

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 71/25**

Aktenzeichen:

R.11410.26 vom 19.02.2026

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung
und Fertigstellungsbedarf
Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9
(als wirtschaftliche Einheit)**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
10.02.2026 = 390.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 17 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	14
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	20
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	20
4.3.2 Sachwertermittlung	21
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Verkehrswert	24
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	29
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 07.01.2026 gemäß Beschluss vom 07.01.2026

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- /
Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark
gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Dar-
lehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren
kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Ge-
bäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf
einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Mark-
tentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Pri-
vatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswir-
kungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen
Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie
auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des
Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der
Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht ab-
schließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung
von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin
möglich.***

Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

09.02.2026

Ortsbesichtigung:

09.02.2026, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümerin
- Zwangsverwaltung

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug auszugsweise mit Abdruck vom 04.12.2025, übermittelt durch das beauftragende Gericht
- Baugenehmigungsunterlagen, zur Verfügung gestellt im Orts-termin durch die Eigentümerin
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 27.01.2026 *
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen

- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die Parteien wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit Fertigstellungsbedarf ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	468.504 €
--	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	479.916 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-87.500 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	390.000 €
--	----------	------------------

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Gonterskirchen	1	189/7	13 m²	1
Gonterskirchen	1	189/8	449 m²	2
Gonterskirchen	1	189/9	<u>172 m²</u>	3
als wirtschaftliche Einheit, gesamt			<u>634 m²</u>	

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Gonterskirchen

Blatt: 1804

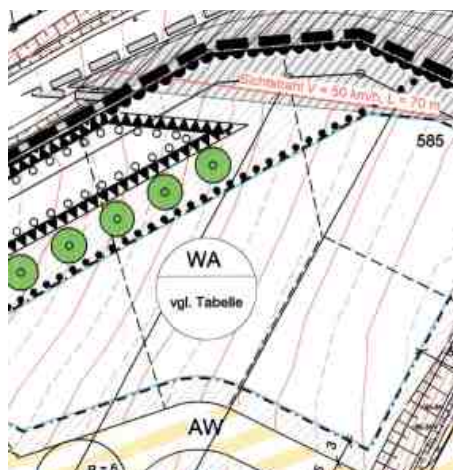
Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Grundbuchauszug ist folgende Eintragung verzeichnet:

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlegebogen
Gießen	Gonterskirchen	1804		1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für Stadt Laubach; gemäß Bewilligung vom 11.01.2021 (UR-Nr.		

Anmerkung: Nach Rücksprache mit der Stadt Laubach kann die vorstehende Eintragung unberücksichtigt bleiben.

- Eintragungen in Abt. III:** Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
- Anmerkung:** Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Baulastenverzeichnis:** Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht verzeichnet.
- Denkmalschutz:** Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.
- Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:**
- Entwicklungszustand:** baureifes Land
- Baugebiet:** Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Laubach ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung „Am Hutsberg“. Demgemäß ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Zulässige Nutzung:** Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 zulässig. Auf weitere Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen, insbesondere hinsichtlich der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks:



Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist zum Stichtag unbewohnt.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit erkennbar und nachvollziehbar sowie gemäß eigentümerseitiger Angabe hergestellt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes sowie eines Naturparks, woraus keine Wertrelevanz abzuleiten ist.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Laubach – Gonterskirchen (ca. 9.800 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 62 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut bis sehr gut - überregional etwa befriedigend - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 17 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 12 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 85 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Stadtgebiet - größere Geschäfte im ca. 12 km entfernten Grünberg bzw. im ca. 30 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule im Stadtgebiet - weiterführende Schulen im Stadtgebiet sowie Grünberg
Ortslage:	westliche Ortsrandlage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke in der näheren Nachbarschaft, östlich gelegen der örtliche Feuerwehrtstützpunkt
Beeinträchtigungen:	soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden sind gegebenenfalls temporär Verkehrslärmemissionen von der nördlich und westlich verlaufenden Landstraße zu verzeichnen
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Süden
Art der Straße:	Anliegerstraße als Baustraße ohne entgültigem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom und Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa trapezförmiger, unregelmäßiger Gesamtzuschnitt
Grundstücksoberfläche:	- fällt nach Osten ab - über Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt geworden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Laubach sind in dem Bereich des Bewertungsobjektes keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten. Die genehmigte PKW-Garage in östlicher Grenzbebauung ist bisher nicht errichtet worden.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Bauweise / Konstruktion:	Fertighaus-Konstruktion (Fa. Massa)
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr:	2021
Alter:	5 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	65 Jahre
Gründung:	soweit bekannt geworden Bodenplatte mit Frostschränken in Beton

Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich und den örtlichen Anforderungen entsprechend
Wände:	Holzrahmen- / Holztafelbauweise in Fertighaus-Konstruktion
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Decken:	Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und bauzeitüblicher Wärmedämmung
Wasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen; ein Anschluss der Entwässerungsleitungen ist bisher noch nicht erfolgt, die Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte gemäß eigentümerseitiger Angabe und bestätigender Auskunft durch die ausführende Fachfirma verlegt bis etwa 1 m vor Bodenplatte
Heizung:	Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung; Beheizung über Fußbodenheizung
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	Hauptwohnung mit Spülenanschluss in der Küche sowie Gäste-WC mit Handwaschbecken im EG, zudem Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit, im DG Bad mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch; Einliegerwohnung mit vorbereitetem Spülenanschluss in der Küche, vorbereitetem Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch, zudem Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit
Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und etwa üblich bemessen
Fußböden:	Laminat, Fliesen
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Holzwangentreppe mit Trittstufen in der Hauptwohnung vom EG zum DG
Türen:	Zugangstüren Kunststoff mit Verglasung; Innentüren soweit vorhanden beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Dreifach-Verglasung und Kunststoff-Rollläden mit Elektrobedienung bzw. Kurbel

Sonstige Einbauten,
 technische Anlagen,
 Sonderbauteile:

je Wohnung getrennte zentrale Lüftungsanlage

Bauweise und Konzeption:

- zweckmäßige, zeitgemäße und moderne Grundrissgestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten
- eine Barrierefreiheit ist teilweise nach Fertigstellung soweit nachvollziehbar gegeben
- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten sind soweit erkennbar nicht vorhanden. Es bestehen jedoch Fertigstellungs-Notwendigkeiten wie aus der Fotoanlage ersichtlich, insbesondere in der Einliegerwohnung, im Bereich der Grundstücksentwässerung und der Außenanlagen.

3.2.3

Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:

gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen:

gemäß eigentümerseitiger Angabe und soweit nachvollziehbar besteht kein Hausanschluss an das öffentliche Kanalsystem, welcher als Trennsystem mit Regenwasser-Zisterne noch herzustellen ist, wobei davon ausgegangen wird, dass die Grundleitungen umlaufend um das Gebäude zur Entwässerung noch herzustellen sind

Einfriedungen:

nicht ausgeführt (Herstellung nicht gerechnet)

Flächenbefestigungen:

nicht ausgeführt (Herstellung nicht gerechnet)

Gartengestaltung:

nicht ausgeführt (Herstellung nicht gerechnet)

Sonstige Außenanlagen:

nicht ausgeführt (Herstellung nicht gerechnet)

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 15

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung in westlicher Ortsrandlage des Ortsteils Gonterskirchen der Gemeinde Laubach.

Das Gebäude wurde seit der Errichtung in 2021 nicht abschließend fertig gestellt, wie aus der Fotoanlage ersichtlich. Somit sind im Zuge dieser Gutachtenerstattung die Kosten einer Fertigstellung soweit möglich unter Berücksichtigung von Marktgesichtspunkten wertmindernd in Abzug zu bringen. Bezüglich der Außenanlagen wird lediglich die Herstellung des Abwasser-Hausanschlusses mit Zisterne berücksichtigt, nicht weitere Maßnahmen der Außenanlagen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach erfolgter Fertigstellung Mieter und in dem vorgefundenen Zustand insbesondere Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 12530100 als Wohnbaufläche 80 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Nähere Auskünfte über neue Bodenrichtwerte können gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss noch nicht mitgeteilt werden. Über den gesamten Zuständigkeitsbereich könne mit einer grundsätzlichen, regional unterschiedlichen und von der Lage abhängigen Steigerung von etwa 5 % bis 8 % gerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes und der Höhe des Bodenrichtwertes wird nach sachverständigem Ermessen von maximal einer geringen Erhöhung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine geringfügig größere Grundstücksfläche, die Lage am nördlichen Rand der Richtwertzone, angrenzend an die Landstraße, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und der Marktentwicklung ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung nicht notwendig. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 80 €/m².

	634 m ² x	80 €/m ² =	50.720 €
Bodenwert, gesamt		=	50.720 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2025. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für die Hauptwohnung eine Netto-Kaltniete von etwa 7,00 €/m² und für die Einliegerwohnung von etwa 8,50 €/m², wobei ein fiktiv fertiggestellter baulicher Zustand unterstellt wird. Diese Ansätze werden durch die Angaben der Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung bestätigt.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

48 m² Einliegerwohnung im EG	x	8,50 €/m² =	408 €
141 m² Hauptwohnung im EG und DG	x	7,00 €/m² =	987 €
monatlicher Rohertrag		=	1.395 €
jährlicher Rohertrag		=	16.740 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		4,50 %	
Instandhaltungskosten:		16,50 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		25,00 %	-4.185 €
jährlicher Reinertrag		=	12.555 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	12.555 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,00 % Liegenschaftszinssatz x 50.720 €	=	-1.014 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.541 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 65 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,00 %	= x	36,2

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2023 - 2024 für unvermietete Zweifamilienhäuser 1,4 % mit einer Standardabweichung von 0,7 % bei einem Bodenrichtwert von 143 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,42 €/m², einer Wohnfläche von 220 m², Bewirtschaftungskosten von 26 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren bzw. für vermietete Zweifamilienhäuser 1,6 % mit einer Standardabweichung von 0,8 %, bei einem Bodenrichtwert von 140 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 7,13 €/m², einer Wohnfläche von 171 m², Bewirtschaftungskosten von 23 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 2,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$36,2 \times 11.541 \text{ €} = 417.784 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 50.720 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 468.504 \text{ €}$$

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 20

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigelegt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für November 2025 mit Basis 2015 = 100 zu 172,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 190,6. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung (fiktiv fertiggestellter Zustand)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21, überwiegend Standardstufe 3 bis 4, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	1.180 €
Index		x	1,906
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	2.249 €
Brutto-Grundfläche	255 m ²	x gerundet	2.250 €
		=	573.750 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	1.250 €
Herstellungskosten		=	575.000 €
bei einem Alter von	5 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	7,1 %	=	-40.825 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	534.175 €

Außenanlagen (mit angenommenen Ver- / Entsorgungsleitungen, sonst keine)

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	3 %	=	16.025 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	15.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	549.175 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	50.720 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	599.895 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	0,80

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Bei dem vorstehend abgeleiteten vorläufigen Sachwert und dem objektspezifischen Bodenwertniveau ergibt sich der Sachwertfaktor aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2023 – 2024 zu etwa 0,70 bis 0,75 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 798 m², einen Bodenrichtwert von 76 €/m², eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren, eine Standardstufe von 2,7, eine Wohnfläche von 156 m² und einen Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 15.000 €.

Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenn-
 daten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Sachwertfaktor anzusetzen mit 0,80.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

479.916 €

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- / Instandsetzungsnotwendigkeiten sowie Fertigstellungsbedarf samt einem Zuschlag für Unvorhergesehenes und Risiko, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa 75.000 € bis 100.000 €

= -87.500 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -87.500 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit Fertigstellungsbedarf ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 479.916 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -87.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 392.416 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 390.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.540 €/m² Wohnfläche und dem rd. 28,7-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2023 bis Stichtag
- Baujahr: 1995 bis 2023
- Kommune: Landkreis Gießen
- Bodenrichtwert: 60 €/m² bis 100 €/m²
- Wohnfläche: 110 m² bis 250 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 4 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 60 €/m² bis 100 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 75 €/m²)
- Wohnfläche 118 m² bis 165 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 150 m²)
- Baujahre 1995 bis 2021 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2007)
- Grundstücksgröße 432 m² bis 1.112 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 820 m²)
- Standardstufe 3,0 bis 3,9 (arithm. Mittel / Median bei etwa 3,4)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 3.135 €/m², der Median liegt bei etwa 3.190 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.625 €/m², der Median zu etwa 2.530 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 8 %, was auf eine sehr gute Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	2.625 €/m ²	2.530 €/m ²	8 % - sehr gut (4 KF)
25 %	2.625 €/m ²	2.530 €/m ²	8 % - sehr gut (4 KF)
20 %	2.625 €/m ²	2.530 €/m ²	8 % - sehr gut (4 KF)
15 %	2.625 €/m ²	2.530 €/m ²	8 % - sehr gut (4 KF)
10 %	2.625 €/m ²	2.530 €/m ²	8 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 2.625 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.530 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 480.000 € bis 495.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 28

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist unbewohnt.

Verwalter(in) nach WEG? Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentums-gesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Laubach.

Sind Maschinen oder Be-
 triebseinrichtungen vorhan-
 den, die nicht mitgeschätzt
 sind (Art und Umfang)? nein

Besteht der Verdacht auf
 Hausschwamm? nein, soweit erkennbar

Bestehen baubehördliche
 Beschränkungen oder
 Beanstandungen? Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Laubach.

Liegt ein Energieausweis vor? nein, gemäß Angabe

Bestehen Altlasten? Nicht bekannt, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Laubach.



Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN****nach Wohnflächenverordnung**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtererstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Detaillierte Wohnflächenberechnung		
1.1 Erdgeschoss		
<u>Wohnung 1 (WE1):</u>		
Raum 113/Wohnen / Essenz:	$2,40 \times 3,975 + 3,527 \times 3,80 + 3,31 \times 1,20$	28,39 m²
Raum 123/BAD:	$3,47 \times 2,90$	10,08 m²
Raum 131/Schlafz:	$0,803 \times 1,40 + 2,637 \times 3,30$	8,96 m²
Raum 141/Küche:	$2,40 \times 2,325$	5,58 m²
Raum 149/Treppen:	$0,903 \times 3,30$	2,98 m²
Raum 172/WC:	$0,826 \times 2,25$	1,86 m²
Summe: Wohnfläche WE1		58,84 m²
<u>Wohnung 2 (WE2):</u>		
Raum 213/Wohnen / Essenz:	$3,428 \times 3,175 + 1,328 \times 0,187$	11,31 m²
Raum 233/Schlafz 1:	$3,35 \times 3,80$	12,73 m²
Raum 241/Küche:	$0,85 \times 2,85 + 1,328 \times 2,538 + 0,65 \times 2,85$	7,60 m²
Raum 273/WC:	$1,928 \times 3,00$	5,78 m²
Raum 291/Schlafz:	$2,40 \times 2,85$	6,84 m²
Raum 263/BAD:	$1,10 \times 2,85$	3,14 m²
Summe: Wohnfläche WE2		47,91 m²
Summe: Wohnfläche EG		106,75 m²
1.2 Dachgeschoss		
<u>Wohnung 1 (WE1):</u>		
Raum 321/Arbeitsz:		
F1=	$5,723 \times 0,017 + 0,148 \times (0,018 + 0,017) / 2$	0,09 m²
F2=	$5,723 \times 1,445 + 0,148 \times (1,446 + 1,445) / 2$	8,06 m²
F3=	$5,723 \times 4,60 + 0,148 \times 4,60 + 1,352 \times 1,90$	23,27 m²
Höhenber. von 1,2047=2,2047=	$F2-F1: (8,06-0,09) \times 0,50$	3,98 m²
Höhenber. über 2,2047=	$F3-F2: 23,27-8,06$	15,21 m²
		19,20 m²
Raum 341/Büro 1:		
F1=	$6,025 \times 0,017$	0,10 m²
F2=	$6,025 \times 1,445$	8,71 m²
F3=	$6,473 \times 4,60 + 2,548 \times 2,70$	22,87 m²
Höhenber. von 1,2047=2,2047=	$F2-F1: (8,71-0,10) \times 0,50$	4,31 m²
Höhenber. über 2,2047=	$F3-F2: 22,87-8,71$	14,16 m²

		18,47 m²
Raum 831/Kitchen:		
F1= 3,423*0,017	0,06 m²	
F2= 3,423*1,445	4,95 m²	
F3= 3,423*4,60+0,067*2,048	15,93 m²	
Höhenbez. von 1.2047-2.2047= F2-F1: (4,95-0,06)*0,50	2,45 m²	
Höhenbez. über 2.2047= F3-F2: 15,93-4,95	10,98 m²	
		13,43 m²
Raum 911/Bad/Du/WC:		
F1= 2,477*0,017	0,06 m²	
F2= 2,477*1,445	3,58 m²	
F3= 2,477*4,60+0,90*1,00+1,63*1,13+0,60*1,00	15,60 m²	
Höhenbez. von 1.2047-2.2047= F2-F1: (3,58-0,06)*0,50	1,76 m²	
Höhenbez. über 2.2047= F3-F2: 15,60-3,58	12,02 m²	
		13,06 m²
Raum 991/Galerie:		
2,18*0,40+3,43*1,35+1,28*3,50+1,11*0,072		9,95 m²
Raum 932/Ankleide:		
F1= 1,988*0,017	0,03 m²	
F2= 1,988*1,445	2,88 m²	
F3= 1,988*4,60+0,062*2,552	9,40 m²	
Höhenbez. von 1.2047-2.2047= F2-F1: (2,88-0,03)*0,50	1,43 m²	
Höhenbez. über 2.2047= F3-F2: 9,40-2,89	6,51 m²	
		7,94 m²
Summe: Wohnfläche WE1		82,04 m²
Summe: Wohnfläche DG		82,04 m²
Wohnfläche gesamt:		164,08 m²

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 32

ANLAGE 2**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF****nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung</u>					
EG	12,442	10,042		124,94	
	+	4,602	1,200	5,52	130,46
DG	12,442	10,042			124,94
					255,40

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 33

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01 - 2026-02-09_16-10-55



Foto 02 - 2026-02-09_16-11-35



Foto 03 - 2026-02-09_16-11-53



Foto 04 - 2026-02-09_16-12-05



Foto 05 - 2026-02-09_16-12-13



Foto 06 - 2026-02-09_16-12-29



Foto 07 - 2026-02-09_16-12-44



Foto 08 - 2026-02-09_16-12-52

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 34

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09 - 2026-02-09_16-12-55



Foto 10 - 2026-02-09_16-13-09



Foto 11 - 2026-02-09_15-44-27

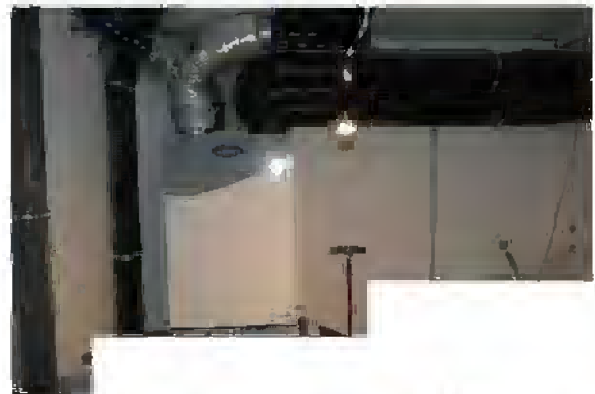


Foto 12 - 2026-02-09_15-44-39



Foto 13 - 2026-02-09_15-44-57

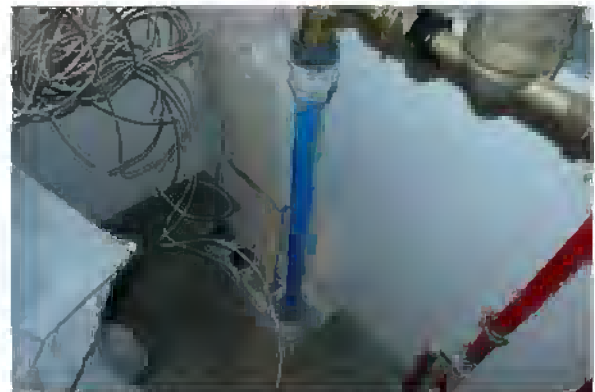


Foto 14 - 2026-02-09_15-45-12



Foto 15 - 2026-02-09_15-45-24

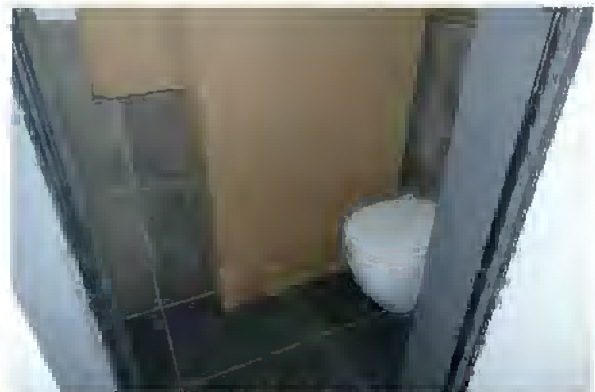


Foto 16 - 2026-02-09_15-46-02

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 35

ANLAGE 3

FOTOS

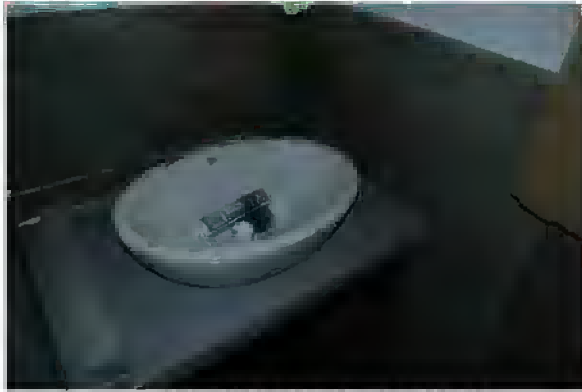


Foto 17 - 2026-02-09_15-46-08



Foto 18 - 2026-02-09_15-46-59



Foto 19 - 2026-02-09_15-47-08

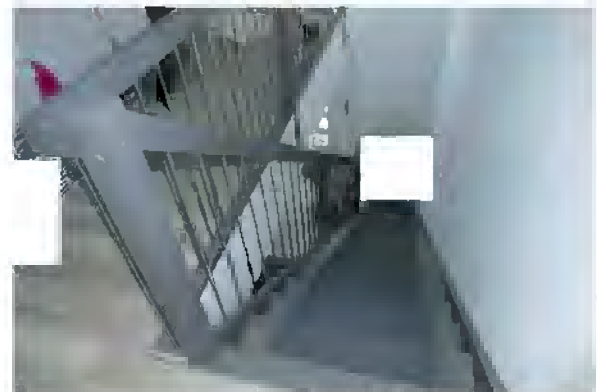


Foto 20 - 2026-02-09_15-55-22

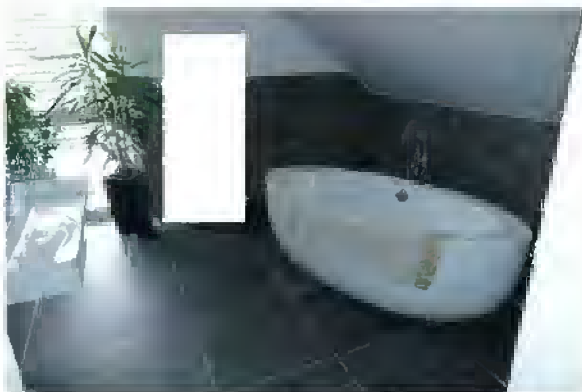


Foto 21 - 2026-02-09_15-55-29



Foto 22 - 2026-02-09_15-55-34

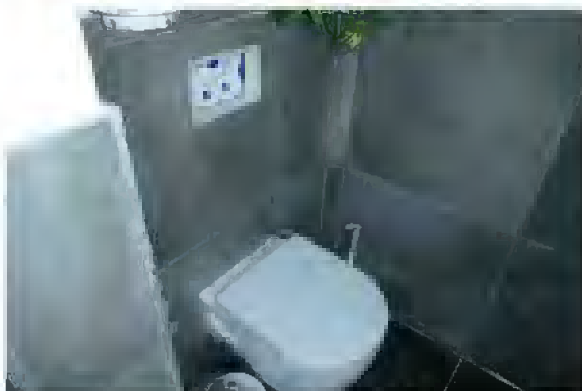


Foto 23 - 2026-02-09_15-55-41



Foto 24 - 2026-02-09_15-55-49

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 36

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25 - 2026-02-09_15-56-05



Foto 26 - 2026-02-09_15-56-10



Foto 27 - 2026-02-09_15-56-23



Foto 28 - 2026-02-09_15-56-31



Foto 29 - 2026-02-09_15-58-20



Foto 30 - 2026-02-09_15-39-45



Foto 31 - 2026-02-09_15-40-12

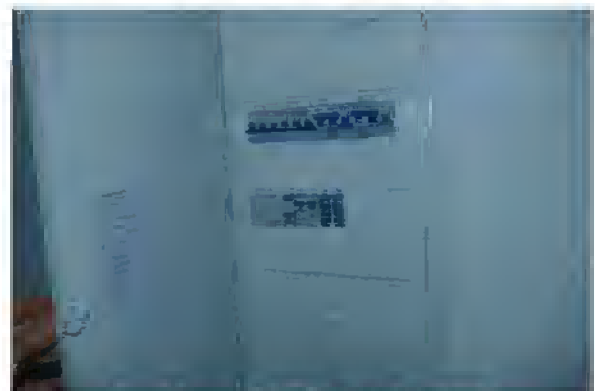


Foto 32 - 2026-02-09_15-40-17

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 37

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33 - 2026-02-09_15-40-29



Foto 34 - 2026-02-09_15-40-33



Foto 35 - 2026-02-09_15-40-41



Foto 36 - 2026-02-09_15-41-05



Foto 37 - 2026-02-09_15-41-08



Foto 38 - 2026-02-09_15-42-08



Foto 39 - 2026-02-09_15-42-21



Foto 40 - 2026-02-09_15-42-28

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 38

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 41 - 2026-02-09_15-42-33



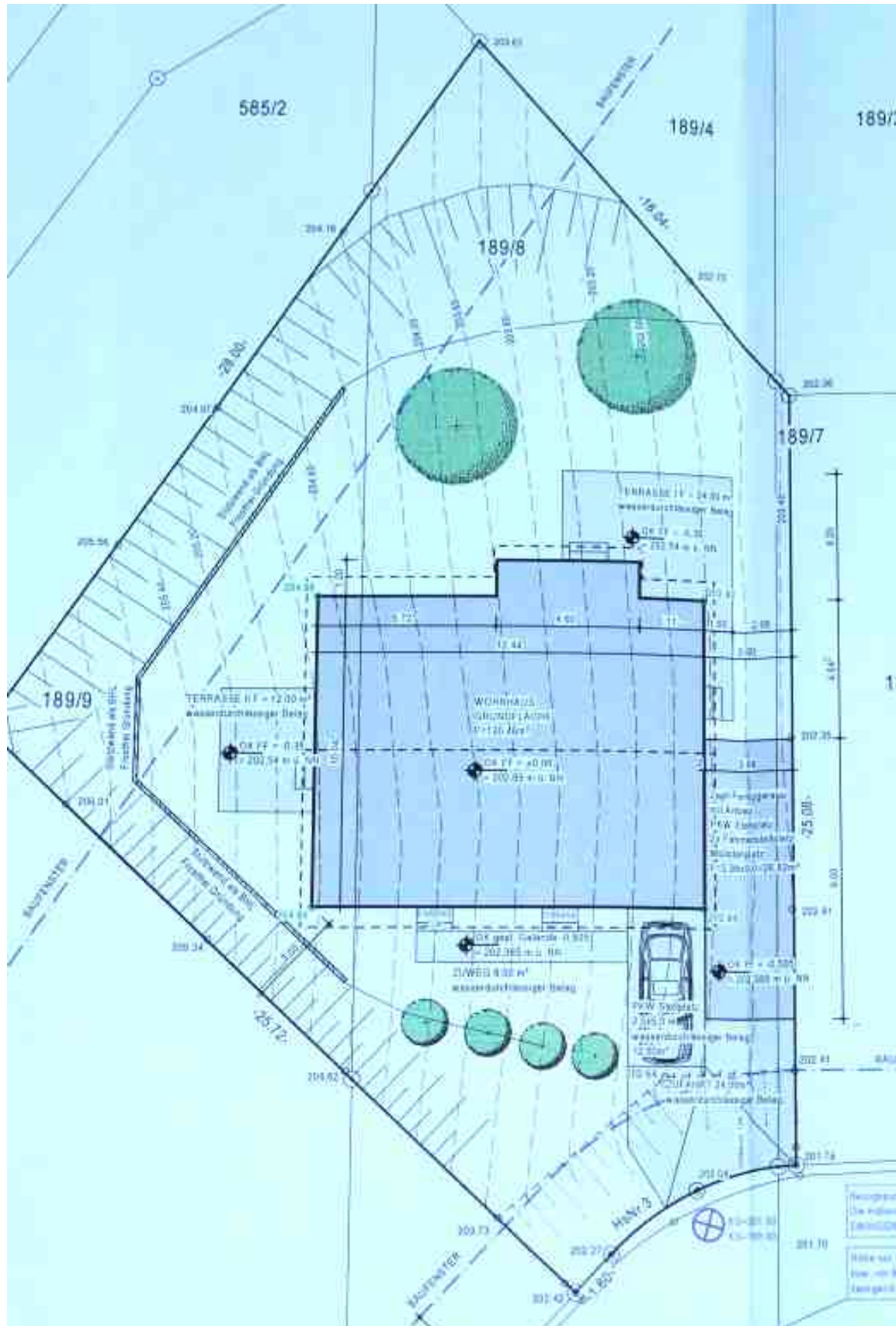
Foto 42 - 2026-02-09_16-10-15

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 39

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

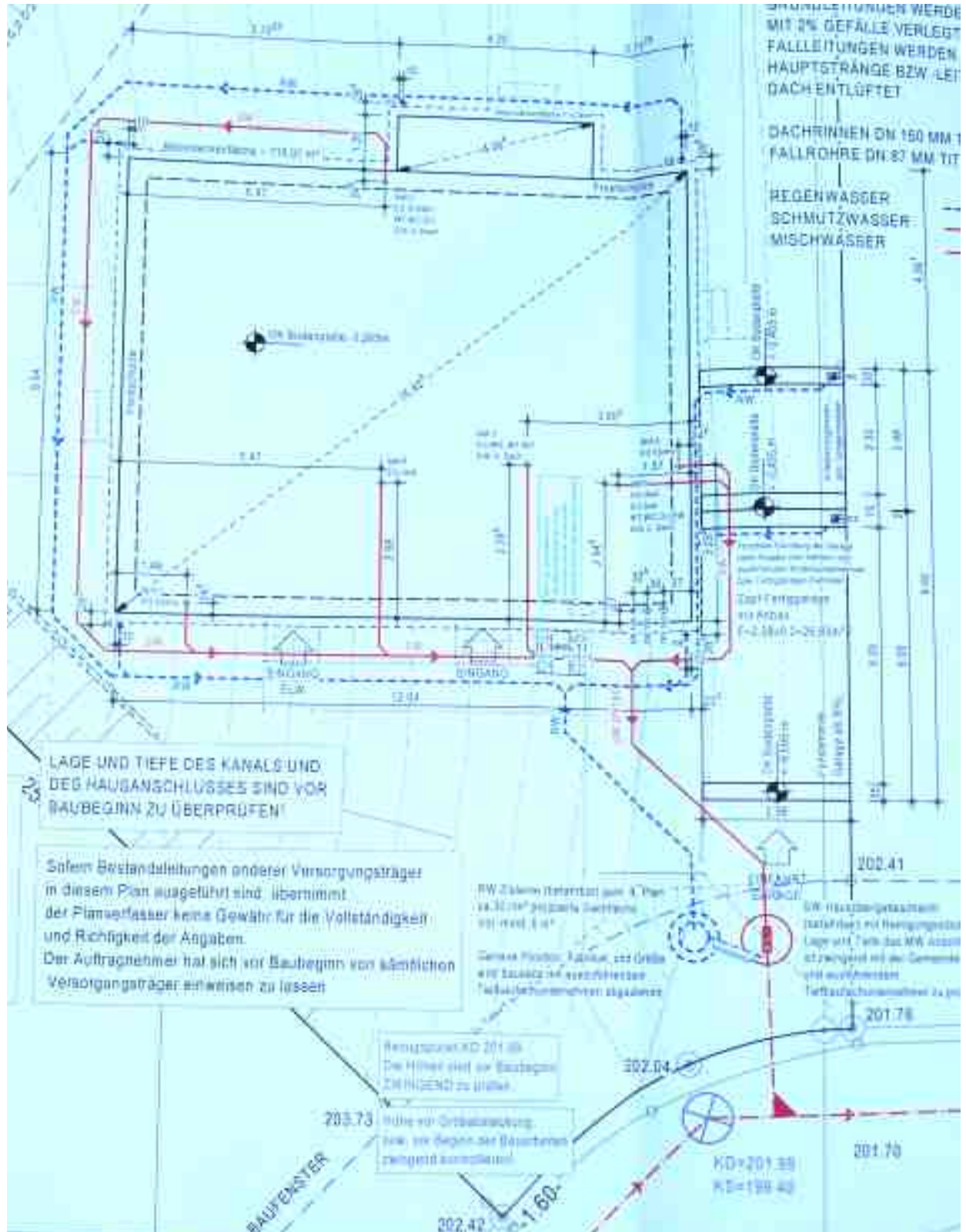


Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 40

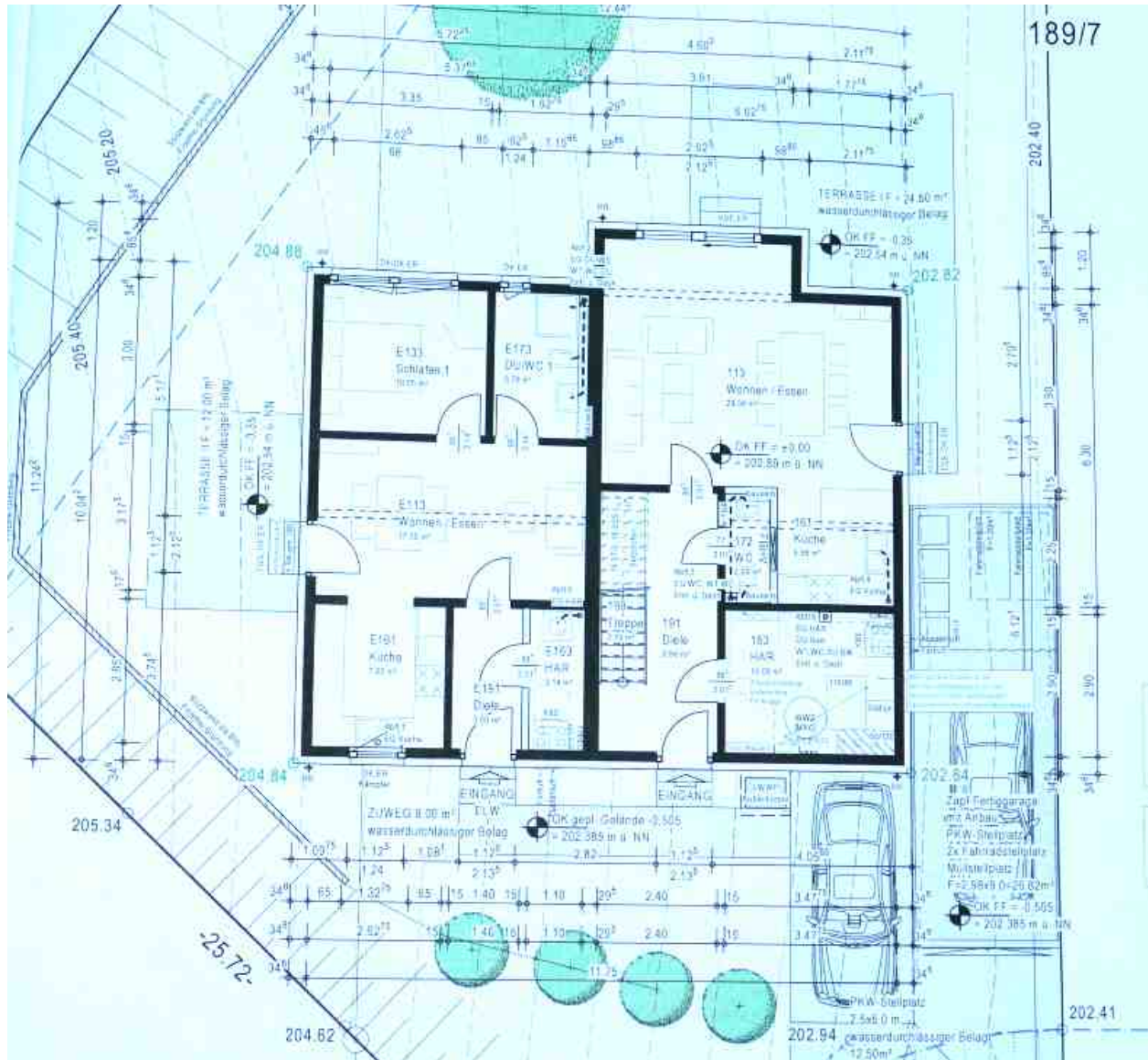
ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 41

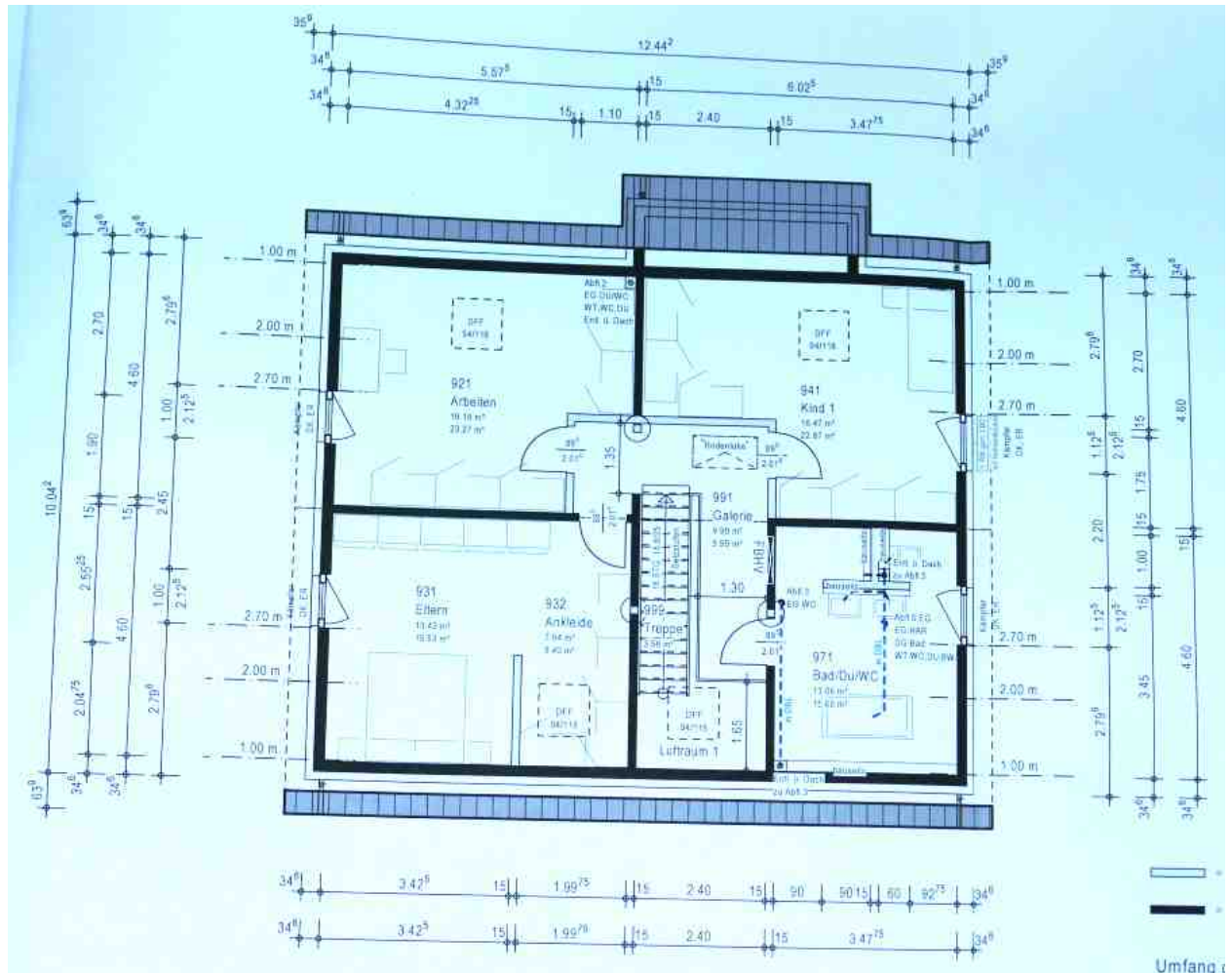
ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11410.26 vom 19.02.2026

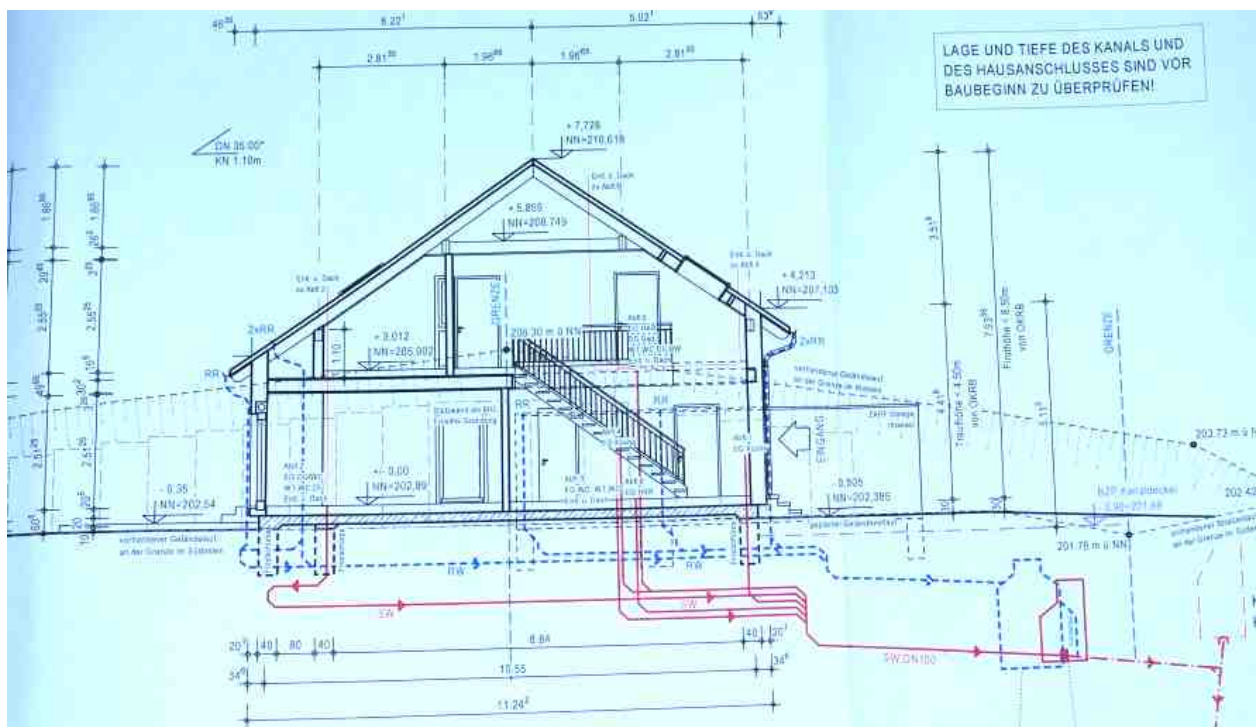
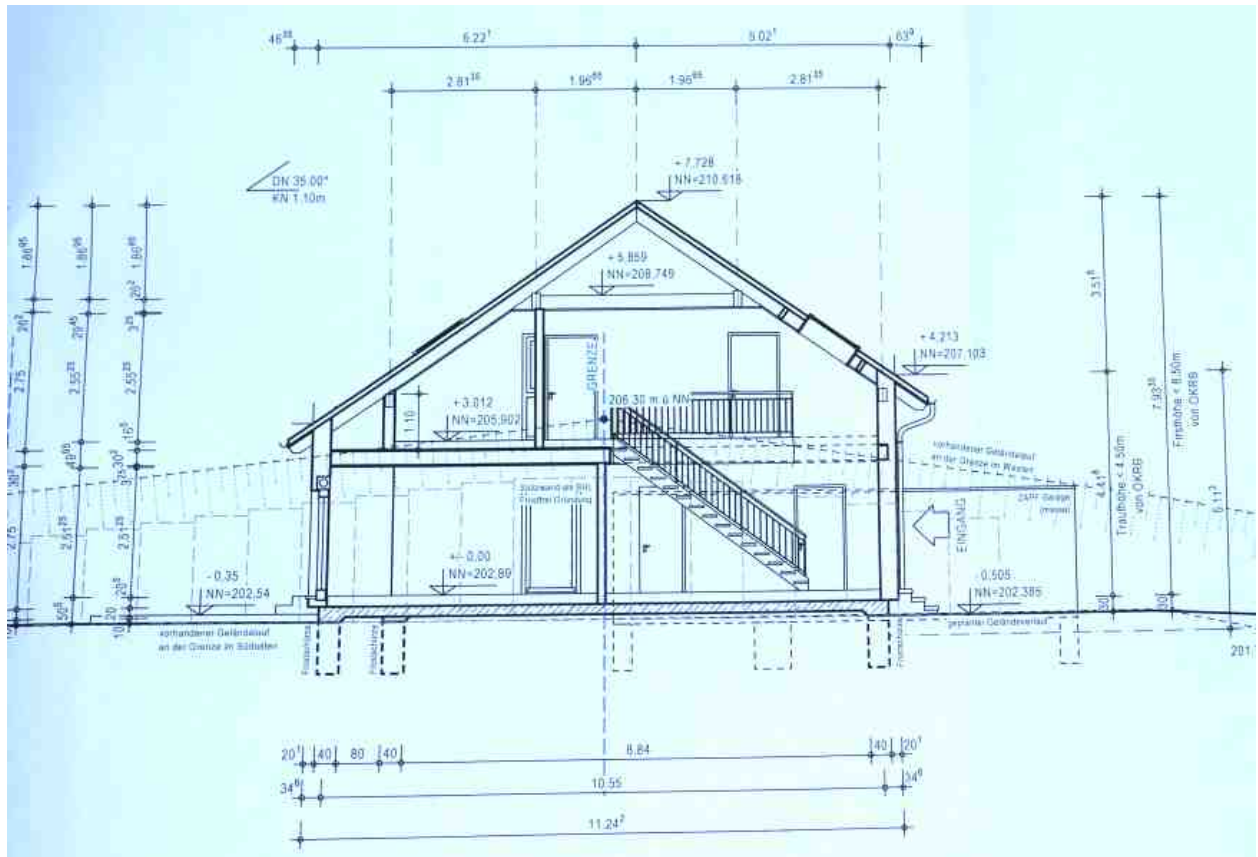
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 42

ANLAGE 4 **PLANUNTERLAGEN**



ANLAGE 4

PLANUNTERLAGEN



Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 44

ANLAGE 5**AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE****Amt für Bodenmanagement Marburg**

Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Flurstück: 189/8
 Flur: 1
 Gemarkung: Gonterskirchen

Gemeinde: Laubach
 Kreis: Gießen
 Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 10.02.2026

Antrag: 203146897-1



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten,
 soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beizitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 45

ANLAGE 6

STADTPLAN

Stadtplan on-geo

35321 Laubach . Hess, Am Hutsberg 3



Geoport



10.02.2026 | 04024300 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papirdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11410.26 vom 19.02.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Fertigstellungsbedarf
 Am Hutsberg 3, 35321 Laubach - Gonterskirchen
 Gem. Gonterskirchen, Fl. 1, Flst. 189/7, 189/8, 189/9 (wirtsch. Einheit) Seite 46

ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

35321 Laubach . Hess, Am Hutsberg 3



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
 Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:900.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026