



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036

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

GUTACHTEN

Nr. 202548 vom 4. September 2025

Geschäftsnummer: 420 K 57/24

Gericht: Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Objekt: Zum Maipplatz 13
35398 Gießen - Klein-Linden
Flur 1, Flurstück 73

DAS GUTACHTEN UMFASST 10 BLATT
3 ANLAGEN
2 BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
<u>2. Objektbeschreibung</u>	5
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2. Außenanlagen	7
<u>3. Bewertung</u>	8
3.1. Bodenwert	8
3.2. Verkehrswert	10

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan
Bilder

1. Vorbemerkungen

Ort	35398 Gießen - Klein-Linden, Zum Maipplatz 13
Katasteramtliche	
Bezeichnung	: Gemarkung: Klein-Linden Flur: 1 Flurstück: 73 Größe: 187 m ² Gebäude- und Freifläche Das Grundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit Flurstück 72
Grundbuch	: Klein-Linden Blatt: 4023 lfd. Nr. 2 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene	
Rechte und Be-	
lastungen	: - Grundbuch: Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Bauordnungsamts Gießen nicht, Anlage 1 . - Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz
Objektbezeichnung	: Gartenland einer ehemalige kleinen Hofreite.
Ortsbesichtigung	: 12. Febr. 2025
Teilnehmer	: Der Unterzeichner des Gutachtens sowie Mitarbeiterin. Gläubigerin und Schuldner waren vom Ortsbesichti- gungstermin informiert, davon der Schuldner per Ein- schreiben.
Wertermittlungs-	
stichtag	: 12. Febr. 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	: Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts
Gießen vom 09. Jan. 2025

Auftragsdatum : 09. Jan. 2025

Bewertungs

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010
und ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien
WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Nor-
malherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie
EW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getre-
ten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht vollstän-
dig herangezogen werden, da die Bewertungsgrundla-
gen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegen-
schaftzinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010
abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Uni-
versitätsstadt Gießen; herausgegeben vom Gutachter-
ausschuss

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

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere
Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hin-
weis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Klein-Linden ist Ortsteil der Universitätsstadt Gießen und hat eine Einwohnerzahl von knapp 5.000, Stadt Gießen gesamt rd. 90.000. Klein-Linden, ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, ist stark mit der Kernstadt verwoben und hat heute große Bedeutung insbesondere als Wohnsitzstandort.

Demografische

Entwicklung : Gießen hat in den letzten Jahren einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Gießen dem Typ 7 "Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik" zugeordnet.

Ortslage

: Die zu bewertende Liegenschaft liegt im Ortsmittelpunkt des Stadtteils **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch gemischte Bebauung, im wesentlichen kleine Hofreiten, geprägt. Diese sind aber inzwischen überwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über das Grundstück Flur 1, Flurstück 72. Ein direkter Zugang zu einer öffentlichen Straße besteht nicht.

Verkehrslage

: Gießen ist ebenso wie der Stadtteil Klein-Linden infrastrukturell gut entwickelt.

Die Stadt wird durch einen äußeren Ring erschlossen ("Gießener Ring", A 480, A 485, B 49, B 429), über den Innenstadt und Stadtteile sowie umgebende Autobahnen, Bundesstraßen sowie Kreis- und Landesstraßen angebunden sind.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Stadt- und Regionalbusnetze gut ausgebaut. Eine Haltestelle befindet sich an der nahe gelegenen *Frankfurter Straße*, ca. 250 m entfernt. Hierüber sind Innenstadt, Schulen und Verwaltungsstellen gut erreichbar. In Gießen besteht ein Bahnhof an der Main-Weser-Bahn, der ca. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt liegt und u.a. gute Anbindungen an die Rhein-Main-Region bietet.

Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage abseits stark befahrener Straßen.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Klein-Linden vorhanden. Umfassende Möglichkeiten bestehen im Zentrum der Stadt oder in der Peripherie von Gießen (Verbrauchermärkte).

In Klein-Linden gibt es Kindergarten, Grund- und Gesamtschule. Weiterführende Schulen bis hin zu Hochschulen bestehen in der Kernstadt.

Stadtverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in der Stadtmitte, die Kreisverwaltung ist am östlichen Ortsrand eingerichtet.

Weitere öffentliche Einrichtungen sind in Klein-Linden teilweise (Kirche, Sportanlagen, Bürgerhaus), in der Kernstadt umfassend vorhanden (Kinos, Theater, Schwimmbäder, Museen, Krankenhäuser).

Grundstücksgestalt : Leicht trapezförmiges Grundstück mit einer durchschnittlichen Breite von rd. 11 m und einer Tiefe von ca. 17 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Zusammen mit dem nordöstlich anschließenden Flurstück 72 besteht eine wirtschaftliche Einheit.

Die exakte Grundstücksform auf dem Grundstück ist dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.

Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.

Rechtliche

Gegebenheiten : Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

Ausweislich der Auskunft der Universitätsstadt Gießen, liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich Art und Nutzung der näheren Umgebung zu beurteilen. Danach ist von einem dörflichen Mischgebiet mit deutlicher Tendenz zu Wohnnutzung auszugehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen bezeichnet diesen Bereich als Wohnbaufläche.

Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.

2.2. Außenanlagen

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung.

Ver-/Entsorgung : Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungssysteme.

Einfriedigungen : Einfache Einfriedigungen.

Außengestaltung : Im wesentlichen Grünfläche. Teilweise Kiesbett.

3. Bewertung

3.1. Bodenwert

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

Nach Angabe des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 270,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 400 m² und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,50 charakterisiert.

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

Die beiden Grundstücke, Flur 1, Flurstücke 72 und 73 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Daher ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zunächst vom Gesamtgrundstück auszugehen. Dieses weist mit 476 m² eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück (400 m²) auf. Da größere Grundstücke i.A. niedrigere Quadratmeterpreise als kleinere erzielen, ist ein Abschlag erforderlich. Dieser wird entsprechend der Untersuchungen des Gutachterausschusses mit 4 % angegeben, sodass sich ein Anpassungsfaktor von 0,96 ergibt. Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen Kriterien dem Richtwertgrundstücks.

Berechnung des Bodenwerts

Angepasster Bodenrichtwert:

$$270,00 \text{ €/m}^2 \times 0,96 = 259,20 \text{ €/m}^2 \approx 259,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 187 m²

187 m ² x 259,00 €/m ²	=	48.433,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>rd.</u>	<u>48.000,00 €</u>

3.2. Verkehrswert

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

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem der Bodenwert (der Vergleichswert) maßgeblich ist.

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

48.000 ,00 €

(in Worten: Achtundvierzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 4. September 2025


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



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

Baulastenverzeichnis

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Bauordnungsamt

22. FEB. 2025



Universitätsstadt Gießen - Bauordnungsamt - Postf. 11 06 20 - 35333 Gießen

Herrn
Ulrich Architektur- und Sachverständigenbüro
Röderring 33

35396 Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frau Panait
Zimmer-Nr.: 02-114
Telefon: 0641 306 2281
Telefax: 0641 306 2295
E-Mail: jana.panait@giessen.de

Datum: 19.02.2025

Ihr Zeichen
u/ms

Ihre Nachricht vom
12.02.2025

Unser Zeichen
2025/0160/00/63BL

Unsere Nachricht vom

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Ort: Gießen
Gemarkung: Klein-linden
Straße: Zum Maiplatz 13
Flurstück: 0001 - 72, 0001 - 73
Vorhaben: Auskunft Baulastenverzeichnis

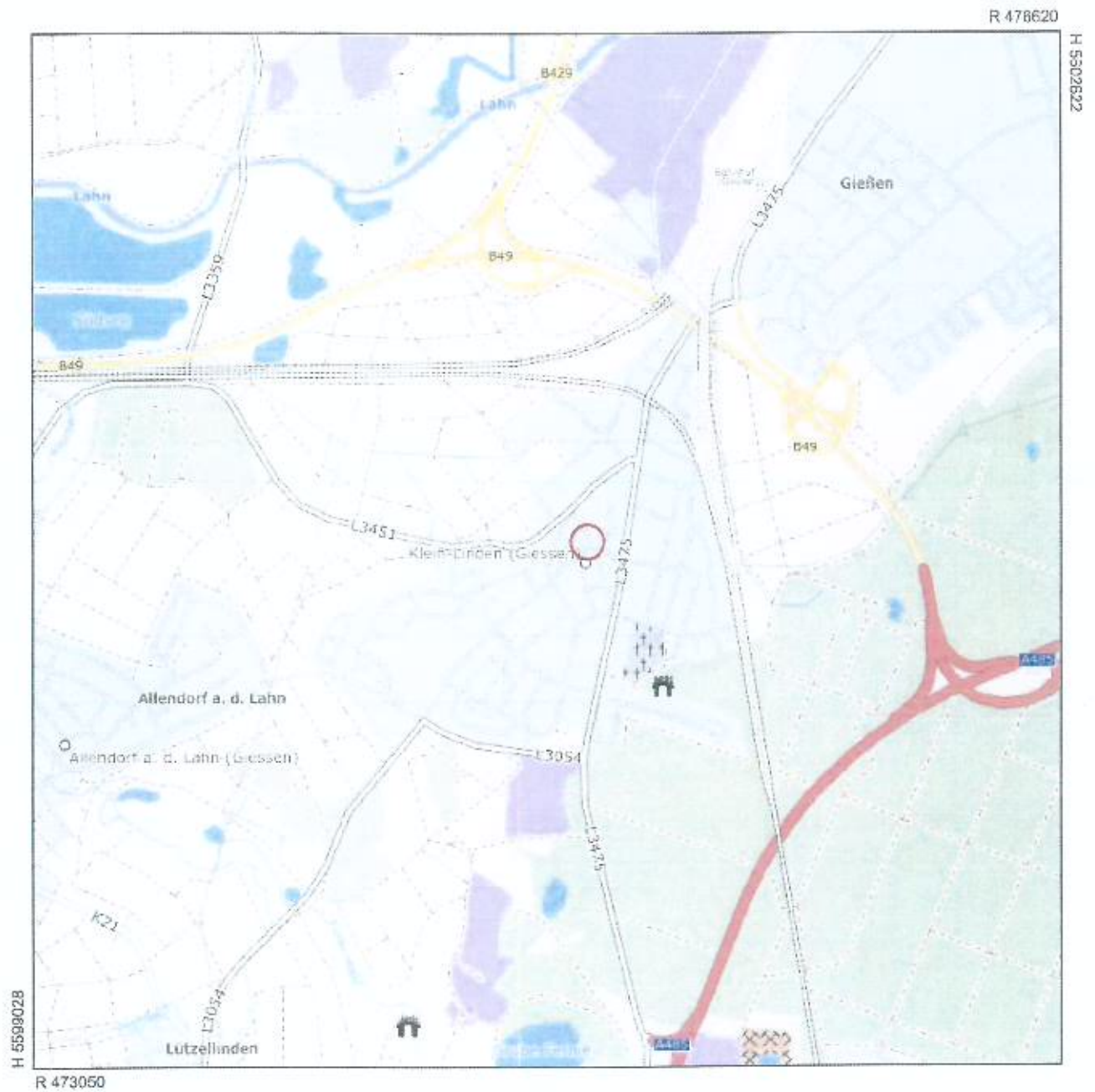
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.02.2025 haben Sie um eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nachgesucht. Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass auf dem oben genannten Grundstück **keine Baulast** eingetragen ist.

Kosten

Die in der nachfolgenden Aufstellung enthaltenen Kosten (Gebühren und Auslagen) werden nach dem Hess. Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) i.V.m. der Bauaufsichts- und Verwaltungsgebührensatzung der Universitätsstadt Gießen sowie der Vollstreckungskostenordnung zum Hess. Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VollstrKostO zum HVwVG), jeweils in den gültigen Fassungen, erhoben.

Ortslage



Gutachten Nr. 202548



Bild 1: Ansicht von Süden



Bild 2: Ansicht von Südwesten
(Die Scheune befindet sich auf dem Nachbargrundstück)