Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)

in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Totenhäuser Weg 2

35469 Allendorf/Lumda

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 78/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.02.2024 wie folgt ermittelt:

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Allendorf/Lumda, Blatt 3074
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Allendorf/Lumda, Flur 1, Flurstück 1016/1,
Gebäude- und Freifläche,
Totenhäuser Weg 2, Flächengehalt 807 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

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

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 Gesamtkonstruktionen	9
2.	**Allgemeine Verfahrenswahl**	**10**
3.	**Bodenwertermittlung**	**10**
4.	**Ertragswertverfahren**	**12**
5.	**Sachwertverfahren**	**12**
5.1	Wohnhaus (1)	12
5.2	Wohnhaus (2)	14
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung	15
6.	**Verkehrswert**	**18**

Anlage	Berechnungen	A1-A3
	Bilder	A4-A7
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

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 eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Das Ertragswertverfahren kann auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet werden, da weder Wohnfläche noch Zustand und Standard der Ausstattung bekannt sind und sich dazu ein Gebäude in einem derzeit nicht nutzbaren Zustand befindet.

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 Gebäude- und Freifläche, Totenhäuser Weg 2, 35469 Allendorf/Lumda, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1016/1, zum Bewertungsstichtag 01.02.2024, auf

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

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

Mücke, den 12.02.2024

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 29 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

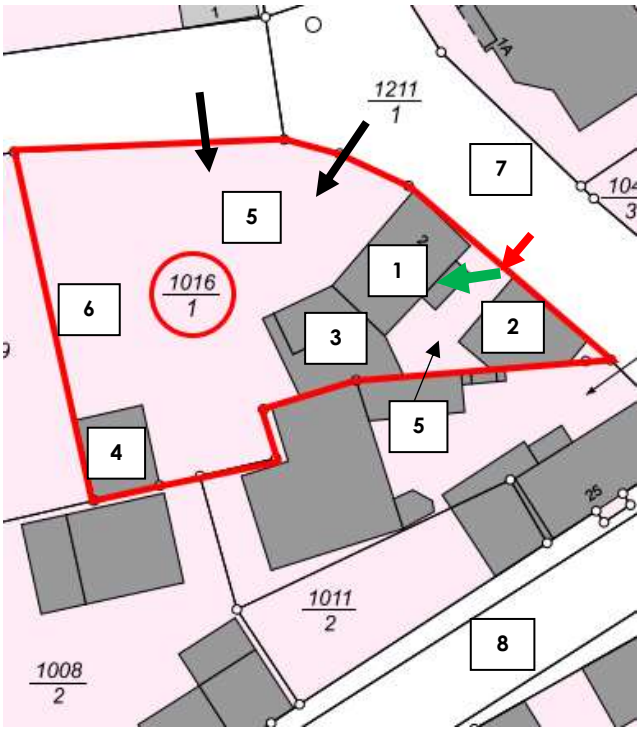
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.
Es erfolgte eine Ortsbesichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein.
Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es erfolgte eine Ermittlung der Wohnfläche überschlägig nach Sprengnetter.
Diese ist ohne jede Wertrelevanz, da leidglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



1	Wohnhaus I
2	Wohnhaus II
3	Anbau
4	Nebengebäude
5	befestigte Hoffläche
6	Grünfläche
7	Zufahrt „Totenhäuser Weg“
8	Zufahrt „Treiser Straße“
→	Zugang Wohnhaus I
→	Zugang Innenhof
→	Zufahrt Hoffläche

<u>Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:</u>
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus I*- 1

Kellergeschoss:	(6,40 + 5,80)/2 x 10,00	=	61,00 m² BGF
Erdgeschoss:	(6,40 + 5,80)/2 x 10,00	=	61,00 m² BGF
Dachgeschoss:	(6,40 + 5,80)/2 x 10,00	=	61,00 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus I, gesamt	**=**	**183,00 m² BGF**

==========

* Spitzboden kein Ansatz

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

-Wohnhaus II- 2

Erdgeschoss:	(6,90 x 3,50) + [(6,90 + 2,40) /2 x 4,40]	=	44,61 m² BGF
Dachgeschoss:	(6,90 x 3,50) + [(6,90 + 2,40) /2 x 4,40]	=	44,61 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus II, gesamt	**=**	**89,22 m² BGF**

-Anbau- 3

Erdgeschoss:	[(4,00 x 0,90)/2] + [(2,70 + 1,60)/2 x 8,30] + [(8,30 + 6,20)/2 x 5,40]	=	58,80 m² BGF
Obergeschoss:	[(4,00 x 0,90)/2] + [(2,70 + 1,60)/2 x 8,30] + [(8,30 + 6,20)/2 x 5,40]	=	58,80 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Anbau, gesamt	**=**	**117,60 m² BGF**

-Nebengebäude- 4

Erdgeschoss:	5,50 x 6,50	=	35,75 m² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt	**=**	**35,75 m² BGF**

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

<u>Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:</u>

Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):

-Wohnhaus I-

Typ: Gebäude mit Keller,
1 Vollgeschosse,
ohne DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 3,85

Bruttogrundfläche = 183,00 m² BGF

183,00 m² BGF : 3,85 = 47,53 m² ➔ Wohnfläche

➔ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 47,00 m²

-Wohnhaus II-

Typ: Gebäude ohne Keller,
1 Vollgeschoss,
mit DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,42

Bruttogrundfläche = 77,82 m² BGF

89,22 m² BGF : 1,42 = 62,83 m² ➔ Wohnfläche

➔ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 62,00 m²

Eventuell zu Wohnzwecken ausgebauter Anbau kann nicht berücksichtigt werden und ist baurechtlich zu prüfen!

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 01.02.2024

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

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

Bild 1: Objektansicht Whs. I/Whs. II

Bild 2: Straßenansicht Wohnhaus I

Bild 3: Seitenansicht/Zufahrt Hof

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Bild 4: Zufahrt Hof/Anbau

Bild 5: Straßenansicht Wohnhaus II

Bild 6: Straßenansicht

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Bild 7: Seitenansicht Whs. II

Bild 8: Zufahrt „Totenhäuser Weg“

Bild 9: Zufahrt „Totenhäuser Weg“

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 78/23 AG Gießen

Bild 10: Zugang Innenhof/Tor

Bild 11: Wohnhaus I und Anbau

Bild 12: Hof-/Grünfläche/Nebengeb.

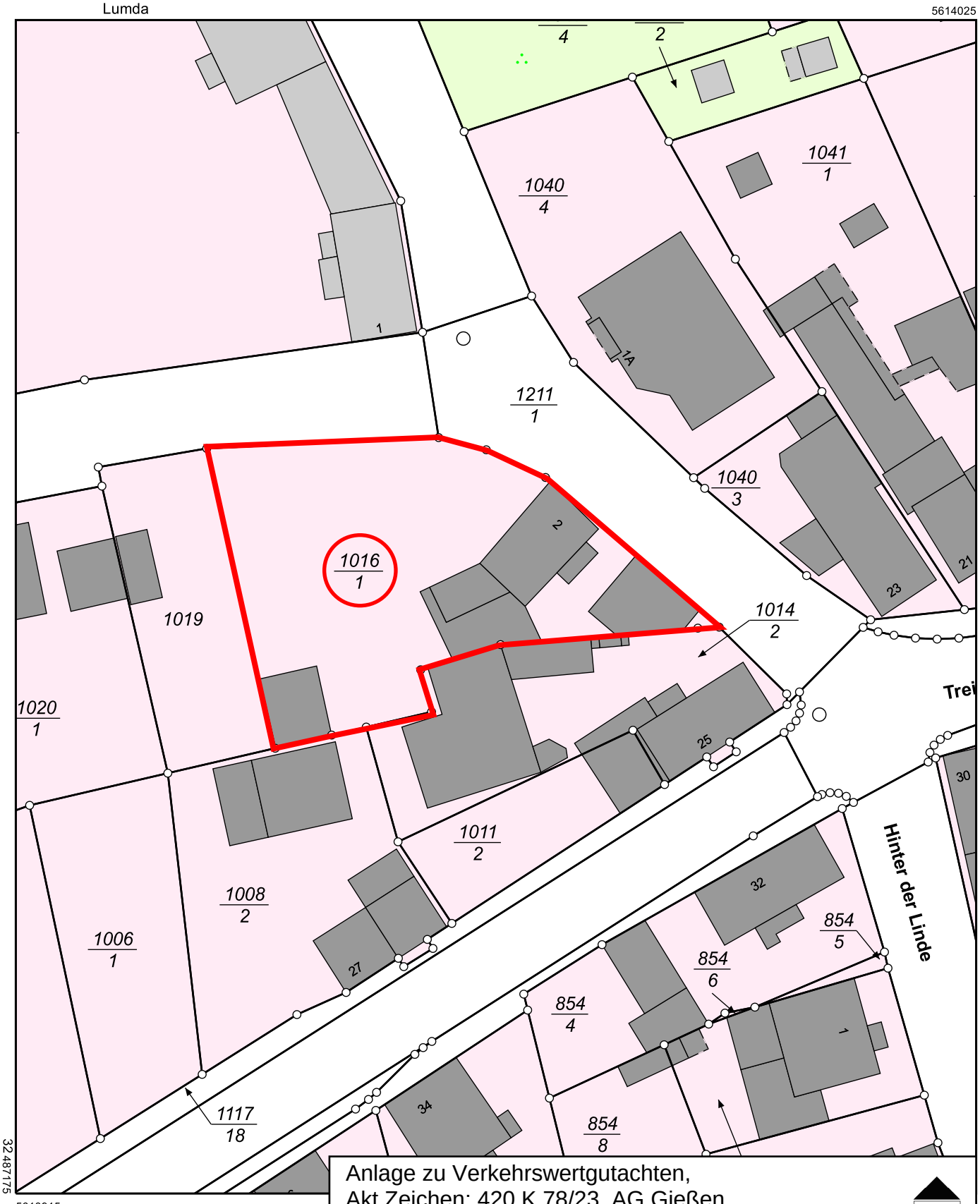
HESSEN

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 01.12.2023
Antrag: 202350410-1

Flurstück:	1016/1	Gemeinde:	Allendorf (Lumda)
Flur:	1	Kreis:	Gießen
Gemarkung:	Allendorf a. d. Lumda	Regierungsbezirk:	Gießen



Maßstab 1:500 0 5 10 15

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 78/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Totenhäuser Weg 2, 35469 Allendorf (Lumda), ldf. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1016/1, Größe 807 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen
HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

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

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

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: **07.12.2023**

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Unser Az.: MBA/0101/23/3075	Eingang am: 01.12.2023 Ihr Az.: 420 K 78/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Allendorf (Lumda) Allendorf a. d. Lumda - 1 - 1016/1
Straße:	Totenhäuser Weg 2

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. 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

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1689088

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 78/23
Ihre Nachricht vom: 01.12.2023

Datum 06. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Totenhäuser Weg 2, 35469 Allendorf (Lumda), Gemarkung Allendorf, Flur 1, Flurstück 1016/1

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.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

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 Bodenschutz-

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 78/23, Amtsgericht Gießen

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise 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 2004 (nebst Änderungen 2009)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
- 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 Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
- 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.