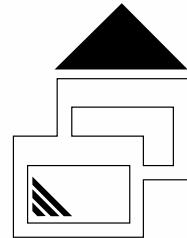


# Ingenieurbüro für Bauwesen

**Jens Maurer**

**Dipl. - Bauingenieur (FH)**



## VERKEHRSWERT

## GUTACHTEN



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche  
Amtsgerichtstraße 7

35423 Lich

Amtsgericht Gießen  
Aktenzeichen: 420 K 55/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 19.09.2023 wie folgt ermittelt:

**655.000,00 €**

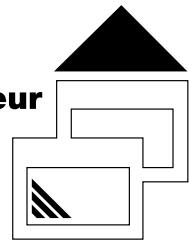
in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

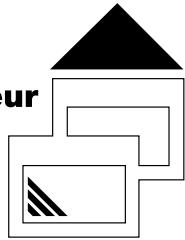
Grundbuch von Lich, Blatt 4328  
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 3, Lich, Flur 1, Flurstück 849/2,  
Hof- und Gebäudefläche, Amtsgerichtsstraße 7,  
Grundstücksgröße 1.074 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
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 Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	12
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	14
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>16</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>16</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>18</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>21</b>
5.1 ursprüngliches Wohnhaus	21
5.2 Anbau	22
5.3 Garage	23
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	24
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>28</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A20
Planunterlagen	A21-A27
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug Energieausweis	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 55/23

## 1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 05.09.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.  
Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.  
Es erfolgte eine Terminfestsetzung für Dienstag, den 19.09.2023 um 14.00 Uhr.  
Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Eigentums.

Teilnehmer:  
- Verfahrensbeteiligte  
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden umfangreiche Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

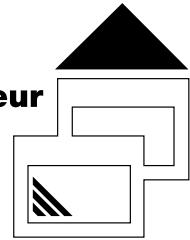
Wunschgemäß werden keine etwaigen, wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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 Baulistenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt westlich des alten Stadtkerns von Lich. in einem ruhigen, älteren Wohn-Mischgebiet.

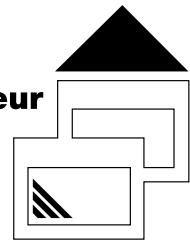
Lich ist eine Stadt mit 9 Ortsteilen, ca. 13.300 Einwohnern im mittelhessischen Landkreis Gießen, 15 km südöstlich der Universitätsstadt Gießen.

Die Stadt besteht neben der Kernstadt aus den Stadtteilen Bettenhausen, Birklar, Eberstadt, Kloster Arnsburg, Langsdorf, Muschenheim, Nieder-Bessingen und Ober-Bessingen.

Die Stadt zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Landkreis Gießen, verkehrsgünstig gelegen, liegt sie an einer Furt des Flüsschens Wetter, das der Wetterau zwischen Taunus und Vogelsberg den Namen gibt. Die Kernstadt und die nördlichen und östlichen Stadtteile gehören zum Naturraum vorerer Vogelsberg, die südlichen und westlichen Stadtteile gehören zur Wetterau.

Lich grenzt im Norden an die Gemeinden Fernwald und Reiskirchen, im Osten an die Stadt Laubach, im Südosten an die Stadt Hungen und im Südwesten an die Stadt Münzenberg (Wetteraukreis) sowie im Westen an die Stadt Pohlheim.





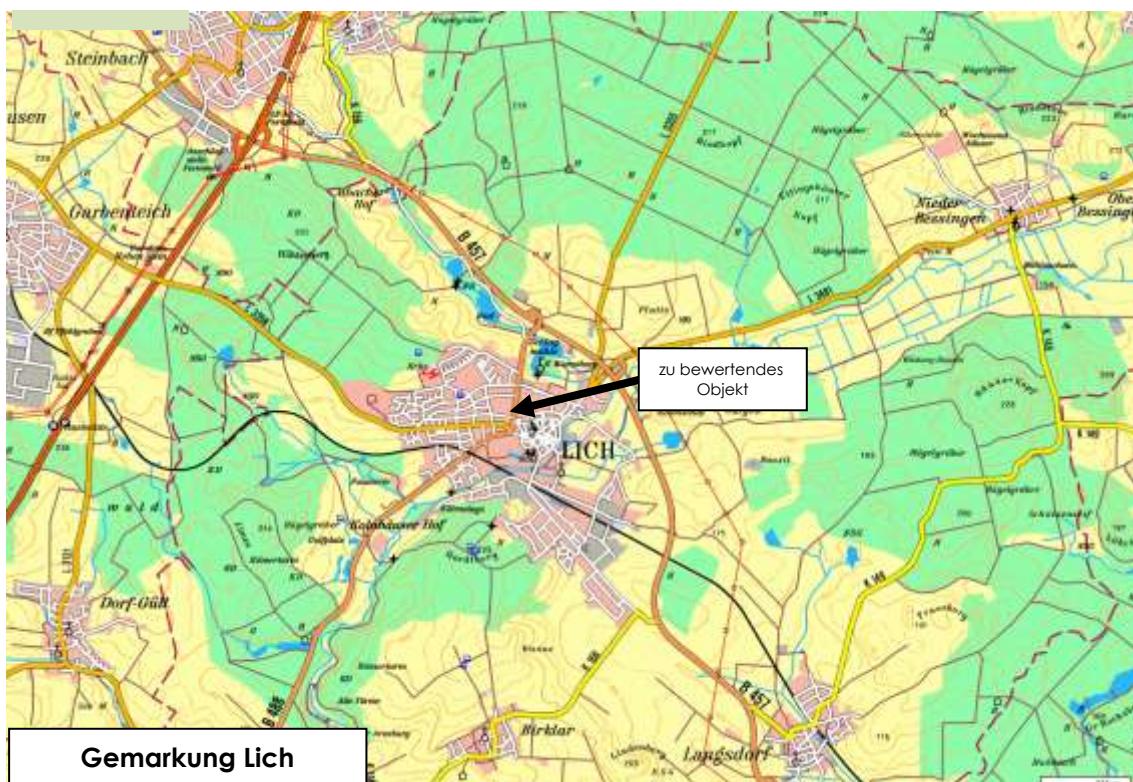
Verkehrstechnisch ist Lich durch das Busnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes an Linien nach Gießen, Butzbach, Schotten und Grünberg angebunden. Außerdem verfügt die Stadt über eine Stadtlinie.

In Lich, sowie im Stadtteil Langsdorf befinden sich Haltepunkte der Lahntal-Kinzig-Bahn. Diese verläuft ganz in der Nähe des Objektes.

Lich ist über die A5 Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Fernwald und über die A45 Hanau-Dortmund (Sauerlandlinie), Anschlussstelle Münzenberg erreichbar. Außerdem liegt es an der B 457 und an der B 488.

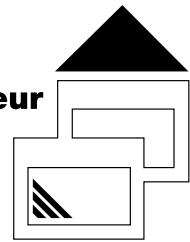
Geschichtlich wurde Lich im Jahre 790 zum ersten mal im Lorscher Codex erwähnt. Allerdings wurde beim Bau des Limes 83-85 nach Chr. durch die Römer das Kohortenkastell Arnsburg im Bereich des heutigen Stadtteils Arnsburg errichtet. Die Klosterruine Arnsburg ist heute eine kulturelle Sehenswürdigkeit, wie auch die Innenstadt von Lich geprägt ist von einem reichen Bestand an Fachwerkhäusern, wie z.B. das reich verzierte Textorhaus (heutiges Heimatmuseum) aus dem Jahre 1632.

Zu erwähnen sind u.a. noch die spätgotische Marienstiftskirche, ein 48 Meter hoher Stadtturm der Stadtbefestigung aus dem 15. Jahrhundert, das Spätrenaissance-Schloss der Fürsten Solms-Hohensolms-Lich mit Schlosspark.



Die Stadt ist durch die Licher Privatbrauerei überregional bekannt. Dazu ist mit der Asklepios Klinik, einem breit gefächerten Fachärzteangebot, Apotheken und weiteren Dienstleistungen im Gesundheitswesen ein hoher Versorgungsstand gegeben.

Es gibt Kindergärten, drei Grundschulen, eine Förderschule und eine Gesamtschule.



Ein lebendiges und vielfältiges Vereinsleben ermöglicht viele Aktivitäten. Die Einkaufsmöglichkeiten sind breit gefächert und decken den Bedarf des täglichen Lebens ab. Entsprechend ist der Standort als sehr interessant zu bezeichnen.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Objekt in einem ruhigen, älteren Wohn-Mischgebiet westlich der Altstadt von Lich. Durch die Lage etwas außerhalb des Stadtcores ist der Innenstadtbereich, das Zentrum aber durchaus noch fußläufig gut zu erreichen.

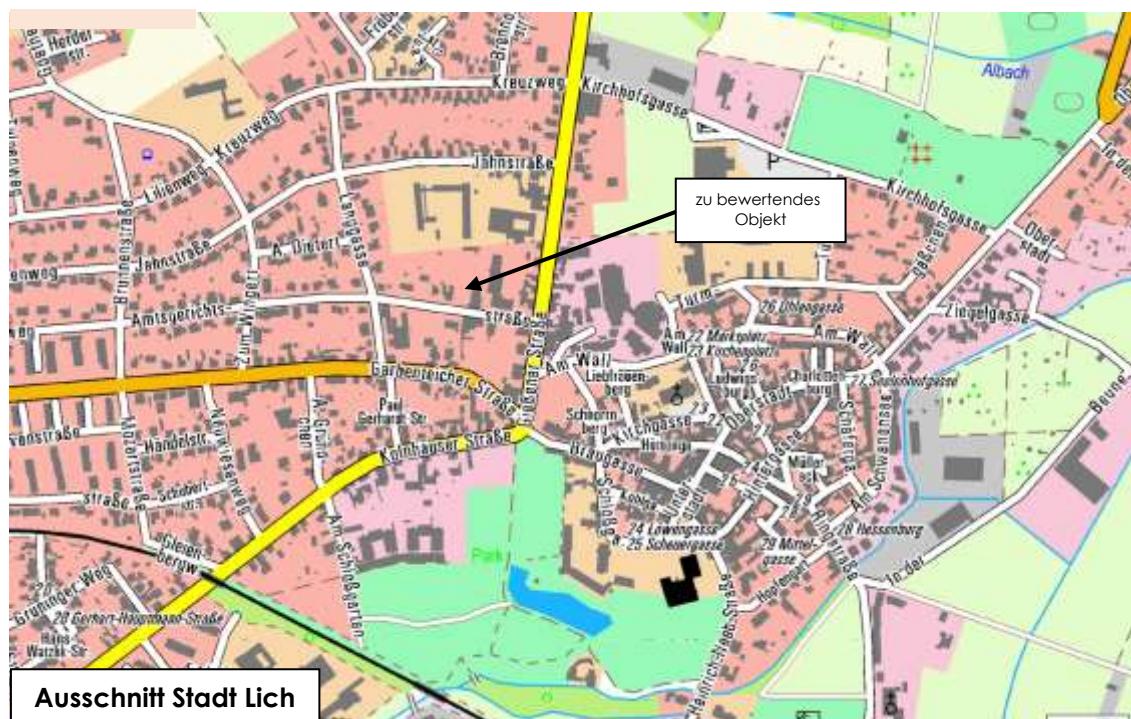
Die Zufahrt kann von der Innenstadt aus erfolgen, sowie über die Ortsumgehungen. Das Grundstück ist insgesamt gut erreichbar. Die Lage kann insgesamt als ruhig bezeichnet werden, auch wenn im Umfeld vereinzelt gewerblich genutzte Objekte vorhanden sind.

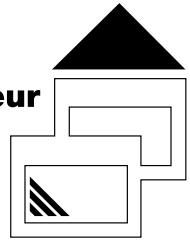
Das Verkehrsaufkommen der gut ausgebauten Zufahrtsstraße kann als insgesamt überschaubar bezeichnet werden. Es besteht überwiegend Anliegerverkehr. Die umliegende Bebauung besteht aus Ein-Zweifamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern, sowie kleineren gewerblichen Ansiedlungen.

Das zu bewertende Grundstück selbst ist vergleichsweise lang und schmal geschnitten. Es ist eben gelegen und kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich, sowie auf dem Grundstück vor der Garage.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt. Gemäß Auskunft bei der Stadt Lich, Bauamt, gilt das Grundstück als komplett erschlossen. Es gibt für diesen Bereich einen alten, gültigen Bebauungsplan, der das Grundstück u.a. als Mischgebiet ausweist. Es ist eine 2-geschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7.

Für das Grundstück besteht kein Denkmalschutz. Es liegen zum Grundstück auch keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis und der Altflächendatei vor.





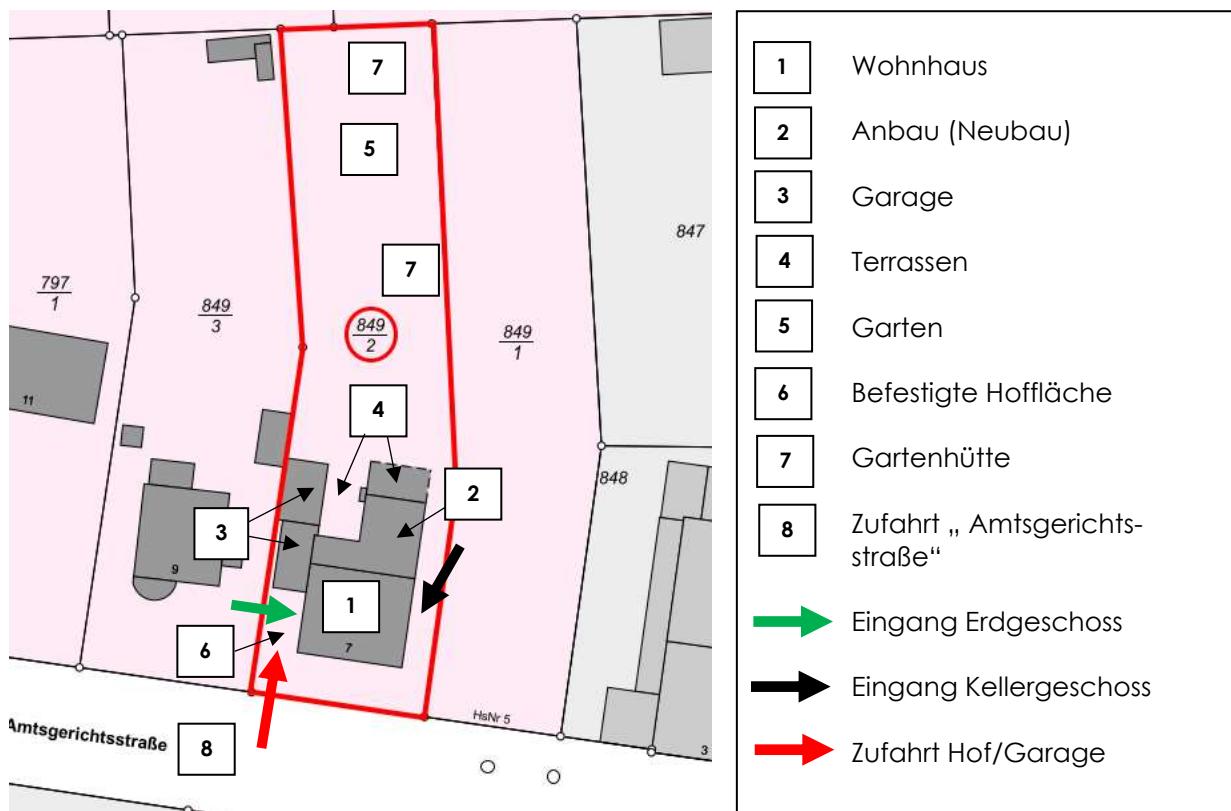
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Garage auf einem angelegten Grundstück.

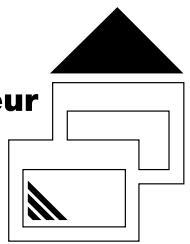
Die Beschreibungen des Objektes erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den durch die Eigentümer bereitgestellten, umfangreichen Bau- und Planunterlagen. Das Objekt ist derzeit vermietet und dient als Schwesternwohnheim für eine naheliegende Klinik. Die Nutzung ist baurechtlich zu prüfen.

Zur besseren Übersicht über das Eigentum dient nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das ursprüngliche Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, sowie ein zweites ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Gauke. Der nachträgliche, hintere Anbau ist nicht unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein leicht geneigtes Pultdach. Das Gesamtobjekt wurde 2005 um den Anbau erweitert und dazu insgesamt umfassend saniert. Seitlich das an Wohnhaus grenzt die 1-geschossige Garage mit Flachdach, die Platz für 2 PKW hintereinander bietet.



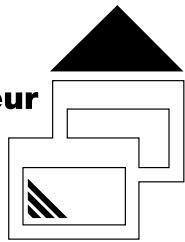


Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 137 m<sup>2</sup>, die im 1. Dachgeschoss ca. 105 m<sup>2</sup> und im 2. Dachgeschoss sind nochmals ca. 27 m<sup>2</sup> vorhanden. Somit beträgt die Gesamtwohnfläche des Objektes ca. 266 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des rein zu Nutzzwecken dienenden Kellergeschosses beträgt ca. 68 m<sup>2</sup>.

Die nachfolgenden Beschreibungen der Raumaufteilung und Nutzung erfolgt auf Basis der genehmigten Planunterlagen.



Abb.: Grundriss Erdgeschoss



Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe vom Hof aus und ist entsprechend nicht barrierefrei und nicht behindertengerecht. Über die Diele besteht ein Zugang zu einem kleinen Dusch-WC, sowie dem großen Flur, von dem aus alle weiteren Räume im Erdgeschoss zugänglich sind, sowie über eine Treppe der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt.



Neben der Küche ist das Esszimmer und das Kaminzimmer vom Flur aus zuänglich. Der Wohn-, Ess- und Kaminbereich ist sehr großzügig und offen gestaltet. Vom Esszimmer besteht ein Zugang zu einem Büro. Von der Küche und dem Wohnbereich besteht ein Zugang zu einem kleinen Essbereich, sowie über ein Treppenhaus Zugang zur Garage und dem Kellergeschoss. Es bestehen vom Wohnbereich und dem kleinen Esszimmer ebenerdige Zugänge zum hinteren, großzügigen Terrassen- und Gartenbereich.

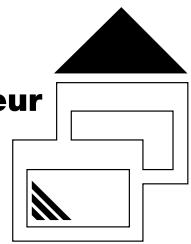


Die Raumausstattung im Erdgeschoss kann als sehr gefällig und großzügig bezeichnet werden.



Auch der Wohnbereich im 1. Dachgeschoss kann als sehr gefällig bezeichnet werden. Über den zentralen Flur des Treppenhauses besteht Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind im vorderen, ursprünglichen Wohnhaus insgesamt drei Kinderzimmer, sowie ein etwas kleineres, und ein etwas größeres Badezimmer. Über einen weiteren Flur erfolgt der Zugang zu den Räumlichkeiten im Anbau.

Diese sind zwei Schrankräume, sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit zweiseitigem, überdeckten Balkon. Vom Balkon hat man u.a. einen sehr schönen Blick auf den hinteren Gartenbereich des Grundstückes.



Die Einschränkungen durch die bereits vorhandene Dachschräge können als sehr überschaubar bezeichnet werden.



Abb.: Grundriss 1. Dachgeschoß

Der Zugang zum 2. Dachgeschoß erfolgt ebenfalls vom Treppenhaus aus. Allerdings sind dort die Einschränkungen durch die Dachschrägen erheblich. Es gibt insgesamt zwei Zimmer und ein kleines Badezimmer.

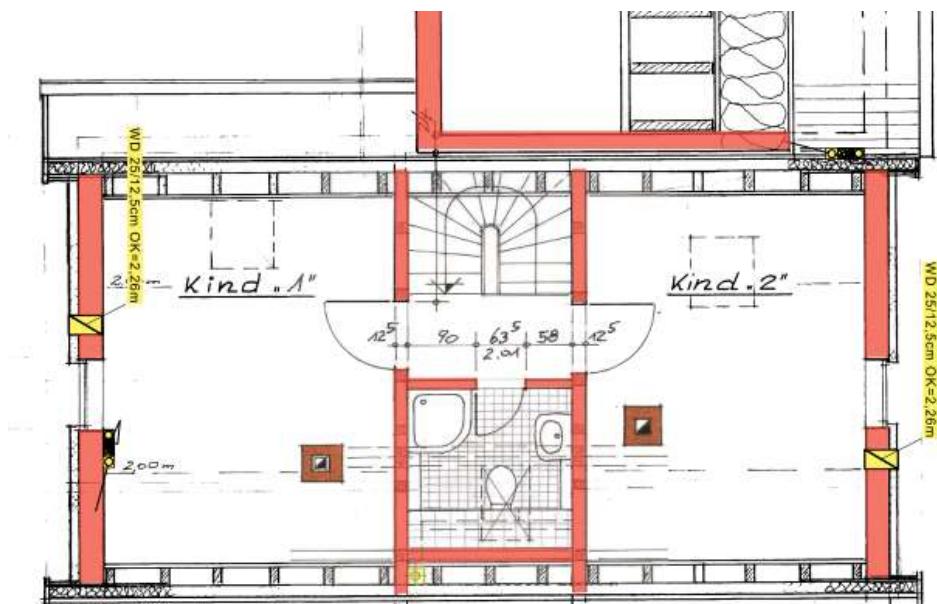
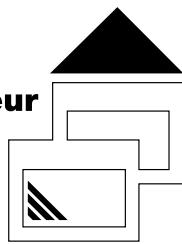


Abb.: Grundriss 2. Dachgeschoss

Auch hier kann die Raumaufteilung als durchaus zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden.

Das Kellergeschoss unter dem ursprünglichen Wohnhaus dient rein zu Nutz- zwecken.

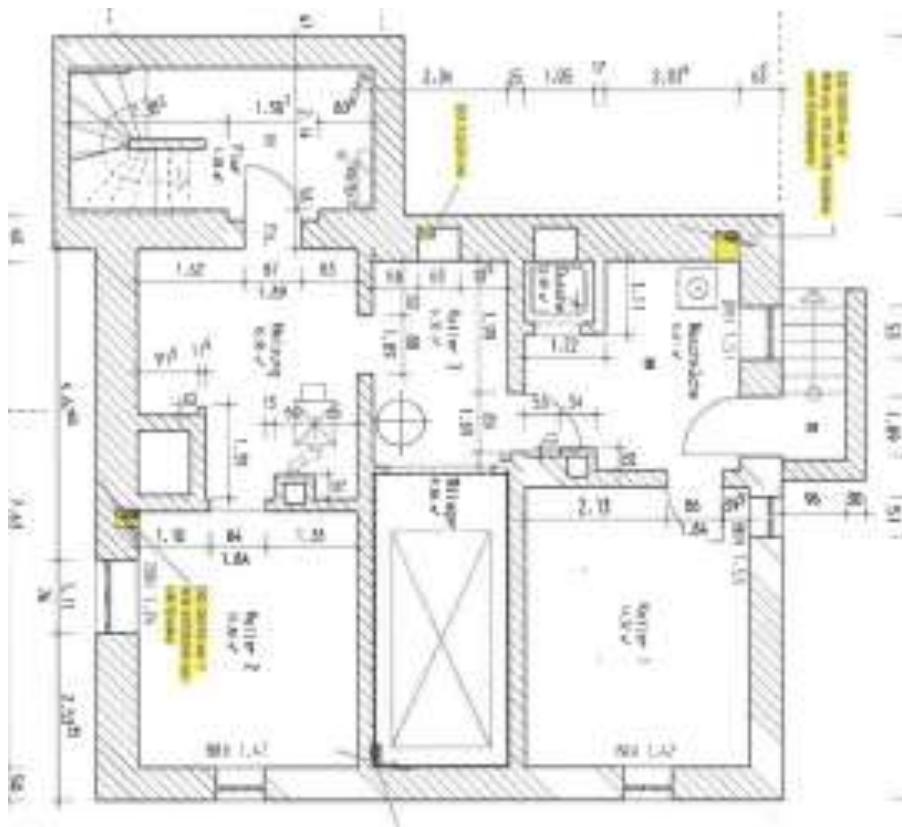
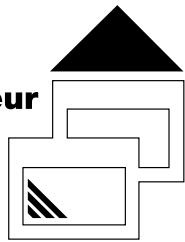


Abb.: Grundriss Kellergeschos



Der Zugang zum Keller kann über das Treppenhaus erfolgen, sowie über eine seitlich am Haus befindliche Kelleraußentreppe. Neben einem Heizungsraum gibt es einen Öllagerraum, sowie verschiedene, weitere Kellerräume. Die Raumaufteilung kann insgesamt als zweckmäßig bezeichnet werden.

Das 1-geschossige Garagengebäude grenzt unmittelbar an das Wohnhaus an und bietet Platz für zwei PKW (allerdings hintereinander). Die Zufahrt erfolgt über die Hoffläche von der Straße aus.

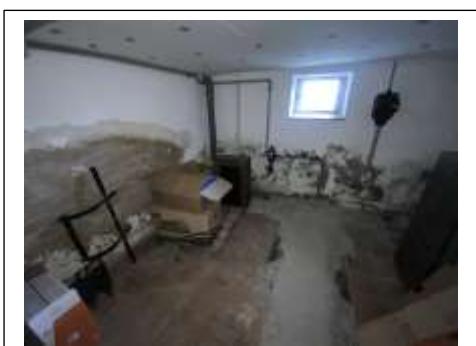
Die Außenanlage des Objektes besteht aus der befestigten Hoffläche vor der Garage, den befestigten Wegen um das Gebäude, sowie die großzügige Terrasse hinter dem Objekt. Alle weiteren nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Garten- bzw. Grünfläche (parkähnlich) durchaus gefällig angelegt. Im hinteren Grundstücksbereich sind dazu noch zwei Gartenhütten vorhanden.

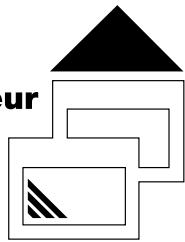


### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

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

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in seinem Ursprung gemäß den vorhandenen Unterlagen 1954 in massiver und solider, dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. 1967 erfolgte ein erster Anbau an das Wohnhaus und 2005 erfolgte ein Komplettumbau des Objektes, verbunden mit einem weiteren Anbau und einer kompletten Sanierung, einschließlich energetischer Maßnahmen. Im Grunde ist nur noch das Kellergeschoß im weitgehend ursprünglichen Zustand. Hier ist darauf hinzuweisen, dass erhebliche Feuchtigkeitsprobleme vorliegen.





Gemäß Energieausweis entspricht der Energiekennwert des Objektes dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.

Die bauliche Gesamtkonstruktion des Objektes entspricht dem baulichen Standard aus 2005.

Die größtenteils gemauerten Außenwände haben eine 12 cm starke Außen-dämmung. Die Kellerdecke ist gedämmt. Der Balkon ist eine Stahlkonstruktion mit Holzdielenbelag.

Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion, wie auch die Gauben und haben ebenfalls einen Dämmstandard aus 2005. Die Ziegeleindeckung ist in einem augenscheinlich sehr guten Zustand. Das Pultdach des Anbaus hat eine gedämmte Sandwichplatteneindeckung. Das Garagendach hat eine Flach-dachbahnenabdichtung.

Die Fenster sind hochwertige Holz-Alukonstruktionen mit entsprechender Isolierverglasung. Es sind u.a. große Schiebetürelemente vorhanden. Die Fenster haben teilweise Klappläden außen.

Die bauliche Gesamtkonstruktion macht einen sehr guten und durchaus zeitgemäßen Eindruck und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

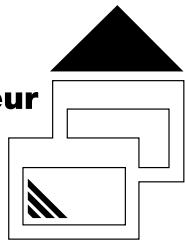
Die Innenausstattung des Objektes hat einen gehobenen Standard und befindet sich in einem weitgehend sehr gepflegten Zustand. U.a. ist teilweise hochwertiges Parkett verlegt.

Gleiches gilt auch für die technische Ausstattung des Objektes. Diese befindet sich zwar auf dem technischen Standard aus 2005, ist aber für das Baujahr als durchaus aufwendig und gehoben zu bezeichnen. Neben der Ölzentralheizung (Öllager 2 x 1.000 Liter PVC-Tanks) ist eine Solarthermie-anlage (2 Warmwasserboiler) vorhanden, ein Lüftungssystem und in Teilbe-reichen eine Fußbodenheizung. Die übrige Wärme wird über Wandheiz-körper abgegeben. Alle Bereiche sind voll funktional.



Die Außenanlage wurde ebenfalls in 2005 hergestellt und befindet sich in einem weitgehend gepflegten Zustand. Pflaster- und Plattenbelag sind aus teilweise hochwertigen Betonwerksteinen hergestellt. Der Garten- und Grün-bereich ist ebenfalls weitgehend gepflegt.

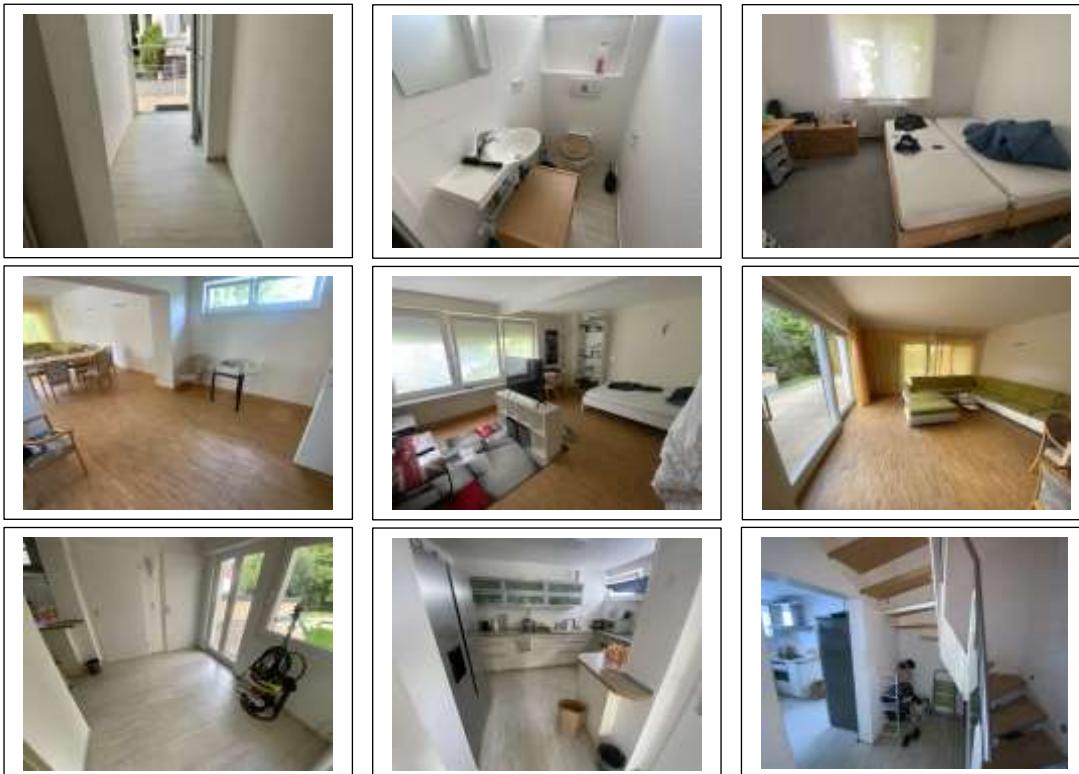
Die Gartenhütten sind Holzkonstruktionen. Die vordere Gartenhütte hat einen Stromanschluss mit Unterverteilung.



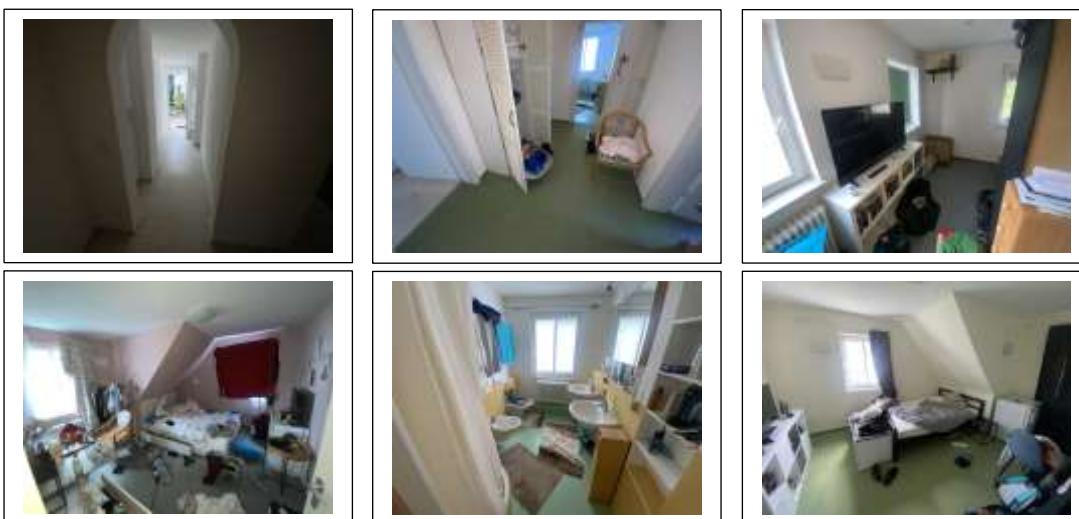
### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

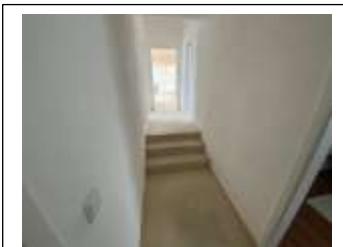
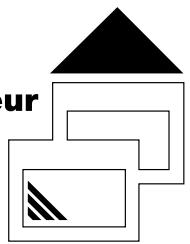
Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erdgeschoss, sowie den beiden Dachgeschoßen.  
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der gehobenen Ausstattung.

#### -Wohnbereich Erdgeschoss-

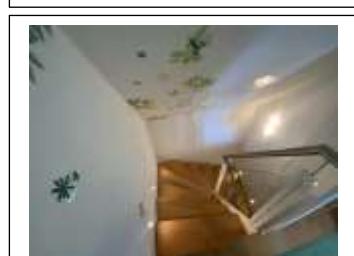


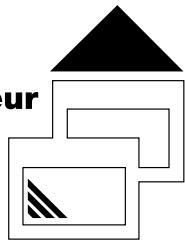
#### -Wohnbereich 1. Dachgeschoss-





**-Wohnbereich 2. Dachgeschoss-**





## 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 zu gründeliegende 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 Objektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art und Nutzung die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

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

## 3. Bodenwertermittlung

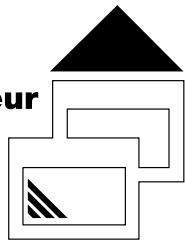
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag 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](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 849/2: = 130,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1.100 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

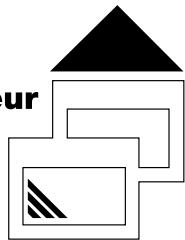
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$130,00 \text{ €/m}^2 \times 1.074,00 \text{ m}^2 = 139.620,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Grundstückzuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, den Ausnutzungsmöglichkeiten, sowie im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung. Gewählter Anpassungsfaktor: 1,0:

$$139.620,00 \text{ €} \times 1,00 = 139.620,00 \text{ €}$$

$$\Rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 849/2, gerundet} = \textbf{139.600,00 €}$$



#### 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 2023 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 nur als einfacher Abgleich.

Es erfolgt ein Mietansatz\* auf Basis der genehmigten Nutzung als Wohnhaus. Die derzeitige Nutzung und der damit verbundene Ertrag liegt deutlich höher. Die derzeitige Nutzung ist baurechtlich zu prüfen.

(\*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	266,10 m²	6,00	1.596,60	19.159,20
Zulage Gartennutzung	1 psch.	50,00	50,00	600,00
Garage/ Stellplätze	2 Stck.	40,00 €/Stck.	80,00	960,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>266,10</b>		<b>1.726,60</b>	<b>20.719,20</b>

**Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 20.719,20 €**

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. Ertragswertrichtlinie Anlage 1/2023):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

##### Verwaltungskosten:

$$\text{je Wohnung } 344 \text{ €} = 1,0 \text{ WE} \times 344,00 \text{ €} = 344,00 \text{ €}$$

$$\text{je Garage } 45 \text{ €} = 2 \text{ Stck.} \times 45,00 \text{ €} = 90,00 \text{ €}$$

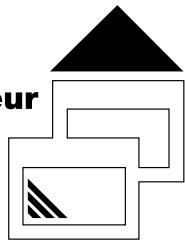
##### Instandhaltungskosten:

$$\text{Wohnfläche: } 266,10 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €/m}^2 = 3.592,35 \text{ €}$$

$$\text{Garagenstellplatz } 2 \text{ Stck.} \times 102,00 \text{ €/Stck.} = 204,00 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 20.719,20 \text{ €} \times 2,0 \% = 414,38 \text{ €}$$

**Bewirtschaftungskosten gesamt**  
(entspricht 22,4 % des Rohertrages p.a.)



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

$$\begin{aligned}
 \text{Rohertrag} &= 20.719,20 \text{ €} \\
 \text{./. Bewirtschaftungskosten} &= - 4.644,73 \text{ €} \\
 \text{= Reinertrag des Grundstückes} &= \textbf{16.074,47 €}
 \end{aligned}$$

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,25 % ausgegangen.  
(Wohnhaus, durchschnittliche Lage, hohe Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$139.600,00 \text{ €} \times 1,25 \% = 1.745,00 \text{ €}$$

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

$$\begin{aligned}
 \text{Reinertrag des Grundstückes} &= 16.074,47 \text{ €} \\
 \text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag} &= - 1.745,00 \text{ €} \\
 \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} &= 14.329,47 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,25 % und einer gemittelten, fiktiven Restnutzungsdauer von 48 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 36,01 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

$$\text{Reinertrag der baulichen Anlage:} \quad 14.329,47 \text{ €}$$

$$\text{Barwertfaktor} \quad \times 36,01$$

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} \quad = 516.004,21 \text{ €}$$

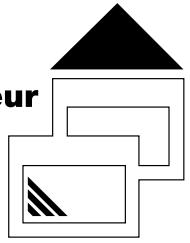
### **Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:**

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert Flurstück 849/2} &= 139.600,00 \text{ €} \\
 \text{Ertragswert der baulichen Anlage} &= 516.004,21 \text{ €}
 \end{aligned}$$


---

$$\text{Vorläufiger Ertragswert} \quad = 655.604,21 \text{ €}$$

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards

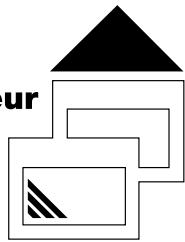
- Wohnhaus/Anbau	-pauschal-	=	15.000,00 €
(u.a. Feuchtigkeit Keller*, Risse Dachgeschoss)			
- Garage	-pauschal-	=	keine
		=	15.000,00 €

(\* Lediglich Kostenansatz zur Eindämmung des Problems. Nicht Beseitigung).

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	655.604,21 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	15.000,00 €
Ertragswert	=	640.604,21 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	=	<b>640.000,00 €</b>

**Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 640.000,00 €.**



## 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 2023 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 Wohnhaus und Anbau, sowie Garage.

Für das Wohnhaus, Anbau und Garage erfolgt ein gemittelter Ansatz aus tatsächlicher Restnutzungsdauer (Anbau als Neubau), sowie modifizierter Restnutzungsdauer (Wohnhaus).

### 5.1 ursprüngliches Wohnhaus

1

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz Typ 1.01**

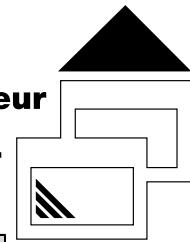
**Wohnhaus, ursprüngl. freistehend,  
als Einfamilienhaus**

**Keller-, Erdgeschoss,  
ausgebautes Dachgeschoss (2x).**



ursprüngliches Wohnhaus*	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			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung			0,5	0,5		9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%

\* Ansatz freistehend, Einfamilienhaus



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01: KG, EG, ausgebautes DG (2x)	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF	
Außenwände	$1 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					231,15 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					150,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					110,55 €/m² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					91,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					91,85 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					46,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					90,45 €/m² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					82,80 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$					50,10 €/m² BGF
			Zwischensumme:			945,50 €/m² BGF
			keine weiteren Anpassungen:			Faktor 1,0
				Kostenwert (Summe)		945,50 €/m² BGF

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 945,50 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66\*

\* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$945,50 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 1.679,78 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$380,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.679,78 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 638.450,78 \text{ €}$$

**→ der Herstellungswert des urspr. Wohnhauses beträgt 638.450,78 €.**

## 5.2 Anbau

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz Typ 2.33**

**Anbau wie Reihendhaus**

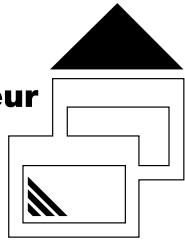
**Erd- und Obergeschoss,  
Flachdach/Pultdach**



Anbau (wie Reihenendhaus), angepasst	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			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen*						9%
Heizung**			0,5	0,5		9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%

\* kein Bad in diesem Gebäudebereich

\*\* nur Leitungen, HK (20%)



Kostenkennwerte Gebäudeart 2.33: EG, OG, Flachdach/flachgeneigtes Pultdach	735 €/m <sup>2</sup> BGF	820 €/m <sup>2</sup> BGF	940 €/m <sup>2</sup> BGF	1.135 €/m <sup>2</sup> BGF	1.415 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				261,05 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dächer	$1 \times 15 \% \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				170,25 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				124,85 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 940 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				103,40 €/m <sup>2</sup> BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	$1 \times 11 \% \times 940 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				103,40 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 940 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				51,88 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	$(0,5 \times 9 \% \times 940 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) \times 0,20 =$				18,68 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 940 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				56,40 €/m <sup>2</sup> BGF	
			Zwischensumme:		<b>889,91 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
			keine weitere Anpassung:		<b>Faktor 1,00</b>	
			Kostenwert (Summe)		<b>889,91 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 889,91 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66\*

\* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$889,91 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 1.581,01 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Anbaues:

$$133,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.581,01 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 210.969,97 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Anbaues beträgt 210.969,97 €.

### 5.3 Garage

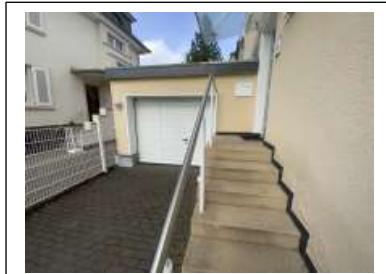
**Gewählt nach NHK 2010:**

**Typ 14.1**

**Einzel-Mehrfachgaragen**

**Standardstufe 3-4**

-angepasst-

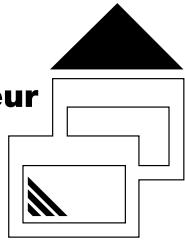


**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 360,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 177,66\*

\* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$360,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7766 = 639,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes der Garage:

$$46,55 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 639,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 29.772,45 \text{ €}$$

**→ der Herstellungswert der Garage beträgt 29.772,45 €.**

#### 5.4 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert ursprüngliches Wohnhaus	638.450,78 €
Herstellungswert Anbau	210.969,97 €
Herstellungswert Garage	29.772,45 €
<b>→ Herstellungswert Gesamtobjekt</b>	<b>879.193,20 €</b>

Wertminderung wegen Alters:

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

Im vorliegenden Fall erfolgt eine differenzierte Betrachtung von Wohnhaus und Anbau.

Das Wohnhaus wurde im Ursprung 1954 gebaut. Im Rahmen des Anbaues 2005 wurde das Objekt voll umfänglich renoviert und saniert, so dass es zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer wie folgt kommt:

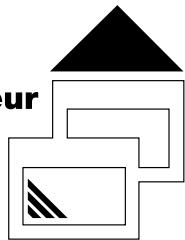
Ansatz hier:

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

Baujahr: ca. 1954

Alter: 2023 – 1954 = ca. 69 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 16,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich eine umfassende Modernisierung für das ursprüngliche Objekt.



**Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.**

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung	3,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster & Außentüren	2,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Wärmedämmung der Außenwände	3,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Wesentliche Verbesserung Grundriss	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
<b>Summe:</b>	<b>16,0 Pkt. = umfassend modernisiert</b>

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von ca. 69 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 16 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 44 Jahren

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 44 Jahre

Für den Anbau liegen gegenüber dem Baustandard aus 2005 so gut wie keine weiteren Renovierungen und Sanierungen vor. Es erfolgt daher ein Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes.

Ansatz hier:

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

Baujahr: ca. 2005

Alter: 2023 – 2005 = 18 Jahre

Restnutzungsdauer Anbau: 70 Jahre – 18 Jahre = 52 Jahre

#### **Betrachtung Restnutzungsdauer Gesamtobjekt:**

→ es erfolgt eine Sachverständige Mittelung der Restnutzungsdauer von Wohnhaus und Anbau → 44 Jahre + 52 Jahre = 48 Jahre

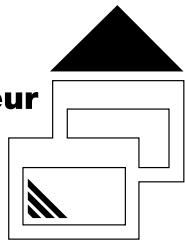
Durch den Sachverständigen wird die Restnutzungsdauer für das Gesamtobjekt mit 48 Jahren ermittelt.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 31,4\%$$

Wertminderung 31,4 % v.H. des Herstellungswertes = 276.066,66 €

$$\rightarrow 879.193,20 \text{ €} - 276.066,66 \text{ €} = 603.126,54 \text{ €}$$

**→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 603.126,54 €**



**Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 603.126,54 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Gartenhütten	= + 1.000,00 €
- Zulage Balkon	= + 4.000,00 €
- Außentreppe/Vordach	= + 2.000,00 €
- Kelleraußentreppe	= + 500,00 €
- Solarthermieanlage	= + 3.000,00 €

**Gebäudesachwert insgesamt: 613.626,54 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Wege, Terrasse, Einfriedung	= + 36.000,00 €
--	-----------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 649.626,54 €**

Bodenwert Flurstück 849/2	= + 139.600,00 €
---------------------------	------------------

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 789.226,54 €**

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 Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten, liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,85:

$$789.226,54 \text{ €} \times 0,85 = 670.842,56 \text{ €}$$

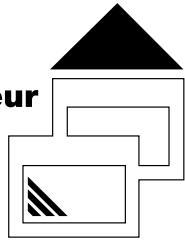
**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 670.842,56 €**

**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

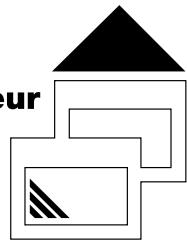
- Wohnhaus	-pauschal-	=	15.000,00 €
(u.a. Feuchtigkeit Keller*, Risse Dachgeschoss)			
- Garage	-pauschal-	=	keine
		=	15.000,00 €

(\* Lediglich Kostenansatz zur Eindämmung des Problems. Nicht Beseitigung).

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	670.842,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 15.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>655.842,56 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>655.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 655.000,00 €.**



## 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 aber als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert liegt im engen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert ist somit verifiziert.

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

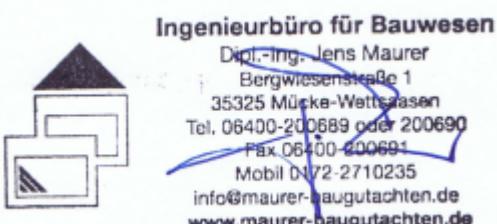
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Amtsgerichtsstraße 7, 35423 Lich, Ifd.Nr. 3, Flur 1, Flurstück 849/2, zum Bewertungsstichtag 19.09.2023, auf**

**655.000,00 €**

**in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro**

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

Mücke, den 22.11.2023



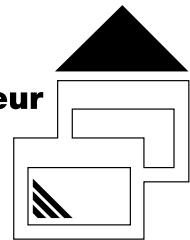
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



### Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen

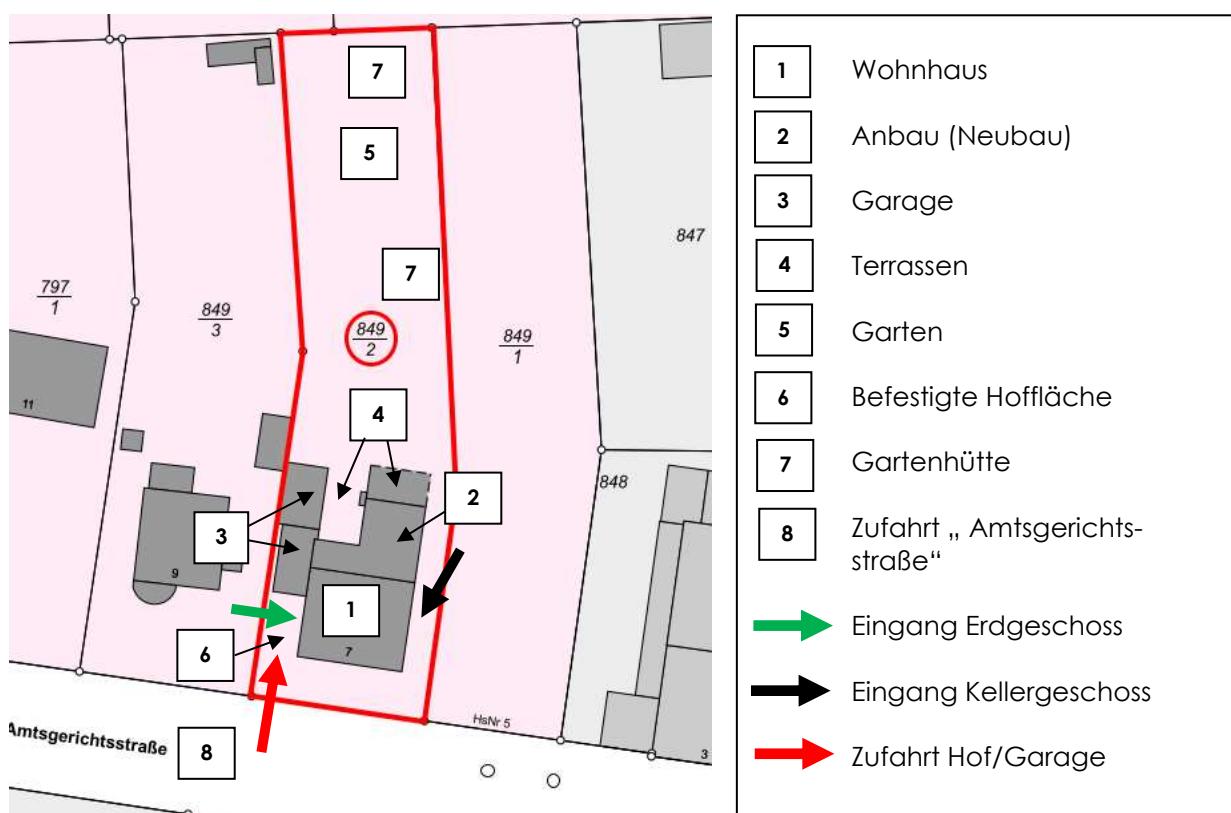
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Nutzung einzelner Räume weicht derzeit ab.

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:



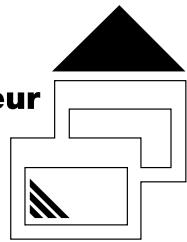
#### Wohnflächenberechnung:

##### -Erdgeschoss-

$$\text{Diele: } (1,07 \times 1,52) + (1,29 \times 2,33) + (0,08 \times 0,98) - (0,32 \times 0,47) = 4,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur I: } 1,00 \times 0,80 = 0,80 \text{ m}^2$$

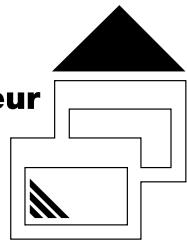
$$\text{Übertrag } = 5,36 \text{ m}^2$$

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen**

	Übertrag =	5,36 m <sup>2</sup>
Dusche:	1,00 x 1,00	= 1,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 x 1,73	= 1,73 m <sup>2</sup>
Schlafen I:	3,01 x 3,71	= 11,17 m <sup>2</sup>
Flur II:	$(4,065 \times 2,105) - (1,00 \times 2,105) - (1,00 \times 1,125)$	= 5,33 m <sup>2</sup>
Küche:	$(2,58 \times 3,69) + (0,14 \times 0,93) + (0,24 \times 1,37)$	= 9,98 m <sup>2</sup>
Essen:	2,23 x 2,85	= 6,36 m <sup>2</sup>
Abstellen:	1,08 x 0,71	= 0,77 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$(7,29 \times 5,40) + (0,24 \times 2,385) + (3,625 \times 3,195)$	= 51,52 m <sup>2</sup>
Schlafen II:	$(4,115 \times 5,905) + (0,90 \times 2,625) + (0,50 \times 0,60)$	= 26,96 m <sup>2</sup>
	Summe =	120,18 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3% Putz =	- 3,61 m <sup>2</sup>
	Summe =	116,57 m <sup>2</sup>
Terrasse:	$(11,105 \times 3,92) + (3,825 \times 0,42) + (5,74 \times 6,395) \times \frac{1}{4}$	= 20,46 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt =</b>	<b>137,03 m<sup>2</sup></b>
		=====

**-1.Dachgeschoss-**

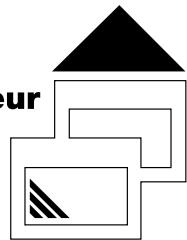
Flur:	$(2,115 \times 3,305) + (0,55 \times 1,00)$	= 7,54 m <sup>2</sup>
Bad Kind:	2,47 x 2,115	= 5,22 m <sup>2</sup>
Kind I:	$(1,91 \times 4,325) + (3,585 \times 1,715) + (0,19 \times 0,518) - (0,85 \times 1,715 \times \frac{1}{2})$	= 13,78 m <sup>2</sup>
Kind III:	$(1,95 \times 3,87) + (1,76 \times 2,87) - (0,60 \times 1,76 \times \frac{1}{2})$	= 12,07 m <sup>2</sup>
Kind II:	$(3,985 \times 3,71) - (0,32 \times 0,47)$	= 14,63 m <sup>2</sup>
	Übertrag =	53,24 m <sup>2</sup>

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen**Übertrag = 53,24 m<sup>2</sup>Flur II: (1,25 x 2,615) + (0,38 x 0,25) = 3,36 m<sup>2</sup>Bad: 2,275 x 3,575 = 8,13 m<sup>2</sup>Flur III: 1,25 x 2,355 = 2,94 m<sup>2</sup>Schrankraum I: 2,115 x 2,245 = 4,75 m<sup>2</sup>Schrankraum II: 2,115 x 1,645 = 3,48 m<sup>2</sup>Schlafen: (4,98 x 5,40) + (3,51 x 0,175) + (4,70 x 0,185) = 28,38 m<sup>2</sup>Summe = 104,28 m<sup>2</sup>abzgl. 3% Putz = - 3,13 m<sup>2</sup>Summe = 101,15 m<sup>2</sup>Balkon: 2,895 x 5,565 x 1/4 = 4,03 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 1.Dachgeschoss, gesamt = 105,18 m<sup>2</sup>**  
=====

**-2.Dachgeschoss-**Kind I: (3,735 x 5,86) - (2 x 0,91 x 3,735) -  
(2 x 0,85 x 3,735 x 1/2) - (0,15 x 0,50) -  
(0,30 x 0,50 x 1/2) = 11,76 m<sup>2</sup>Kind II: (3,625 x 5,86) - (2 x 0,91 x 3,625) -  
(2 x 0,85 x 3,625 x 1/2) - (0,45 x 0,50) = 11,34 m<sup>2</sup>Bad: (2,115 x 1,80) - (0,91 x 2,115) -  
(0,85 x 2,115 x 1/2) = 0,98 m<sup>2</sup>Flur: (2,115 x 3,945) - (0,91 x 2,115) -  
(0,80 x 1,20) - (0,85 x 2,115 x 1/2) -  
(0,30 x 0,80 x 1/2) = 4,44 m<sup>2</sup>Summe = 28,52 m<sup>2</sup>abzgl. 3% Putz = - 0,86 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 2.Dachgeschoss, gesamt = 27,66 m<sup>2</sup>**  
=====

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen****Zusammenstellung der Wohnfläche:**

Erdgeschoss + 1.Dachgeschoß + 2.Dachgeschoß =

$$137,03 \text{ m}^2 + 105,18 \text{ m}^2 + 27,66 \text{ m}^2 = 266,10 \text{ m}^2$$


---

**Nutzflächenberechnung:****-Kellergeschoß-**

Flur:  $(4,58 \times 2,14) - (1,15 \times 2,14) - (0,14 \times 0,85)$  = 7,22 m<sup>2</sup>

Heizung:  $(3,32 \times 3,77) - (1,03 \times 1,27) - (0,36 \times 0,60) + (0,88 \times 0,24)$  = 11,20 m<sup>2</sup>

Keller II: 3,32 x 3,875 = 12,87 m<sup>2</sup>

Keller III: 2,04 x 3,09 = 6,30 m<sup>2</sup>

Öllager: 2,04 x 4,425 = 9,03 m<sup>2</sup>

Keller I: 4,23 x 3,385 = 14,32 m<sup>2</sup>

Waschküche:  $(3,15 \times 3,255) - (0,33 \times 1,07) + (0,12 \times 0,53)$  = 9,96 m<sup>2</sup>

---

Summe = 70,90 m<sup>2</sup>

abzgl. 3% Putz = - 2,13 m<sup>2</sup>

---

**Nutzfläche Kellergeschoß, gesamt = 68,77 m<sup>2</sup>**

---

**-Garage-**

Stellfläche:  $(3,61 \times 6,595) + (2,96 \times 2,86) + (2,315 \times 3,435) - (0,125 \times 0,90)$  = 40,11 m<sup>2</sup>

---

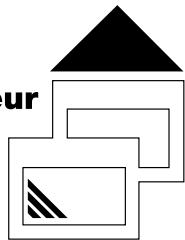
Summe = 40,11 m<sup>2</sup>

abzgl. 3% Putz = - 1,20 m<sup>2</sup>

---

**Nutzfläche Garage, gesamt = 38,91 m<sup>2</sup>**

---

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen****Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus- 1**

Kellergeschoß:  $(8,81 \times 10,365) + (2,70 \times 5,29)$  = 105,60 m<sup>2</sup> BGF

Erdgeschoß:  $(8,935 \times 10,615) + (2,595 \times 5,05)$  = 107,98 m<sup>2</sup> BGF

1.Dachgeschoß:  $8,935 \times 10,615$  = 94,85 m<sup>2</sup> BGF

2.Dachgeschoß:  $6,75 \times 10,615$  = 71,65 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 380,08 m<sup>2</sup> BGF**

---

**-Anbau/Neubau- 2**

Erdgeschoß:  $(7,655 \times 6,25) + (3,02 \times 6,25)$  = 66,72 m<sup>2</sup> BGF

Obergeschoß:  $(7,655 \times 6,25) + (3,02 \times 6,25)$  = 66,72 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Neubau = 133,44 m<sup>2</sup> BGF**

---

**-Garage- 3**

Erdgeschoß:  $(4,09 \times 6,96) - (0,125 \times 0,625) - (0,125 \times 0,35) + (3,10 \times 2,71) + (3,675 \times 2,72) - [0,125 \times (0,625 + 0,90)]$  = 46,55 m<sup>2</sup> BGF

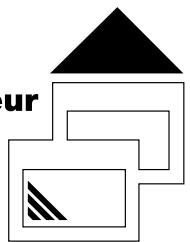
---

**Gesamt Brutto-Grundfläche Garage = 46,55 m<sup>2</sup> BGF**

---

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wetterasen  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax. 06400-200691  
Mobil 0172-2710235  
[info@maurer-baugutachten.de](mailto:info@maurer-baugutachten.de)  
[www.maurer-baugutachten.de](http://www.maurer-baugutachten.de)



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen**



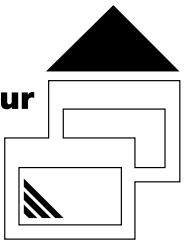
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



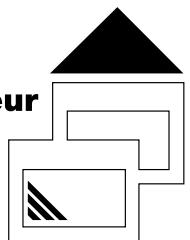
Bild 4: seitlicher Gartenzugang



Bild 5: Kelleraußentreppe



Bild 6: Rück-/Gartenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Bild 7: Gartenansicht/Terrasse

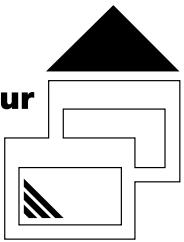


Bild 8: Garten



Bild 9: Gartenhütte





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



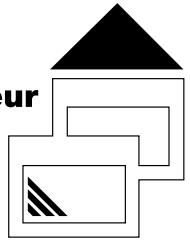
Bild 10: Zufahrt „Amtsgerichtsstraße“



Bild 11: Zufahrt „Amtsgerichtsstraße“



Bild 12: Zufahrt Garage



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Bild 13: Zugang/Eingang EG



-Innenansichten-  
Erdgeschoss

Bild 14: Eingang/Flur

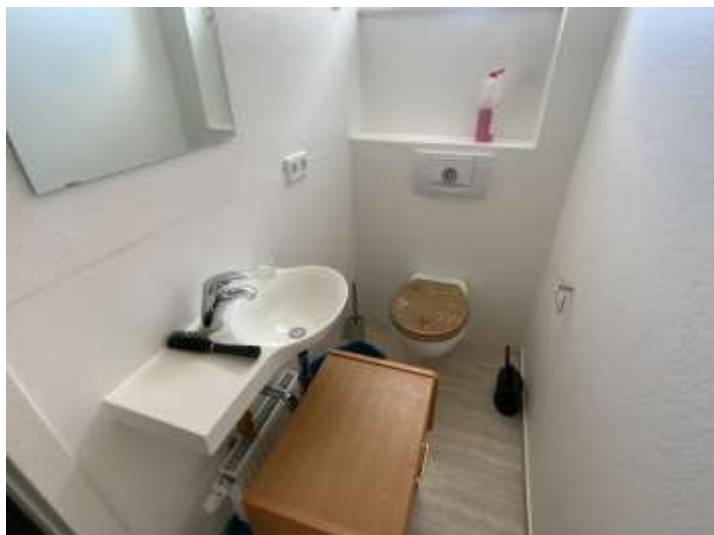
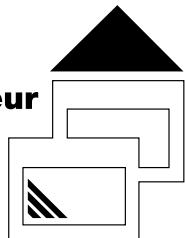


Bild 15: WC



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen

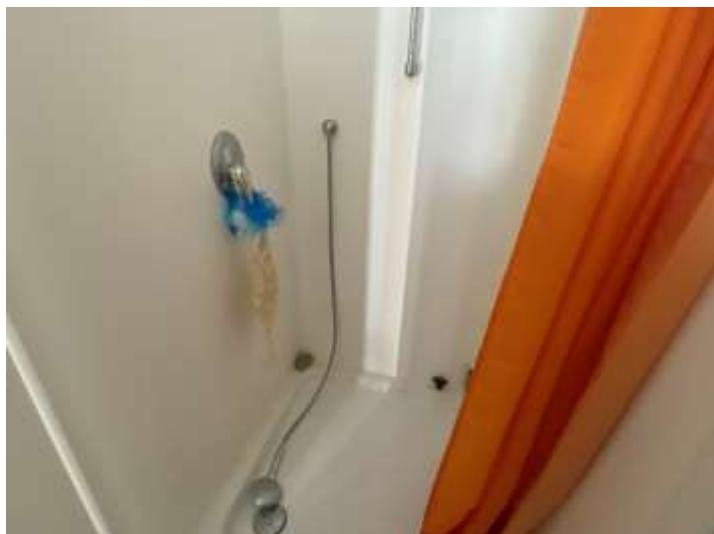


Bild 16: Dusche

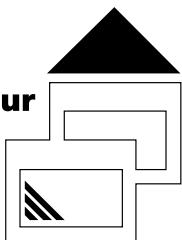


Bild 17: Zimmer I



Bild 18: Zimmer II





-A12-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen**



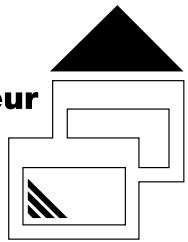
Bild 19: Wohnen



Bild 20: Wohnen



Bild 21: Essen



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



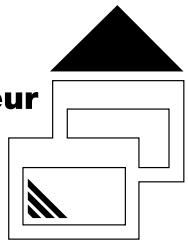
Bild 22: Küche



Bild 23: Abstellen



Bild 24: Flur/Treppenhaus EG-1.DG



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



-Innenansichten-  
1.Dachgeschoss

Bild 25: Flur

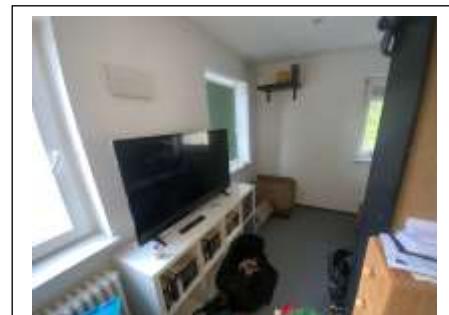
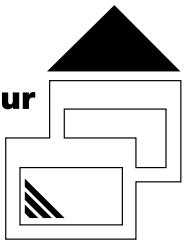


Bild 26: Kind II (Zimmer)



Bild 27: Kind III (Zimmer)



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Bild 28: Bad Kinder

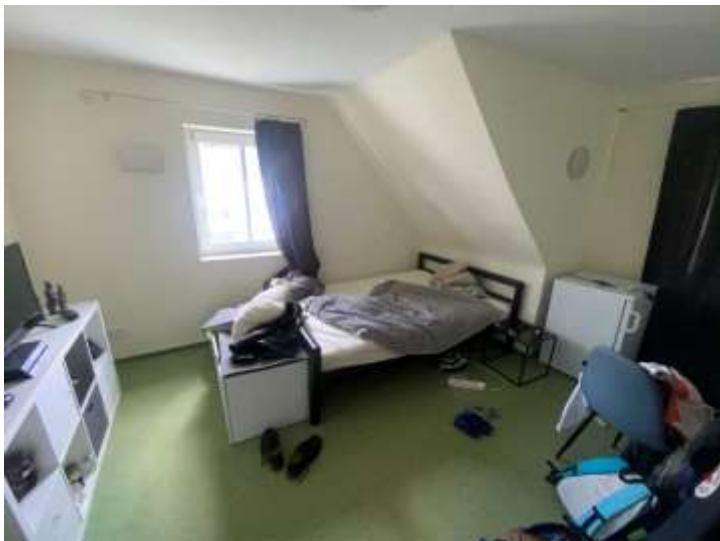
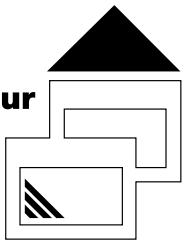


Bild 29: Kind I (Zimmer)



Bild 30: Flur II



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



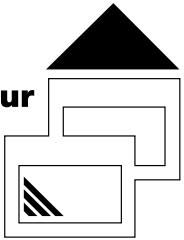
Bild 31: Bad



Bild 32: Schrankraum I + II



Bild 33: Schlafen



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Bild 34: Balkon

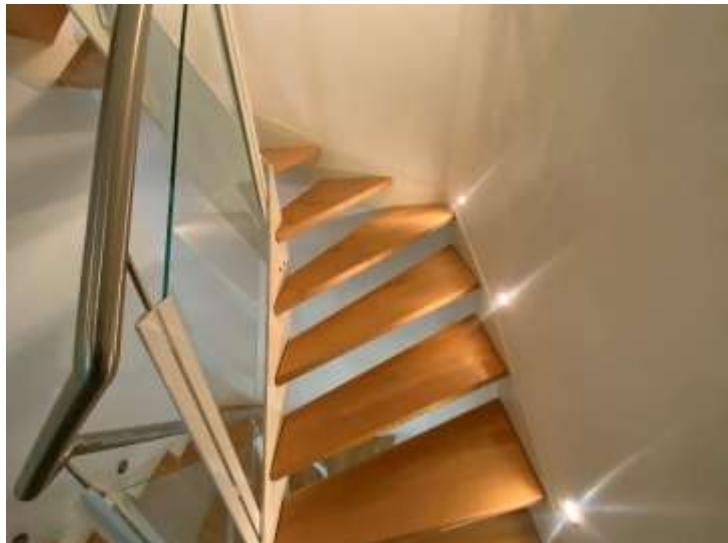
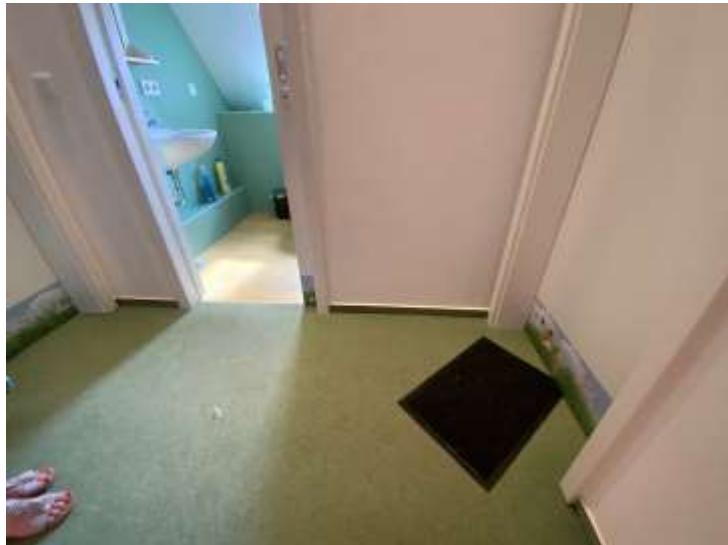
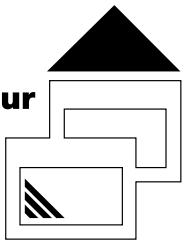


Bild 35: Treppenhaus 1.DG – 2.DG



-Innenansichten-  
2.Dachgeschoss

Bild 36: Flur



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



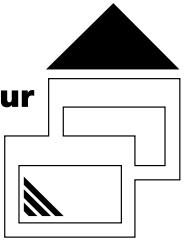
Bild 37: Bad



Bild 38: Kind I (Zimmer)



Bild 39: Kind II (Zimmer)



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Bild 40: Treppenh. EG-KG/Zug. Garage



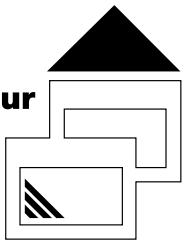
-Innenansichten-  
Kellergeschoss

Bild 41: Flur



Bild 42: Heizung





Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen

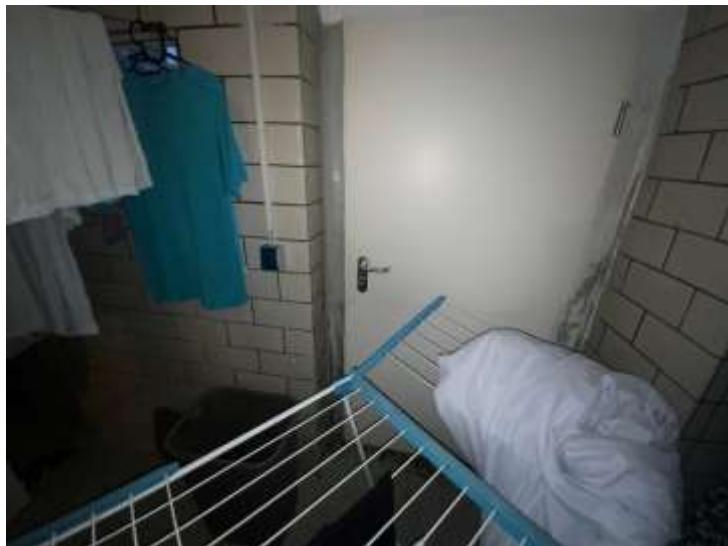


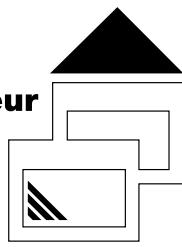
Bild 43: Waschküche



Bild 44: Öllager

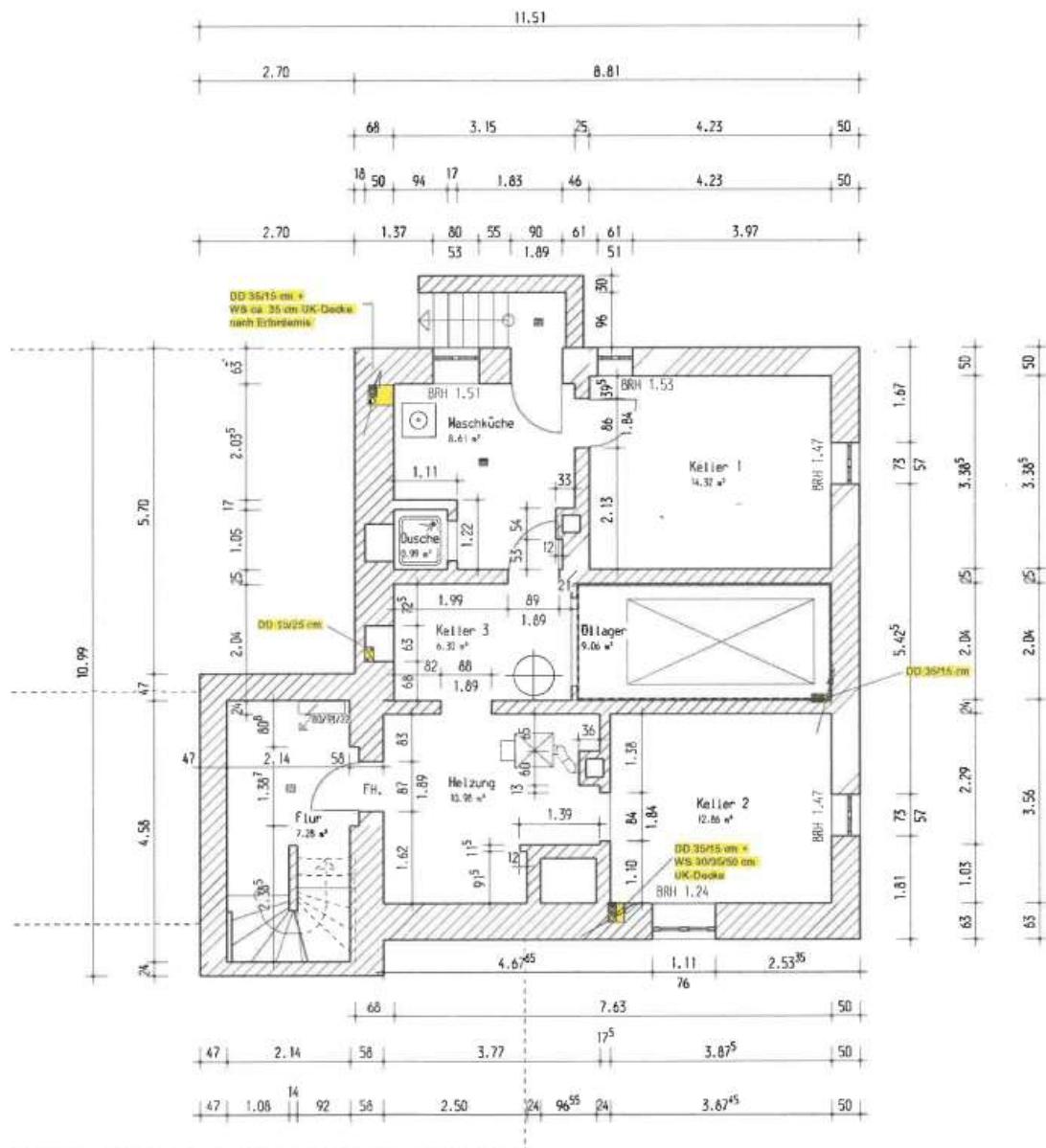


Bild 45: Keller (Feuchtigkeit)

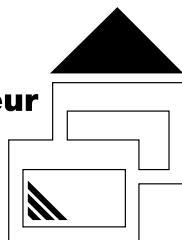


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen

**Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen sowie auch die Ansichten. Alle Angaben ohne Gewähr!**

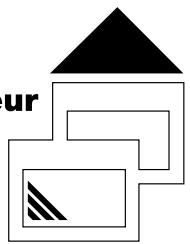


## **Grundriss Kellergeschoss**

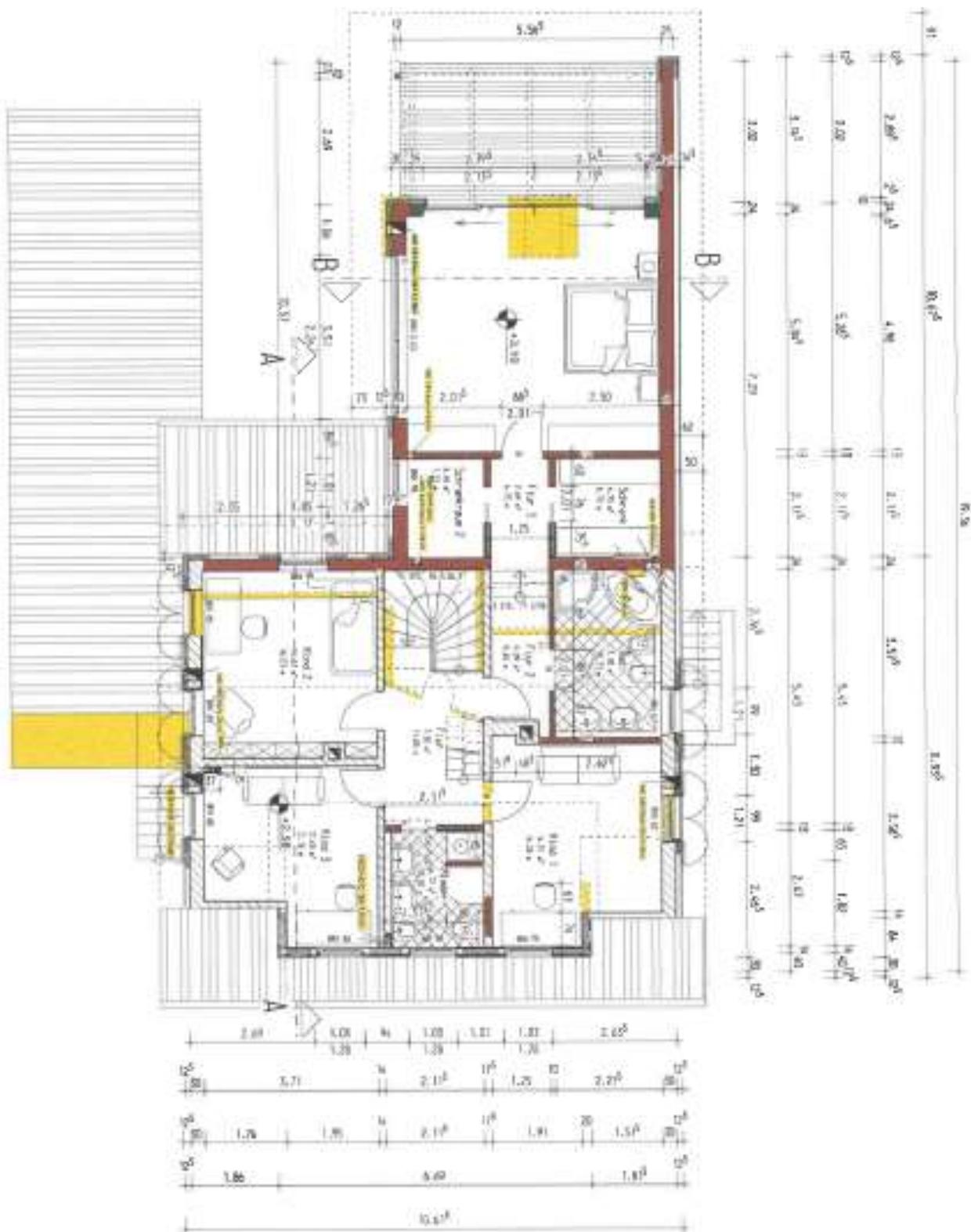


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen

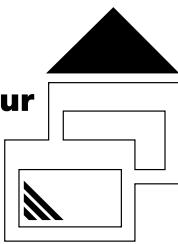




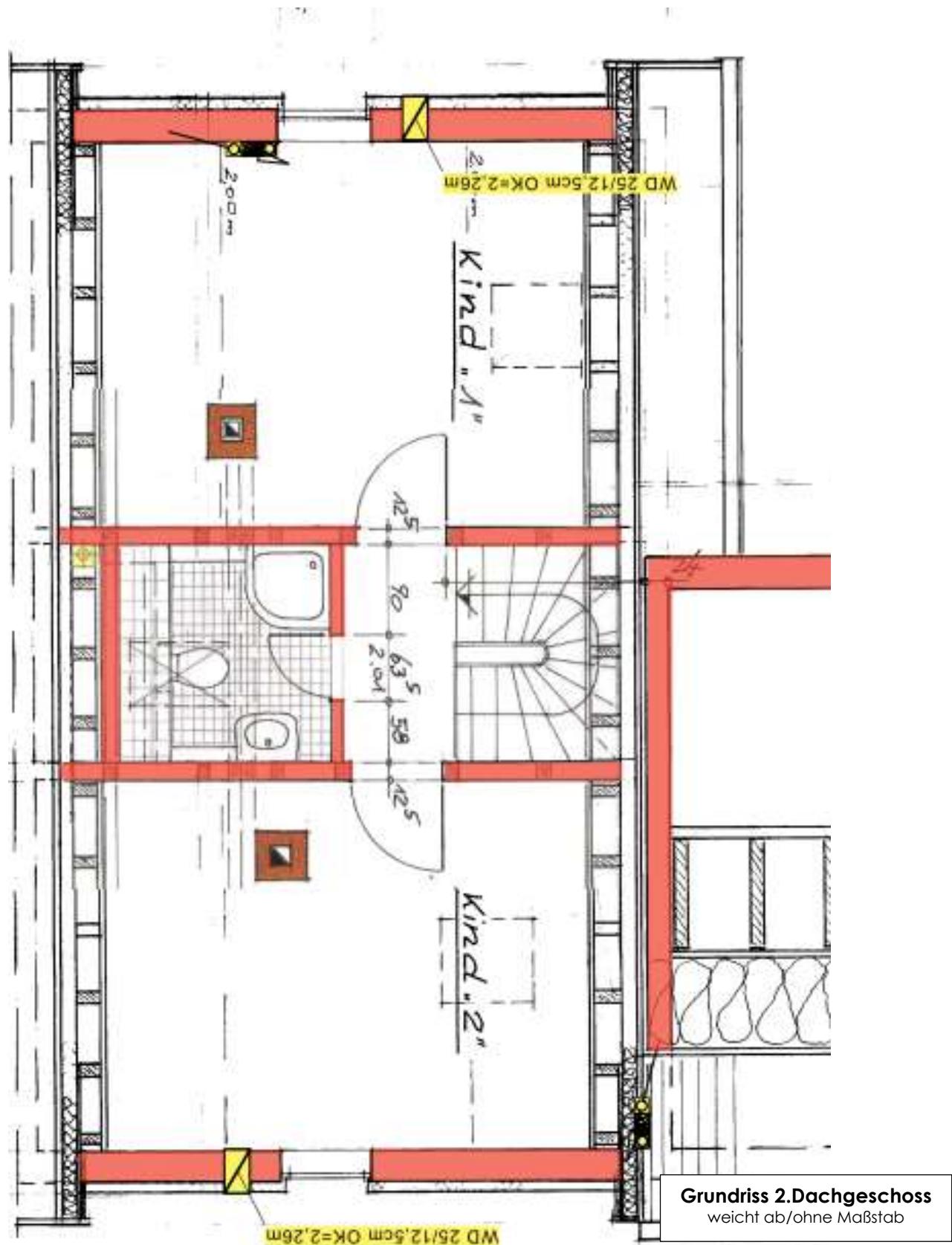
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Grundriss 1.Dachgeschoß  
ohne Maßstab

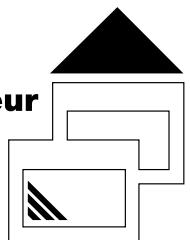


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



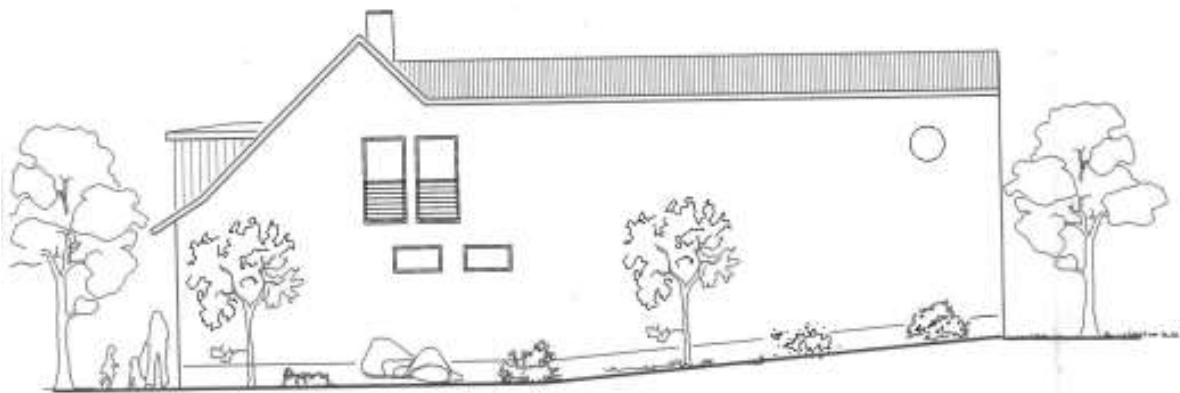
**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**



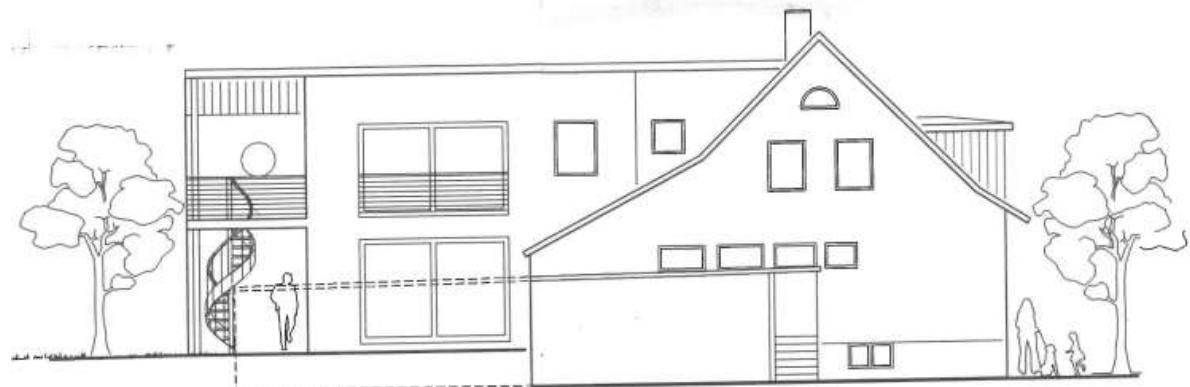
-A25-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



**Ansicht Ost**

ohne Maßstab



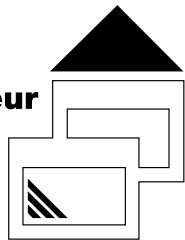
**Ansicht West**

weicht ab/ohne Maßstab

**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**

-A26-



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



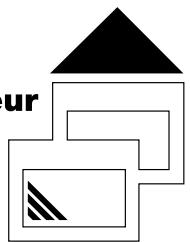
**Ansicht Nord**

weicht ab/ohne Maßstab



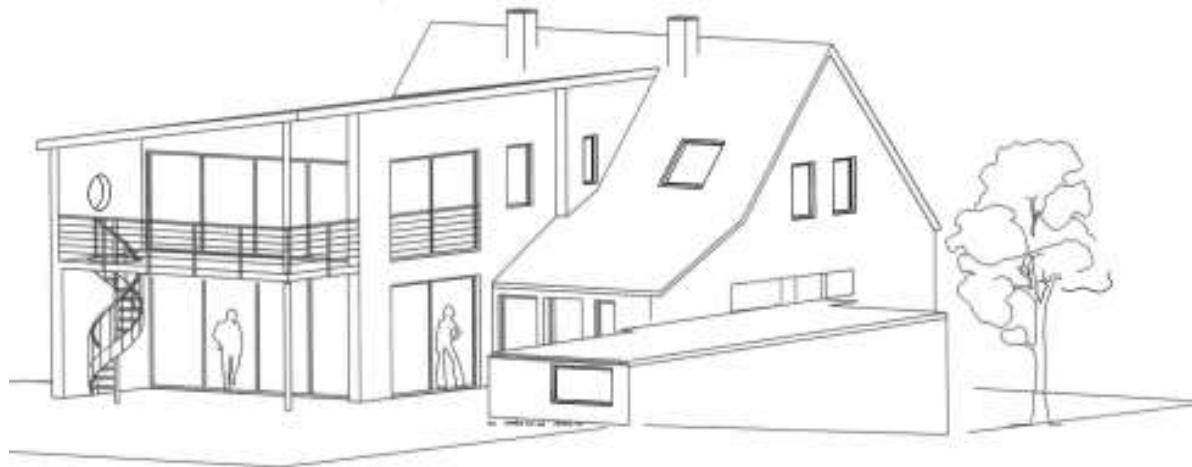
**Ansicht Süd**

ohne Maßstab



-A27-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 55/23 AG Gießen



Perspektive

weicht ab/ohne Maßstab



Schnitt

ohne Maßstab

Auszug aus dem  
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 29.08.2023  
Antrag: 202151778-1Flurstück: 849/2  
Flur: 1  
Gemarkung: LichGemeinde: Lich  
Kreis: Gießen  
Regierungsbezirk: Gießen

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

08.08.2020

Auszug aus  
Energieausweis!

Gültig bis:

14.12.2032

Registriernummer:

HE-2022-004349467

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Amtsgerichtsstraße 7 35423 Lich	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1954/2005	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 280,0 m <sup>2</sup> )	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	336,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>5</sup>	Öl	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>8</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsschein).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.12.2022

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls angewandten Andeutungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> Nur im Falle des § 7d Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>4</sup> bei Warmnetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 420 K 55/23, AG Gießen,  
Hof- und Gebäudefläche, Amtsgerichts-  
straße 7, 35423 Lich, Idf.Nr. 3, Flur 1,  
Flurstück 849/2, Größe 1.074 m<sup>2</sup>.

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer



# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

08.08.2020

Auszug aus  
Energieausweis!

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer:

HE-2022-004349467

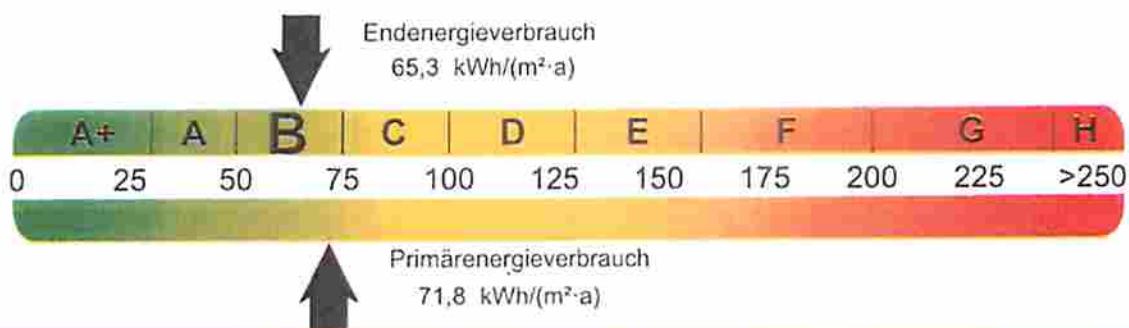
3

## Energieverbrauch

## Treibhausgasemissionen

20,30

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Energieverbrauch dieses Gebäudes

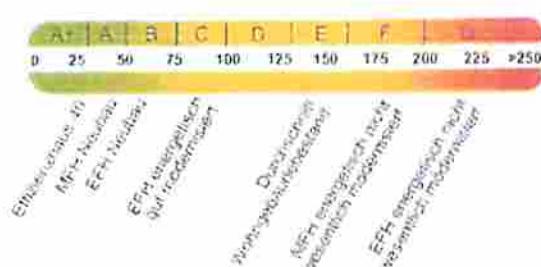
[Pflichtangabe in  
Immobilienanzeigen]

65,30

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

\* gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Wartungs- und

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 420 K 55/23, AG Gießen,  
Hof- und Gebäudefläche, Amtsgerichts-  
straße 7, 35423 Lich, Idf.Nr. 3, Flur 1,  
Flurstück 849/2 Größe 1.074 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur



# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

08.08.2020

Auszug aus  
Energieausweis!

#### **Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer: HE-2022-004349467

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind  
erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 420 K 55/23, AG Gießen,  
Hof- und Gebäudefläche, Amtsgerichts-  
straße 7, 35423 Lich, Id.Nr. 3, Flur 1,  
Flurstück 849/2, Größe 1.074 m<sup>2</sup>.

Dipl.-Bauinge  
Jens Maurer





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

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

Fachdienst: Bauaufsicht  
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E  
Sachbearbeiter: Frau Seller  
Raum: E006  
Telefon: 0641 9390-1477  
Fax: 0641 9390-1585  
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de  
Sprechzeiten: Montag – Freitag  
08:30 – 12:00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung  
Druck am: 07.09.2023

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/1001/23/2231	Eingang am: 31.08.2023 Ihr Az.: 420 K 55/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Lich Lich - 1 - 849/2
Straße:	Amtsgerichtsstraße 7

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit **keine Baulast** eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Seller

### Anlage



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9  
Dokument Nr.: 2023/1251059

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 55/23  
Ihre Nachricht vom: 31.08.2023

Datum 01.11.2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes  
Grundstück: Amtsgerichtstraße 7, 35423 Lich, Gemarkung Lich, Flur 1,  
Flurstück 849/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

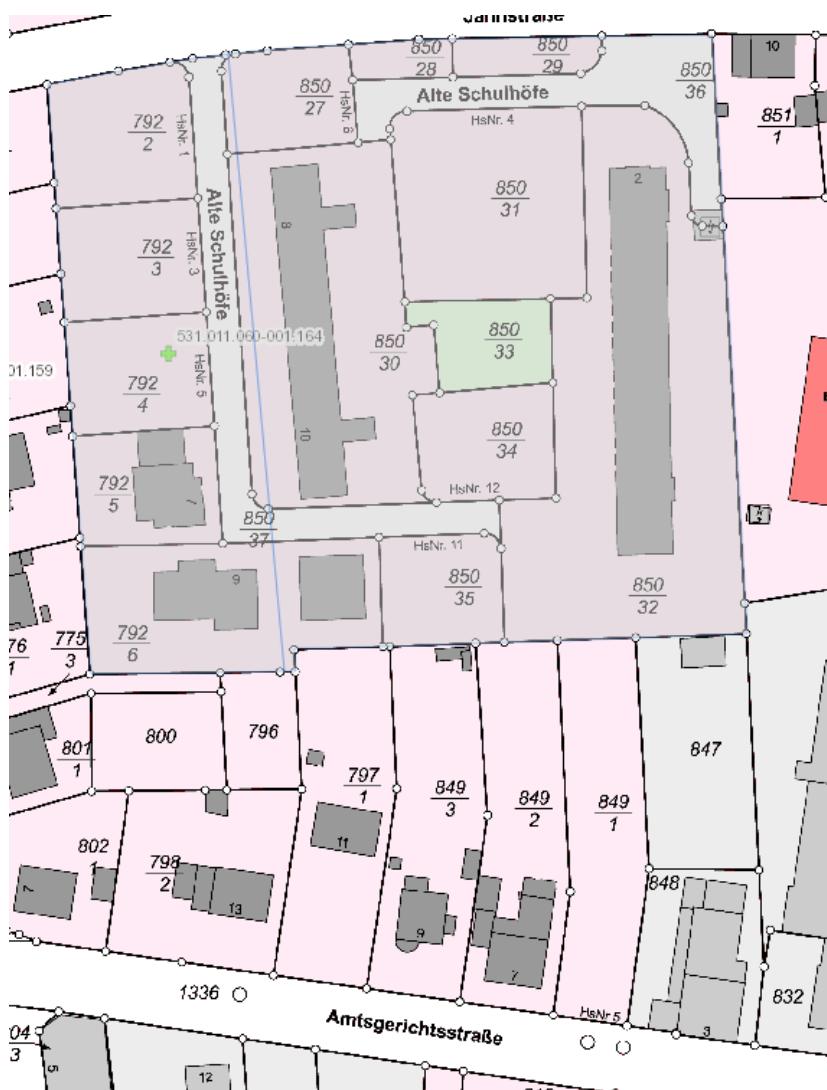
Dem Grundstück angrenzend liegt folgender Eintrag vor:

Altflächendatei-Nr.	Gemarkung/Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM-Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Branchenklaasse (1-5)	Status/Bemerkung
531.011.060-001.164	Lich / Lich	Jahnstraße / UTM-Ost 32486826,693; UTM-Nord 5596752,458	Sonstige schädliche Bodenveränderung/Sportanlage (Kieselrofläche)	4	Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Hausanschrift:  
35396 Gießen • Marburger Straße 91  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-4103  
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.



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Datengrundlage:** Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
**Datengrundlage:** Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuseigen.

Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür ggf. eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Aus-künfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht

erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lich einzuholen.

**Kosten:**

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Gemäß § 5 der Altflächendateiverordnung in Verbindung mit Kostenziffern 17216 und 19272 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der jeweils aktuellen Fassung ist für diese Auskunft eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Diese beträgt je angefangene Viertelstunde 25,- €. In Ihrem Fall errechnet sich somit ein Kostenbetrag in Höhe von

**50,00 €.**

Der Betrag in Höhe von **50 Euro** ist bis zum **29.11.2023** unter Angabe der Referenznummer zu überweisen an:

**Zahlungsempfänger:** **HCC-RP Gießen Zentrale**  
**Bank:** **Landesbank Hessen-Thüringen**  
**IBAN:** **DE65 5005 0000 0001 0058 83**  
**BIC:** **HELADEFXXX**  
**Referenznummer:** **2308954141500563**

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ein Säumniszuschlag nach Maßgabe des § 15 HVwKostG erhoben wird, wenn der geforderte Betrag nicht bis zu dem festgesetzten Fälligkeitstag auf dem o. g. Konto der Staatskasse gutgeschrieben ist.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gießen erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

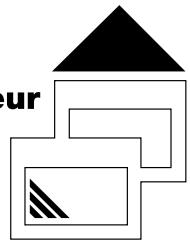
gez.

Heid

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Anlage**

**Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO)**



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 420 K 55/23, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
  - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
- Ertragswertrichtlinie
- ImmoWertV 2010
- Wert V: Wertermittlungsverordnung
- BauGB: Baugesetzbuch)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
- DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
- Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
- Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
- Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
- Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
- [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
- Bodenrichtwerte Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
- Stadtplan Hessen
- Stadt Lich, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen