

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Amtsgericht Gießen
Gutfleischstraße 1

35390 Gießen



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 51/23-sl-zv-aggi /gr

Datum: 22.01.2024

Az. des Gerichts: 420 K 51/2023

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des **390/4.324 Miteigentumsanteils** an dem als **Freizeitgarten** genutzten Grundstück im Außenbereich von **35396 Gießen, Felsenweg**



Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Grundstück wurde zum Stichtag 28.08.2023 ermittelt mit rd.

8.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Es wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Mieter oder Pächter	4
1.1.2	Verwalter	4
1.1.3	Gewerbe	4
1.1.4	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.5	Hausschwamm	4
1.1.6	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.7	Energieausweis	4
1.1.8	Altlasten	4
1.1.9	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	5
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Allgemeine Maßgaben	7
1.4	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	8
2.2.2	Lage der Stadt	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Zwischen Felsenweg und Wißmarer Brücke“	10
2.3.3	Bodenordnung	10
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7	Baugrund und Grundwasser	12
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Bodenwertermittlung	15
3.3	Vergleichswertermittlung	15
3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
3.4	Verkehrswert	18
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.	Verzeichnis der Anlagen	21



1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: Miteigentumsanteil an mehreren, unbebauten, als Freizeitgarten genutzten Flurstücken im Außenbereich

Objektadresse: 35396 Gießen
Felsenweg 36, 48

Grundbuchangaben: Miteigentumsanteil an dem Grundbuch von Gießen
Blatt 11777
laufende Nummer 3

Katasterangaben: Gemarkung Gießen

Flur 26, Flurstück 17/2	Größe: 1.198 m ²
Flur 26, Flurstück 15/3	Größe: 1.003 m ²
Flur 26, Flurstück 17/3	Größe: 612 m ²
Flur 26, Flurstück 17/4	Größe: 730 m ²
Flur 26, Flurstück 17/5	Größe: <u>781 m²</u>
insgesamt:	4.324 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen
Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Auftrag vom 24.07.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter oder Pächter

nicht bekannt

1.1.2 Verwalter

entfällt

1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

1.1.5 Hausschwamm

entfällt

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

entfällt

1.1.8 Altlasten

Es wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung des 390/4324 Miteigentumsanteils an einem Grundstück im Außenbereich von Gießen.
- Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in insgesamt fünf Flurstücke aufgeteilt. Das Grundstück erstreckt sich von nördliche in südliche Richtung. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg mit einem Metalltor. Im südlichen Grundstücksbereich wird das Objekt über einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen.
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung war lediglich der nördliche Grundstücksbereich zugänglich. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 17/4 und 17/5. Die Flurstücke 17/3 und 15/3 waren nur aus der Ferne zu besichtigen. Es handelt sich offensichtlich um eine privat genutzte Wiesenfläche des westlich gelegenen Grundstücks (15/2).
- Flurstück 17/2 war lediglich von dem angrenzenden Wirtschaftsweg aus zu besichtigen. Gemäß der aktuellen Katasterkarte befindet sich hier ein einfaches Nebengebäude, das die Hausnummer 36 trägt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten war das Gebäude nicht einsehbar. Es kann daher keine Aussage zu diesem Gebäude getätigt werden. Auf Flurstück 17/4 befindet sich ein einfaches, massives Gartenhaus ähnliches Gebäude, das über ein Pultdach verfügt und verputzt und gestrichen ist. Auskunftsgemäß ist ein Stromanschluss vorhanden.
- Soweit diesem Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich wurde, befinden sich des Weiteren auf dem Grundstück drei einfache Holzgartenhütten sowie zwei Gewächshäuser aus Glas.



- Der Miteigentumsanteil in Höhe von 390/4.324 entspricht der rechnerisch hälftigen Fläche von Flurstück 17/5. (4.324 entspricht der Gesamtfläche aller Flurstücke). Diese beträgt 781 Quadratmeter. Es besteht eine Nutzungsregelung für die Flurstücke. Hier ist unter anderem geregelt, dass Flurstück 17/5 von zwei Parteien je zur Hälfte genutzt werden darf.
- Im Ortstermin wurde durch eine Miteigentümerin auf die Regelung der Nutzung hingewiesen, die deckungsgleich mit den Angaben der vertraglich geregelten Nutzungsregelung ist. Es ist daher anzunehmen, dass Flurstück 17/5 durch den Miteigentumsanteil hälftig abgedeckt ist.
- Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde daher die Gesamtfläche, ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude zugrunde gelegt. Rein rechnerisch wurde in der Folge anhand des Miteigentumsanteils der anteilige Verkehrswert berechnet.
- Da gemäß der Nutzungsvereinbarung es sich um die hälftige Nutzung von Flurstück 17/5 handelt, ist nicht auszuschließen, dass aufgrund notwendiger Absprachen mit dem anderen Berechtigten sowie weiterer Nachteile, die aus der gemeinsamen Nutzung erwachsen, am Markt ein zusätzlicher Abschlag vom rein rechnerisch ermittelten Verkehrswert vorgenommen wird. Diese Umstand muss in die Hände des jeweiligen Interessenten in die Höhe des individuellen Gebotes gelegt werden.



1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der evtl. vorhandenen Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35396 Gießen
Straße und Hausnummer:	Es sind nur teilweise Hausnummern vorhanden: Felsenweg 36, Felsenweg 34/50, Felsenweg 48
Amtsgericht:	Gießen
Grundbuch von:	Gießen Blatt 11777
Katasterbezeichnung:	Gemarkung lfd. Nr.3 Gemarkung Gießen Flur 26, Flurstück 17/2 Größe: 1.198 m ² Flur 26, Flurstück 15/3 Größe: 1.003 m ² Flur 26, Flurstück 17/3 Größe: 612 m ² Flur 26, Flurstück 17/4 Größe: 730 m ² Flur 26, Flurstück 17/5 Größe: <u>781 m²</u> insgesamt: 4.324 m ²
Wirtschaftsarten:	Flurstücke 17/2, 15/3, 17/3: Gebäude- und Freifläche Flurstücke 17/4, 17/5: Erholungsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Gießen :	Einwohnerzahl:	ca. 94.150
Kernstadt Gießen:	Einwohnerzahl:	ca. 65.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Außenbereich
Entfernungen:	zum Stadtzentrum von Gießen: ca. 3,5 km zu einer Hauptstraße: ca. 300 m zur nächsten Bushaltestelle: ca. 500 m zum Bahnhof in Gießen: ca. 3,5 km
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen im Außenbereich, Lahn, Landwirtschaft



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Gießen

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 93 km
nach Marburg	ca. 28 km
nach Frankfurt	ca. 68 km
nach Fulda	ca. 90 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 5 von Frankfurt nach Kassel Anschluss Reiskirchen	ca. 10 km
--	-----------

A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund Anschluss Wetzlar	ca. 15 km
---	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Poststellen bzw. Postagenturen sind in mehr als ausreichendem Maße in der Stadt Gießen vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich ebenfalls in Gießen.



2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

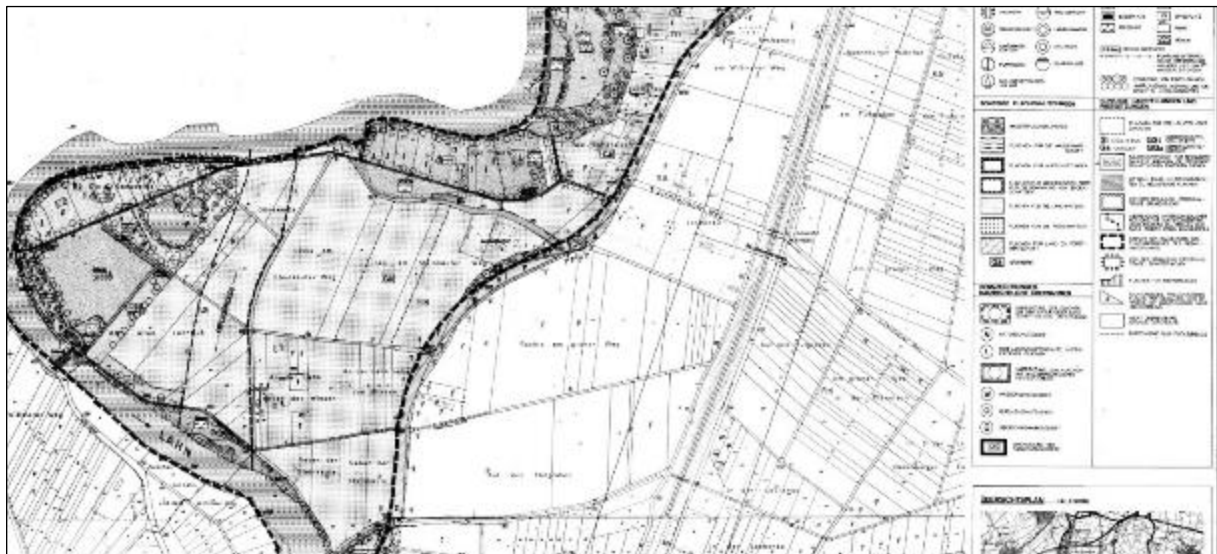
2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Zwischen Felsenweg und Wißmarer Brücke“

Datum: 18.02.1984

Art der baulichen Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft



https://www.giessen.de/media/custom/684_1528_1.PDF?1575367158?direct

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWert21:**

Flächen der Landwirtschaft

Erschließungszustand:

teilweise erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**Topografische
Grundstückslage:**

eben

Grundstücksform:

regelmäßige, langgestreckte Grundstücksform

2.5 Erschließung

Straßenarten:

nördlich: asphaltierter Wirtschaftsweg
südlich: unbefestigter Wirtschaftsweg

Straßenausbau:

keine Gehwege

Straßenbeleuchtung:

nicht vorhanden

**Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

gemäß Bebauungsplan liegt eine Gasleitung im südlich verlaufenden Wirtschaftsweg.

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

keine vorhanden

Grundstückseinfriedung:

keine wesentliche vorhanden

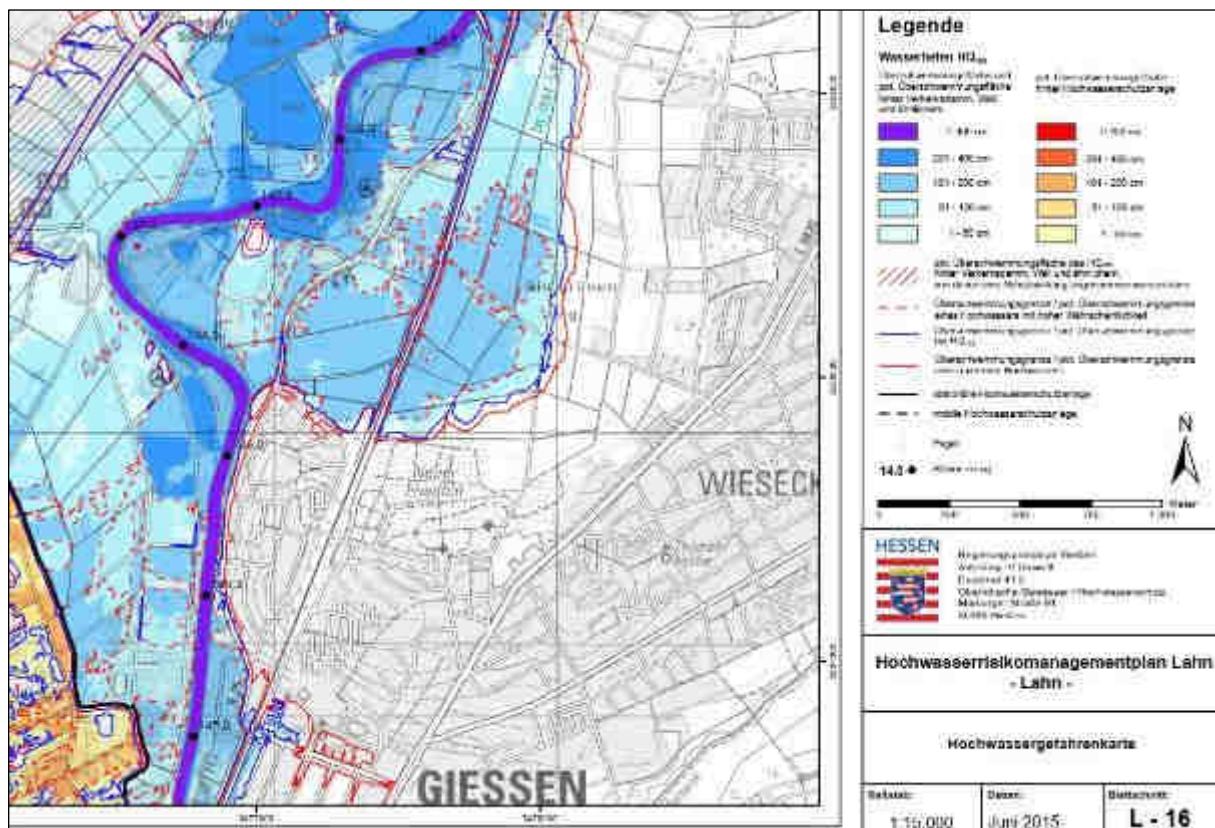


2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Bergsenkungsschäden.

Es besteht Gefahr von Grundwasserschäden und/oder Hochwasserschäden.



Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung einer Teilfläche
- Benutzungsregelung des Grundstücks
- Einschränkung bei Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.



3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 390/4.324 Miteigentumsanteils an dem als Freizeitgarten genutzten Grundstück im Außenbereich von 35396 Gießen, Felsenweg, zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gießen	11777	3

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gießen	26	17/2	1.198 m ²
Gießen	26	15/3	1.003 m ²
Gießen	26	17/3	612 m ²
Gießen	26	17/4	730 m ²
Gießen	26	17/5	781 m ²

Fläche insgesamt:			4.324 m²
-------------------	--	--	----------------------------

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	22,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	4.324,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	95.128,00 €
	rd.	95.100,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		95.100,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	95.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	95.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	95.100,00 €
der 390/4.324 Miteigentumsanteil beträgt	rd.	8.500,00 €

3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.3.1.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert von Grundstücken kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 390/4324 Miteigentumsanteil an dem als Garten genutzten Grundstück in 35396 Gießen, Felsenweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gießen	11777	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gießen	26	17/2, 15/3, 17/3, 17/4, 17/5

wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2023 mit rd.

8.500,00 €

in Worten: **achttausendfünfhundert Euro**
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 22.01.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.



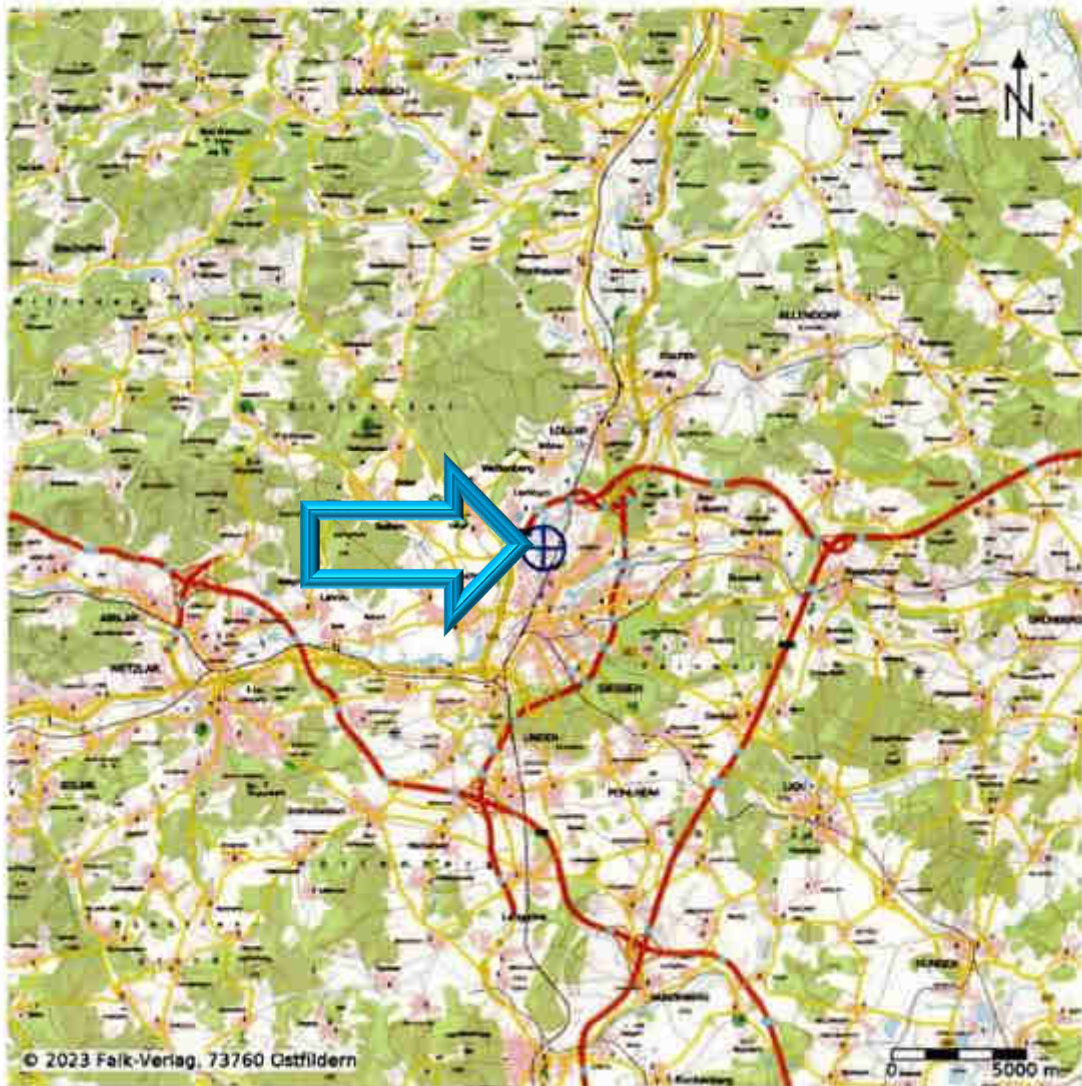
5. Verzeichnis der Anlagen

- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage in der Stadt**
- 3. Auszüge aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Fotoanhang**



Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	35396
Ort:	Gießen
Straße:	Felsenweg
Hausnummer:	36



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage in der Stadt (Außenbereich)**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 35396
Ort: Gießen
Straße: Felsenweg
Hausnummer: 36



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszüge aus den Liegenschaftskarten

© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Fotoanhang**Fotoliste**

Bild A1:	nördlich verlaufender Weg
Bild A2:	südlich verlaufender Weg mit Blick auf Flurstück 17/2
Bild A3:	exemplarische Teilansicht Flurstück 17/5
Bild A4:	Blick von Nordosten in Richtung Flurstück 17/5
Bild A5:	exemplarische Ansicht Flurstücke 17/3 und 15/3
Bild A6:	exemplarische Teilansicht Flurstück 17/2
Bild A7:	exemplarischer nördlicher Teilausschnitt Flurstücke 17/4 und 17/5



A) Ansichten Flurstücke



Bild A1: nördlich verlaufender Weg



Bild A2: südlich verlaufender Weg mit Blick auf Flurstück 17/2



Bild A3: exemplarische Teilansicht Flurstück 17/5



Bild A4: Blick von Nordosten in Richtung Flurstück 17/8



Bild A5: exemplarische Ansicht Flurstück 17/3 und 15/3



Bild A6: exemplarische Teilansicht Flurstück 17/2



Bild B1: exemplarische nördlicher Teilausschnitt Flurstücke 17/4 und 17/5