

Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich, Architekt BDB

von der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg  
ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertungen von unbebauten  
und bebauten Grundstücken  
[www.sv-ulrich.de](http://www.sv-ulrich.de)



**35396 GIESSEN, RÖDERRING 33**

Telefon: 0641/51036

**1. AUSFERTIGUNG von 6**  
(6. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

## GUTACHTEN

Nr. 202544 vom 08. August 2025

**Geschäftsnummer: 420 K 50/24**

**Gericht:** Amtsgericht Gießen  
- Versteigerungsgericht -  
Postfach 11 16 03  
35387 Gießen

**Objekt:** Kantstraße 4  
35305 Grünberg

DAS GUTACHTEN UMFASST 25 BLATT  
6 ANLAGEN  
9 BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<b><u>1. Vorbemerkungen</u></b>	3
<b><u>2. Objektbeschreibung</u></b>	5
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Wohnhaus	8
2.2.2. Garage	10
2.3. Grundrissgestaltung	10
2.4. Außenanlagen	10
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	11
<b><u>3. Berechnungen</u></b>	12
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	12
3.2. Wohnflächen	12
3.3. Nutzflächen	13
<b><u>4. Bewertung</u></b>	14
4.1. Bodenwert	14
4.2. Ertragswert	15
4.3. Sachwert	19
4.3.1. Wohnhaus	20
4.3.2. Garage	22
4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte	23
4.4. Verkehrswert	24
<b><u>Anlagen</u></b>	
1. Ortslage	
2. Lageplan	
3. Grundrisse	
4.-6. Grundrisse, Schnitt Bilder 1 - 9	

## 1. Vorbemerkungen

Ort : 35305 Grünberg, Kantstraße 4

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Grünberg Flur: 23  
Flurstück: 28/1 Größe: 758 m<sup>2</sup>  
Hof- und Gebäudefläche

Grundbuch : Grünberg Blatt: 2813, lfd. Nr. 2  
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene

Rechte und Be-

lastungen : - Grundbuch:  
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.

- Baulastenverzeichnis:  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**.

Objektbezeichnung : Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

Ortsbesichtigung : 29. Jan. 2025

Teilnehmer : Der Unterzeichner des Gutachtens und Mitarbeiterin.  
Gläubiger und Schuldner waren vom Ortsbesichtigung mit Schreiben vom 17. Jan. 2025 benachrichtigt, aber nicht anwesend.

Wertermittlungs-

stichtag : 29. Jan. 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan. Planunterlagen wurden vom Landkreis Gießen angefordert, waren aber nicht vollständig zu beschaffen.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 08. Jan. 2025

Auftragsdatum : 08. Jan. 2025

Bewertungs

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht vollständig herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne die Universitätsstädte Gießen und Marburg) herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermittlung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung.
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hinweis.

## 2. Objektbeschreibung

### 2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Grünberg liegt am Rand des Vogelsberges und hat eine Einwohnerzahl von ca. 14.000, davon die Kernstadt rd. 6.000. Die Stadt ist seit jeher Mittelpunkt der näheren Umgebung und dementsprechend zentral ausgerichtet. Von besonderer Bedeutung ist die Wohnsitznutzung innerhalb des mittelhessischen Verdichtungsgebietes, auch Gewerbenutzung spielt eine große Rolle.

Wegen der historischen Altstadt hat Fremdenverkehr ebenfalls Einfluss.

#### Demografische

Entwicklung : Grünberg hat seit 2012 einen Einwohnerzuwachs von ca. 1,1 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 3,7 % ohne Stadt Gießen).

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Grünberg dem Typ 4 "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" zugeordnet.

Ortslage : Das Objekt liegt in einem Wohngebiet westlich des alten Stadtkerns, **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch kleinteilige Wohnbebauung, insbesondere Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, geprägt und stark durchgrünt.

Der Zugang erfolgt von der *Kantstraße*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum und auf dem Grundstück sind vorhanden.

Verkehrslage : Grünberg ist infrastrukturell gut entwickelt. Ca. 7 km entfernt befindet sich eine Anbindung an die Autobahn A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Grünberg). Durch



- Grünberg führt die B 49 (Gießen-Alsfeld), die in geringer Entfernung erreichbar ist. In die nähere Umgebung führen zahlreiche Landes- und Kreisstraßen.
- Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Regionalbusse gewährleistet, Haltestellen bestehen in geringer Entfernung. Grünberg verfügt über einen Bahnhof an der Nebenstrecke Gießen-Fulda (ca. 900 m entfernt).
- Wohnlage :** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Grünberg zahlreich vorhanden.
- Kindertagesstätten, sowie Grund- und weiterführende Schulen bestehen im Stadtgebiet, Hochschulen befinden sich im ca. 25 km entfernten Gießen.
- Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz im Zentrum der Kernstadt. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium befinden sich in Gießen.
- Weitere öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, Museen, Sporteinrichtungen) sind in Grünberg vorhanden.
- Grundstücksgestalt :** In etwa trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 20 m und einer maximalen Grundstückstiefe von rd. 42 m. Das Grundstück weist Gefälle nach Südwesten auf. Die Gebäude sind zur Straße, nach Nordosten orientiert.
- Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.
- Bodenbeschaffenheit :** Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.
- Rechtliche Gegebenheiten :** Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abga-

benfrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Grünberg liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich Art und Nutzung der näheren Umgebung zu beurteilen. Danach ist von einem Wohngebiet auszugehen.

## 2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung möglich) und die Angaben in den beim Landkreis eingesehenen Bauunterlagen. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben in den Planunterlagen oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Wei-

tergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

**Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich, insoweit wird das Objekt nach dem äußeren Eindruck bewertet.**

#### 2.2.1. Wohnhaus **Bild 1 bis 4**

Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre. Aufbau eines geneigten Daches anstelle eine Flachdaches in 1978. Windfang 1996. Fiktives Baujahr 1975.

##### **Rohbau:**

Unterkellerung : Vollständig unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachraum.

Dachform : Satteldach. Eingangsvorbau mit Walmdach.

Fundamente : Beton

Geschosswände : Mauerwerk, soweit in den Grundrissen erkennbar Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm und 11,5 cm stark.

Decken : Über Keller- und Erdgeschoss bestehen massive Decken aus Stahlbeton, über dem Obergeschoss befindet sich eine Holzbalkendecke mit Einschub.

Treppen : Einläufige angewendelte Treppe zwischen Keller- und Obergeschoss. Zugtreppe zum Dachraum.

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre in Rinnkästen.

Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht.



Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Freisitz, von der Diele aus zugänglich, mit Überdeckung, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Außenzugang als Rundbogentür (Metall mit Welllichtplatten). Giebel verglast.

Ausragende Balkone im Erd- und Obergeschoss mit keramischem Belag und Metallgeländer.

#### **Installationen:**

Sanitärinstallation : Es wird davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss eine Gästetoilette und im Obergeschoss ein Bad mit WC, Badewanne/Dusche und Waschtisch vorhanden ist. Küche und Waschküche im Kellergeschoss mit Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Elektroinstallation : Bauzeittypisch, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung/Warmwasser: Vermutlich Warmwasserheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung. Wärmeübertragung in den Wohnräumen vermutlich über Rippen- oder Plattenheizkörper.

#### **Ausbau:**

**Anmerkung:** Das Gebäude war nicht zugänglich. Es wird ein bauzeittypischer Standard unterstellt, der nachfolgend beschrieben wird.

Fußböden : Im Wesentlichen Kunststoffbeläge. Bad und Gästetoilette mit keramischen Bodenfliesen.

Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bad und Toilette mit keramischen Wandfliesen. Fliesenspiegel in der Küche.

Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung.

Innentüren : Glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen.

Fenster : Im Wesentlichen isolierverglaste Kunststofffenster und

-Fenstertüren mit Kunststoffrollläden. Im Treppenhaus  
Glasbausteinfenster.  
Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter.

Außentüren : Holztür mit Seitenteil. Isolierverglaste Ausschnitte.  
Ansichten : Rauputz und glatter Sockelputz. Ortgang und Rinnkäs-  
ten sowie Schornstein mit Schablonenbekleidung.

### 2.2.2. Doppelgarage Bild 1, 5

Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre, Fiktiv 1975  
Konstruktion : Massive Bauweise mit Flachdach.  
Ausbau : Einfacher Ausbaustandard mit Verputz und Estrichbo-  
den wird unterstellt.  
Zwei Stahlblech-Schwingtore.

### 2.3. Grundrissgestaltung

Es wird von nutzungsgerechten Grundrissen ausgegan-  
gen. Balkone und überdeckter Freisitz sind vorhanden.  
Die mir vorliegenden Planunterlagen sind auf Anlage 4  
bis 6 dargestellt.

### 2.4. Außenanlagen

Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversor-  
gung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.  
Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.  
Bodenbefestigung : Zugang mittels Betonplatten. Hoffläche vor den Gara-  
gen in Ortbeton.  
Einfriedigungen : Niedrige Sockelmauer aus Mauerwerk mit Betonwerk-  
steinabdeckung.  
Außengestaltung : Normale gärtnerische Anlage, Grünfläche mit Baum-  
bestand.

## 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit von außen erkennbar altersgemäß mit einzelnen Schäden:

### Wohnhaus

- Balkone, soweit erkennbar, mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden, auch Korrosionen am Metallgeländer, **Bild 6**. Statische Überprüfung ist erforderlich.
- Rinnkästen mit Undichtigkeiten und Feuchteschäden, **Bild 7 und 8**. Teilweise ist auch der Außenputz betroffen.
- Witterungsbedingte Schäden an den Holzbauteilen, z.B. Hauseingangstür **Bild 9**.
- Es ist davon auszugehen, dass die Schablonenbekleidungen asbesthaltig sind, was im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten führt.

### Garage

- Risse im Sturzbereich **Bild 5**.

### Außenanlagen

- Sockelmauer mit Durchfeuchtungen und Ausblühungen.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 25.000 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand, der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

### 3. Berechnungen

#### **3.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277**

Nach Planunterlagen.

##### **3.1.1. Wohnhaus**

Kellergeschoss	8,61 x 7,95	=	68,45 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,61 x 7,95		
	+ 3,24 x 2,00	=	74,93 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	wie KG	=	68,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	wie KG	=	68,45 m <sup>2</sup>
			280,28 m <sup>2</sup>
		rd.	280,00 m <sup>2</sup>

##### **3.1.2. Doppelgarage**

Erdgeschoss	5,80 x 6,20	=	35,96 m <sup>2</sup>
		rd.	36,00 m <sup>2</sup>

#### **3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)**

Es lag nur der unbemaßte Plan des Obergeschosses vor. Danach ergeben sich nachfolgende Raummaße. Die Balkone und der überdeckte Freisitz werden entsprechend WoFIV zu 1/4 berücksichtigt.

Obergeschoss:

Flur	2,40 x 1,55	=	3,72 m <sup>2</sup>
Bad (?)	2,30 x 3,05	=	7,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,65 x 4,00	=	14,60 m <sup>2</sup>
Balkon	3,50 x 1,20 x 1/4	=	1,05 m <sup>2</sup>

Zimmer 2	4,25 x 4,00	=	17,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	3,05 x 3,05	=	9,30 m <sup>2</sup>
			<u>52,69 m<sup>2</sup></u>

#### Erdgeschoss

Es wird von derselben Größe wie im Obergeschoss ausgegangen (die Auswirkungen des vermutlich abweichenden Grundrisses dürften nur gering sein).

= 52,69 m<sup>2</sup>

#### Zusätzliche Flächen

Windfang 2,64 x 1,70 = 4,49 m<sup>2</sup>

Überdeckter Freisitz 4,50 x 4,65 x 1/4 = 5,23 m<sup>2</sup>

62,41 m<sup>2</sup>

#### Wohnflächen, gesamt

Erdgeschoss 62,41 m<sup>2</sup>

Obergeschoss 52,69 m<sup>2</sup>

115,10 m<sup>2</sup>

rd. 115,00 m<sup>2</sup>

### 3.3. Nutzflächen

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume in Kellergeschoss und Dachraum sind Funktions- und Zuhörräume zur Wohnnutzung und nicht gesondert vermietungsfähig. Sie wurden daher nicht flächenmäßig erfasst.

Die Doppelgarage wird pauschal bewertet.



## **4. Bewertung**

### **4.1. Bodenwert**

Der Bodenwert wird entsprechend § 16 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Maßgeblich hierfür sind die erzielten Bodenwerte von vergleichbaren Grundstücken. Dabei kann auch Bezug auf geeignete, nach vergleichbaren Grundstücksmerkmalen ermittelte Bodenrichtwerte Bezug genommen werden. Diese sind entsprechend Baugesetzbuch § 192 ff. von den Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung aller gebietsbezogenen Verkaufsfälle festzustellen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 130,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.150 m<sup>2</sup> charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist die Grundstücksgröße deutlich kleiner. Ausgehend davon, dass kleinere gleichwertige Grundstücke im Allgemeinen höhere Quadratmeterpreise erzielen, ist eine Anpassung erforderlich. Ich beziehe mich dabei auf die Angaben des örtlichen Gutachterausschusses, der folgende Koeffizienten angibt:

	Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
Bewertungsgrundstück	758 m <sup>2</sup>	0,97
Richtwertgrundstück	1.150 m <sup>2</sup>	0,89

Anpassungsfaktor "Grundstücksgröße":  $0,97 / 0,89 = 1,09$ .

Die anderen Bewertungsparameter entsprechen weitgehend denen des Richtwertgrundstücks, so dass keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind.

### Berechnung des Bodenwerts

Angepasster Bodenrichtwert:  $130,00 \text{ €/m}^2 \times 1,09 = 141,7 \text{ €/m}^2 \approx 142,00 \text{ €/m}^2$

Grundstücksgröße:  $758 \text{ m}^2$

$758 \text{ m}^2 \times 142,00 \text{ €/m}^2$	=	107.636,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>108.000,00 €</u>

### 4.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt eigengenutzt bzw. leerstehend. Ein Ertrag wird offensichtlich nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben, da es in Grünberg einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Objekt befindet sich in guter Lage von Grünberg und ist infrastrukturell gut entwickelt. Das Grundstück ist vorteilhaft geschnitten und gut orientiert, die Gartenfläche befindet sich auf der Südwestseite (entsprechend der Hanglage). Das Gebäude wurde vermutlich um 1970 errichtet und seit dieser Zeit nur wenig modernisiert.

Soweit aus den Plänen und von außen erkennbar, ist der Grundriss als nutzungs-

gerecht zu betrachten. Die Ausstattung kann nicht beurteilt werden, da das Gebäude nicht zugänglich war. Im Bewertungsgang wird von einem etwas unterdurchschnittlichen Standard ausgegangen.

Für derartige Wohnungen werden in Grünberg monatlichen Grundmieten zwischen 7,00 und 7,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Im Bewertungsgang wird vom Mittelwert, somit 7,25 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Mietwertkalkulator<sup>1</sup> für Objekte entsprechender Lage in Grünberg, Baujahr 1975, Wohnfläche 115 m<sup>2</sup>, mittlerer Ausstattungsstandard, einen durchschnittlichen Mietwert von 6,10 €/m<sup>2</sup> angegeben. Ausgehend davon, dass vermietete Einfamilien-Wohnhäuser i.A. deutlich höher vermietet werden (ca. 15 - 20 %), ist der angesetzte Mietzins schlüssig.

Für die Garagen wird von einer monatlichen Miete von 450 € je Einstellplatz ausgegangen.

#### Monatlicher Rohertrag

Wohnnutzung	115 m <sup>2</sup> x 7,25 €/m <sup>2</sup>	=	833,75 €
Doppelgarage	2 x 40	=	<u>80,00 €</u>
			913,75 €

#### Jährlicher Rohertrag

913,75 € x 12 Monate	=	10.965,00 €
----------------------	---	-------------

#### Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unter-

---

<sup>1</sup> Mika - Mietwertkalkulator für Wohnraummiets 2025 im Geltungsbereich des Amts für Bodenmanagements Marburg; herausgegeben von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

schiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

#### Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten

##### Verwaltungskosten

Jährlich 344,00 € für die Wohnung und 45 € je Garage

gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL = - 434,00 €

(entspricht ca. 4 % des Rohertrags)

##### Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 102 € je Garage

in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 1.951,00 €

(entspricht ca. 16 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 219,00 €

Grundstücksreinertrag = 8.561,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 0,9 %

(Liegenschaftszinssatz)

107.636,00 € x 0,9 % = - 969,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.592,00 €

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind 2 Parameter zu berücksichtigen.

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist der Modernisierungsgrad von Bedeutung. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL gibt hierzu folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster	2	1



Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

### Liegenschaftszinssatz

Dieser Wert dokumentiert den Zinsfuß der Kapitalisierung unter Vernachlässigung des Geldwertschwundes. Er ist zugleich Ausdruck des Risikos des eingesetzten Kapitals, weil ein höherer Liegenschaftszinssatz eine kürzere Amortisationszeit, ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz eine längere Amortisationszeit bedingt. Wohnobjekte sind im Allgemeinen mit wenig Risiko behaftet, so dass hier durchweg niedrigere Liegenschaftszinssätze beschrieben werden. Entscheidend ist dabei auch die Größe des Objektes und die darin enthaltene Anzahl von Wohnungen. Bei Einfamilien-Wohnhäusern kommt es z.B. weniger auf die Ertragsfähigkeit und Rentabilität an, so dass unterdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze akzeptiert werden. Anders ist es bei Mehrfamilien-Wohnhäusern und gewerblichen Objekten.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Danach besteht für eigengenutzte Einfamilien-Wohnhäu-



ser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,9 %. Bei der Bewertung wird von diesem Liegenschaftszinssatz ausgegangen.

### Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 22,30

### Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.592,00 € x 22,30	=	169.302,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>107.636,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	276.938,00 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 25.000,00 €</u>
		251.938,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>252.000,00 €</u>

### 4.3. Sachwert

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie - SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen in heute wirtschaftlichen Bauweisen, nicht um Rekonstruktionskosten.

#### 4.3.1. Wohnhaus

Gebäudeart 2.12 Doppelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m<sup>2</sup>)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart	535	595	685	825	1.035

Standardstufen nach Gebäudestandard

		Standardstufe				
Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0		1,0			
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0		1,0			
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0		
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0		
Heizung	9,0		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0		1,0			
Insgesamt	100,0	%	80,0%	20,0%	%	%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m <sup>2</sup>	Anteil in %	Summe in €/m <sup>2</sup>
1	535	0,0	0,00
2	595	80,0	476,00

3	685	20,0	137,00
4	825	0,0	0,00
5	1.035	0,0	0,00
	<b>Normalherstellungskosten gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>613,00</b>

### Anpassungen

Indexanpassung 186,8 (2010 = 100) = 1,868

Normalherstellungskosten (2025)

$$613,00 \text{ €/m}^2 \times 1,868 = 1.145,08 \text{ €/m}^2 \approx 1.145,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 280 m<sup>2</sup>

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2025)

$$280 \text{ m}^2 \times 1.145,00 \text{ €/m}^2 = 320.600,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} & = & 25.000,00 \text{ €} \\ & & \hline & & 345.600,00 \text{ €} \end{array}$$

### Alterswertminderung

unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie SW-RL, Tabelle siehe Ertragswertberechnung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 64 %

$$\begin{array}{rcl} 345.600,00 \text{ €} \times 64 \% & = & - 221.184,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Wohnhaus} & & 124.416,00 \text{ €} \end{array}$$

#### 4.3.2. Doppelgarage

Gebäudeart 14.1	Einzelgarage/Mehrfachgaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Kostenkennwert	485,00 €/m <sup>2</sup>
Indexanpassung	186,8 (2010=100) = 1,868

Normalherstellungskosten (2025)

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1,868 = 905,98 \approx 906,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 36 m<sup>2</sup>

Gebäudeneuwert Garage (2025)

$$36 \text{ m}^2 \times 906,00 \text{ €/m}^2 = 32.616,00 \text{ €}$$

#### Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 75 %

$$32.616,00 \text{ €} \times 75 \% = - 24.462,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, Garage} = 8.154,00 \text{ €}$$

#### 4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\text{Wohnhaus} = 124.416,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} = 8.154,00 \text{ €}$$

$$\text{Gebäudezeitwerte} = 132.570,00 \text{ €}$$



Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>6.629,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		139.199,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>107.636,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	246.835,00 €

### Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern zeigt, dass im Verkaufsfall die Preise von Objekten mit niedrigen Sachwerten diese übersteigen, bei höheren Sachwerten ist es umgekehrt. Maßgeblich hierfür ist der Erwerberkreis, der bei "billigeren" Objekten größer ist als bei "teureren". Die Abhängigkeiten sind verschiedentlich untersucht worden, wobei diese Zusammenhänge regelmäßig bestätigt wurden. Unterschiede gibt es allerdings beim Verlauf der jeweiligen Regressionskurve bei Gegenüberstellung von Sach- und Verkehrswert.

Untersuchungen hierüber sind auch vom Gutachterausschuss des Landkreises durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,17 angegeben. Dieser Wert wird in den Bewertungsgang übernommen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$246.835,00 \text{ €} \times 1,17 = \underline{288.797,00 \text{ €}}$$

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 25.000,00 €</u>
		263.797,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>264.000,00 €</u>



#### 4.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gegenüberstellung der ermittelten Werte

Ertragswert	=	252.000,00 €
Sachwert	=	264.000,00 €

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem nicht der Ertrag im Vordergrund steht. Daher ist die Bewertung am Sachwert orientiert. Der Sachwert wird durch den um ca. 5 % niedriger liegenden Ertragswert in etwa bestätigt.

#### Vergleichsfaktoren:

Der Vergleichsfaktor gibt den Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an und beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorrangig Baumängel-/schäden)

$$288.797,00 \text{ €} / 115 \text{ m}^2 = 2.511,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	100 - 149 €/m <sup>2</sup>

ergibt Tabellenwert	2.755 €/m <sup>2</sup>	
Baujahr	1975	
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>	
ergibt Korrekturwert	-78 €/m <sup>2</sup>	
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses		
2.755 €/m <sup>2</sup> - 78 €/m <sup>2</sup>	=	2.677,00 €/m <sup>2</sup>

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

**264.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Der halbe Anteil beträgt dementsprechend 132.000,00 €.

Gießen, den 08. August 2025



Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich

Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.

**BAULASTENVERZEICHNIS****Der Kreisausschuss**

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

Herrn  
Ulrich Frank  
Architektur- und Sachverständigen-Büro  
Röderring 33  
35396 Gießen

Landkreis  
Gießen



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](mailto:bauaufsicht@lkgi.de)  
[www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

Gießen, 28.01.2025

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Aktenzeichen: MBA/0501/25/0247  
Ihr Aktenzeichen: 420 K 50/24  
Ihr Schreiben vom: 21.01.2025  
Ort: Grünberg  
Gemarkung, Flur, Flurstück: Grünberg Flur 23 Flurstück 28/1  
Straße, Hausnummer: Kantstraße 4

Sehr geehrter Herr Frank,

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

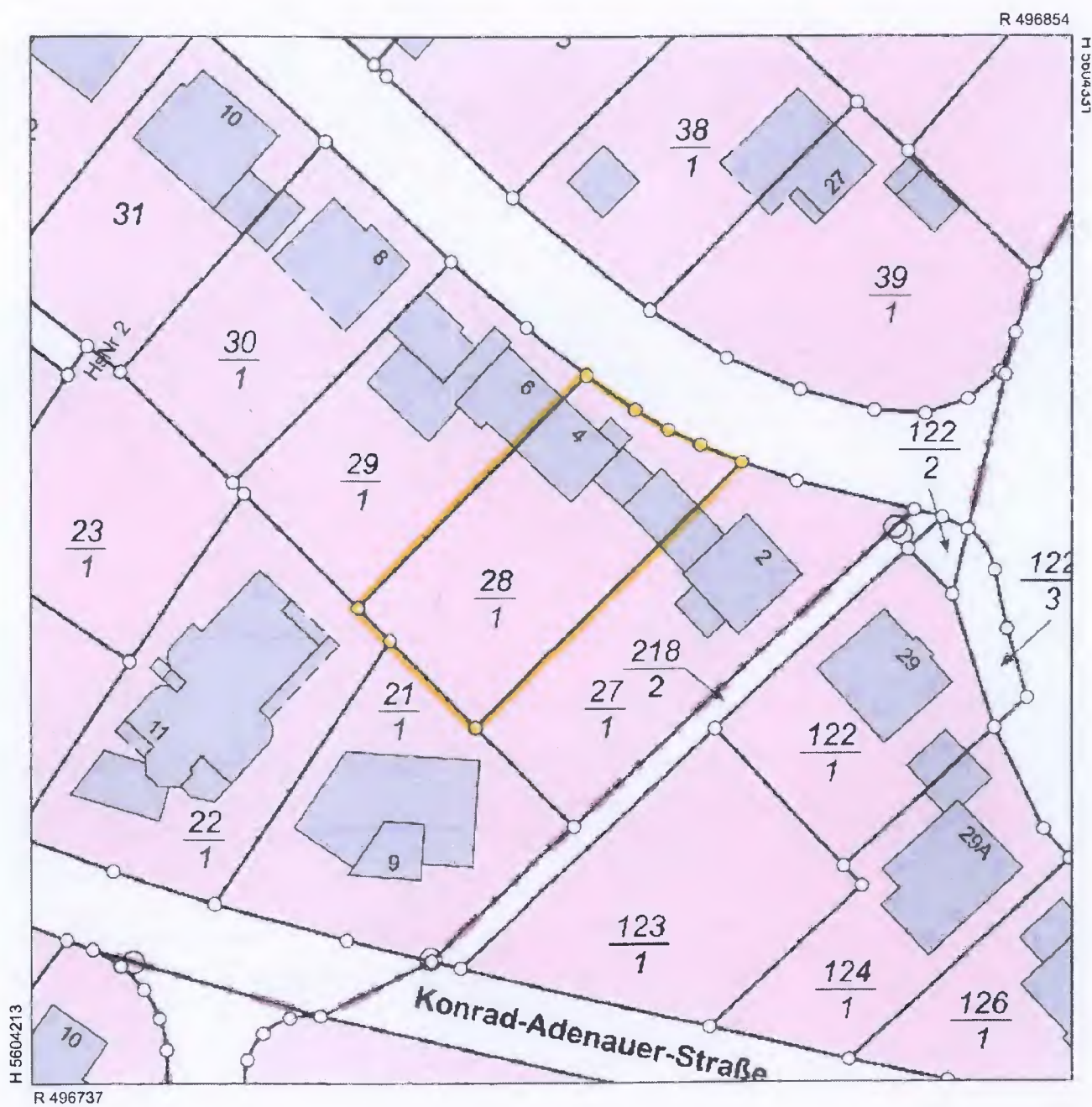
Anlage

## ORTSLAGE





## LAGEPLAN





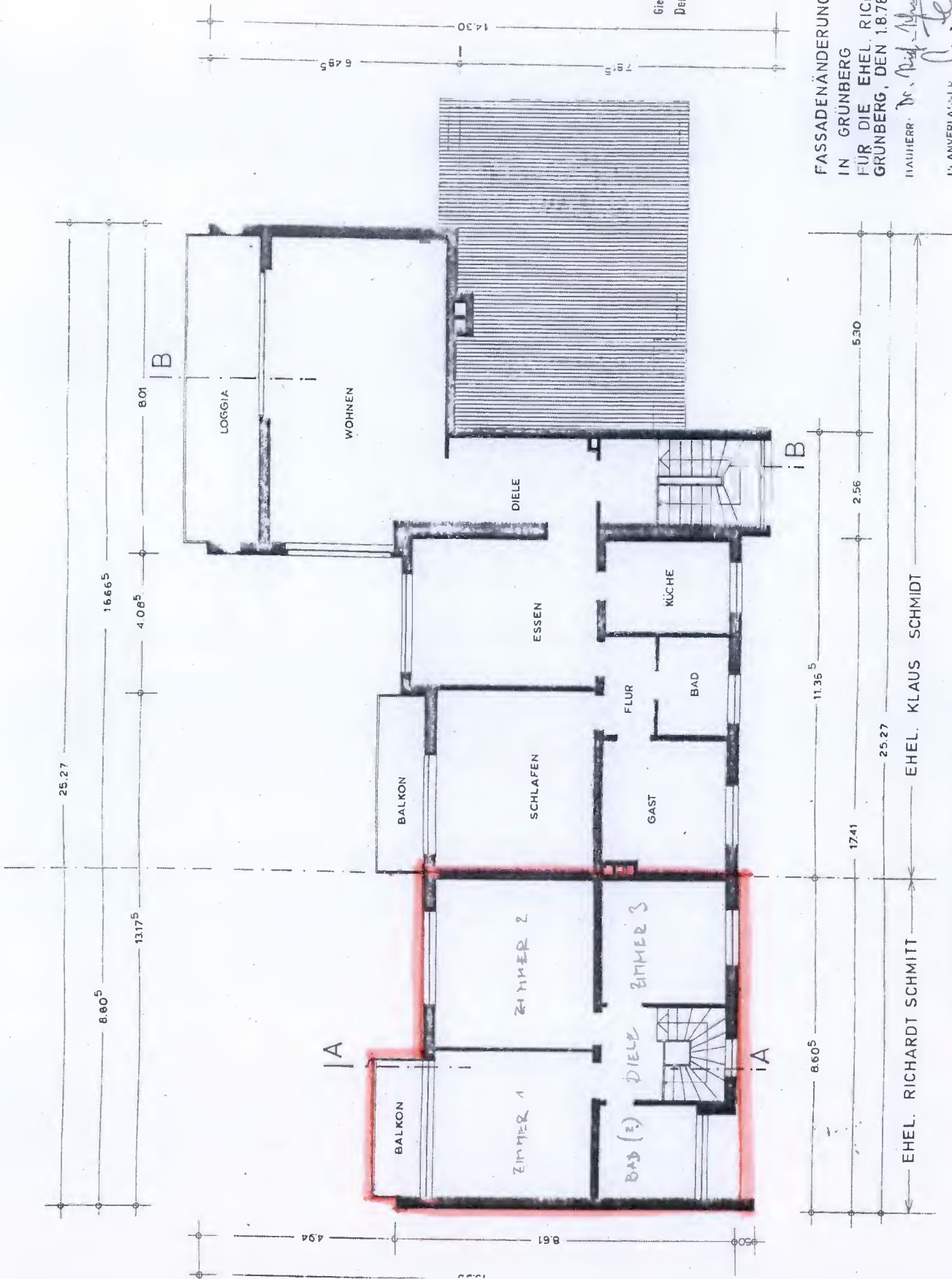
Gutachten-Nr. 202544

Anlage 4

GRUNDRISS  
Wohnhaus Obergeschoss

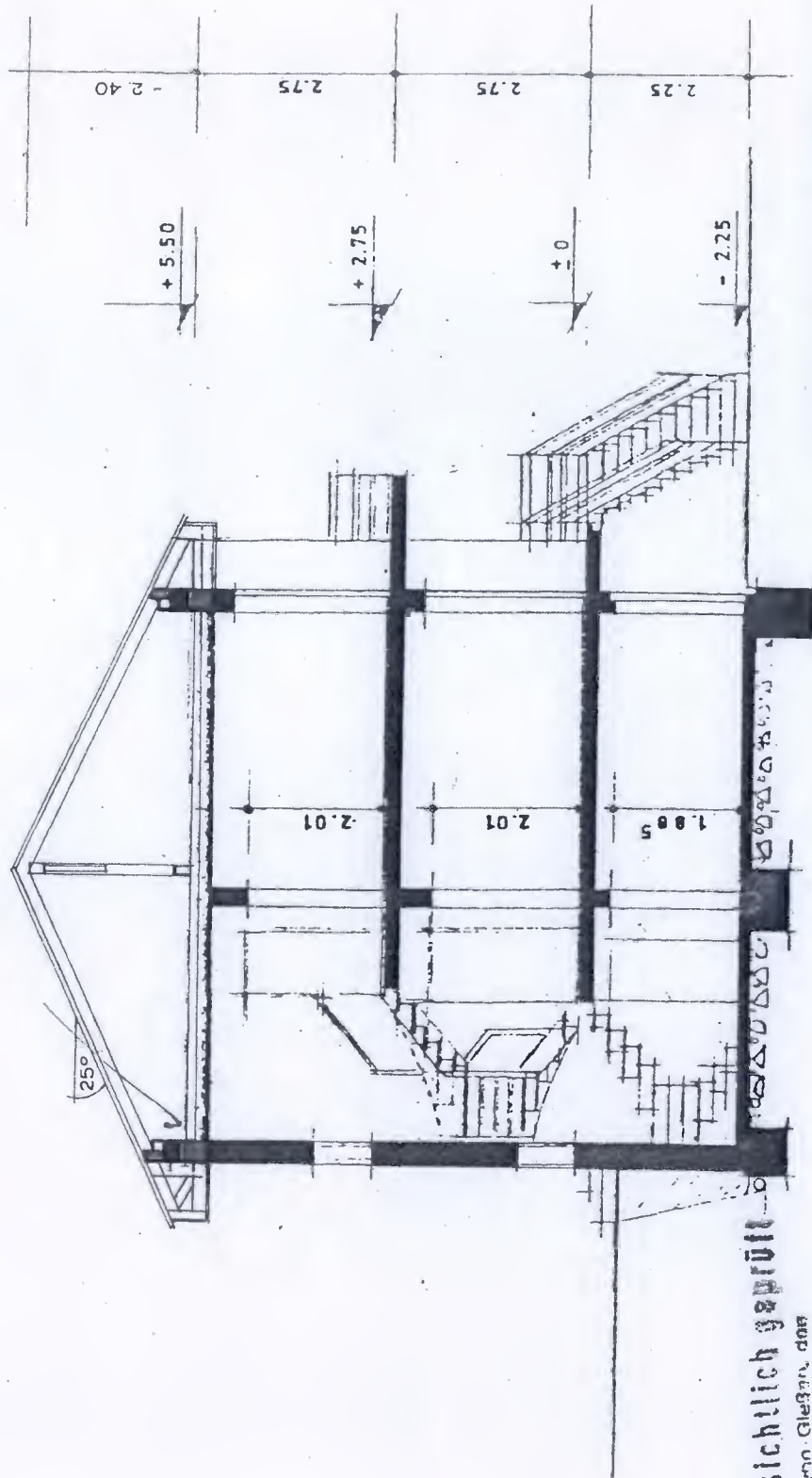
GESEHEN!  
Gießen, den 6. Okt. 1978  
Der Kreisschuß des Lahn-Offi.  
Verwaltungsstelle Gießen:  
- Beauftragter: *[Signature]*

FASSADENÄNDERUNG (SATTELDACH)  
IN GRÜNBERG  
FÜR DIE EHEL. RICHARDT SCHMITT  
GRÜNBERG, DEN 18.78 MASSSTAB 1:100  
HAUPTERR. Dr. Rüd. Schmidt - Ehel. Schmitt  
F. ANVERTRÄGTER *[Signature]*



OBERGESCHOSS

**BESTEHEND**  
**NEU**  
**M.W. | BET.**



FASSADENÄNDERUNG ( SATTELDACH  
IN.. GRUNBERG  
FÜR DIE EHL. RICHARDT SCHMITT  
MAßSTAB 1:100  
GRUNBERG DEN 2.8.78

BAUHERR:

SCHNITT A-A

# Bauaufsichtlich

Lynn Glynn, PhD

4. OKT. 1978

Der Kreisverkehr ist ein Kreisverkehr.

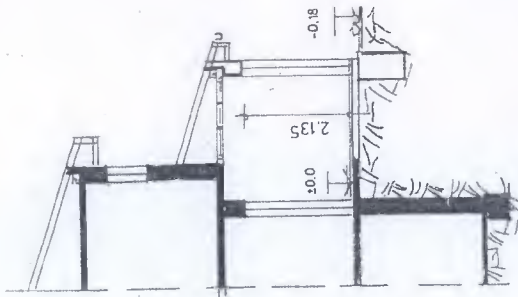
epiphytes, bryophytes

Außenstelle

iii

# GRUNDRISS / SCHNITT

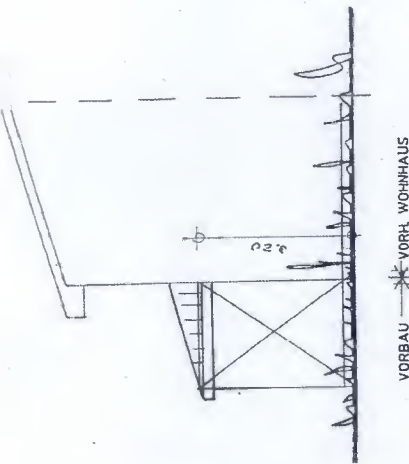
## Eingangsvorbau und Freisitz



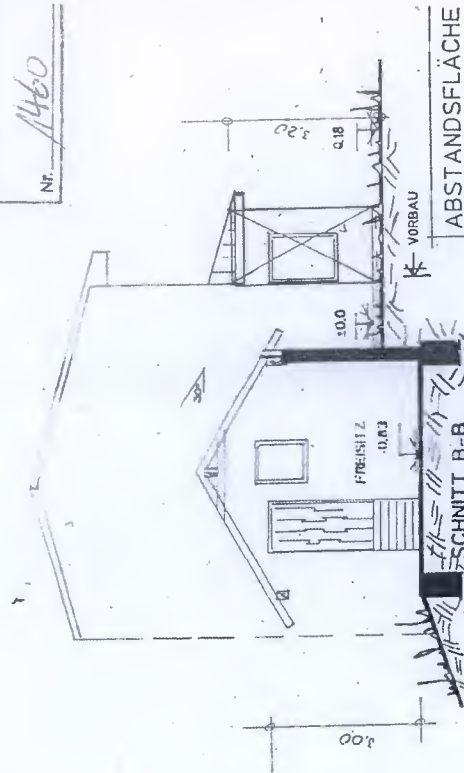
SCHNITT A-A

Bestandteil der  
Baugenehmigung

Nr. 1460



WEST-ANSICHT



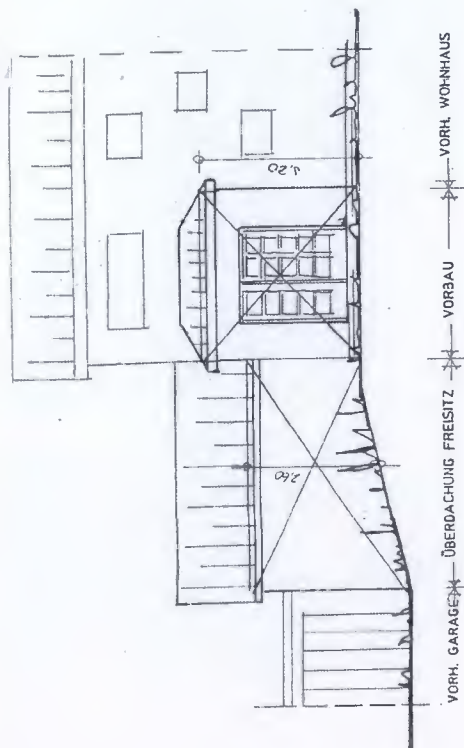
OST-ANSICHT

WOHNHAUS-ANBAU MIT FREISITZ ÜBERDACHUNG  
FRAU UTE PFEIFFER IN GRÜNBERG  
GRÜNBERG DEN 15.4.1996

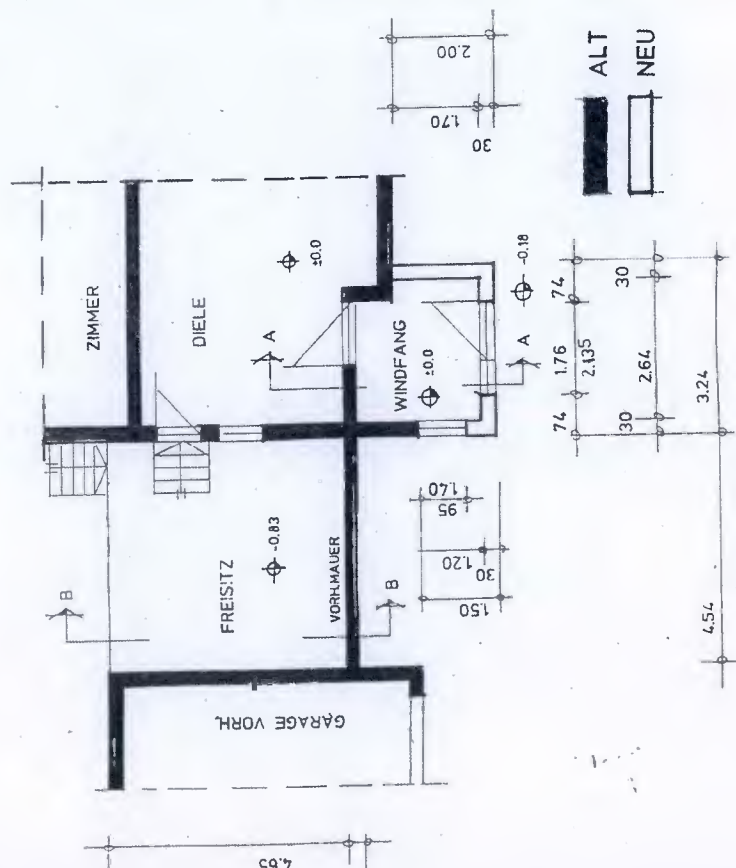
Planungs-  
büro  
A m H e i g e r  
35305 G i e ß e n  
Tel. 0 6 4 0 1 0 0 0

Ute Pfeiffer  
BAUHERRIN

BAUHERRIN



NORD-ANSICHT



ERDGESCHOSS





**Bild 1: Straßenansicht von Osten**



**Bild 2: Straßenansicht von Nordosten**





**Bild 3: Straßenansicht von Norden**



**Bild 4: Ansicht von Süden**



**Bild 5: Doppelgarage, Ansicht von Nordosten**



**Bild 6: Balkon mit erheblichen Schäden**





**Bild 7: Feuchteschäden am traufseitigen Rinnkasten**



**Bild 8: Feuchteschäden an der Giebelverkleidung**



**Bild 9: Eingangstür mit witterungsbedingten Schäden**