

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Talstraße 17**

35435 Wettenberg/Krofdorf-Gleiberg

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 55/22**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 21.12.2022 wie folgt ermittelt:

199.000,00 €

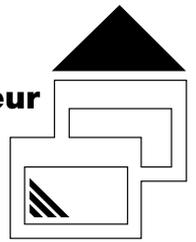
in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

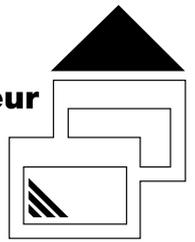
Grundbuch von Krofdorf-Gleiberg, Blatt 4063
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 1, Krofdorf-Gleiberg, Flur 24, Flurstück 1264,
Gebäude- und Freifläche,
Talstraße 17, Flächengehalt 467 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**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	10
1.6.3 Beschreibung des Objektes im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwert	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	18
5.1 Wohnhaus	18
5.2 Anbau	19
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	20
5.4 Garage	21
5.5 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	22
6. Verkehrswert	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A17
Planunterlagen	A18-A21
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 420 K 55/22

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 07.12.2022 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgte diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.
Dabei konnte ein Ortstermin für Mittwoch, den 21.12.2022 um 9.00 Uhr vereinbart werden. Der fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Gesamteigentums.

Teilnehmer: - Verfahrensbeteiligte
 - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden diverse Bau- und Planunterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt. Diese weichen vom Bestand ab. Eine baurechtliche Prüfung für Teilbereiche des Gesamtobjektes ist erforderlich. Die Richtigkeit der Maße aus den Plänen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

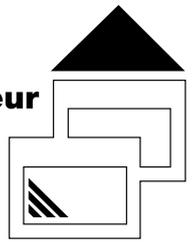
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III, durch den Sachverständigen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt nahe dem alten Ortskern von Krofdorf-Gleiberg. Krofdorf-Gleiberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Wettenberg (Landkreis Gießen, Hessen).

Die Gemeinde Wettenberg besteht aus den drei Ortsteilen Krofdorf-Gleiberg, Wißmar und Launsbach.

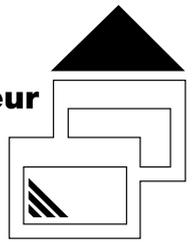
Die drei Gemeinden wurden 1977 Ortsteile der neu gegründeten Großstadt Stadt Lahn und bildeten darin einen Stadtbezirk Wettenberg. Nach der Auflösung von Lahn 1979 wurde aus dem Stadtbezirk eine selbständige Großgemeinde. Wettenberg ist heute ein beliebter suburbaner Wohnstandort am Südhang des Dünsbergs in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Gießen. Durch das ausgedehnte Waldgebiet des Krofdorfer Forstes sowie die Burg Gleiberg ist Wettenberg auch ein wichtiges Erholungsgebiet und Ausflugsziel für die Stadtregion Gießen.



Wettenberg liegt unmittelbar am nördlichen Stadtrand von Gießen im Landstrich Gleiberger Land. Naturräumlich liegt die Gemeinde an der nordwestlichen Nahtstelle der Gießener Lahntalsenke zum Krofdorfer Forst im Osten des Krofdorfer-Königsberger Forstes, der Teil des Gladenbacher Berglandes ist.

Durch das Gemeindegebiet fließen die, nicht sehr wasserreichen, Lahn-Nebenflüsse Fohnbach, Gleibach und Wissmarbach.

Wettenberg grenzt im Norden an die Gemeinde Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Nordosten an die Stadt Lollar, im Südosten an die Stadt Gießen, im Süden an die Gemeinde Heuchelheim, sowie im Westen an die Gemeinde Biebertal (alle im Landkreis Gießen). Wettenberg bildet mit den Nachbarkommunen Biebertal und Heuchelheim sowie Lahnau die Kooperation Gleiberger Land.

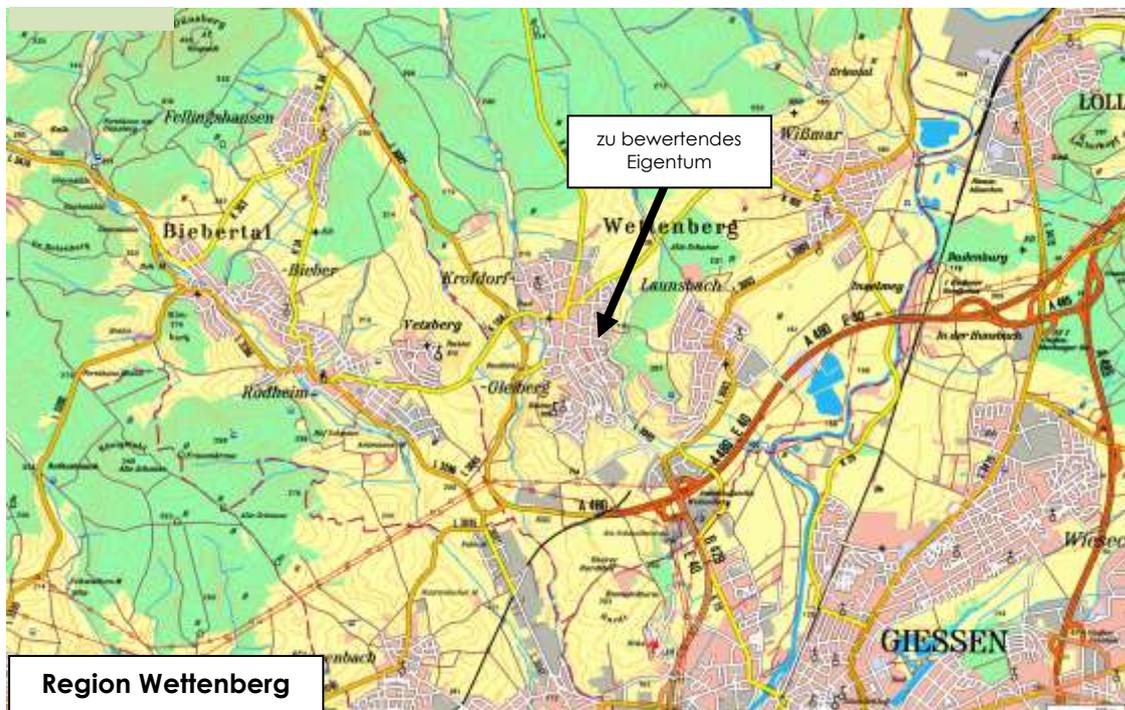


Krofdorf-Gleiberg hat ca. 5.200 Einwohner und hat eine Siedlungsfläche von ca. 130 ha.

Die Ortslage erstreckt sich über Nord- und Osthang des Gleibergs nach Norden bis fast an den Südrand des Krofdorfer Forstes. Im Osten fließt der Gleibach (Kattenbach), im Westen der Fohnbach (Kropbach) am Ort vorbei.

Geschichtlich wurde Krofdorf erstmals 774 erwähnt. Die Grafen von Gleiberg bauten auf den gleichnamigen Berg eine Burg, die Burg Gleiberg, die heute noch als eine imposante Ruine vorhanden ist.

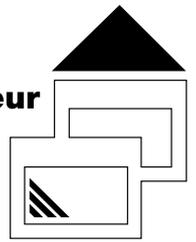
Diese besondere Sehenswürdigkeit zieht viele Besucher an. Von ihr aus hat man einen Blick bis zum Westerwald im Westen, über das hessische Hinterland im Norden, den Vogelsberg im Osten und in die Wetterau im Süden. Auf der Burg Gleiberg werden diverse Veranstaltungen ausgerichtet, die Gastronomie ist überregional bekannt.



In Krofdorf-Gleiberg befindet sich auch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wetterberg.

Im Ortszentrum, welches noch zu Fuß vom bewertenden Grundstück aus zu erreichen ist, findet man einfache Einkaufsmöglichkeiten. Alle weiteren Dinge des täglichen Lebens lassen sich in der Gemeinde Wetterberg oder der nah gelegenen Stadt Gießen erledigen bzw. besorgen. Dies ist bequem auch mit den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln machbar.

Krofdorf-Gleiberg verfügt somit über eine vielfältige und moderne Infrastruktur. Die direkte Anbindung an den Gießener Ring (Autobahnanschluss A 480) macht Krofdorf-Gleiberg zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbegebiet. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist Krofdorf-Gleiberg als Standort interessant, es verfügt über zwei, an dem Süd- bzw. Nordrand des Ortsgebietes angeschlossene Gewerbegebiete.



Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt, wie bereits erwähnt, nahe des alten Ortskerns von Krofdorf-Gleiberg, in einem ruhigen, älteren Wohngebiet.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück ist gut zu erreichen, die Zufahrtsstraßen (u.a. Talstraße) sind voll ausgebaut. Es besteht lediglich Anliegerverkehr und es ist entsprechend mit keiner Lärmbelästigung zu rechnen. Es bestehen im öffentlichen Bereich Parkmöglichkeiten.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise mit kleineren Nebengebäuden. Die Bebauung kann in Teilbereichen als eng bezeichnet werden.

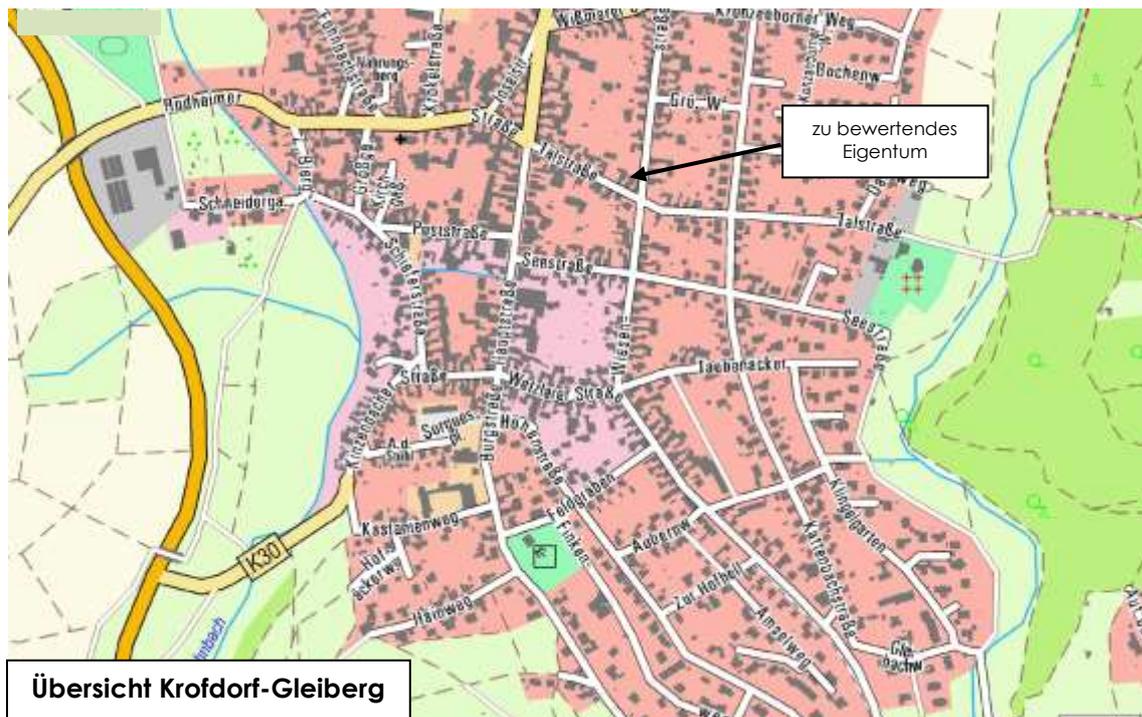
Das Objekt steht mit der Vorderseite des Wohngebäudes direkt am öffentlichen Bereich. Von der Straße aus rechts befindet sich die gesamte Bebauung des Objektes auf der Grundstücksgrenze. Gleiches gilt auf der linken Grundstücksgrenze mit der Garage und dem dahinterliegenden Schuppen.

Das Grundstück ist annähernd eben gelegen, muss aber aufgrund des Zuschnittes als nur durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden.

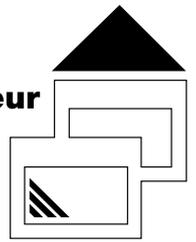
Der Gutachterausschuss führt das Grundstück als baureifes Land, gesicherte Baufläche.

Gemäß Auskunft Gemeinde Wettenberg, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen, inkl. Erdgasanschluss. Es gibt für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend § 34.

Gemäß Auskunft Bauaufsicht Landkreis Gießen, bestehen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Ebenso sind keine Eintragungen in der Altflächendatei vorhanden. Es besteht kein Denkmalschutz bzw. das Objekt liegt auch nicht im Bereich einer denkmalrechtlich gesicherten Gesamtanlage.



Übersicht Krofdorf-Gleiberg



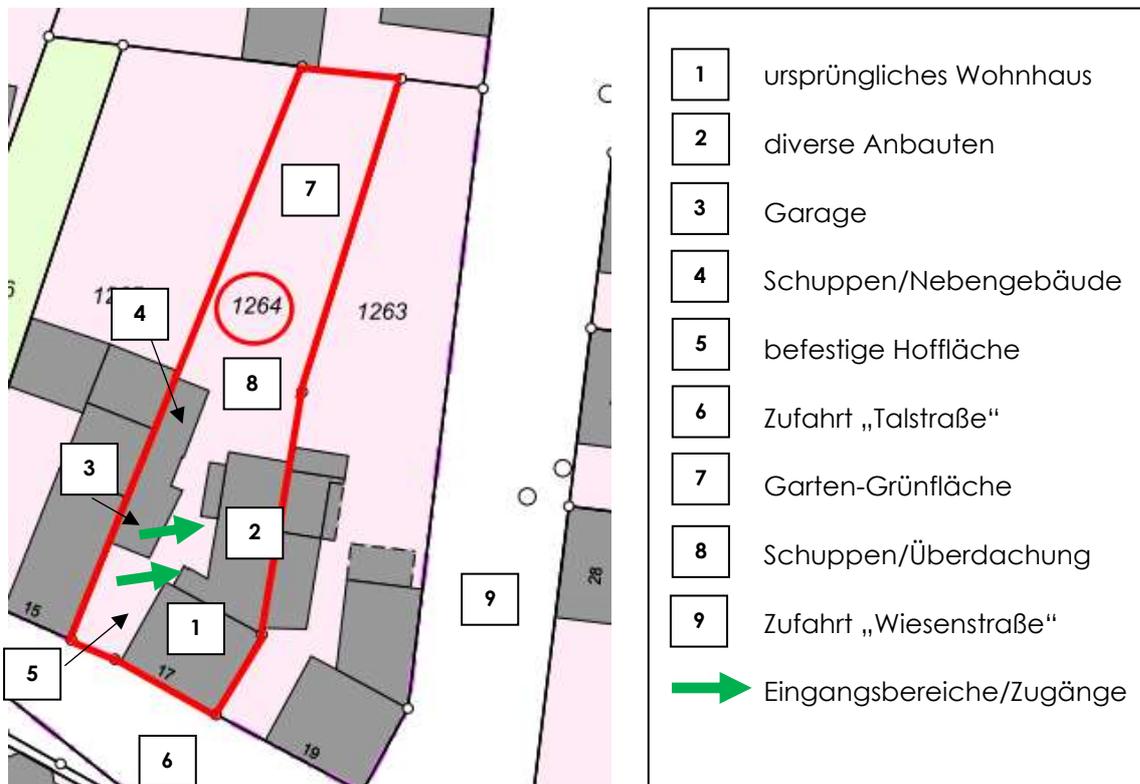
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit dahinterliegendem Anbau, sowie einer Garage und Schuppen auf einem einfach angelegten und unregelmäßig geschnittenem Eckgrundstück.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen, die aber in Teilbereichen vom Bestand abweichen. Dazu liegen Bebauungen vor, die baurechtlich zu prüfen sind.

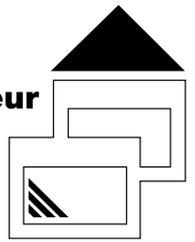
Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das ursprüngliche Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss (baurechtliche Genehmigung ist zu prüfen) mit Satteldach und Gaube zur Straße hin. Die Wohnfläche in diesem Bereich beträgt ca. 109 m².

Der Anbau hinter dem Wohnhaus ist 2-geschossig mit Erd- und Obergeschoss, sowie einem Flachdach. Bei dem Anbau handelt es sich um ein ehemaliges Nebengebäude, welches zu Wohnzwecken umgebaut und erweitert wurde.





Die Wohnfläche beträgt in diesem Bereich nochmals ca. 65 m², so dass die Gesamtwohnfläche des Objektes ca. 174 m² beträgt. Der Haupteingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt (roter Pfeil im Grundriss unten) und erfolgt vom Hof aus. Sämtliche Zugang zum Objekt sind weder barrierefrei noch ist eine behindertengerechte Nutzung des Objektes möglich.

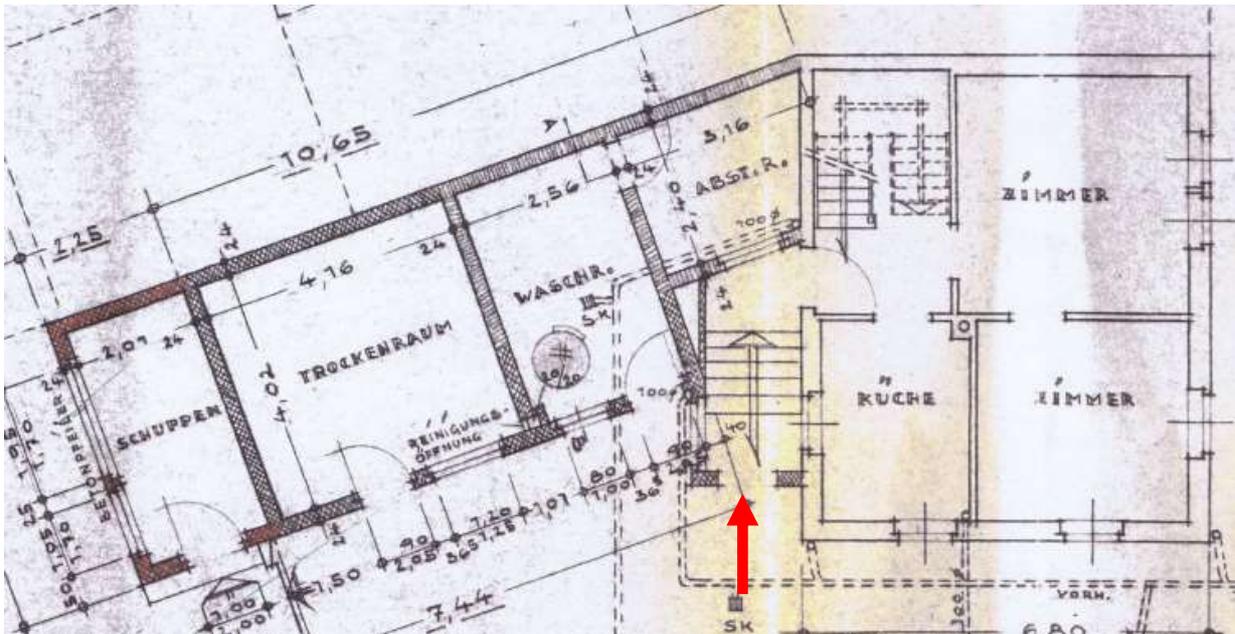


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus und Anbau (weicht ab)

Der hintere Anbau hat einen weiteren Zugang der 1969 noch angebaut wurde. Im Bereich des Obergeschossgrundrisses des Treppenhausanbaues wurde der Balkon als Wohnraum ausgebaut.

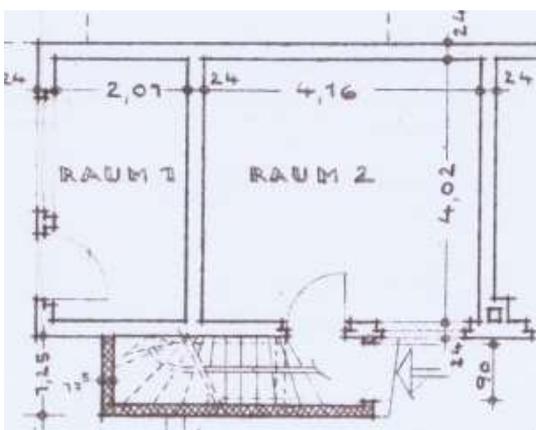


Abb.: Treppenanbau Erdgeschoss

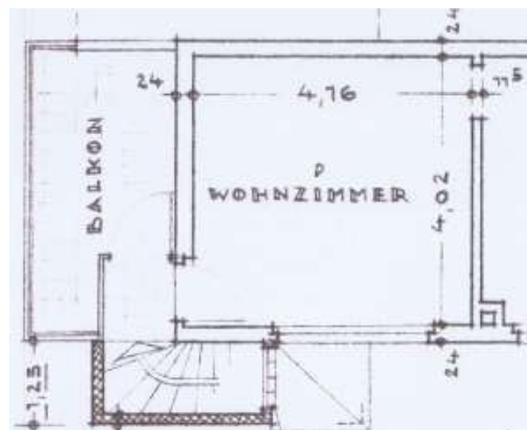


Abb.: Treppenanbau Obergeschoss (weicht ab)

Eine Nutzung des Objektes als Zweifamilienhaus ist derzeit nicht möglich.

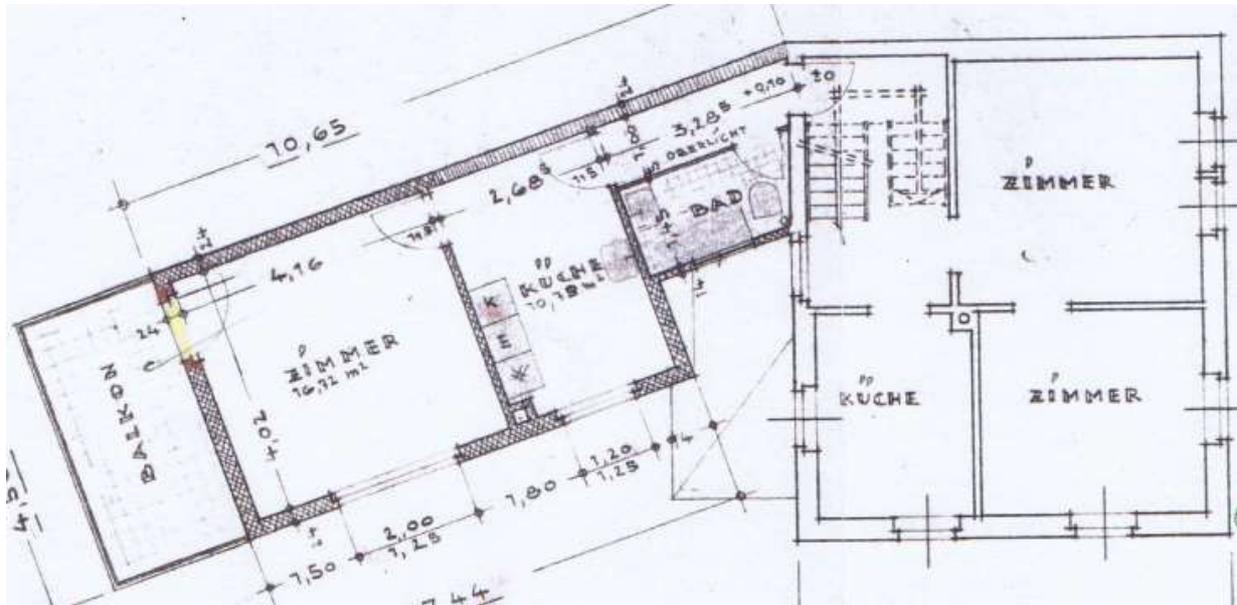
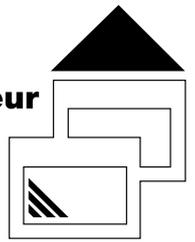


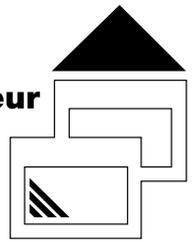
Abb.: Grundriss Obergeschoss Wohnhaus und Anbau (weicht ab)

Vom Haupteingangsbereich des Wohnhauses erfolgt der Zugang zum Erdgeschoss zunächst über einen ersten Treppenlauf. Das Erdgeschoss liegt etwas 1,3 m über dem Straßenniveau. Vom Treppenhaus hat man Zugang zu einer Küche mit einem kleinen, dahinterliegenden Dusch-WC (nicht in den Plänen). Ferner gibt es zwei weitere Zimmer in diesem Geschoss. Über das Treppenhaus hat man Zugang zum Keller, auf dessen Halbebene ein Badezimmer zu finden ist, sowie im weiteren Verlauf die eigentlichen Kellerräume mit der Gastherme als Heizungsanlage (liegt kein passender Plan vor).

Im Obergeschoss sind drei weitere Zimmer zu finden. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Hierzu liegen ebenfalls keine Planunterlagen vor. Die zwei Räume haben zum Teil Einschränkungen durch die vorhandene Dachschräge. Die Raumaufteilung im vorderen Wohnhaus muss als insgesamt nur eher unterdurchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden. Vom Treppenhaus aus besteht auch ein direkter Zugang zu den Räumlichkeiten des Obergeschosses des Anbaues.

Im Erdgeschoss des Anbaues ist eine Küche zu finden, sowie ein weiteres Zimmer und ein Abstellraum. Über die seitliche Treppe gelangt man in den Obergeschossbereich. Hier wurde der ehemalige Balkon zum Wohnraum hin ausgebaut. Vom Wohnraum hat man über einen Flur Zugang zu einem Dusch-WC, einem Zimmer, sowie im weiteren Verlauf zum Treppenhaus des vorderen Wohnhauses. Auch die Raumaufteilung im Anbau muss als insgesamt nur unterdurchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden.

Das Garagengebäude mit anschließendem Abstellraum bietet Platz für einen PKW und hat eine Grube. Die Zufahrt erfolgt vom Hof aus.



Hinter dem Garagengebäude und dem Wohnhaus schließen einfache Überdachungen, sowie zwei Gartenlauben-Schuppen an. Diese sind baurechtlich zu prüfen. Es waren ältere Schreiben der Bauaufsicht bezüglich einer illegalen Bebauung einsehbar. Diese Schreiben waren allerdings nicht genau zu zuordnen.

Die Außenanlage besteht aus der befestigten Hofffläche seitlich am Wohnhaus, sowie vor der Garage und zwischen dem Garagengebäude und dem Wohnhaus. Die weiteren nicht befestigten, bebauten bzw. überbauten Flächen im hinteren Grundstücksbereich sind einfache Grünflächen. Zur Straße hin ist ein Tor vorhanden und im hinteren Grundstücksbereich eine einfache Einfriedung.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

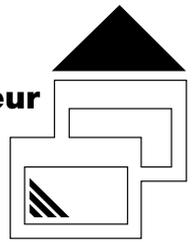
Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine Funktionalität der vorhandenen Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Es lagen zum Gesamtobjekt die nachfolgenden Bau- und Planunterlagen mit entsprechenden Baujahren vor:

- 1913 Neubau Wohnhaus und Stall
- 1961 Stall-Um- und Anbau
- 1964 Wohnhausanbau
- 1966 Wohnhausanbau (Stallanbau)
- 1969 Treppenanbau

Es liegen verschiedene Um- und Anbauten vor, sowie die Schuppen im hinteren Gartenbereich, die baurechtlich auf ihren Bestand zu prüfen sind.



Wohnhaus, Anbauten und Garage sind in massiver Mauerwerksbauweise, dem jeweiligen Baujahr typischer Bauweise errichtet. Die Außenwände sind einfach verputzt. Es sind keinerlei energetische Maßnahmen vorhanden. Im Bereich des Kellermauerwerks liegt im Außenbereich eine Sockelverkleidung mit Fliesen vor. Im Innenbereich sind deutlich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vorhanden.

Es ist von einer einfachen Gründung der Objekte auszugehen. Beim Wohnhaus ist die Decke über dem Keller massiv, die übrigen Decken sind Holzbalkenkonstruktionen. Die Geschossdecke im Anbau ist massiv ausgeführt.



Abb.: Kelleraußenwand



Abb.: div. Dacheindeckungen

Das Satteldach des Wohnhauses ist eine Holzkonstruktion, wie auch das leicht geneigte Pultdach/Flachdach des Anbaues.

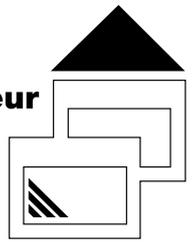
Das Wohnhaus hat eine Ziegeleindeckung, die deutlich sichtbar in die Jahre gekommen ist. Ob und in welchem Umfang die Decke zu den nachträglich ausgebauten Wohnräumen im Dachgeschoss gedämmt ist, kann nicht beurteilt werden. Gleiches gilt für das Pultdach bzw. Flachdach des Anbaues, welches eine einfache Bitumenschweißbahnabdichtung hat.

Die Geschosstreppen sind teilweise massiv, teilweise Holzkonstruktionen. Die Gesamtkonstruktionen von Wohnhaus, Anbau und Garage sind insgesamt deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht teilweise sichtbarer Unterhaltungsstau und damit verbundener Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Die Fenster wurden über die Jahre zwar erneuert und haben zumindest eine einfache Isolier- bzw. Thermopenverglasung. Es sind Holz- und Kunststoffkonstruktionen vorhanden, wie auch größtenteils Rollläden. Im Bereich des Treppenhauses sind noch Glasbausteinfenster vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher einfachen Standard und ist in vielen Bereichen deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Sie kann als nur einfach nutzbar bezeichnet werden. Auch hier besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Die Elektroausstattung, wie auch die weitere technische Ausstattung, Leitungen sind entsprechend der Baujahre der Objekte deutlich in die Jahre gekommen und daher als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.



-12-

Es besteht auch hier entsprechender Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung. Als Heizungsanlage dient eine Gastherme mit Warmwasserboiler und Erdgasanschluss. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben, die teilweise noch in Mauerwerkssitzen.



Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung angesetzten Kosten lediglich zum Erhalt/Unterhalt der angesetzten Ausstattung dienen und es nicht um die Kosten zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung handelt. Diese liegen deutlich höher.

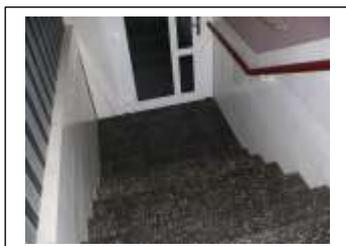
Bei den weiteren, einfachen Schuppen/Überdachungen auf dem Grundstück handelt es sich größtenteils um einfache Holzkonstruktionen mit einfachen Dächern. Hier ist in Teilbereichen u.U. mit einem Rückbau zu rechnen.

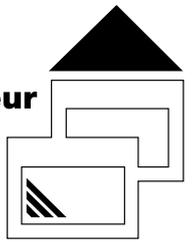
Die Hoffläche hat größtenteils einen einfachen Betonplattenbelag. Garten- und Grünbereich sind überwiegend als Wiese angelegt. Zur Straße hin ist eine einfache Hofforanlage vorhanden. Der hintere Gartenbereich hat eine einfache Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Betonpfosten.

1.6.3 Beschreibung des Objektes im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über Zustand und Standard der Ausstattung.

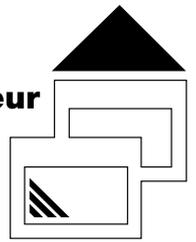
-Wohnhaus-





-Anbau-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art und Nutzung die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall lediglich als einfacher Abgleich des Wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Das Objekt befindet sich dazu in einem grenzwertigen Zustand im Hinblick auf eine etwaige Vermietung. Bei Teilen der Nebengebäude ist die baurechtliche Situation zu prüfen.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

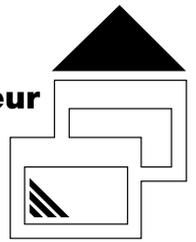
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 1264: = 120,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 550 m²

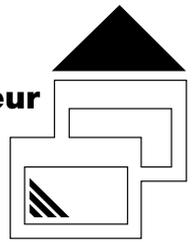
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

120,00 €/m² x 467,00 m² = 56.040,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt keine weitere sachverständige Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 1264, gerundet = 56.000,00 €



4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann bei Objekten dieser Bauart nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall dient das Verfahren daher als nur einfacher Abgleich (aufgrund des Zustandes). Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des derzeitigen Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Aufgrund der geringen Wertrelevanz erfolgt ein einheitlicher Ansatz der modifizierten Restnutzungsdauer für Wohnhaus, Anbau und Garage.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2022)

Der monatliche Mietzins wird wie folgt angesetzt:

Wohnfläche:	174,95 m ²	x	5,00 €/m ²	=	874,75 €/Monat
Garage:			-pauschal-	=	50,00 €/Monat
			Summe	=	924,75 €/Monat
924,75 €/Monat	x	12 Monate		=	11.097,00 €/Jahr

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2022, angepasst):

Bewirtschaftungskosten gesamt: = 25,0 % x 11.097,00 € = 2.774,25 €

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	11.097,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	2.774,25 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	8.322,75 €

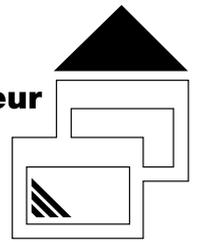
Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,25 % ausgegangen.

(Einfamilienhaus, unvermietet durchschnittliche Lage, Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2022, sachverständig angepasst)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

56.000,00 € x 1,25 % = 700,00 €



Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	8.322,75 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	=	- 700,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	7.622,75 €

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV Barwertfaktoren für die Kapitalisierung ergibt sich bei einem Liegenschaftszins von 1,25 % und einer modifizierten/fiktiven Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Gesamtobjekt ein Barwertfaktor von 17,61 (Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	7.622,75 €
Barwertfaktor	x 17,61
Ertragswert der baulichen Anlage	= 134.236,63 €

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 1264	=	56.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	=	134.236,63 €

Vorläufiger Ertragswert	=	190.236,63 €
-------------------------	---	--------------

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

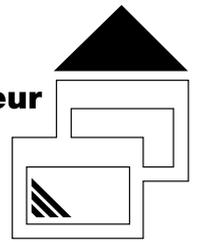
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung/ nur Herstellung der Vermietbarkeit**)

- Wohnhaus	-pauschal-	=	12.000,00 €
- geschätzte Rückbaukosten	-pauschal-	=	15.000,00 €
		=	27.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	190.236,63 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	27.000,00 €
Ertragswert	=	163.236,63 €
Ertragswert gerundet	=	163.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 163.000,00 €.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für das Gesamtobjekt erfolgt eine getrennte Betrachtung von ursprünglichem Wohnhaus, sowie dem Anbau, bei einem, aufgrund des Gesamtzustandes, gleichen fiktiven/modifiziertem Ansatz der Restnutzungsdauer. Die Garage wird vom Altersansatz separat betrachtet.

5.1 Wohnhaus (ursprüngliches Gebäude)

Gewählt nach NHK 2010:

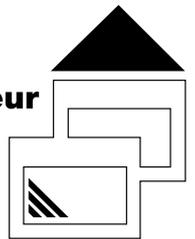
Ansatz Typ 1.11:

**Wohnhaus, ursprünglich freistehend
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss.**



Ursprüngliches Wohnhaus, freistehend	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
KG, EG, OG, ausgebautes DG*	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	

* der Ausbau des Dachgeschosses ist baurechtlich zu prüfen



Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m ² BGF =		166,75 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m ² BGF =		108,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =		79,75 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =		79,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =		79,75 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m ² BGF =		36,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 725 €/m ² BGF + 0,5 x 9 % x 835 €/m ² BGF =		70,20 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =		75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =		43,50 €/m ² BGF
		Zwischensumme:	739,85 €/m² BGF
		keine weitere Anpassung *	Faktor 1,0
		Kostenwert (Summe)	739,85 €/m² BGF
* das Gesamtobjekt ist nur als Einfamilienhaus nutzbar			

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 699,02 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 167,46*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2022 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$739,85 \text{ €/m}^2 \times 1,6746 = 1.238,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich ursprüngliches Wohnhaus:

$$223,80 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.238,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 277.277,01 \text{ €}$$

5.2 Anbau (ehemaliges Nebengebäude)

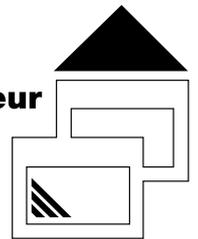
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.33:

**jeweils wie Reihenendhaus,
Erd- und Obergeschoss,
Flachdach**



Anbau (wie Reihenendhaus), angepasst (ehemaliges Nebengebäude/Stall)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1*				9%
Heizung			1**			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* nur einfaches WC (30 %) ** nur Leitungen, HK (20%)						



Kostenkennwerte Gebäudeart 2.33: EG, OG, Flachdach	735 €/m ² BGF	820 €/m ² BGF	940 €/m ² BGF	1.135 €/m ² BGF	1.415 €/m ² BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 820 €/m ² BGF =					188,60 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 735 €/m ² BGF =					110,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 820 €/m ² BGF =					90,20 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 820 €/m ² BGF =					90,20 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 820 €/m ² BGF =					90,20 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 820 €/m ² BGF =					41,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	(1 x 9 % x 820 €/m ² BGF) x 0,30 =					22,14 €/m ² BGF
Heizung	(1 x 9 % x 940 €/m ² BGF) x 0,20 =					16,92 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 820 €/m ² BGF =					49,20 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					698,71 €/m² BGF
	sachverständige Anpassung wegen der ursprünglichen Bauweise, gewählt Faktor:					Faktor 0,80
	Kostenwert (Summe)					558,97 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 558,97 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 167,46*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2022 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$558,97 \text{ €/m}^2 \times 1,6746 = 936,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich des Anbaues:

$$102,68 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 936,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 96.113,61 \text{ €}$$

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert ursprüngliches Wohnhaus 277.277,01 €

Herstellungswert Anbau 96.113,61 €

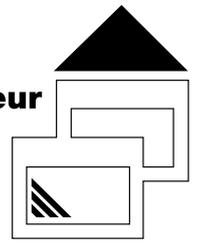
Herstellungswert Wohnhaus/Anbau 373.390,62 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen (überwiegend für das ursprüngliche Objekt vor. Diese sind in Teilbereichen bereits wieder veraltet oder nicht mehr ganz zeitgemäß), die aber insgesamt zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen.

Beim Punkteansatz erfolgt teilweise aufgrund des Alters ein Teilansatz der Punkte.



Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)

Baujahre: urspr. Wohnhaus im Ursprung um 1913
Anbau 1964 + 1966

Alter: Wohnhaus > 70 Jahre → RND 0 Jahre
Anbau = 2022 - 1964/66 = 58/56 Jahre → 12/14 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 4,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein nur einfacher Modernisierungsgrad für das Gesamtobjekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung von Fenstern/Außentüren	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	1,0 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Summe:	4,0 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Für die Anbauten werden die Werte anteilig angesetzt, so dass sich eine modifizierte, fiktive Restnutzungsdauer wie folgt ergibt:

→ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 20 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 266.600,90 €

→ 373.390,62 € - 266.600,90 € = 106.789,72 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus/Anbau: 106.789,72 €

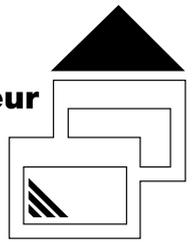
5.4 Garage

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage mit Flachdach massive Bauweise

Standardstufe 3, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 167,46*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2022

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6746 = 535,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$17,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 535,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 9.581,36 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

→ fiktive Restnutzungsdauer: 15 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 7.186,02 €

$$\rightarrow 9.581,36 \text{ €} - 7.186,02 \text{ €} = 2.395,34 \text{ €}$$

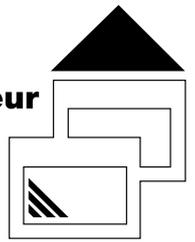
→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Garage: 2.395,34 €

5.5 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus/Anbau: 106.789,72 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Garage: 2.395,34 €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 109.185,06 €

**Übertrag:****Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 109.185,06 €****Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):**

- Zulage Gaube = + 2.000,00 €
- Zulage Zwischenbauten = + 1.000,00 €
- Zulage Überdachung (hinter Objekt) → ohne Wertansatz aufgrund des Zustandes
- Zulage Gartenhütten → ohne Wertansatz wegen baurechtlicher Situation

Gebäudesachwert insgesamt: 112.185,06 €**Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):**

- Hoffläche, Einfriedung = + 6.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 118.185,06 €

- Bodenwert Flurstück 1264 = + 56.000,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 174.185,06 €

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktangepassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

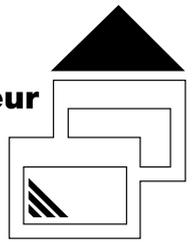
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2022, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, sowie der baurechtlichen Situation von Teilen der hinteren Bebauung liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktangepassungsfaktor bei 1,30:

$$174.185,06 \text{ €} \times 1,30 = 226.440,58 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 226.440,58 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.



Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.
-

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

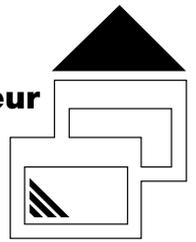
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Vollsanierung/nur Herstellung der Nutzbarkeit**)

- Wohnhaus	-pauschal-	=	12.000,00 €
- geschätzte Rückbaukosten	-pauschal-	=	15.000,00 €
			<hr/>
		=	27.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	226.440,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 27.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	199.440,58 €
	gerundet	= 199.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 199.000,00 €.



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 nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als nur sehr einfacher Abgleich des Wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Talstraße 17, 35435 Wettenberg/Krofdorf-Gleiberg, lfd.Nr. 1, Flur 24, Flurstück 1264, zum Bewertungsstichtag 21.12.2022, auf

199.000,00 €

in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro

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

Mücke, den 02.03.2023

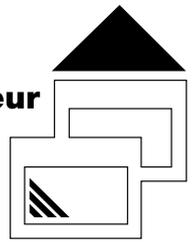
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten.

Es ist in 11-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-10. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 11. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

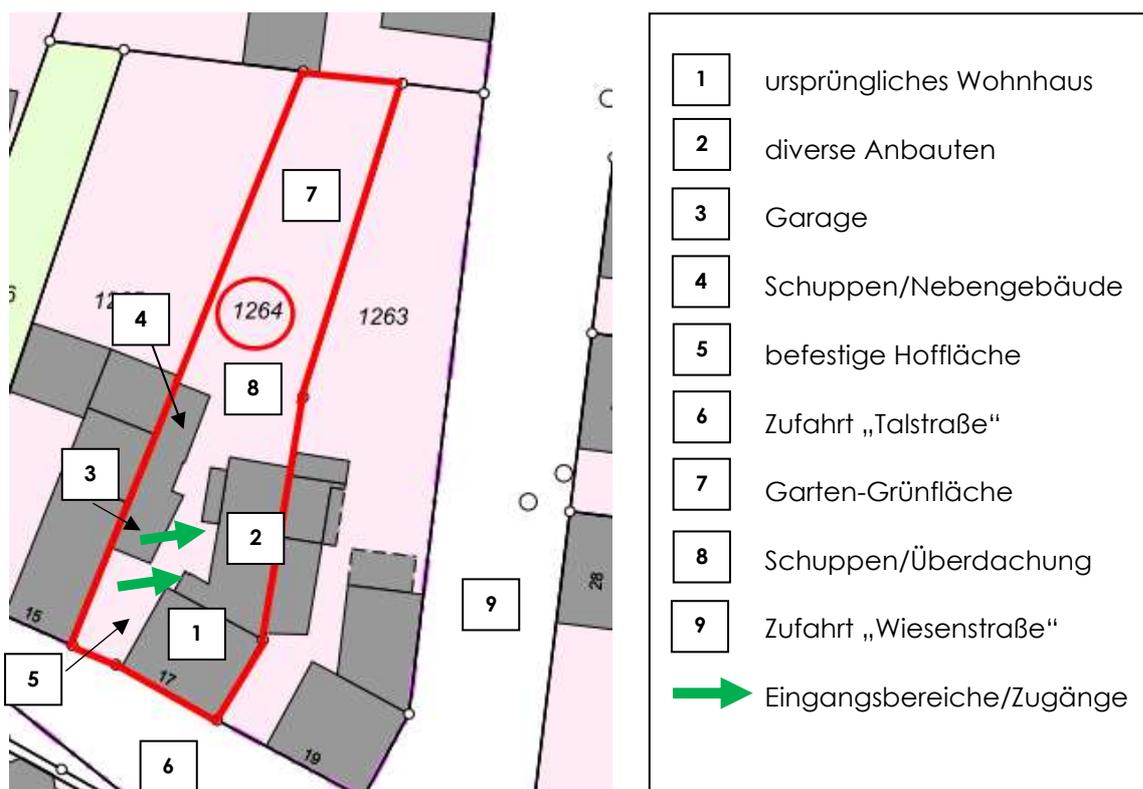
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Die Werte zur Berechnung der Bruttogrundfläche für das Wohnhaus/Anbau wurden ebenfalls den vorliegenden Plänen entnommen, mit den Messungen des Sachverständigen (Hilfsmittel Leica BLK 3D) und mit dem Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Für die weiteren Gebäude auf dem Flurstück 1264 lagen keinerlei Planunterlagen vor und auch der Auszug aus der Liegenschaftskarte stimmt nicht mit dem Bestand überein. Die Nebengebäude werden, soweit relevant, pauschal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

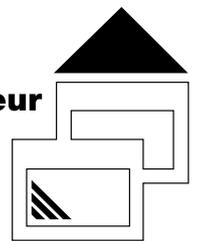


Wohnflächenberechnung:

-Haupthaus-

-Erdgeschoss-

Flur/Treppenhaus:	$(2,20 \times 1,60) - (0,40 \times 1,00)$	=	3,12 m ²
	Übertrag	=	3,12 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

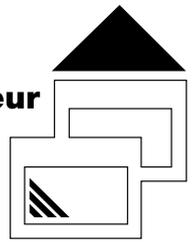
	Übertrag	=	3,12 m ²
Küche/Bad:	$(2,53 \times 3,37) - (0,30 \times 0,40)$	=	8,41 m ²
Wohnen I:	$3,87 \times 3,84$	=	14,86 m ²
Wohnen II:	$3,24 \times 3,51$	=	11,37 m ²
	Summe	=	37,76 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,13 m ²
	Wohnfläche Haupthaus/Erdgeschoss, gesamt	=	36,63 m²

-Kellergeschoss-

Bad:	$[(3,16 + 2,20) / 2 \times 2,40]$	=	6,43 m ²
	Summe	=	6,43 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 0,19 m ²
	Wohnfläche Haupthaus/Kellergeschoss, gesamt	=	6,24 m²

-Obergeschoss-

Flur/Treppenhaus:	$(2,20 \times 1,60) - (0,40 \times 1,00)$	=	3,12 m ²
Zimmer I:	$(3,37 \times 2,53) - (0,30 \times 0,40)$	=	8,41 m ²
Zimmer II:	$3,87 \times 3,84$	=	14,86 m ²
Zimmer III:	$3,24 \times 3,51$	=	11,37 m ²
	Summe	=	37,76 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,13 m ²
	Wohnfläche Haupthaus/Obergeschoss, gesamt	=	36,63 m²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

-Dachgeschoss*-

Zimmer I: $(3,87 \times 3,84) - [(0,80 + 1,30) / 2 \times 1,00] - (1,20 \times 1,30) = 12,25 \text{ m}^2$

Zimmer II: $(6,04 \times 3,24) - (0,50 \times 1,20) - (0,55 \times 3,24) - (0,95 \times 1,00) - (0,85 \times 3,24 \times \frac{1}{2}) - (0,45 \times 1,00 \times \frac{1}{2}) = 14,64 \text{ m}^2$

Flur: $(1,50 \times 1,70) + (1,10 \times 1,00) + [(1,10 + 0,70) / 2 \times 0,85] - (0,85 \times 1,50 \times \frac{1}{2}) = 3,78 \text{ m}^2$

Summe = 30,67 m²

abzgl. 3% Putz = - 0,92 m²

Wohnfläche Haupthaus/Dachgeschoss, gesamt = 29,75 m²
 =====

*Für das Dachgeschoss lagen keine Planunterlagen vor. Die Werte wurden auf Grundlage des OG sowie der Fotos ermittelt.

Zusammenstellung der Wohnfläche Haupthaus:

Kellergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss =
 $6,24 \text{ m}^2 + 36,63 \text{ m}^2 + 36,63 \text{ m}^2 + 29,75 \text{ m}^2 = \mathbf{109,25 \text{ m}^2}$
 =====

-Anbau-

-Erdgeschoss-

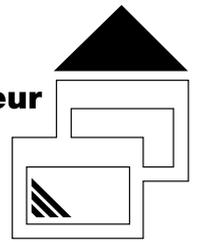
Eingangsbereich/
 Küche: $4,16 \times 4,02 = 16,72 \text{ m}^2$

Abstellen: $2,01 \times 4,02 = 8,08 \text{ m}^2$

Summe = 24,80 m²

abzgl. 3% Putz = - 0,74 m²

Wohnfläche Anbau/Erdgeschoss, gesamt = 24,06 m²
 =====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

-Obergeschoss-

Wohnen: $6,41 \times 4,02 = 25,77 \text{ m}^2$

Zimmer: $(2,905 \times 2,685) - (0,40 \times 0,40) = 7,64 \text{ m}^2$

Flur: $(2,685 \times 1,00) + [(2,85 + 3,285) / 2 \times 1,00] = 5,75 \text{ m}^2$

Bad: $[(2,85 + 2,35) / 2 \times 1,45] = 3,77 \text{ m}^2$

Summe = $42,93 \text{ m}^2$

abzgl. 3% Putz = $- 1,29 \text{ m}^2$

Wohnfläche Anbau/Obergeschoss, gesamt = $41,64 \text{ m}^2$
 =====

Zusammenstellung der Wohnfläche Anbau:

Erdgeschoss + Obergeschoss = $24,06 \text{ m}^2 + 41,64 \text{ m}^2 = 65,70 \text{ m}^2$
 =====

Gesamtzusammenstellung Wohnfläche:

Wohnfläche Haupthaus + Wohnfläche Anbau = $109,25 \text{ m}^2 + 65,70 \text{ m}^2 = 174,95 \text{ m}^2$

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Haupthaus-

Kellergeschoss: $8,05 \times 6,95 = 55,95 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

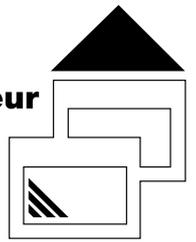
Erdgeschoss*: $8,05 \times 6,95 = 55,95 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $8,05 \times 6,95 = 55,95 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $8,05 \times 6,95 = 55,95 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche - Haupthaus = $223,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
 =====

* Der Eingangsvorbau wird pauschal in der Wertermittlung erfasst.



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

-Anbau-

Erdgeschoss*: $[(12,90 + 11,85) / 2 \times 2,88] + (1,62 \times 9,69) = 51,34 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $[(12,90 + 11,85) / 2 \times 2,88] + (1,62 \times 9,69) = 51,34 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche - Anbau = 102,68 m² BGF
=====

* Der Eingangsvorbau wird pauschal in der Wertermittlung erfasst.

-Garage-

Erdgeschoss: $[(3,00 + 3,50) / 2 \times 5,50] = 17,88 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche - Garage = 17,88 m² BGF
=====

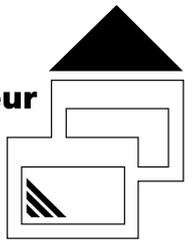


Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wetterausen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Aufgestellt, Mücke, den 22.02.2023

3D-Foto: 3D_IMG 2022-12-21 095040





-A6-

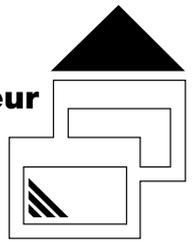
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2022-12-21 095203



3D-Foto: 3D_IMG 2022-12-21 095247





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



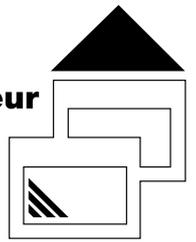
Bild 1: Gesamtansicht Objekt



Bild 2: Straßenansicht Objekt



Bild 3: Straßenansicht Objekt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



Bild 4: Zufahrt „Talstraße“

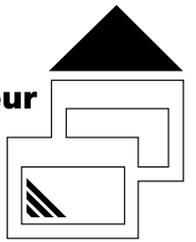


Bild 5: Zufahrt „Talstraße“



Bild 6: Hofansicht





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



Bild 7: Haupteingang



Bild 8: Eingang Anbau

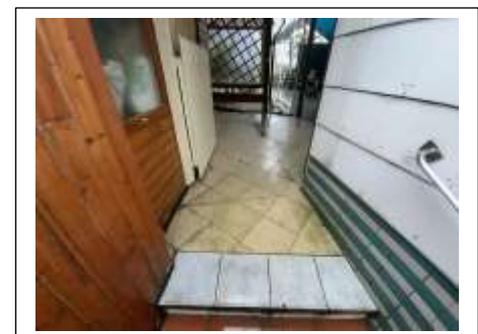
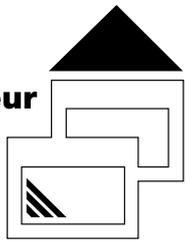


Bild 9: Innenhof/Nebengebäude



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



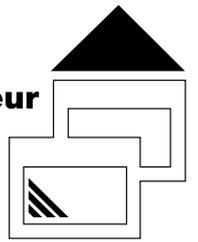
Bild 10: Innenansicht Garage



Bild 11: Rückseite Anbau



Bild 12: Schuppen/Überdachung



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



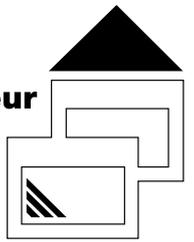
Bild 13: einfache Überdachung



Bild 14: Gartenansicht



Bild 15: Gartenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



Hinterer Zugang Anbau

Bild 16: Küche Anbau EG

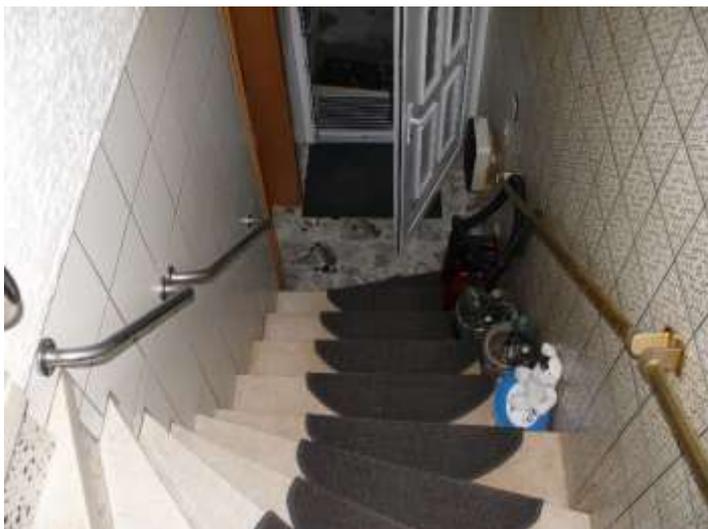
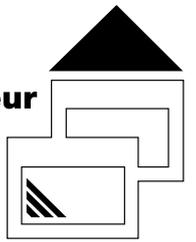


Bild 17: Eingang/Treppe Anbau



Bild 18: Wohnhaus Anbau



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



Bild 19: Flur Anbau

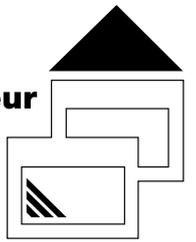


Bild 20: WC Anbau



Zugang Haupthaus

Bild 21: Haupteingang



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



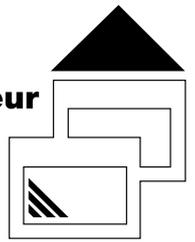
Bild 22: Treppenhaus



Bild 23: Küche



Bild 24: Dsuch-WC EG



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



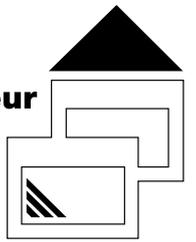
Bild 25: Zimmer I + II EG



Bild 26: Bad KG



Bild 27: Gasheizung



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



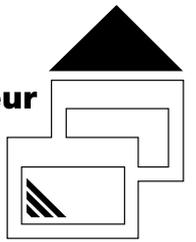
Bild 28: Kellerraum



Bild 29: Zimmer I OG



Bild 30: Zimmer II OG



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



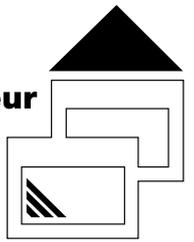
Bild 31: Zimmer I DG



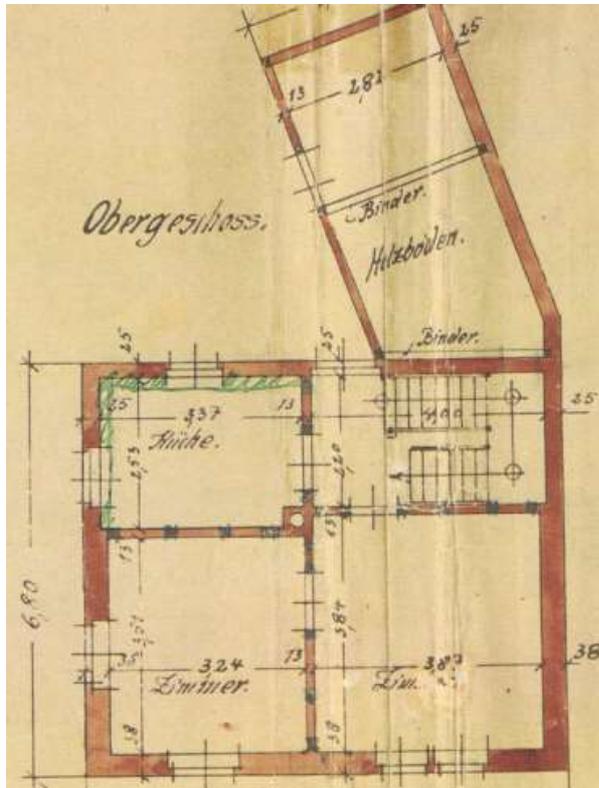
Bild 32: Zimmer II DG



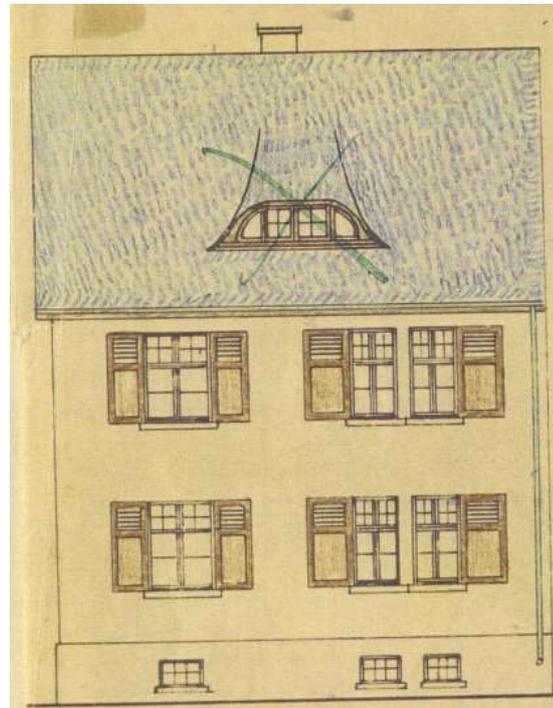
Bild 33: Blick aus DG



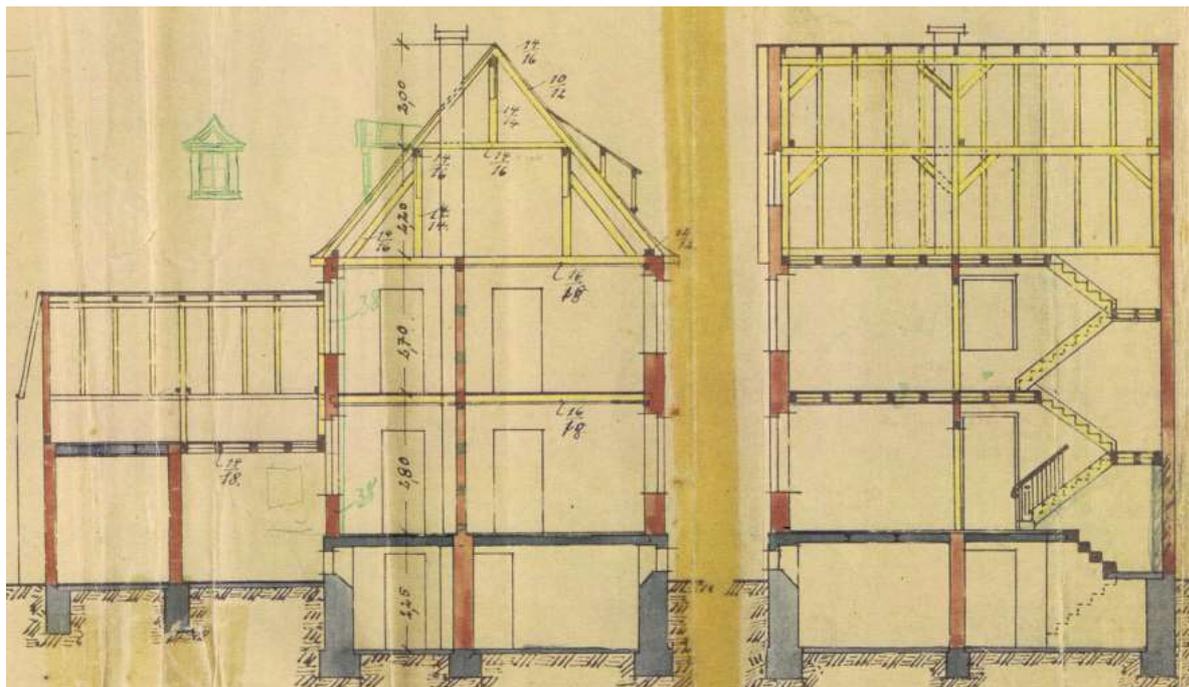
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



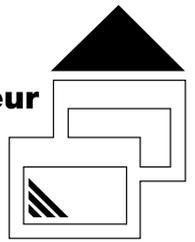
**Grundriss Obergeschoss
ursprüngliches Objekt**
ohne Maßstab



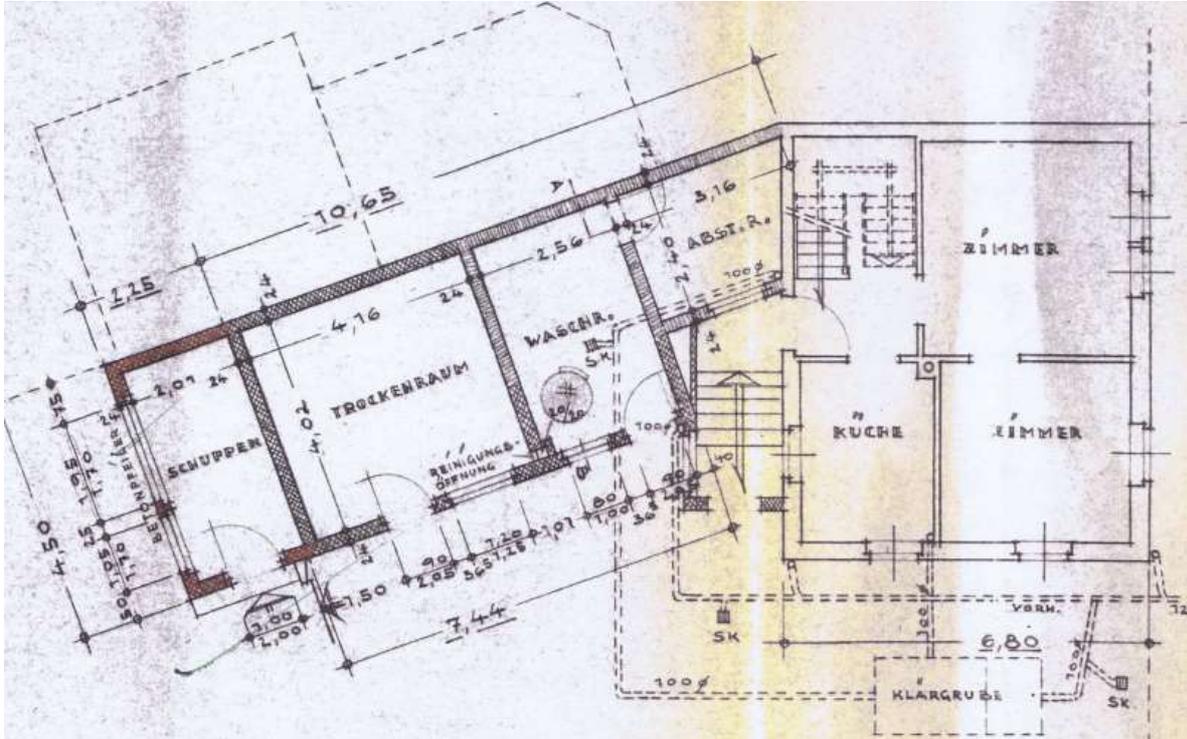
**Straßenansicht
ursprüngliches Objekt**
ohne Maßstab



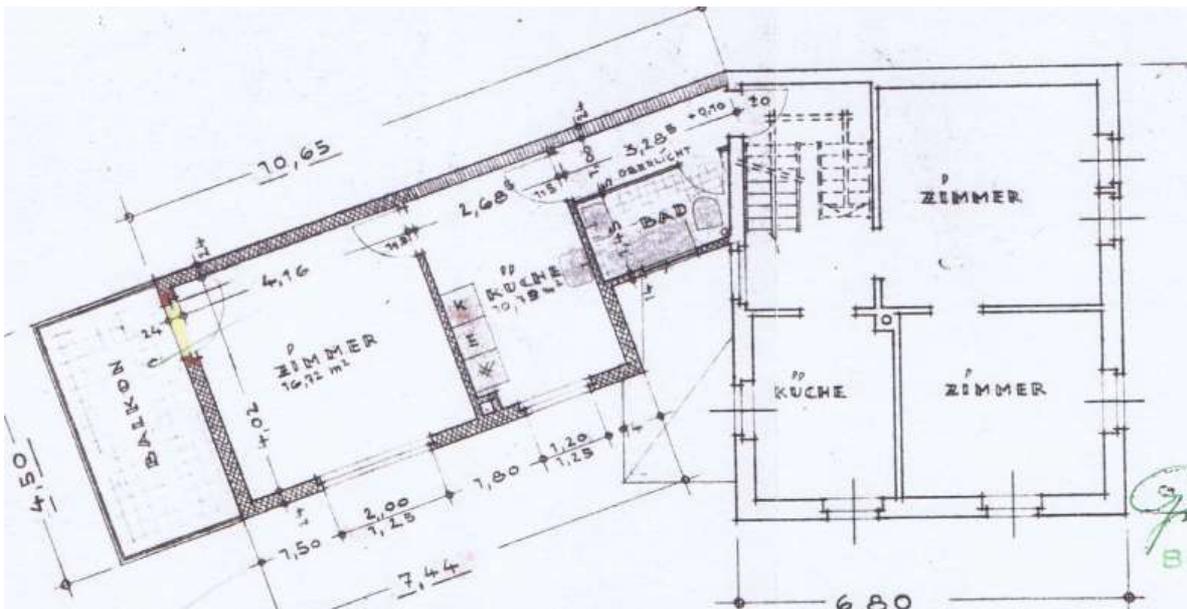
**Schnitte
ursprüngliches Objekt**
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/22 AG Gießen



Grundriss Erdgeschoss
Anbau/weicht ab
ohne Maßstab

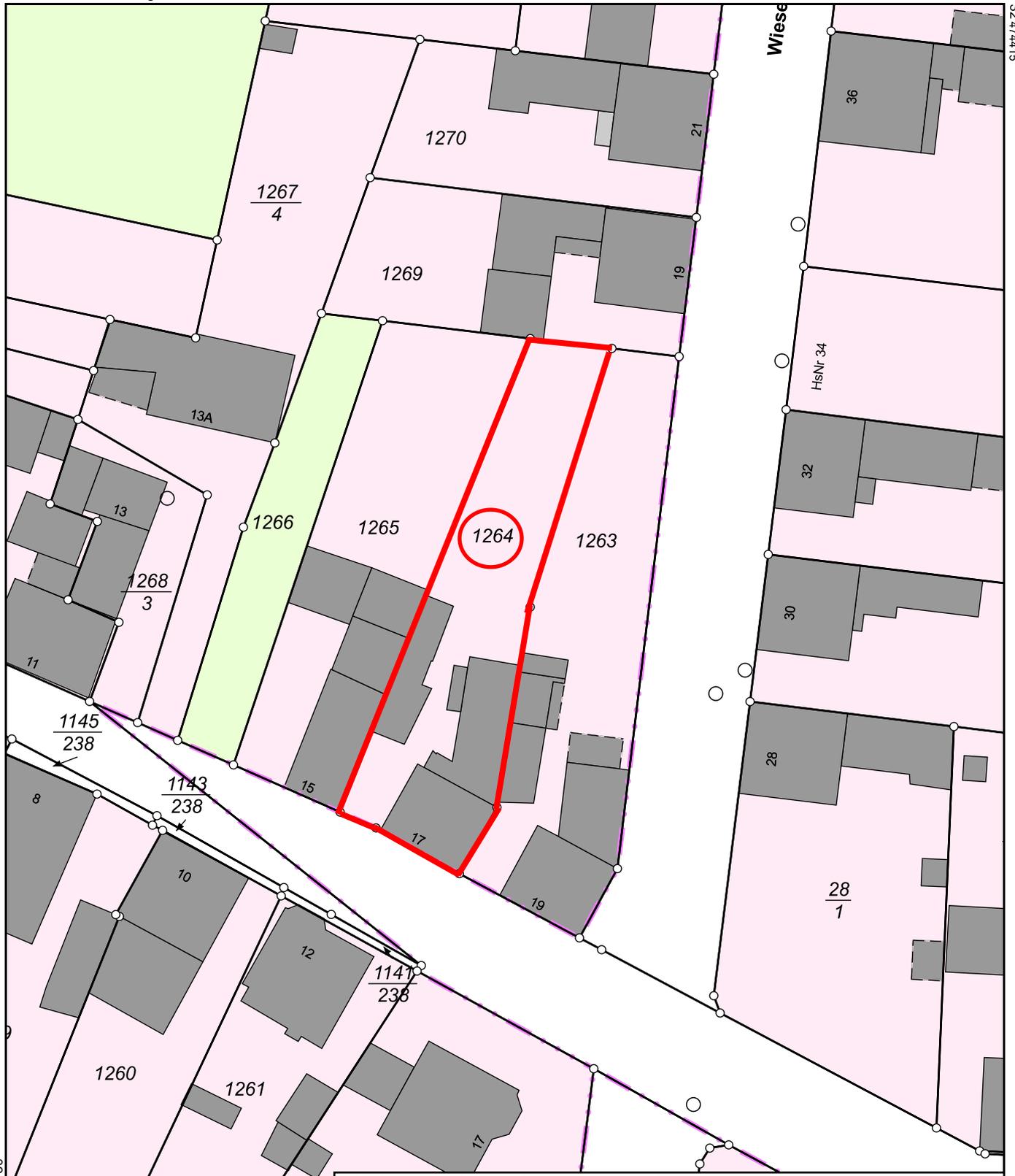


Grundriss Obergeschoss
Anbau/weicht ab
ohne Maßstab



Flurstück: 1264
Flur: 24
Gemarkung: Krofdorf-
Gleiberg

Gemeinde: Wettenberg
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



32 474325

32 474415

5607945

Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 55/22, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Talstraße 17,
35435 Wettenberg/Krofdorf-Gleiberg, ldf.
Nr. 1, Flur 24, Flurstück 1264, Größe 467 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Der Kreisausschuss



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: 08.12.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/1701/22/3435	Eingang am: 07.12.2022 Ihr Az.: 420 K 55/22
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Wettenberg Krofdorf-Gleiberg - 24 - 1264
Straße:	Talstraße 17

Sehr geehrter Herr 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 • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2022/8
Dokument Nr.: 2022/1723504

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 55/22
Ihre Nachricht vom: 07.12.2022

Datum 09. Dezember 2022

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Talstraße 17, 35435 Wettenberg, Gemarkung Krofdorf-Gleiberg, Flur 24, Flurstück 1264

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, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen 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.

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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Wettenberg einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

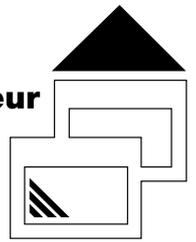
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 55/22, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur bedingt/teilweise Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertmittlung 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, 2007
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertmittlung nach ImmoWertV – 7.Auflage Kleiber 2012
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2022
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Wetttenberg, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen