

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-wer-
termittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 22.04.2026 /c

Az.: 420 K 63/25 cs-zv-aggi

GUTACHTEN

über die Einzelverkehrswerte den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Bau-gesetzbuch für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück sowie den 1/2-Mitei-gentumsanteil an einem als Verkehrsfläche genutzten Grundstück in 35452 Heuchel-heim, Erna-Sack-Straße 30a



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 05.03.2026 ermittelt mit rd.

542.800 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nur teilweise betreten werden.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die Einzelverkehrswerte wurden zum Stichtag 05.03.2026 ermittelt mit rd.

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Flurstück 540/1	Wohnhaus	540.000,00 €
Flurstück 540/3	Verkehrsfläche 1/2 Miteigentumsanteil	2.800,00 €
Summe		542.800,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Allgemeine Angaben	5
1.1.9	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.2	Zum Objekt	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
1.4	Allgemeine Maßgaben	7
2	Grundstücksbeschreibung.....	10
2.1	Grundstücksdaten	10
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	10
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils.....	10
2.2.2	Lage der Gemeinde	11
2.2.3	Infrastruktur.....	11
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 17 „Auf der Bölz“ 1. Änderung vom 07/07/2009	12
2.3.3	Bodenordnung	12
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	12
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	13
2.5	Erschließung	13
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7	Baugrund, Grundwasser	13
2.8	Immissionen, Altlasten	14
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	14
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Wohnhaus.....	16
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	20
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 540/1	21
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.3	Sachwertermittlung	22
4.2.4	Ertragswertermittlung	30
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	35
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 540/1	37
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 540/3	37
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3.2	Bodenwertermittlung	38
4.3.3	Vergleichswertermittlung	38
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B – Flurstück 540/3.....	40
4.4	Verkehrswert.....	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen.....	44

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Grundstück, unbebaut und als Verkehrsfläche
genutzt (1/2 Miteigentumsanteil)

Objektadresse: Erna-Sack-Straße 30a
35452 Heuchelheim

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Heuchelheim	7091	a) 1 b) 2/ zu 1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Heuchelheim	7	a) 540/1 b) 540/3	411 m ² 33 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Auftrag vom 12.12.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 05.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 05.03.2026



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind keine Mieter vorhanden.

1.1.2 WEG-Verwalter (nur bei Miteigentumsanteilen)

Es ist nicht bekannt, ob ein WEG-Verwalter vorhanden ist.

1.1.3 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Hausschwamm festgestellt werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

1.1.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.



1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind zwei Grundstücke in Ortsrandlage von Heuchelheim im Landkreis Gießen.

Flurstück 540/1:

Das Grundstück wurde, gemäß den vorliegenden Unterlagen, um das Jahr 2017 mit einem Wohnhaus bebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zum Gebäude ermöglicht und das Grundstück konnte nur teilweise betreten bzw. eingesehen werden. Die dieser Wertermittlung zu Grunde liegenden Erhebungen stützen sich auf die greifbaren Unterlagen sowie die Erkenntnisse, die straßenseitig ersichtlich gewonnen werden konnten.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein vermutlich zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Wesentliche Modernisierungen seit dem Baujahr wurden nicht bekannt oder ersichtlich.

Das Gebäude verfügt über eine Photovoltaikanlage. Details über die Leistung und das Baujahr wurden nicht bekannt.

Auf dem Grundstück ist ein PKW, augenscheinlich bereits seit längerer Zeit, abgestellt. Zumindest punktuelle Kontaminationen des Bodens können nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den hieraus erwachsenden Unsicherheiten (u.a. fehlendes Aufmaß, unklarer Ausstattungsstandard) wird dem Ertragswertverfahren bei der Ableitung des Verkehrswertes nur eine untergeordnete Gewichtung beigemessen.

Ein Risikoabschlag wird nicht berücksichtigt. Dieser wird in die Hände des jeweiligen Bietinteressenten in Form und Höhe seines individuellen Gebotes gelegt.

Flurstück 540/3:

Es handelt sich um eine unbebautes, als gemeinschaftlich dienende Verkehrsfläche genutztes Grundstück, welches aufgrund der Größe nicht eigenständig bebaubar ist. Über dieses Grundstück werden die Grundstücke 540/1 und 540/2 erschlossen. Es besteht der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Die Bewertung erfolgt mit einem geminderten Ansatz als Verkehrsfläche.

Das Grundstück ist durch den Vermerk „zu 1“ dem Flurstück 540/1 (lfd. Nr. 1) als Zugehörigkeit i.S.d. § 890 Abs. 2 BGB zugeordnet. Es handelt sich um eine subjektiv-dingliche Verknüpfung, die eine gesonderte Veräußerung oder Belastung des Miteigentumsanteils unabhängig vom Hauptgrundstück ausschließt. Auftragsgemäß wird der 1/2 Miteigentumsanteil an 540/3 nachfolgend gesondert bewertet, wobei die Summe der Einzelwerte den Gesamtverkehrswert des Versteigerungsobjekts ergibt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.



- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35452 Heuchelheim			
Straße und Hausnummer:	Erna-Sack-Straße 30a			
Amtsgericht:	Gießen			
Grundbuch von:	Heuchelheim Blatt7091			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Heuchelheim			
a)	lfd. Nr. 1	Flur 7	Flurstück 540/1	Größe: 411 m²
b)	lfd. Nr. 2/ zu 1	Flur 7	Flurstück 540/3	Größe: 33 m²
Wirtschaftsart:	a)	Gebäude- und Freifläche		
	b)	Gebäude- und Freifläche		
Mieter:	Es sind keine Mieter vorhanden			
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbe vorhanden			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtgemeinde Heuchelheim:	Einwohnerzahl:	ca. 8.100
Ortsteil Heuchelheim:	Einwohnerzahl:	ca. 6.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage		
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca.	1,2 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca.	450 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca.	250 m
	Entfernung zum Hauptbahnhof Gießen:	ca.	3,5 km
Verkehrslage der Grundstücke:	gute Verkehrslage		
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet		
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Kindergarten, Landwirtschaft		



2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Gießen

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Gießen	ca. 3 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 85 km
nach Wetzlar	ca. 12 km
nach Frankfurt	ca. 65 km

nächster Anschluss

an eine Bundesautobahn: A 45 von Aschaffenburg nach Dortmund
Anschluss Wetzlar-Ost ca. 6 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich am Ort. Der nächste Einkaufsort ist Gießen.

Kindergärten und eine Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind in Gießen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Gießen vorhanden.

Bankzweigstellen sowie Postfilialen befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W – Wohnbaufläche



2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 17 „Auf der Bölz“ 1. Änderung vom 07/07/2009

Art der baulichen Nutzung:	WA - allgemeines Wohngebiet		
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	0,35
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,7
	Zahl der Vollgeschosse	II	
Bauweise:	offen		
Sonstige Festsetzungen:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Firsthöhe 11,5 m		

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 17/10/25 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	fast rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen gepflastert, keine Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden, einseitig
Anschlüsse an Versorgungseleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, • Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung (Hauptgebäude) Nachbargebäude auf Flurstück 540/2
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.



2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches keine wertrelevanten Eintragungen. (Auszug vom 17/10/25)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende wertbeeinflussende Eintragung:

Baulastenblatt				
Baulasteintragung				
Az.:	Eingang am:	Baulastenblatt Nr.:	Baulastenbl. Seite:	Baulastenverz.:
M/0601/17/1237	25.07.2017	17/1237	1	Heuchelheim
Ort:	Heuchelheim			
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Heuchelheim - 7 - 540/1, 540/2, 540/3			
Straße:	Erna-Sack-Straße 30, 30 a			

Die in dem beigegefügteten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellten Flurstücke der Gemarkung Heuchelheim, Flur 7, Flurstücke 540/1, 540/2 und 540/3, werden baurechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

