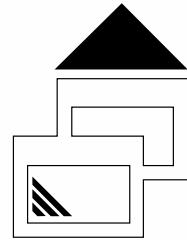


Ingenieurbüro für Bauwesen

Jens Maurer

Dipl. - Bauingenieur (FH)



VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußerem Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche

Burgstraße 11

35444 Biebertal-Vetzberg

Amtsgericht Gießen

Aktenzeichen: 420 K 61/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 22.04.2025 wie folgt ermittelt:

107.000,00 €

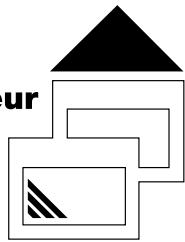
in Worten: einhundertsiebentausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Vetzberg, Blatt 1234
des Amtsgerichtes Gießen

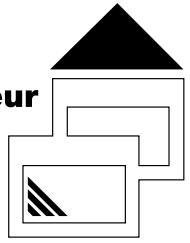
Ifd. Nr. 2, Gemarkung Vetzberg, Flur 4, Flurstück 228,
Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 11,
Flächengehalt 628 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwertermittlung	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	15
5.1 Wohnhaus als Reihenendhaus	15
5.2 Doppelgarage	17
5.3 Scheunengebäude	19
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung	20
6. Verkehrswert	23

Anlage	Berechnungen	A1-A4
	Bilder	A5-A7
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 61/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 14.02.2025 und 07.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen.

Es erfolgte daher eine Besichtigung nach dem äußersten Anschein am Dienstag, den 22.04.2025 gegen 13.00 Uhr.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Es war niemand vor Ort anzutreffen.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor. Es konnten auch keine Unterlagen angefordert werden.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abteilung II vor, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

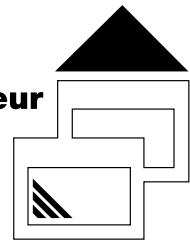
Auch liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es waren auch keine Anzeichen von Bodenverunreinigungen während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar, soweit einsehbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.



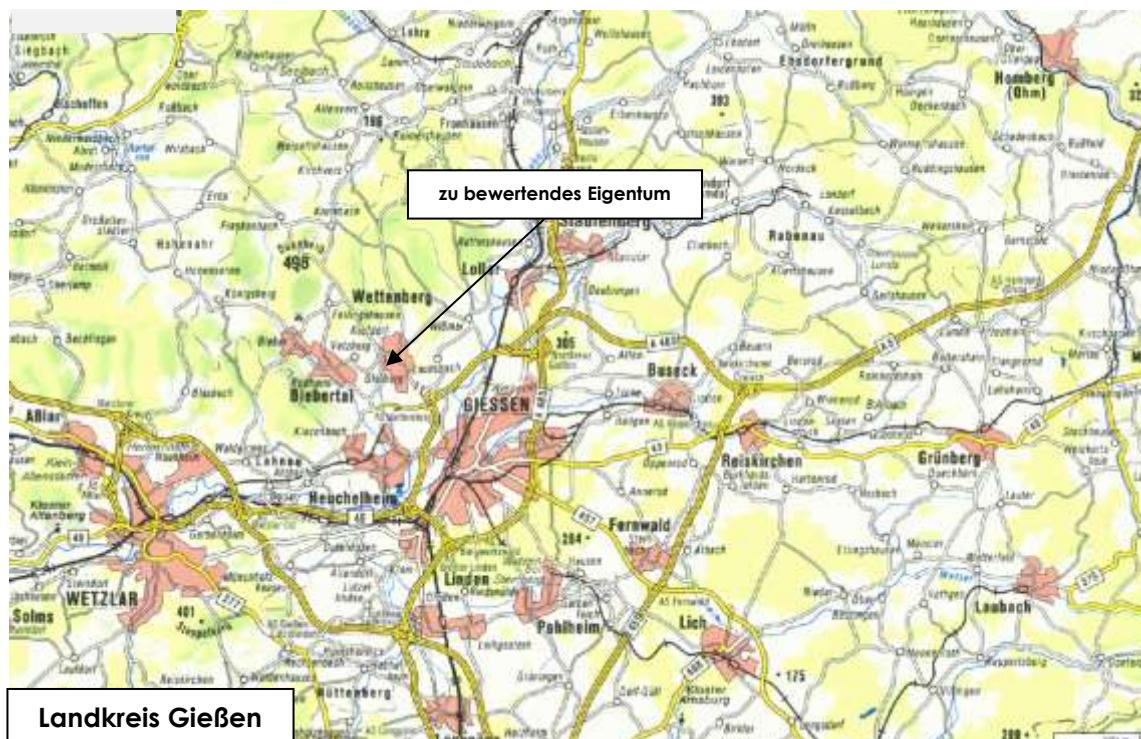
1.5 Lage des Grundstückes

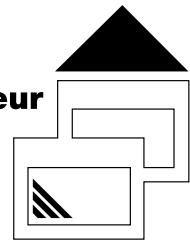
Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im alten Ortskern unterhalb der Burg von Vetzberg, einem Ortsteil der Großgemeinde Biebertal im Landkreis Gießen, Hessen.

Die Großgemeinde Biebertal besteht aus den Orten Fellingshausen, Frankenbach, Königsberg, Krumbach, Rodheim-Bieber und **Vetzberg** und hat insgesamt ca. 9.900 Einwohner.

Die Gemeinde liegt im Gleiberger Land an dem Ausläufer des Gladener bacher Berglandes ins Gießener Becken. Biebertal liegt um das Wahrzeichen, den fast 500 m hohen Dünsberg herum und am Westrand eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Hessens, dem Krofdorfer Forst, beides Teile des Naturraumes Krofdorfer-Königsberger Forst.

Im Norden grenzt Biebertal an die Gemeinden Bischoffen (Lahn-Dill-Kreis) und Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Wettenberg, im Süden an die Gemeinde Heuchelheim und die Gemeinde Lahna (Lahn-Dill-Kreis), im Südwesten an die Stadt Wetzlar (Lahn-Dill-Kreis), sowie im Westen an die Gemeinde Hohenahr (Lahn-Dill-Kreis). Biebertal bildet mit Wettenberg, Lahna und Heuchelheim das Gleiberger Land.

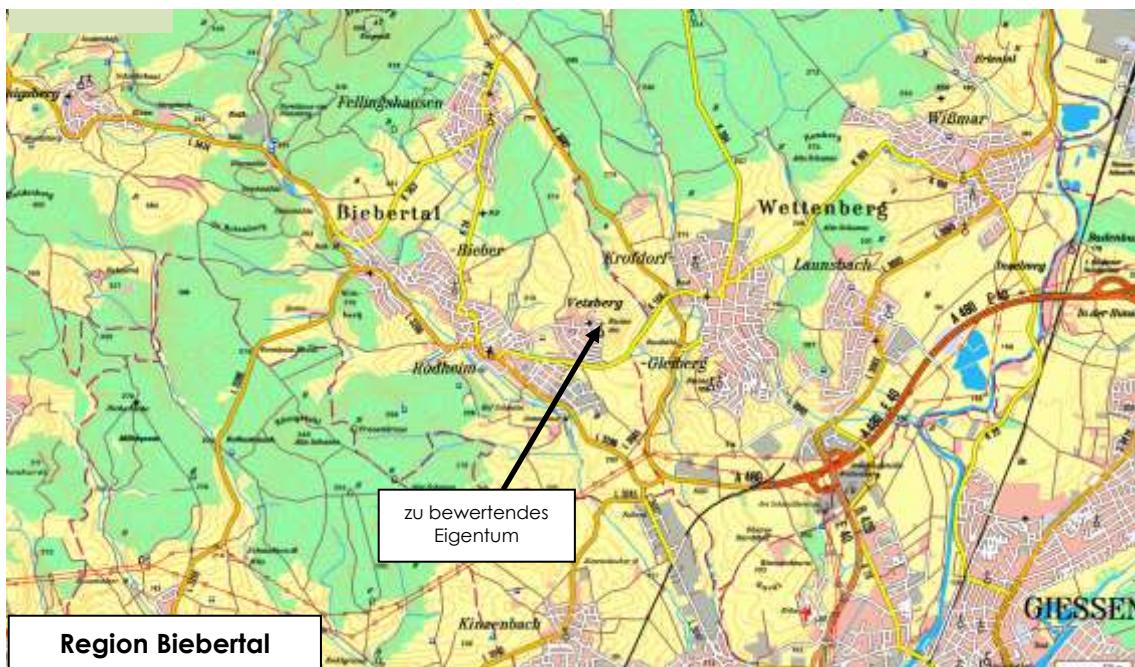




Vetzberg ist mit ca. 700 Einwohnern ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Biebertal und grenzt unmittelbar an den Ortsteil Rodheim-Bieber an.

Vetzberg wurde erstmals 1226 urkundlich erwähnt. Als besonderes historisches Gebäude ist die weithin sichtbare Burg Vetzberg zu nennen, in deren Nähe auch das zu bewertende Grundstück liegt. Die Burg wurde in der Zeit um 1100 bzw. in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts erbaut. Sie befindet sich auf der Spitze des erloschenen gleichnamigen Vulkans Vetzberg. Im Ortsbereich befindet sich eine Burgpforte, welche Das Oberdorf mit dem Unterdorf verbindet. 1,5 km Luftlinie nordwestlich entfernt liegt die überregional bekannte Burg Gleiberg.

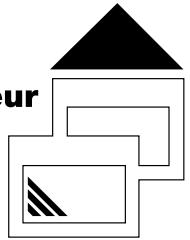
Im Zuge der Gebietsreform in Hessen fusionierte die selbständige Gemeinde Vetzberg am 1. Dezember 1970 freiwillig mit den Gemeinden Fellingshausen, Königsberg, Krumbach und Rodheim-Bieber zur neuen Großgemeinde Biebertal.



Die Infrastruktur kann durch die Nähe zu Rodheim-Bieber als durchaus gut bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens können teilweise sogar fußläufig erledigt werden.

Als weitere öffentliche Einrichtungen sind in Rodheim-Bieber u.a. eine Grundschule, eine Gesamtschule, zwei Kindergärten, zwei Bürgerhäuser, ein Hallenbad, sowie diverse Kinderspielplätze zu nennen.

Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie durch die Nähe zur Stadt Gießen ein weiteres großes Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, sowie Versorgungsmöglichkeiten im Gesundheitswesen. Auch ist das Angebot an Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Stadt Gießen sehr groß.



Rodheim-Bieber ist durch die Nähe des Autobahnanschlusses Gießener Ring (A485) gut und schnell erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr ist durchschnittlich ausgebaut.

Die Zufahrt nach Vetzberg erfolgt von Rodheim-Bieber über die Vetzberger Straße, die im weiteren Verlauf in die Burgstraße übergeht. Die Zufahrt zum bewertenden Gesamtobjekt erfolgt über einen Stichweg von der Burgstraße aus.

Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut. Das Grundstück selbst liegt etwas versteckt, ist aber insgesamt gut erreichbar.

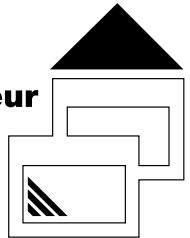
Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und Teil eines historischen, ehemaligen Wirtschaftshof, bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen, verteilt auf mehreren Flurstücken, zu denen auch das zu bewertende Flurstück gehört. Die umliegende Bebauung ist als eng zu bezeichnen, besteht aus ähnlichen Wohngebäuden und einer Scheunenanlage.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Gießen führt das Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Biebertal, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt es für diesen Bereich von Vetzberg keinen Bebauungsplan. Es gilt daher § 34.

Es liegen zum Grundstück gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vor. Auch liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Das zu bewertende Objekt ist Teil der Sachgesamtheit Vetzberger Hof und wird als Kulturdenkmal geführt. Es besteht entsprechend Denkmalschutz.





1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

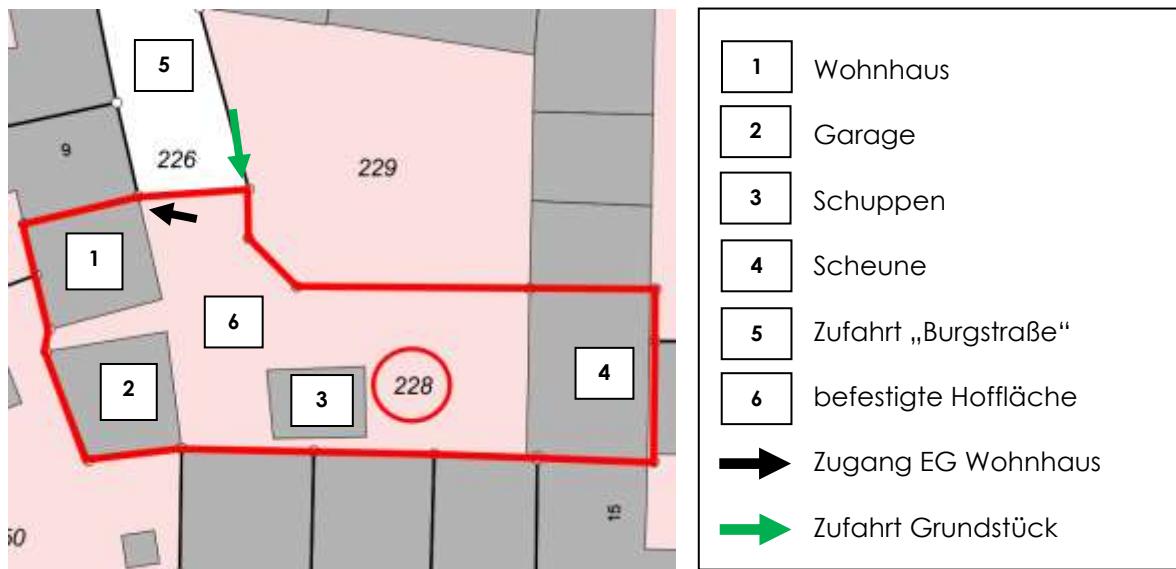
1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus als Reihenendhaus (1), einer Doppelgarage (2), ein Scheunengebäude (4), sowie ein Schuppen auf einem einfach angelegten Grundstück.

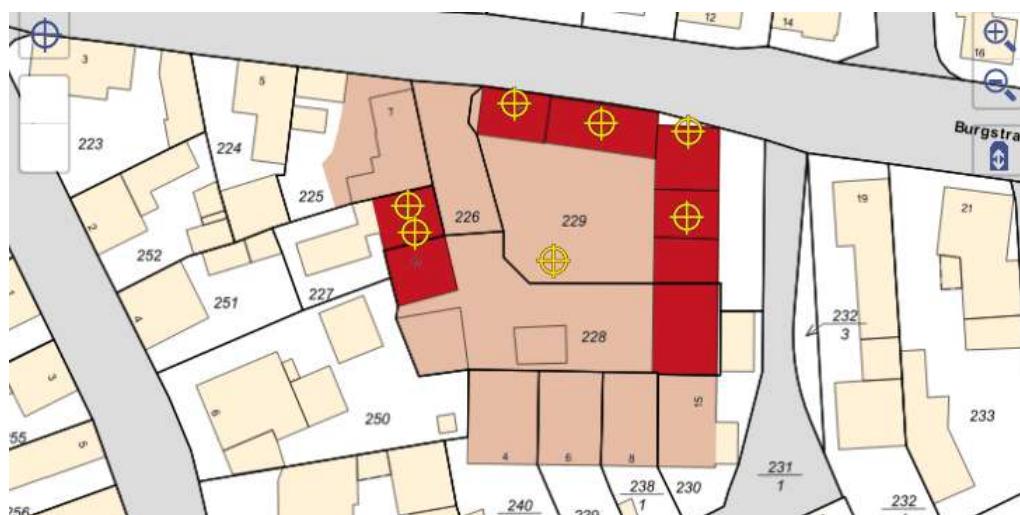
Das Gesamtobjekt ist Teil eines historischen Wirtschaftshofes und wird als Kulturdenkmal geführt.

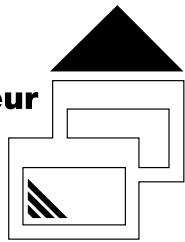
Die Beschreibungen des zu bewertenden Gesamtobjektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußereren Anschein. Es liegen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor. Das Objekt ist augenscheinlich bewohnt.

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



Der historische Hof wird beim Landesamt für Denkmalpflege in Hessen wie folgt geführt:



**Gießen, Stadt und****Landkreis****Bieberthal****Vetzberg****Burgstraße****Hofstraße 8****Hofstraße 6****Hofstraße 4****Burgstraße 9****Burgstraße 7****Burgstraße 15****Burgstraße 13****Burgstraße 11****Sachgesamtheit****Vetzberger Hof**

Flur: 4

Flurstück: 225, 226, 227,
228, 229, 230, 238/1, 239,
240/1

Das genaue Alter des Vetzberger Hofes, des Stammhauses der Holtzapfel, ist unbekannt. Aufgrund von zahlreichen Akten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass er bereits im ausgehenden Mittelalter als adliger Wirtschaftshof entstand. Nach seiner Parzellierung im Jahre 1877 wurde der ursprünglich als Einzelhof weit außerhalb des ummauerten Oberdorfes gelegene Vetzberger Hof zur Keimzelle des Unterdorfes. Die äußere Struktur der Hofanlage mit Herrenhaus, Wohngebäuden für Knechte und Mägde, Stallungen und Schuppen, die ein unregelmäßiges Hofgeviert umschließen, ist bis heute - wenn auch in sehr reduzierter Form - erhalten.

Wichtigstes Gebäude **der Anlage** ist das im Südwesten gelegene einstige Herrenhaus, das aus drei Teilen besteht. Der östlichste Abschnitt, **Burgstraße 11**, dessen Giebel frei steht, scheint der älteste zu sein und könnte noch in das 15. Jahrhundert zurückreichen. Schon die Proportionen, die Tiefe des Gebäudes, die Anlage der teilweise veränderten Fenster aber vor allem das weit vorkragende Ober- und Giebelgeschoss sowie die auf zwei Seiten sichtbaren Balkenköpfe bezeugen ein hohes Alter. Die Fachwerkstruktur ist jedoch an keiner Stelle sichtbar, da das Gebäude an der Hofseite verputzt und sonst gänzlich verschiefert ist, so dass eine genauere Datierung derzeit nicht möglich ist. Der sich anschließende, die vorgegebenen Proportionen wahrende Teil Burgstraße 9

dürfte etwas später entstanden sein. Ebenso der niedrigere und weniger tiefe vordere Bau Burgstraße 7, dessen Erdgeschoss deutlich höher ausfällt.

Integrale Bestandteile der Hofanlage sind weiterhin die beiden mit ihrer Traufseite an die Straße grenzenden, zweigeschossigen Wohngebäude (Burg-

straße 13), von denen das erste mit einem aus Naturstein gemauerten Keller versehen ist, sowie die den nordöstlichen Abschluss bildende, geschlossene Scheunenreihe (Burgstraße 15). Hervorzuheben ist der vordere, mit seiner verschieferten Giebelseite und einem Halbwalm versehene, zur Straße hin orientierte Teil dieser Scheunenzeile. Teile seines sicher mehrfach veränderten Fachwerks mit stark dimensionierten Hölzern sind seitlich einsehbar und daher wichtig für das Straßenbild.

Die unter einem Dach zusammengefasste Gebäudefolge (Hofstraße 4, 6, 8) schließt den Hof nach Südosten ab.

Sämtlich Teile der für die Orts- und Regionalgeschichte relevanten, wirtschaftsgeschichtlich bedeutsamen Hofanlage sind wegen ihres hohen Alters aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Sachgesamtheit zu schützen.

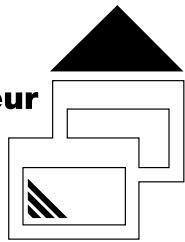
Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Quelle: DenkXweb



Das historische Wohnhaus ist wie ein Reihenendhaus zu sehen und Teil eines Wohnkomplexes. Es wird sachverständlich von einer Unterkellerung ausgegangen, einem Erd- und Obergeschoss, sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Der Eingangsbereich befindet sich im Erdgeschoss zum Hof hin und ist augenscheinlich ebenerdig. Es wird sachverständlich eine Wohnfläche von ca. 100 m² abgeleitet. Angaben zu einer etwaigen Raumauflistung und Nutzbarkeit können nicht erfolgen.

Die nachträglich errichtete Doppelgarage schließt an die Wohnbebauung an und wird nur durch einen Durchgang unterbrochen.



Die Garage bietet Platz für zwei PKW, hat ein leicht geneigtes Pultdach. Die Nutzfläche wird auf ca. 60 m² geschätzt. Das Gebäude ist augenscheinlich zweckmäßig ausgeführt. Die Zufahrt erfolgt über den Innenhof.



Abb.: Doppelgarage



Abb.: Schuppen

Mittig auf dem Innenhof steht ein kleiner, 1-geschossiger Schuppen. Aufgrund der Größe, Nutzbarkeit und dem sichtbaren Zustand erfolgt ein pauschaler Ansatz in der Wertermittlung. Der Zugang erfolgt ebenfalls über den Hof.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich noch das Scheunengebäude, welches ebenfalls Teil des historischen Hofes ist und beidseitig angebaut ist. Es wird von einer eigenständigen Nutzbarkeit ausgangen. Ein Zugang über den oberhalb des Scheunenkomplexes verlaufenden Stichweg ist nicht möglich.

Das Scheunengebäude ist 2-geschossig und hat ein Satteldach. Die Nutzfläche wird für den Erdgeschossbereich auf ca. 100 m² geschätzt. Angaben über Nutzungsmöglichkeiten und Aufteilung, Zwischenboden sind nicht möglich. Es wird von einem klassischen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheunengebäude mit Zwischenboden ausgangen.

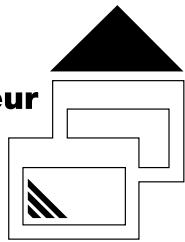


Abb.: Hofansicht



Abb.: Rückansicht

Die Überdachungen auf der Gebäuderückseite (Bild rechts) stehen bereits auf einem anderen Flurstück und sind nicht Teil der Wertermittlung.



Die Außenanlage besteht augenscheinlich aus der nur teilweise befestigten Innenhoffläche. Der Zufahrtsbereich, die Fläche vor dem Haus und der Doppelgarage sind befestigt, während die Fläche vor dem Scheunengebäude augenscheinlich nur teilweise einfach befestigt ist und teilweise etwas Grünfläche vorhanden ist.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

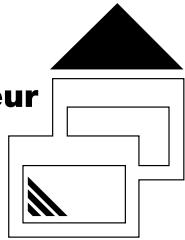
Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußereren Anschein. Es liegen zu den Objekten keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

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

Das Baujahr des Wohnhauses könnte gemäß Denkmalschutz u.U. noch in das 15. Jahrhundert zurückreichen. Es dürfte sich entsprechend überwiegend um eine Fachwerkkonstruktion handeln. Die Außenfassade ist einfach verputzt bzw. mit verschindelt. Das Satteldach hat ebenfalls eine Schindeleindeckung. Die Gesamtkonstruktion ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Weitere Angaben zum Zustand und der Ausführung der Gesamtkonstruktion können nicht erfolgen.

Die Fenster wurden, soweit erkennbar, über die Jahre erneuert, sind aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung. Es sind Rollläden sichtbar. Augenscheinlich wird das Objekt über eine Gastherme beheizt (sichtbares PVC-Rohr als Abgasrohr einer Gas-Brennwerttherme).

Es können ansonsten keine weiteren Angaben zur technischen Ausstattung des Objektes erfolgen wie auch nicht zum Zustand und Standard der Innenausstattung.



Aufgrund des sichtbaren Zustandes, Gesamteindruckes und des Alters ist davon auszugehen, dass zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung/Zustand mit einem entsprechend hohem Renovierungs- und Sanierungsbedarf zu rechnen ist. Bei den in der Wertermittlung angesetzten Kosten für Renovierung und Sanierung handelt es sich lediglich um einen geschätzten Aufwand zum Erhalt des angesetzten, eher einfachen Standards.

Es erfolgt ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer ausschließlich auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen.

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein einfache, klassisch mit Hohlblocksteinen gemauertes Gebäude, welches noch unverputzt ist. Das leicht geneigte Pultdach ist eine einfache Holzkonstruktion mit einfacher Wellbetonfaserplatteneindeckung. Es sind einfache Blechschwenktore sichtbar. Weitere Angaben können auch hier nicht erfolgen.

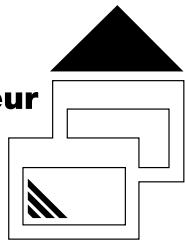
Bei dem Scheunengebäude handelt es sich ebenfalls um ein sehr altes, historisches Gebäude, bei der die Fachwerkkonstruktion sichtbar ist. Soweit einsehbar ist die Gesamtkonstruktion allerdings deutlich sichtbar stark angegriffen. Die sichtbaren Gefache weisen deutlich sichtbare Schäden auf. Auch das Satteldach mit Schindeldeckung weist deutlich sichtbare Schäden auf. Es ist augenscheinlich von einem schlechten Zustand auszugehen. Die Tore/Türen sind einfache Holzkonstruktionen. Nur für die Sicherung/Erhalt der Gesamtkonstruktion ist schon mit einem hohen Aufwand zu rechnen.

Das kleine Schuppengebäude ist augenscheinlich eine massive Gesamtkonstruktion mit einem leicht geneigten Wellbetonfaserplattendach. Weitere Angaben zum Gebäude sind nicht möglich.

Die Hof- und Zufahrtsfläche ist einfach betoniert. Die Fläche weist Schäden auf. Der Bereich vor der Garage ist asphaltiert. Die weitere Hoffläche ist nur geschottert, teilweise mit Wiesenfläche.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der nicht möglichen Ortsbesichtigung des Innenbereichs kann keine Beschreibung des Innenbereiches und dessen Zustand im Einzelnen erfolgen.



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. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nach dieser Norm ermittelt wurden.

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

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

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein möglich war und dazu weder Nutzung, genaue Raumaufteilung noch Zustand von innen bekannt sind und entsprechend kein adäquater bzw. aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann. Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens zum Abgleich. Dazu steht bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages augenscheinlich nicht im Vordergrund.

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

3. Bodenwertermittlung

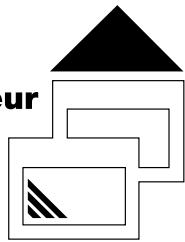
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemeinde Biebertal, Gemarkung Vetzberg führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 228: = 95,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 500 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

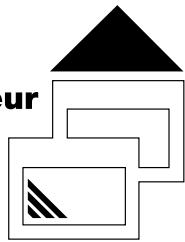
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$95,00 \text{ €/m}^2 \times 628,00 \text{ m}^2 = 59.660,00 \text{ €}$$

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, des Zuschnittes, sowie dem Verhältnis zur angegebenen Größe des Richtwertgrundstückes erfolgt eine sachverständig gewählte Anpassung mittels Faktor 0,90.

$$59.660,00 \text{ €} \times 0,90 = 53.694,00 \text{ €}$$

→ **Bodenwert Flurstück 228, gerundet = 53.600,00 €**



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.

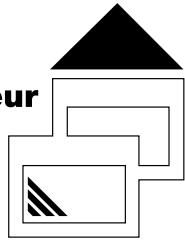
§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren aber nicht angewendet werden, da eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein stattfand. Dazu ist die etwaige Raumaufteilung und Nutzung der Objekte augenscheinlich unklar, wie auch der Standard und Zustand der Ausstattung. Entsprechend lässt sich kein adäquater Mietertrag ermitteln. Dazu steht bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren grundsätzlich nicht im Vordergrund.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Betrachtung des Wohnhauses, der Doppelgarage, sowie dem Scheunengebäude.

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein und dem unbekannten Baujahr erfolgt ein fiktiver sachverständiger Altersansatz auf Basis des sichtbaren Gesamtzustandes.

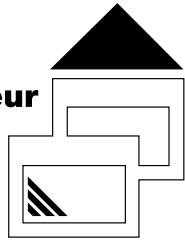
5.1 Wohnhaus als Reihenendhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.12:

**Wohnhaus, Reihenendhaus
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
Ansatz nicht ausgebautes Dach-
geschoss.**





Wohnhaus als Reihenendhaus*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5	0,5				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* Alle Annahmen geschätzt, auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußerem Anschein

Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG**	535 €/m ² BGF	595 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	825 €/m ² BGF	1.035 €/m ² BGF	
** wird sachverständig angenommen						
Außenwände	1 x 23 % x 535 €/m ² BGF =					123,05 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 535 €/m ² + 0,5 x 15 % x 595 €/m ² BGF =					84,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					65,45 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 535 €/m ² + 0,5 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					62,15 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5 x 11 % x 535 €/m ² + 0,5 x 11 % x 595 €/m ² BGF =					62,15 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 595 €/m ² BGF =					29,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 595 €/m ² BGF =					53,55 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 685 €/m ² BGF =					61,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 595 €/m ² BGF =					35,70 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					578,20 €/m² BGF
	Anpassung Bauweise Fachwerk, gewählt Faktor					x 0,92
	Kostenwert (Summe)					531,94 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 531,94 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8687*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

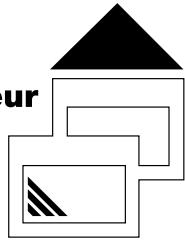
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$531,94 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 994,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$276,04 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 994,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 274.394,80 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 274.394,80 €



Wertminderung wegen Alters:

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

Es kann keine Aussage zu möglichen Renovierungen und Sanierungen zum Objekt erfolgen. Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

Es kann im vorliegenden Fall keine Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen, da lediglich eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und keine etwaigen Maßnahmen vor Ort sichtbar waren.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt >> 70 Jahre

Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 78,6 \%$$

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 215.674,31 €

$$\rightarrow 274.394,80 \text{ €} - 215.674,31 \text{ €} = 58.720,49 \text{ €}$$

→ der alterswertgeminderte Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 58.720,49 €

5.2 Doppelgarage

Gewählt nach NHK 2010:

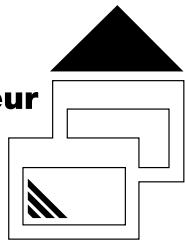
ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Pultdach

- massive, einfach Bauweise, unverputzt

Standardstufe 3, angepasst





Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 260,00 €/m² BGF einschl. Bau-nebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8687*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 485,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Doppelgarage:

$$66,79 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 485,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 32.450,59 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Doppelgarage beträgt 32.450,59 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

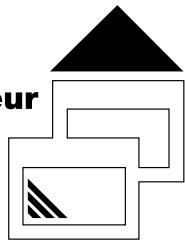
Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

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

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 24.337,94 €

$$\rightarrow 32.450,59 \text{ €} - 24.337,94 \text{ €} = 8.112,65 \text{ €}$$

→ der alterswertgeminderte Herstellungswert der Doppelgarage beträgt 8.112,65 €



5.3 Scheunengebäude

Gewählt: angepasster Ansatz als

**Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Scheunengebäude)**

- beidseitig angebaut
- größtenteils Fachwerkausführung
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dachgeschoss als Zulage = 120 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 230,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1, 8687*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$230,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 429,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheune Erdgeschoss:

$$108,53 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 429,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 46.646,19 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$108,53 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 120,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 13.023,60 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss:	46.646,19 €
-------------------------------	-------------

Herstellungswert Zulage Dachgeschoss:	13.023,60 €
---------------------------------------	-------------

Summe Herstellungswert Scheunengebäude:	59.669,79 €
--	--------------------

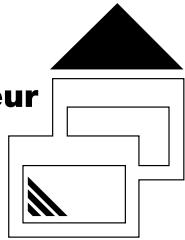
Wertminderung wegen Alters:

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

Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)
----------------------	--



Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt >> 50 Jahre

Es erfolgt im vorliegenden Fall, unter Abwägung aller zum Zeitpunkt der aktuellen Ortsbesichtigung vorhandenen Informationen zum Objekt, ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 80,0 \%$$

Wertminderung 80,0 % v.H. des Herstellungswertes = 47.735,83 €

$$\rightarrow 59.669,79 \text{ €} - 47.735,83 \text{ €} = 11.933,96 \text{ €}$$

→ der alterswertgeminderte Herstellungswert der Scheune beträgt 11.933,96 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderte Herstellungswert Wohnhaus: 58.720,49 €

Alterswertgeminderte Herstellungswert Doppelgarage: 8.112,65 €

Alterswertgeminderte Herstellungswert Scheune: 11.933,96 €

Alterswertgeminderte Herstellungswert Gesamtobjekt: 78.767,10 €

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Gesamtobjektes beträgt 78.767,10 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Schuppen = + 1.500,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 80.267,10 €

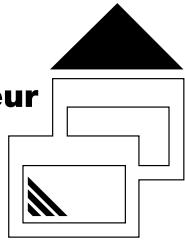
Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- einfache Hoffläche/Zufahrt = + 3.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 83.267,10 €

Bodenwert Flurstück 228 = + 53.600,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 136.867,10 €



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 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, dem Scheunengebäude mit hohem Unterhaltungsbedarf, sowie vor allem der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständig gewählte Marktanpassung mittels Faktor 0,97.

Daraus ergibt sich:

$$136.867,10 \text{ €} \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 132.761,09 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 132.761,09 €

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 Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

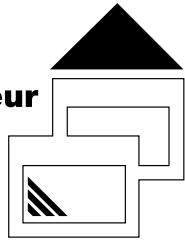
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Objekte auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (keine Vollsanierung)

- Wohnhaus	- pauschal-	=	10.000,00 €
- Scheune	- pauschal-	=	15.000,00 €
- Garage	- pauschal-	=	500,00 €
		=	25.500,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	132.761,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 25.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	107.261,09 €
gerundet	=	107.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 107.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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 ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da keine Besichtigung des Innenbereichs möglich war und entsprechend Standard und Zustand der Ausstattung, sowie die Nutzungsmöglichkeiten unbekannt sind. Dazu würde bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren nicht im Vordergrund stehen und lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens dienen.

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 nach dem äußerem Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 11, 35444 Biebertal-Vetzberg, Ifd.Nr. 2, Flur 4, Flurstück 228, zum Bewertungstichtag 22.04.2025, auf

107.000,00 €

in Worten: einhundertsiebentausend Euro

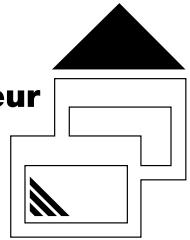
Der Sachverständige versichert, dass er mit dem Eigentümer nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 04.05.2025

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettbergen
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 34 Seiten.
Es ist in 7-facher Ausfertigung erstellt.
Die 1.-6. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen
Die 7. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen**

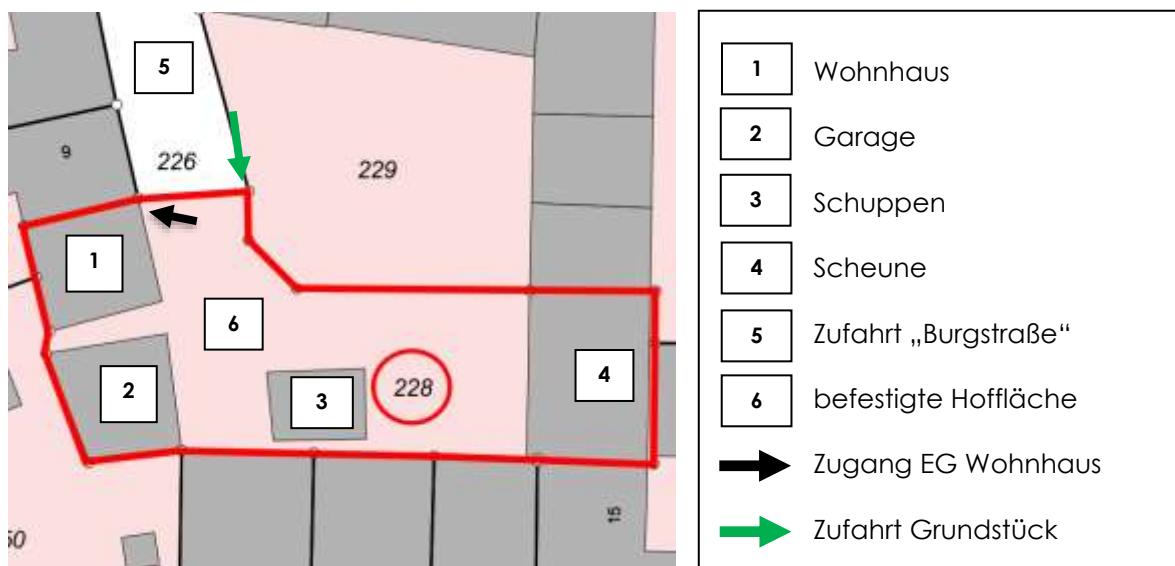
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden vom Sachverständigen teilweise und soweit möglich vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D. Weitere Werten wurden anhand des aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte ermittelt.

Für die Wohnfläche erfolgt lediglich eine einfache Ableitung nach Sprengnetter. Diese ist im vorliegenden Fall ohne jede Wertrelevanz.

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

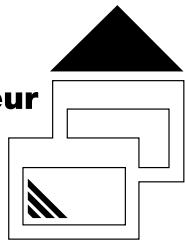
**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- **1**

Kellergeschoss:	$7,699 \times 8,783$	=	67,62 m ² BGF
Erdgeschoss:	$7,699 \times 8,783$	=	67,62 m ² BGF
Obergeschoss:	$8,015 \times 8,783$	=	70,40 m ² BGF
Dachgeschoss:	$8,015 \times 8,783$	=	70,40 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 276,04 m² BGF
=====

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen****Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:****Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):**

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschosse,
ohne DG Ausbau → Umrechnungskoeffizient 2,56

Bruttogrundfläche = 276,04 m² BGF

276,04 m² BGF : 2,56 = 107,83 m² → ca. 100,00 m² Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt
geschätzt ca. 100,00 m²

-Garage- 2

$$\text{Erdgeschoss: } [(9,00 + 6,80) / 2 \times 8,454] = 66,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche - Garage, gesamt} = 66,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

-Scheune- 4

$$\text{Erdgeschoss: } (12,50 \times 8,70) - (0,30 \times 0,75) = 108,53 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss: } (12,50 \times 8,70) - (0,30 \times 0,75) = 108,53 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche - Scheune, gesamt} = 217,06 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

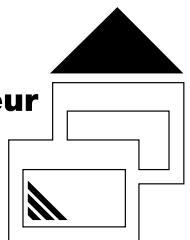


Ingenieurbüro für Bauwesen

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

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-A3-

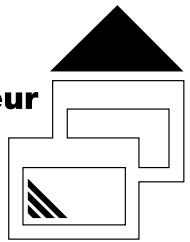
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2025-04-22 132054



3D-Foto: 3D_IMG 2025-04-22 132154





-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen

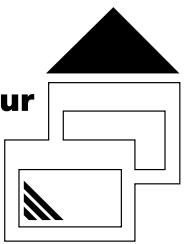
3D-Foto: 3D_IMG 2025-04-22 132125



Bild 1: Hofansicht

Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußerem Anschein erfolgen konnte.



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen



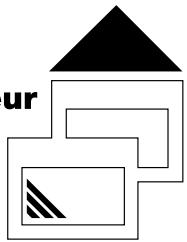
Bild 2: Hofansicht



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Garage



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen



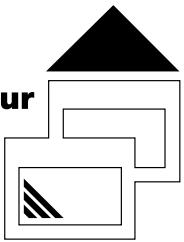
Bild 5: Zufahrt/Stichweg Hof



Bild 6: Zufahrt „Burgstraße“



Bild 7: Zufahrt „Burgstraße“



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 61/24 AG Gießen



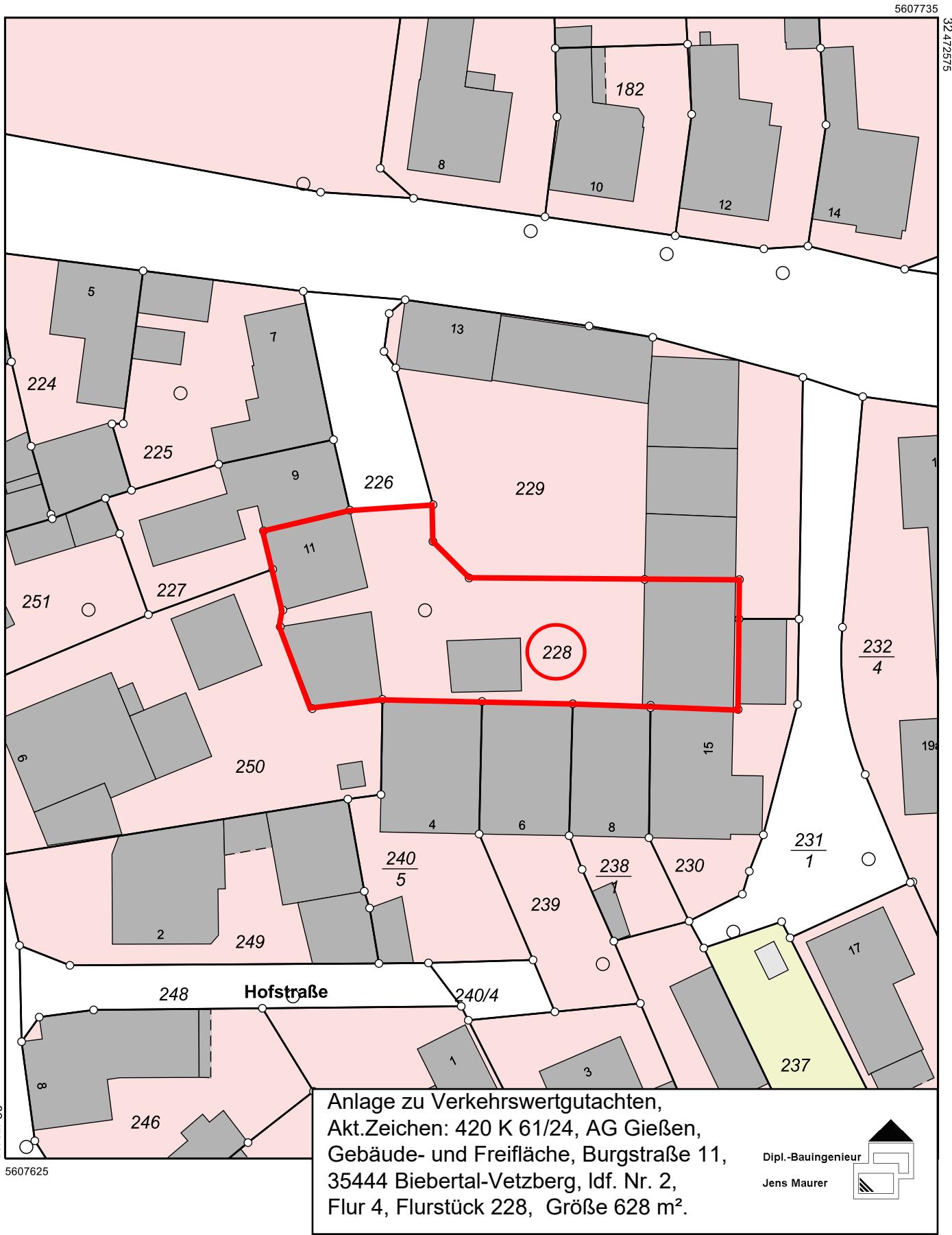
Bild 8: Schuppen

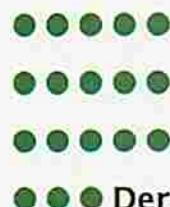


Bild 9: Hofansicht Scheune



Bild 10: Rückansicht Scheune

Flurstück: 228
Flur: 4
Gemarkung: VetzbergGemeinde: Biebertal
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: GießenAuszug aus dem
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte 1:500
HessenErstellt am 14.02.2025
Antrag: 202813084-1



Der Kreisausschuss

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

Herrn Dipl.-Ing.
Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsasen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung,
Umwelt und Verkehr
Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email bauaufsicht@lkgi.de
www.lkgi.de

Gießen, 21.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/0206/25/0539
Ihr Aktenzeichen: 420 K 61/24
Ihr Schreiben vom: 14.02.2025
Ort: Biebertal
Gemarkung, Flur, Flurstück: Vetzberg Flur 4 Flurstück 228
Straße, Hausnummer: Burgstraße 11

Sehr geehrter Herr Maurer,
für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit keine Baulast eingetragen.
Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Im Auftrag

Seller



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.02.2025

Datum: 27.02.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Burgstraße 11, 35444 Bierbental, Gemarkung Vetzberg, Flur 4, Flurstück 228

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.

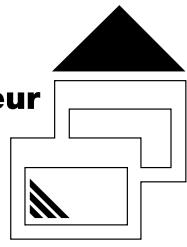
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Biebertal einzuholen.

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: <https://rp-giessen.hessen.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.

HESSEN
The logo consists of the word "HESSEN" above a stylized graphic element. The graphic element features a shield with a lion and a castle, similar to the state coat of arms, integrated with the word "Arbeitgeber". Below this, the text "1000 Möglichkeiten" is written in a large, bold, sans-serif font.
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 61/24, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils 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
- Bodenrichtwerte Gemeinde Biebertal, Gemarkung Vetzberg, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
- Stadtplan Hessen
- Gemeinde Biebertal, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht Landkreis Gießen
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen