# Ingenieurbüro für Bauwesen

## Jens Maurer

**Dipl. - Bauingenieur (FH)**

**VERKEHRSWERT**

# GUTACHTEN

**in der Sache:**

**Gebäude- und Freiflächen,**
**Landwirtschafts- und Erholungsflächen**
**35418 Buseck-Beuern**

**Amtsgericht Gießen**
**Aktenzeichen: 420 K 57/23**

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 27.10.2023 wie folgt ermittelt:**

| Flurstück: | Bezeichnung: | Verkehrswert: |
|---|---|---|
| 108 | Landwirtschaftliche Fläche,<br>Im Simmerod | **7.500,00 €**<br>siebentausendfünfhundert Euro |
| 88/7 | Gebäude- und Freifläche,<br>Landwirtschafts- und Erholungsfläche,<br>Fünfhausen 63, 65 | **985.000,00 €**<br>neunhundertfünfundachtzigtausend Euro |
| 86/3 | Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche<br>Fünfhausen | **2.400,00 €**<br>zweitausendvierhundert Euro |
| 87/2 | Wasserfläche, Erholungsfläche,<br>Bei der Krebsmühle | **2.000,00 €**<br>zweitausend Euro |
| 28 | Landwirtschaftliche Fläche,<br>Unter dem Riegen | **5.500,00 €**<br>fünftausendfünfhundert Euro |


ING KH INGENIEURKAMMER HESSEN

**Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)**

Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de



TÜV PROFI CERT ISO 9001 73 100 3770 www.profi-cert.com

**1. Allgemeine Angaben**

Grundbuch von Beuern, Blatt 1972 des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 2, Gemarkung Beuern, Flur 2, Flurstück 108,
Landwirtschaftliche Fläche, Im Simmerod,
Grundstücksgröße 10.725 m²

lfd. Nr. 3, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 88/7,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts- und Erholungsfläche,
Fünfhausen 63, 65, Grundstücksgröße 7.155 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 86/3,
Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Fünfhausen,
Grundstücksgröße 3.556 m²

lfd. Nr. 5, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 87/2,
Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle,
Grundstücksgröße 755 m²

lfd. Nr. 6, Gemarkung Beuern, Flur 7, Flurstück 28,
Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen,
Grundstücksgröße 7.951 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht** **Seite**


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Allgemeine Angaben** | **2** |
| 1.1 | Inhaltsübersicht | 3 |
| 1.2 | Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.4 | Rechtliche Gegebenheiten | 4 |
| 1.5 | Lage der Grundstücke | 5 |
| 1.6 | Beschreibung des Gesamteigentums | 9 |
| 1.6.1 | Allgemein | 9 |
| 1.6.2 | Flurstück 108 | 10 |
| 1.6.3 | Flurstücke 88/7 + 86/3 + 87/2 | 10 |
| 1.6.4 | Flurstück 28 | 18 |
| 1.6.5 | Beschreibung Gesamtkonstruktionen Wohnhaus + Reithalle | 18 |
| 1.6.6 | Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen | 21 |
| **2.** | **Allgemeine Verfahrenswahl** | **23** |
| **3.** | **Bodenwertermittlung** | **23** |
| 3.1 | Flurstück 108 | 24 |
| 3.2 | Flurstück 88/7 | 25 |
| 3.3 | Flurstück 86/3 | 26 |
| 3.4 | Flurstück 87/2 | 27 |
| 3.5 | Flurstück 28 | 27 |
| **4.** | **Ertragswertverfahren** | **28** |
| **5.** | **Sachwertverfahren** | **29** |
| 5.1 | Wohnhaus | 29 |
| 5.2 | Reithalle mit Pferdestall | 31 |
| 5.3 | Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt | 33 |
| **6.** | **Verkehrswerte** | **36** |
| 6.1 | Verkehrswert Flurstück 108 | 36 |
| 6.2 | Verkehrswert Flurstück 88/7 | 36 |
| 6.3 | Verkehrswert Flurstück 86/3 | 37 |
| 6.4 | Verkehrswert Flurstück 87/2 | 37 |
| 6.1 | Verkehrswert Flurstück 28 | 37 |

| | | |
|---|---|---|
| **Anlage** | Berechnungen | A1-A7 |
| | Bilder | A8-A28 |
| | Planunterlagen | A29-A35 |
| | Auszug aus Liegenschaftskarten | ohne |
| | Auszug Energieausweis | ohne |
| | Auskunft aus Baulastenverzeichnis | ohne |
| | Auskunft aus Altflächendatei | ohne |
| | Allgemeine Rechtsgrundlagen | ohne |

**6. Verkehrswerte**

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.

**6.1 Verkehrswert Flurstück 108**

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Landwirtschaftsfläche, Im Simmerod, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 2, Flur 2, Flurstück 108, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf**

**7.500,00 €**

**in Worten: siebentausendfünfhundert Euro**

**6.2 Verkehrswert Flurstück 88/7**

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich für Teilbereiche des Objektes keine adäquaten bzw. aussagekräftigen Erträge ermitteln lassen.
Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als 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, Landwirtschafts- und Erholungsfläche, Fünfhausen 63,65, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 3, Flur 7, Flurstück 88/7, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf**

**985.000,00 €**

**in Worten: neunhundertfünfundachtzigtausend Euro**

### 6.3 Verkehrswert Flurstück 86/3

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Fünfhausen, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 4, Flur 7, Flurstück 86/3, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf**

**2.400,00 €**

**in Worten: zweitausendvierhundert Euro**

### 6.4 Verkehrswert Flurstück 87/2

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Wasserfläche, Erholungsfläche, Bei der Krebsmühle, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 5, Flur 7, Flurstück 87/2, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf**

**2.000,00 €**

**in Worten: zweitausend Euro**

### 6.5 Verkehrswert Flurstück 28

Im vorliegenden Fall erfolgt für das unbebaute Grundstück eine Bewertung auf Basis des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Landwirtschaftliche Fläche, Unter dem Riegen, 35418 Buseck-Beuern, lfd.Nr. 6, Flur 7, Flurstück 28, zum Bewertungsstichtag 27.10.2023, auf**

**5.500,00 €**

**in Worten: fünftausendfünfhundert Euro**

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

Mücke, den 30.11.2023

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

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten.
Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.