Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
- wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 45 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
- Gründung: nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton, gegebenenfalls Bodenplatte
- Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt
- Wände: Fertighauskonstruktion als Holztafelbauweise
- Ansichten: Putz mit Anstrich, im DG waagerechte Paneelverblendung
- Decken: Holzbalkendecken, Kehlbalkendecke soweit bekannt geworden mit Wärmedämmung
- Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung und im ausgebautem Bereich soweit erkennbarer Zwischensparrendämmung
- Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen: soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
- Heizung: mit Flüssiggas befeuerte Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung als Therme im Spitzboden; Beheizung im EG über Fußbodenheizung und ergänzendem Handtuch-Heizkörper im Duschbad, im DG über Flächenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz
- energetische Eigenschaften: nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
- Sanitärinstallation: im EG Spülenanschluss sowie Duschbad mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch, im DG Bad mit Einbauwanne, wandhängendem WC und Waschtisch sowie Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss

---

Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und üblich bis großzügig bemessen
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Vinylbelag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich; Deckenunterseiten teilweise mit abgehängten Spanndecken, teilweise Paneele
Treppen:	vom EG zum DG Holzwangentreppe, zum nicht ausgebauten Dachraum deckengleiche Holzklapptreppe
Türen:	Hauseingangstür Leichtmetall mit Verglasung und Fingerabdruck-Öffnungsmöglichkeit; Innentüren furnierte / beschichtete Türblätter sowie Ganzglastüren in passenden Rahmen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Dreifachglas und Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Markise im Terrassenbereich; Klima-Splitgerät in Teilbereichen des DG; Kachelofen im Wohnzimmer
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"><li>- zweckmäßige Grundrissgestaltung</li><li>- eine Barrierefreiheit ist nicht vollständig gegeben</li><li>- normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude</li></ul>
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in Teilbereichen bestehende Restarbeiten, welche im Zuge der Rundung des Verkehrswertes eine hinreichende Berücksichtigung erfahren können</li><li>- eine Verklebung der Dampfbremse / Dampfsperre an der Innenseite der Dachfläche ist soweit erkennbar nicht ausgeführt, wobei nicht abschließend erkennbar ist, ob dies auch im ausgebauten Bereich der Fall ist → es erfolgt in Abschnitt 4.4 diesbezüglich ein Sicherheitsabschlag für Unwägbarkeit der Ausführung</li></ul>

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 13

**PKW-Doppelgarage**

- Bauweise / Konstruktion: Massivgebäude als Fertighaus, vermutlich mit Holzkonstruktion im DG
- Zweckbestimmung: PKW-Doppelgarage
- Baujahr: gemäß vorliegenden Bauarchivunterlagen etwa um 2000
- Alter: etwa 22 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
- wirtsch. Restnutzungsdauer: etwa 38 Jahre
- Gründung: nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
- Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt
- Wände: Fertiggarage in Beton, im DG vermutlich Holzkonstruktion
- Ansichten: Putz mit Anstrich, im DG vertikale Holzverschalung
- Decken: Stahlbeton der Fertiggaragen-Konstruktion
- Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
- Abwasser-, Elektroleitungen: soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
- Heizung: nicht ausgeführt
- Sanitärinstallation: nicht ausgeführt
- Elektroinstallation: üblich bemessen
- Fußböden: Fliesen
- Wandbehandlung: Anstrich
- Treppen: nicht ausgeführt
- Türen: Schwingtore in Stahlrahmen mit Holzfüllung und Elektroantrieb, rückwärtige Metalltür
- Fenster: einfaches Fenster