



**35396 GIESSEN, RÖDERRING 33**

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

**1. AUSFERTIGUNG von 9**  
(9. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

## GUTACHTEN

Nr. 202376 vom 28. November 2023

**Geschäftsnummer: 420 K 60/23**

**Gericht:** Amtsgericht Gießen  
- Versteigerungsgericht -  
Postfach 11 16 03  
35387 Gießen

**Objekt:** **Alter Weg**  
**35415 Polhlheim-Garbenteich**  
**Verkehrsfläche**

DAS GUTACHTEN UMFASST 10 BLATT  
3 ANLAGEN  
1 BILD

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

**Anlagen**

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan  
Bilder

## 1. Vorbemerkungen

Ort	:	Pohlheim-Garbenteich, Alter Weg
Katasteramtliche		
Bezeichnung	:	Gemarkung: Garbenteich Flur: 1 Flurstück: 51/19 Größe: 396 m <sup>2</sup> Flurstück: 451/21 <u>Größe: 13 m<sup>2</sup></u> 409 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche Alter Weg
Grundbuch	:	Garbenteich Blatt: 2344, lfd. Nr. 2 Geführt beim Amtsgericht Gießen 1/12 Miteigentumsanteil an obengenanntem Grundstück. Grundstücksbezogene
Rechte und Belastungen	:	- Grundbuch: Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nach Angabe des Landkreises Gießen nicht vorhanden, <b>Anlage 1</b> .
Objektbezeichnung	:	Verkehrsweg zur Erschließung der Grundstücke Alter Weg 6 bis 28
Ortsbesichtigung	:	04. Okt. 2023
Teilnehmer	:	Ehemann der Schuldnerin sowie der Unterzeichner des Gutachtens. Schuldnerin und Gläubigerin waren vom Ortstermin informiert, aber nicht anwesend.
Wertermittlungstichtag	:	04. Okt. 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	:	Entspricht Wertermittlungstichtag
Verfügbare Unterlagen:		Grundbuchauszug, Lageplan

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts  
Gießen vom 24. Aug. 2023

Auftragsdatum : 24. Aug. 2023

Bewertungs

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010,  
Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwert-  
richtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten  
NHK 2010, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getre-  
ten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herange-  
zogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbe-  
sondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-  
sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet  
wurden.

Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Land-  
kreise Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne  
die Universitätsstädte Gießen und Marburg) herausge-  
geben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Ge-  
schäftsstelle der Gutachterausschüsse.

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermitt-  
lung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grund-  
stückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücks-  
bewertung.
- 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 : Das Bewertungsgrundstück liegt in Garbenteich, einem Ortsteil von Pohlheim mit einer Einwohnerzahl von ca. 3.200, Pohlheim gesamt knapp 18.000. Der ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Ortsteil hat sich in den letzten Jahrzehnten stark umstrukturiert und dient heute vorrangig der Wohnsitznutzung. Darüber hinaus gibt es größere gewerbliche Ansiedlungen.

#### Demografische

Entwicklung : Pohlheim hat seit 2012 einen Einwohnerverlust von 2,5 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen).  
Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Pohlheim dem Typ 6 "Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Garbenteich in einem durch kleinteilige Wohnbebauung geprägten Gebiet, **Anlage 2**. Im Osten befindet sich ein Einkaufszentrum, ansonsten herrscht Wohnbebauung vor.

Verkehrslage : Garbenteich ist infrastrukturell gut entwickelt. In wenigen 100 m ist die Landesstraße zwischen Gießen und Lich erreichbar. In ca. 3 km Entfernung gibt es einen Anschluss an die Autobahn A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Fernwald). Durch Landes- und Kreisstraßen sind umliegende Gemeinden und auch die Kernstadt Watzenborn-Steinberg erreichbar.  
Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind vorhanden. Im direkten Umfeld befindet sich eine Haltestelle an den Regionalbusverkehr. In Garbenteich

- gibt es einen Haltepunkt an der Bahnnebenstrecke Gießen-Gelnhausen (knapp 1 km vom Objekt entfernt).
- Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage.  
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld vorhanden.  
In Garbenteich gibt es Kindertagesstätte und Grundschule. Eine weiterführende Schule befindet sich im Stadtteil Watzenborn-Steinberg. Ergänzende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen bestehen in Gießen.  
Die Verwaltungsstellen der Stadt Pohlheim befinden sich im Stadtteil Watzenborn-Steinberg. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.  
Weitere öffentliche Einrichtungen sind entsprechend der Ortsgröße vorhanden (Kirche, Sportanlagen, Sport- und Kulturhalle). Im Stadtteil Watzenborn-Steinberg gibt es ein Hallenbad. Darüber hinausgehende Möglichkeiten bestehen in Gießen (z.B. Theater, Krankenhäuser).
- Grundstücksgestalt : Wegparzelle mit Abzweigung. Breite des Weges ca. 4,50 m.  
Die exakte Grundstücksform 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 abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.  
Ausweislich der Auskunft der Stadt Pohlheim liegt das

Grundstück innerhalb des seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum Alter Weg", 1. Änderung, der es als Mischgebiet (MI) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige Bauweise.

## **2.2. Bauliche Anlagen**

### **2.2.1. Außenanlagen **Bild 1****

Ver-/Entsorgung : Lietungen und Anschlüsse an sind im Straßenbereich verlegt.

Bodenbefestigung : Betonpflaster mit Entwässerung.

## **2.3. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden**

Keine Schäden erkennbar.

## **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 des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 200,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup>

charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. 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.

Das Bewertungsgrundstück erschließt die anschließenden Wohngrundstücke. Deshalb wird es wie die angesetzt und der Bodenrichtwert übernommen.

### **Berechnung des Bodenwerts**

Grundstücksgröße, gesamt: 409 m<sup>2</sup>

$$409 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 81.800,00 \text{ €}$$

Anteilige Fläche: 1/12

$$81.800,00 \text{ €} \times 1 / 12 = \underline{6.817,00 \text{ €}}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 7.000,00 €

### **3.2. Sachwert**

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie - SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen in heute wirtschaftlichen Bauweisen,

nicht um Rekonstruktionskosten.

Kostenansatz für Ver- und Entsorgungsleitungen	ca.	190,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenansatz für Straßenausbau	ca.	<u>60,00 €/m<sup>2</sup></u>
		250,00 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 409 m<sup>2</sup>

$$409 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 102.250,00 \text{ €}$$

### Alterswertminderung

Baujahr: 2017

Übliche Gesamtnutzungsdauer entsprechend Anreinerbebauung: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 6 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer: 64 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 9 %

102.250,00 € x 9 %	=	- <u>9.203,00 €</u>
Zeitwert, Wohnhaus		93.047,00 €

Miteigentumsanteil: 1/12

93.047,00 € x 1 / 12	=	7.754,00 €
Zuzügl. Anteil des Bodenwerts	=	<u>6.817,00 €</u>
		14.571,00 €
<u>Anteiliger Sachwert</u>	rd.	<u>15.000,00 €</u>

### 3.3. 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, das im Sachwertverfahren zu ermitteln ist.

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

**15.000,00 €**

(in Worten: Fünfzehntausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 28. November 2023

  
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.