

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche

Londorfer Straße 7

35469 Allendorf/Lumda

Amtsgericht Gießen

Aktenzeichen: 420 K 75/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.02.2024 wie folgt ermittelt:

172.000,00 €

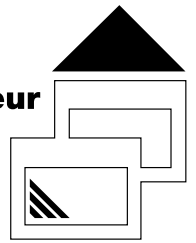
in Worten: einhundertzweiundsiebzigttausend Euro

1. Allgemeine Angaben

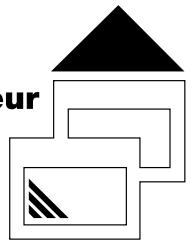
Grundbuch von Allendorf/Lumda, Blatt 2677
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Allendorf/Lumda, Flur 1, Flurstück 128/2,
Gebäude- und Freifläche,
Londorfer Straße 7, Flächengehalt 500 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	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbau im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	13
3. Bodenwertermittlung	13
4. Ertragswertverfahren	15
5. Sachwertverfahren	15
5.1 Wohnhaus	15
5.2 Anbau	16
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	17
6. Verkehrswert	21
Anlage	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A20
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 75/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.12.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Es konnte schlussendlich ein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden für Donnerstag, den 01.02.2024 um 15.00 Uhr.

Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Gesamtobjektes.

Teilnehmer: - Verfahrensbeteiligter
 - Herr Jens Maurer

Zum Objekt lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten auch keine Unterlagen bei der Bauaufsicht angefordert werden. Durch den Sachverständigen erfolgten Messungen vor Ort.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

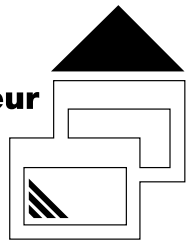
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III, durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

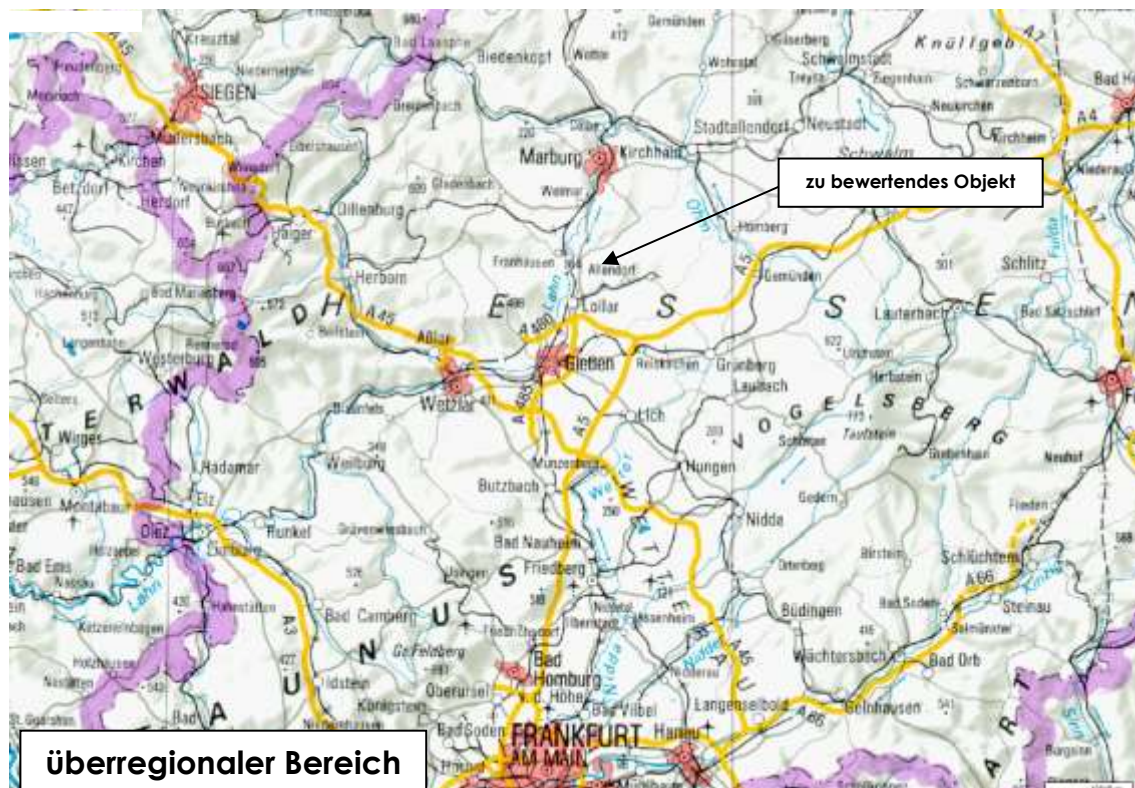
Das zu bewertende Objekt liegt an der Ortsdurchfahrt im alten Ortskern der Stadt Allendorf/Lumda.

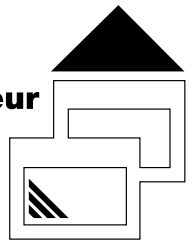
Die Stadt **Allendorf** (Lumda) befindet sich im Landkreis Gießen etwa 17 km nordöstlich der Kreisstadt Gießen und ebenso weit südöstlich der Universitätsstadt Marburg, etwa in der Mitte Hessens.

Geografisch liegt Allendorf an der Lumda, einem kleinen linken Nebenfluss der Lahn. Umgeben wird die Stadt von Bergen zwischen 320 und knapp 400 m Höhe. Großräumig liegt die Gegend zwischen Lahntal und Vogelsberg.

Allendorf grenzt im Norden an die Gemeinde Ebsdorfergrund (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Rabenau, im Süden an die Gemeinde Buseck, sowie im Westen an die Stadt Staufenberg (alle drei im Landkreis Gießen).

Allendorf (Lumda) besteht aus den vier Gemarkungen Allendorf/Lumda, Climbach, Nordeck und Winnen und hat ca. 4.200 Einwohner. In jeder Gemarkung liegt ein Stadtteil, wobei Nordeck und Winnen miteinander verwachsen sind.



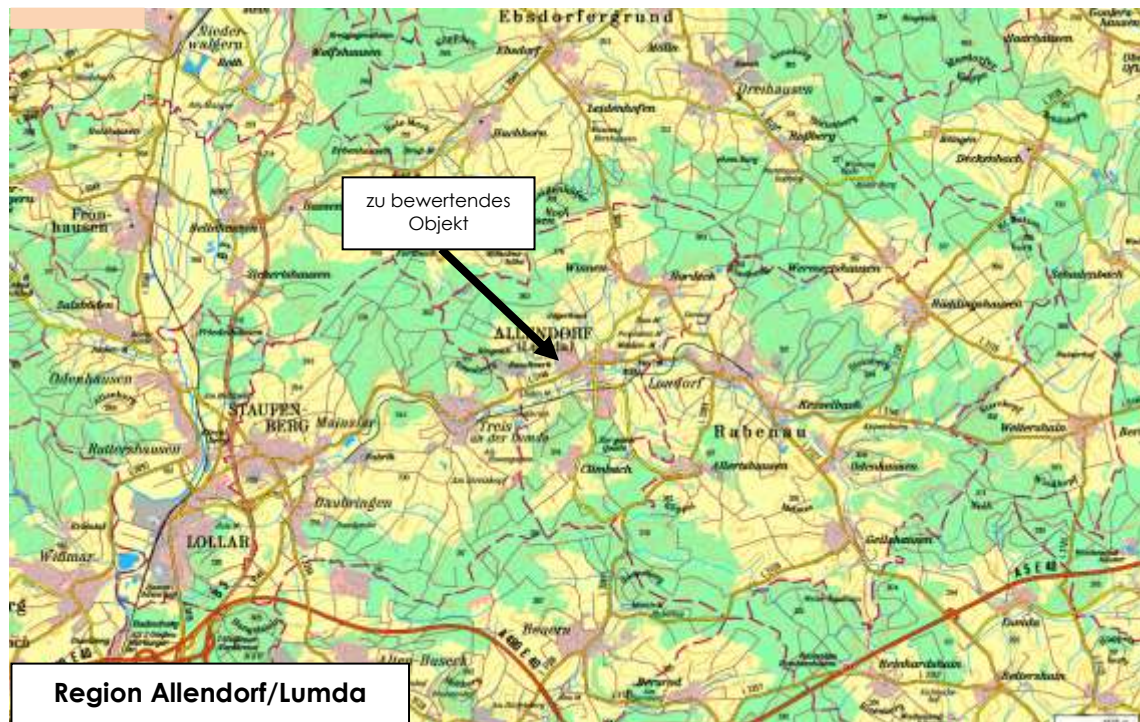


Geschichtlich tauchte Allendorf 780 und 802 erstmals als Name „alten Dorfa“ (das spätere Allendorf) auf. Im Jahre 1323 wurden die Marktrechte verliehen und 1370 wurde Allendorf schließlich zur Stadt erhoben.

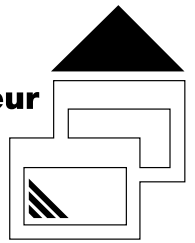
Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. zu nennen, die Stadtbibliothek, der Stadtturm und Reste der Stadtmauer, die evangelische Kirche, sowie die Fachwerk-Altstadt, sowie viele weitere Einrichtungen und Bauwerke.

Charakteristisch für die kleine Stadt ist das rege Vereinsleben, sowie eine Vielzahl von Veranstaltungen wie der historische Nikelsmarkt im November, der bereits seit weit über 600 Jahren abgehalten wird.

Die Wirtschaft von Allendorf (Lumda) ist geprägt durch kleine Betriebe. In den letzten Jahren zeigte sich eine deutliche Orientierung hin zu EDV und Werbung. Das Handwerk ist weiterhin stark präsent, während der Anteil der Landwirtschaft stetig abgenommen hat. Eine deutliche Veränderung von zahlreichen Kleinbetrieben hin zu wenigen großen Betrieben ist festzustellen. Die Nahversorgung ist in der Kernstadt gewährleistet, für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, sowie alle weiteren, größeren Einrichtungen wie beispielsweise ein Krankenhaus, wird vor allem Gießen aufgesucht. Kindergärten, Grundschule, sowie Gesamtschule sind vorhanden.



Verkehrstechnisch liegt Allendorf nur einige Kilometer nordöstlich des Reiskirchner Autobahndreiecks. Über die Auffahrten Reiskirchen oder Grünberg besteht Anschluss an die Autobahnen A5, A485 und A45 in alle Richtungen. Über Staufenberg gelangt man auf die B3 in Richtung Marburg und Kassel. Die ehemals vorhandene Bahnstrecke wurde stillgelegt. Es verkehrt eine regelmäßige Buslinie.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Gesamtobjekt zentral im Stadtkern von Allendorf (Lumda), unmittelbar an der Hauptortsdurchfahrt, der Landesstraße L3146.

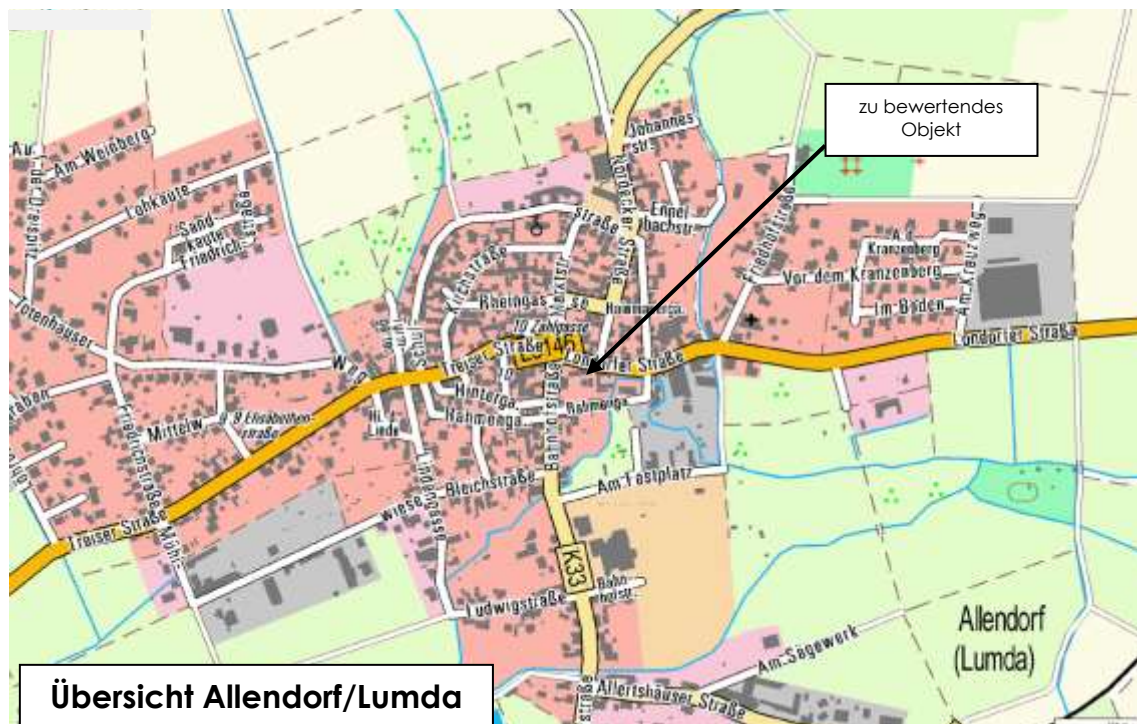
Die Lage kann als sehr zentral bezeichnet werden. Viele Dinge können entsprechend zu Fuß erledigt werden. Allerdings ist für den Bereich des Wohnhauses durch die Lage unmittelbar an der Hauptortsdurchfahrt Londorfer Straße mit entsprechender, erheblicher Belastung aus Verkehrslärm zu rechnen. Die Zufahrt zum Grundstück selbst erfolgt über einen öffentlichen Stichweg seitlich am Grundstück.

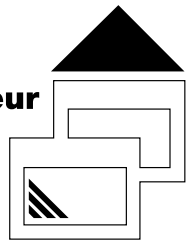
Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten, hat ganz leichte Hanglage und kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Allendorf/Lumda, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht ein Mischgebiet vor. Das Objekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen, bestehen derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Es liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor.





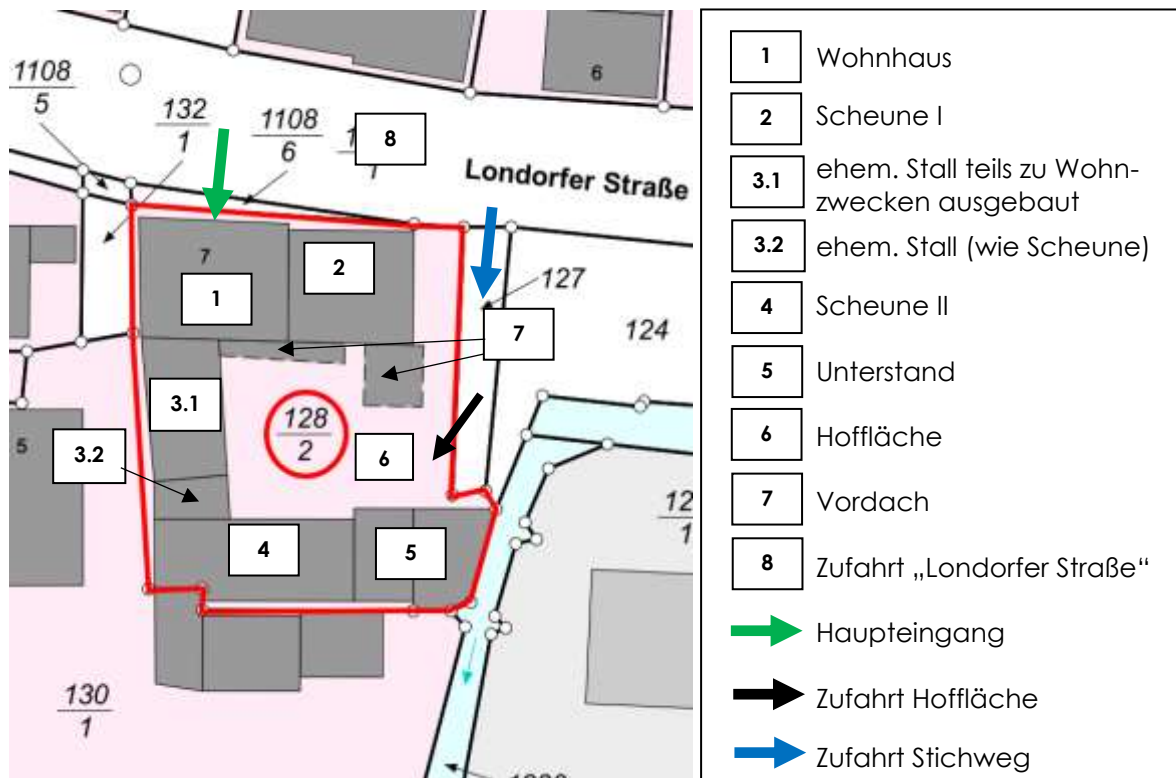
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit ausgebauten Stallanbau, angrenzender Scheune, sowie weiteren Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich.

Die Beschreibungen der Objekte erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen keine Bauunterlagen zu den Objekten vor bzw. konnten auch keine angefordert werden.

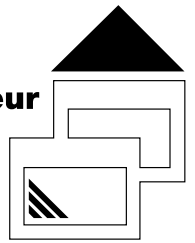
Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das ursprüngliche Wohnhaus (1) ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der hinter dem Gebäude befindliche ehemalige Stallbereich (3.1) wurde im Ober- und dem Dachgeschossbereich (Galerie) zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Wohnfläche des Wohnhauses mit Anbau beträgt im Erdgeschoss ca. 52 m², im Obergeschoss ca. 99 m² und im Dachgeschossbereich (Galerie) ca. 13 m². Entsprechend ist eine Gesamtwohnfläche von ca. 165 m² vorhanden.





Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich zur Hauptstraße hin. Ein weiterer Nebeneingang besteht vom Hof aus erfolgen. Beide Zugänge sind nicht barrierefrei und das Wohnhaus ist nicht behindertengerecht nutzbar. Vom Eingangsbereich mit Treppenhaus hat man Zugang zu einem Badezimmer, sowie dem eigentlichen, offen gestalteten Ess-Küchenbereich, einer Waschküche, sowie über eine kleine Treppe zum Wohnbereich im Anbau. Dort erreicht man über eine Wendeltreppe einer Galerie mit Zugang zu einem Balkon hofseitig. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist etwas verwinkelt und nur durchschnittlich zweckmäßig.

Die Geschosstreppe von Erd- ins Obergeschoss ist schmal geschnitten. Über einen schmalen Flur hat man Zugang zu allen Räumen. Diese sind zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit dahinterliegendem kleinen Ankleidebereich, sowie ein kleines, derzeit nicht bzw. nur bedingt nutzbares Badezimmer. Die Raumaufteilung im Obergeschoss kann als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt über eine weitere, schmale und einfache Treppe.

Das Kellergeschoss erreicht man über eine Treppe vom Eingangsbereich im Erdgeschoss. Der Keller hat eine niedrige Deckenhöhe und dient rein zu Nutzzwecken.

Seitlich an das Wohnhaus grenzt ein Scheunenbereich an. Diese hat die gleiche Gebäudehöhe und das Satteldach geht ineinander über. Das Scheunengebäude wurde im Erdgeschossbereich einfach zu Nutzzwecken ausgebaut. Dort befindet sich eine weitere Waschküche, sowie der Heizungs- und Öllageraum. Die Ausführung kann als einfach, aber zweckmäßig bezeichnet werden. Der Zugang erfolgt hofseitig.



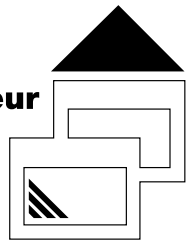
Das hinter dem Wohnhaus anschließende, ehemalige Stallgebäude unterteilt sich in den bereits zuvor genannten, zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich (3.1), bei dem der Erdgeschossbereich als einfache Werkstatt-Nutzbereich genutzt wird, sowie einen kleinen, rein zu Nutzzwecken genutzten Bereich (3.2). An diesem Gebäude befindet sich hofseitig ein einfacher Holzbalkon.



Abb.: Hofansicht ehem. Stallgeb. mit Balkon



Abb.: ehem. Stallgebäude hinter Wohnhaus



Rechtwinklig an das ehemalige Stallgebäude schließt im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Scheunengebäude (4) mit Satteldach an, welches im Erdgeschossbereich als einfacher Hofladen ausgebaut wurde (baurechtliche Prüfung allerdings erforderlich). Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m².

An das Scheunengebäude schließt noch ein weiteres 1-geschossiges Gebäude (5) an. Dies hat ein Pultdach und dient als einfacher Unterstand. Beide Gebäude sind vom Hof aus ebenerdig zugänglich.



Abb.: kleiner Hofladen in Scheune



Abb.: geschlossener Unterstand

Der Innenhof wird durch die Gebäude dreiseitig umfaßt. Die Zufahrt zum Grundstück bzw. den Innenhof erfolgt über den öffentlichen Stichweg von der Hauptstraße aus. Die Außenanlage umfaßt lediglich die befestigte Hoffläche, sowie eine einfach befestigte Fläche vor dem Giebel der Scheune. Es ist lediglich eine kleine Grünfläche im Hof vorhanden.



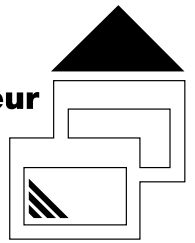
Abb.: Innenhof mit Grünfläche



Abb.: Zufahrt vom öffentlichen Bereich

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben des Eigentümers. Es liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- und Planunterlagen zu den Objekten vor.



Aufgrund der geschätzten Baujahre wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Eine einfache Funktionalität der durch den Sachverständigen angesetzten Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Das genaue Baujahr der Objekte ist unbekannt, dürfte aber im Ursprung zum Teil im frühen 20. Jahrhundert liegen. Das Wohnhaus hat einen gemauerten Keller, sowie Gebäudesockel. Die weitere Bauweise ist nicht erkennbar, könnte aber u.U. auch eine Fachwerkbauweise sein. Die Außenfassade ist deutlich in die Jahre gekommen und weist keinerlei energetische Maßnahmen auf. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung, die ebenfalls deutlich in die Jahre gekommen ist und gemäß Angabe in den 70 er Jahren erneuert wurde. Der Dachstuhl ist ungedämmt und in einem eher durchschnittlichen Zustand. Die Fenster wurden über die Jahre zwar teilweise erneuert und haben eine Isolierverglasung, sind aber stellenweise bereits wieder veraltet. Es sind in Teilbereichen einfache Rollläden vorhanden. Das Objekt hat eine vergleichsweise neuwertige Haustür.

Die Innenausstattung hat einen eher einfachen als mittleren Standard. Viele Bereiche wurden im Rahmen des Hauskaufes 1998 erneuert bzw. renoviert. Stellenweise ist die Ausstattung aber bereits wieder in die Jahre gekommen. Das Obergeschoss fällt in der Ausstattung und dem Zustand nochmals ab. Auch im Bereich der Installationen, dem Sanitärbereich und der Heizungsanlage wurden ab 1998 Sanierungen durchgeführt, die auch insgesamt zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen. Die Maßnahmen sind entsprechender des Alters aber auch wieder in die Jahre gekommen. Neben der Ölzentralheizung gibt es noch einen Holzofen als Wärmequelle.

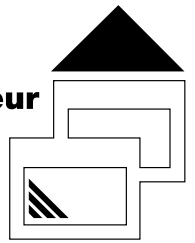


Abb.: Bad Erdgeschoss



Abb.: Ölzentralheizung

Beim angrenzenden Scheunengebäude wurden Sanierungen ausgeführt und im Erdgeschoss ein einfacher Ausbau durchgeführt. Teilbereiche sind gemauert, der übrige Scheunenbereich ist eine Holz-Fachwerkkonstruktion, die in Teilbereichen an der Außenfassade mit Holz verschalt ist. Zur Straße hin ist eine einfach verputzte Fassade vorhanden. Das Satteldach ist baulich wie das des Wohnhauses ausgeführt.



Das ehemalige Stallgebäude ist im Erdgeschossbereich gemauert und im übrigen Bereich zum Teil eine Fachwerkkonstruktion mit sichtbaren Gefachen. Das Satteldach hat auch eine Betonziegeleindeckung. Die Innenausstattung entspricht im Zustand und Standard dem des Wohnhauses.

Das hintere Scheunengebäude ist augenscheinlich eine Fachwerkkonstruktion mit sichtbaren Gefachen im oberen Bereich. Auch hier hat das Satteldach eine Betonziegeleindeckung. Im Erdgeschoss wurde ein einfacher Ausbau als Hofladen vorgenommen. Entsprechende Fensterelemente sind hofseitig vorhanden. Die Ausführungen müssen als eher einfach bezeichnet werden.



Der Unterstand neben der Scheune ist augenscheinlich zumindest in Teilbereichen massiv gemauert und einfach verputzt. Der obere Bereich hat eine Holzverschalung. Das Pultdach hat eine neuere Sandwichplatteneindeckung.

Die Hoffläche hat einen Betonwerksteinbelag.

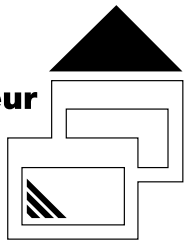
Die Gesamtanlage ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und macht einen eher ungepflegten Gesamteindruck.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbau im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss. Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der vorhandenen Ausstattung.

-Erdgeschoss-



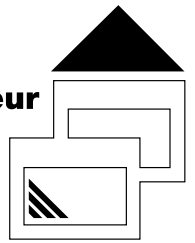


-12-



-Obergeschoss-





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, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten 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 im vorliegenden Fall ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich für Teilebereiche der Gebäude keine aussagekräftigen Mieterträge ermitteln lassen und so ein erzielbarer Mietertrag kein adäquates Ergebnis liefert.

Grundsätzlich würde bei Objekten dieser Bauart das Ertragswertverfahren auch nur zum Abgleich herangezogen werden, da Objekte dieser Art nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden.

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

3. Bodenwertermittlung

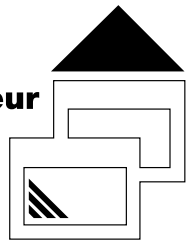
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichbeträgen 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.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 128/2: = 65,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 400 m²

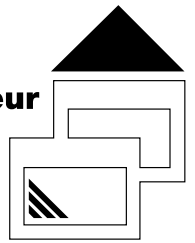
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

65,00 €/m² x 400,00 m² = 32.500,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße des Zuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit/Ausnutzung, sowie dem Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere sachverständige Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 128/2, gerundet = 32.500,00 €**



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.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da sich für Teilebereiche der Gebäude keine aussagekräftigen Mieterträge ermitteln lassen und so ein erzielbarer Mietertrag keinen adäquaten Ertragswert liefern würde.

Grundsätzlich würde bei Objekten dieser Bauart das Ertragswertverfahren auch nur zum Abgleich herangezogen werden, da Objekte dieser Art nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Für das Gesamtobjekt erfolgt eine getrennte Betrachtung von ursprünglichem Wohnhaus, sowie dem teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Nebengebäude. Für die Objekte erfolgt ein fiktiver bzw. modifizierter Altersansatz.

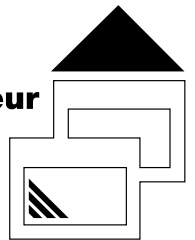
5.1 Wohnhaus 1

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.12:

**Wohnhaus, seitlich angebaut
Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.**





Wohnhaus, Ansatz seitlich angebaut	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		0,75	0,25			5%
Sanitäreinrichtungen		0,25	0,75			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 535 €/m ² BGF =				123,05 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 595 €/m ² BGF =				89,25 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =				75,35 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =				65,45 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 595 €/m ² BGF =				65,45 €/m ² BGF	
Fußböden	0,75 x 5 % x 595 €/m ² + 0,25 x 5 % x 685 €/m ² BGF =				30,88 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,25 x 9 % x 595 €/m ² + 0,75 x 9 % x 685 €/m ² BGF =				59,63 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 685 €/m ² BGF =				61,65 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 685 €/m ² BGF =				41,10 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				611,81 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung :				Faktor 1,0	
	Kostenwert (Summe)				611,81 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 611,81 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$611,81 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 1.094,41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich ursprüngliches Wohnhaus:

$$295,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.094,41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 322.938,50 \text{ €}$$

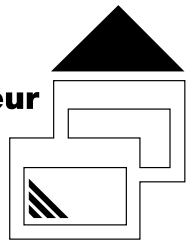
5.2 Anbau 3.1 (ehemaliges Stallgeb.)

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 2.01:

jeweils wie Reihendhaus,
Erdgeschoss als Untergeschoss (Nutzbereich)
und Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss





Anbau (wie Reihenhendhaus), angepasst (ehemaliges Nebengebäude/Stall)	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		keine				9%
Heizung			20 %*			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
* nur Leitungen						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.01:	615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²	
KG (UG), EG, ausgebautes Dachgeschoss **	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** offene Galerie						
Außenwände	1 x 23 % x 615 €/m ² BGF =				141,45 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 685 €/m ² BGF =				102,75 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 785 €/m ² BGF =				86,35 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =				75,35 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 685 €/m ² BGF =				75,35 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 685 €/m ² BGF =				34,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	keine vorhanden					
Heizung	(1 x 9 % x 785 €/m ² BGF) x 20 % =				14,13 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 785 €/m ² BGF =				47,10 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				576,73 €/m² BGF	
	sachverständige Anpassung wegen der ursprünglichen Bauweise, Fachwerk, gewählt Faktor:				Faktor 0,90	
	Kostenwert (Summe)				519,06 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 519,06 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 178,88*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2023 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$519,06 \text{ €/m}^2 \times 1,7888 = 928,49 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich des Anbaues:

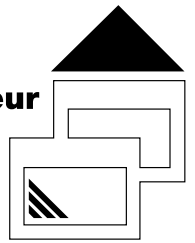
$$125,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 928,49 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 116.432,65 \text{ €}$$

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert ursprüngliches Wohnhaus: 322.938,50 €

Herstellungswert Anbau: 116.432,65 €

Herstellungswert Wohnhaus/Anbau: 439.371,15 €



Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Es erfolgen zum Teil nur anteilige Punkteansätze, da durchgeführte Maßnahmen nicht in allen Bereichen angewendet wurden und dazu teilweise wieder sichtbar in die Jahre gekommen sind.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen auf Basis des baulichen Standards und der Modellkonformität zum Immobilienmarktbericht)

Baujahr: > 70 Jahre

Alter: > 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 4,5 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad für das Objekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Heizungsanlage	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Dacherneuerung	0,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster und Türen	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	4,5 Pkt. = einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,5 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren

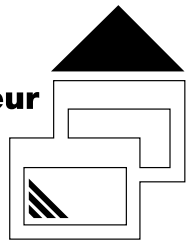
→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus/Anbau: 20 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 71,4 \%$$

Wertminderung 71,4 % v.H. des Herstellungswertes = 313.711,00 €

→ 439.371,15 € - 313.711,00 € = 125.660,15 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus/Anbau: 125.660,15 €**

**Übertrag:****Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus/Anbau: 125.660,15 €**Besondere Bauteile **(Zeitwert inkl. BNK):**

- Scheune (2) mit ausgebautem Heizungsraum	= +	8.000,00 €
- Holzofen	= +	500,00 €
- Holzbalkon Anbau	= +	1.500,00 €
- ehem. Stall (3.2)	= +	2.000,00 €
- Unterstand (5)	= +	4.000,00 €
- ehem. Scheune (4) mit kleinem Ladenausbau EG	= +	10.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 151.660,15 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Einfriedung	= +	4.000,00 €
--------------------------	-----	------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 155.660,15 €

Bodenwert Flurstück 128/2	= +	32.500,00 €
---------------------------	-----	-------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 188.160,15 €

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.

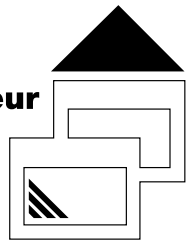
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Nebengebäude, beträgt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor 1,00:

$$188.160,15 \text{ €} \times 1,00 = 188.160,15 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 188.160,15 €

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 Verkehrswert-ermittlung 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 des Objektes/Substanz auf Basis des angesetzten Standards

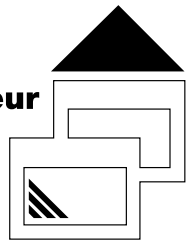
(keine Vollsanierung/nur einfache Herstellung der Nutzbarkeit)

- Wohnhaus	-pauschal-	=	10.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	6.000,00 €
		=	16.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	188.160,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 16.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	172.160,15 €
gerundet	=	172.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 172.000,00 €.



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 sich für Teilbereiche des Gesamtobjektes keine aussagekräftigen Erträge ermitteln lassen.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien ausschließlich nach dem Sachwert ausgerichtet.

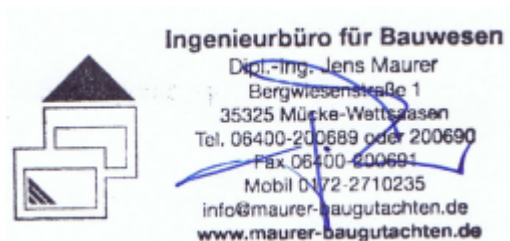
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Londerfer Straße 7, 35469 Allendorf/Lumda, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 128/2, zum Bewertungstichtag 01.02.2024, auf

172.000,00 €

in Worten: einhundertzweundsiebzigttausend Euro

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

Mücke, den 20.02.2024



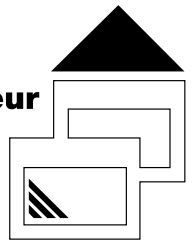
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten.

Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

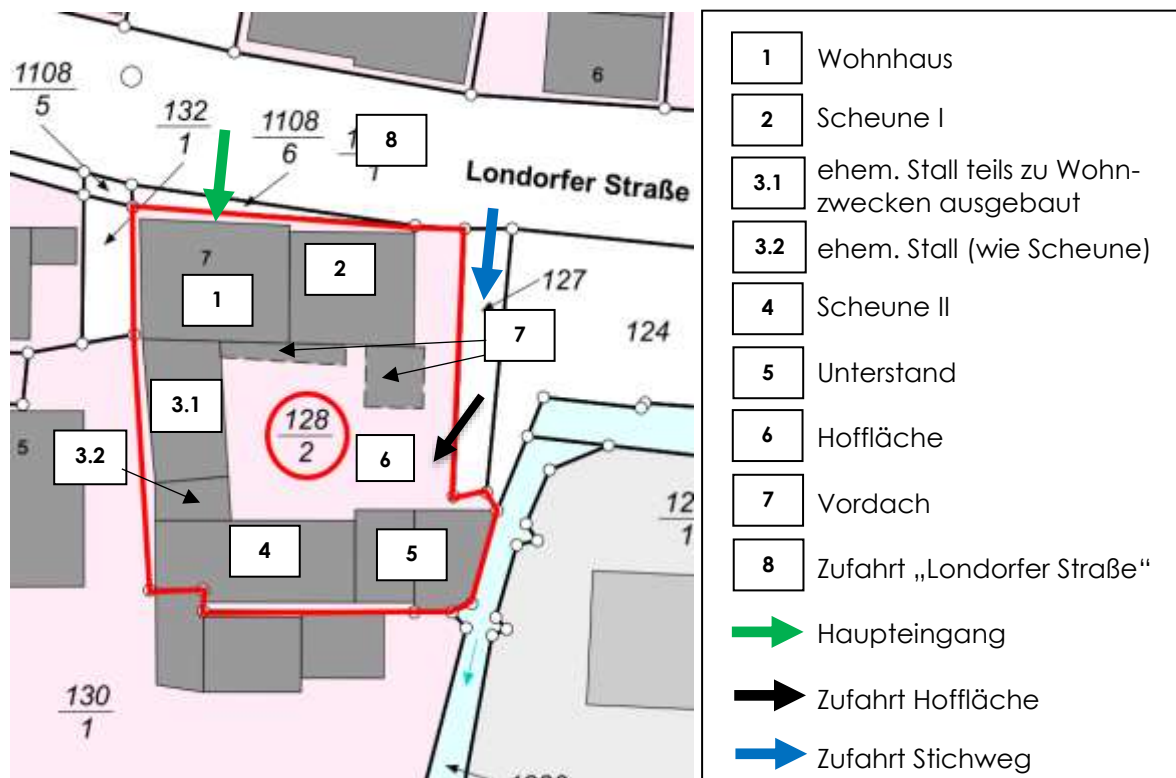
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät Typ Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Brutto-Grundfläche wurden die Werte in Teilbereichen durch den Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D. Die Messungen stammen aus dem früheren Verkehrswertgutachten des Sachverständigen und wurden auf Aktualität geprüft. Weitere Werte wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Zum Gesamtobjekt liegen dem Sachverständigen keinerlei Bau- oder Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



Wohnflächenberechnung:

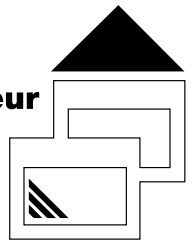
-Erdgeschoss-

Flur:	$(4,10 \times 1,13) + (0,88 \times 1,43)$	=	5,89 m²
-------	---	---	---------

Bad:	$(2,97 \times 2,34) + [(1,98 + 1,09) \times 1,01]$	=	10,05 m²
------	--	---	----------

Essen/Küche/Flur:	$(2,05 \times 2,50) + (3,21 \times 0,92) + (2,15 \times 3,04) + (3,25 \times 6,73)$	=	36,49 m²
-------------------	---	---	----------

Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt	=	52,43 m²
		=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen**-Obergeschoss-**

Wohnen:	$(7,30 \times 4,62) + (1,23 \times 1,35) + (1,14 \times 1,03)$	=	36,56 m ²
Balkon:	$[(3,42 \times 4,42) + (2,44 + 3,29)/2 \times 4,42] \times 1/4$	=	6,94 m ²
Flur:	$(1,30 \times 1,77) + (3,25 \times 0,88)$	=	5,16 m ²
Schlafen:	$4,67 \times 3,56$	=	16,63 m ²
Ankleiden:	$3,61 \times 2,18$	=	7,87 m ²
Kind I:	$3,49 \times 3,23$	=	11,27 m ²
Kind II:	$(3,18 \times 3,45) + 0,30 \text{ m}^2$	=	11,27 m ²
Bad:	$2,25 \times 1,84$	=	4,14 m ²

Wohnfläche Obergeschoss, gesamt = 99,84 m²
=====

-Dachgeschoss-

Galerie:	$(2,89 \times 2,84) + (2,04 \times 2,64)$	=	13,59 m ²
----------	---	---	----------------------

Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt = 13,59 m²
=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

EG + OG + DG = 52,43 m² + 99,84 m² + 13,59 m² = 165,86 m²
=====

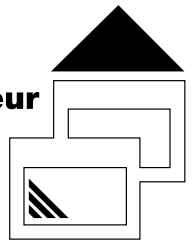
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	$9,72 \times 7,59$	=	73,77 m ² BGF
Erdgeschoss:	$9,72 \times 7,59$	=	73,77 m ² BGF
Obergeschoss:	$9,72 \times 7,59$	=	73,77 m ² BGF
Dachgeschoss:	$9,72 \times 7,59$	=	73,77 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 295,08 m² BGF
=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

-Scheune I-

2

Erdgeschoss: $5,21 \times 7,26$ = 37,82 m² BGF

Obergeschoss: $5,21 \times 7,26$ = 37,82 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune I, gesamt = 75,64 m² BGF
 =====

-ehem. Stall-

3.1

teils zu Wohnzwecken ausgebaut

Erdgeschoss: $[(4,60 + 4,90)/2 \times (9,10 + 8,50)/2]$ = 41,80 m² BGF

Obergeschoss: $[(4,60 + 4,90)/2 \times (9,10 + 8,50)/2]$ = 41,80 m² BGF

Dachgeschoss: $[(4,60 + 4,90)/2 \times (9,10 + 8,50)/2]$ = 41,80 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – ehem. Stall 3.1, gesamt = 125,40 m² BGF
 =====

-ehem. Stall-

3.2

ähnlich Scheune

Erdgeschoss: $[(2,40 + 2,70)/2 \times (4,80 + 4,60)/2]$ = 11,99 m² BGF

Obergeschoss: $[(2,40 + 2,70)/2 \times (4,80 + 4,60)/2]$ = 11,99 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – ehem. Stall 3.2, gesamt = 23,98 m² BGF
 =====

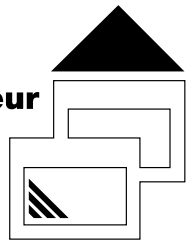
-Scheune II-

4

Erdgeschoss: $(4,40 \times 3,00) + (5,10 \times 9,50)$ = 61,65 m² BGF

Obergeschoss: $(4,40 \times 3,00) + (5,10 \times 9,50)$ = 61,65 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune II, gesamt = 123,30 m² BGF
 =====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

-Unterstand-

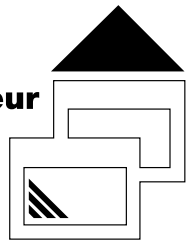
5

Erdgeschoss: $[(7,30 + 9,00)/2 \times 5,80] + [(3,60 + 2,50)/2 \times 0,60]$ = 49,10 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Unterstand, gesamt = **49,10 m² BGF**
=====

Mücke, den 07.02.2024





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

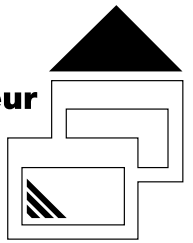
Die nachfolgenden Bilder der BLK 3D-Kamera stammen aus einem früheren Verkehrswertgutachten (2023) und wurden auf Aktualität geprüft.

3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-21 090742



3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-21 091215





-A6-

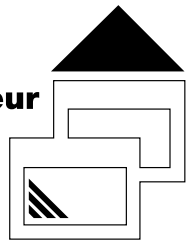
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-21 091150



3D-Foto: 3D_IMG 2023-07-21 091256





-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



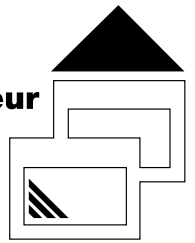
Bild 1: Straßenansicht (1) + (2)



Bild 2: Giebelansicht Scheune (2)



Bild 3: Seitenansicht (1) + (3)



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



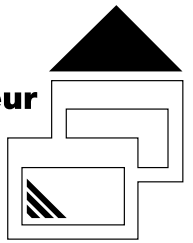
Bild 4: Zufahrt Innenhof



Bild 5: Zufahrt „Londorfer Straße“



Bild 6: Zufahrt „Londorfer Straße“



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



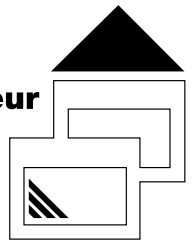
Bild 7: Unterstand (5)



Bild 8: Innenhof/ehem. Stall (3)



Bild 9: Innenhof



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



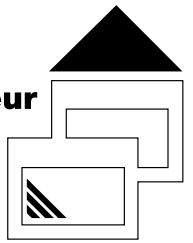
Bild 10: Scheune (4)



Bild 11: Rückseite Whs. (1) + Scheune I (2)



Bild 12: Hintereingang Wohnhaus (1)



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



**Innenansichten
Wohnbereich**

**Wohnhaus (1)
-Erdgeschoss-**

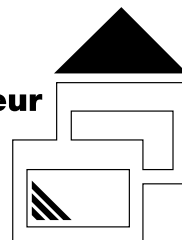
Bild 13: Eingangsbereich/Flur



Bild 14: Flur/Trhs.



Bild 15: Bad



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



Bild 16: Flur



Bild 17: Essen/Küche

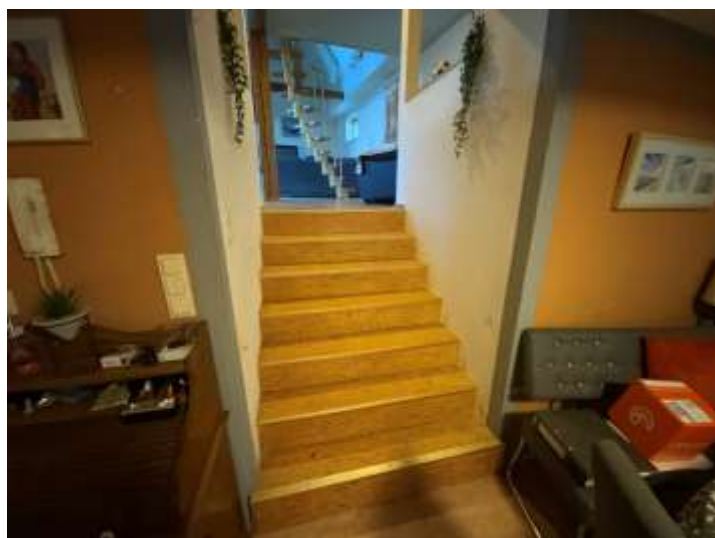
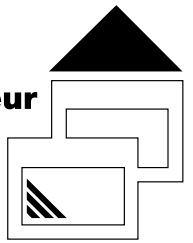


Bild 18: Zugang zu Wohnen



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



umgeb. Stall (3.1)
-Obergeschoss-

Bild 19: Wohnen/Balkon

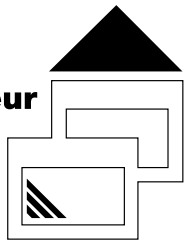


umgeb. Stall (3.1)
-Dachgeschoss-

Bild 20: Galerie



Bild 21: Galerie



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



Bild 22: Treppe EG – OG (1)

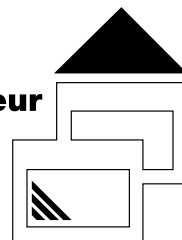


Wohnhaus (1)
-Obergeschoss-

Bild 23: Flur



Bild 24: Schlafen



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



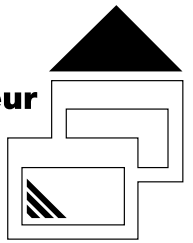
Bild 25: Ankleiden



Bild 26: Kind I



Bild 27: Kind II



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



Bild 28: Bad

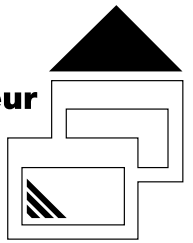


Wohnhaus (1)
-Dachgeschoss-
Nutzfläche

Bild 29: Treppe OG - DG



Bild 30: Dachboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

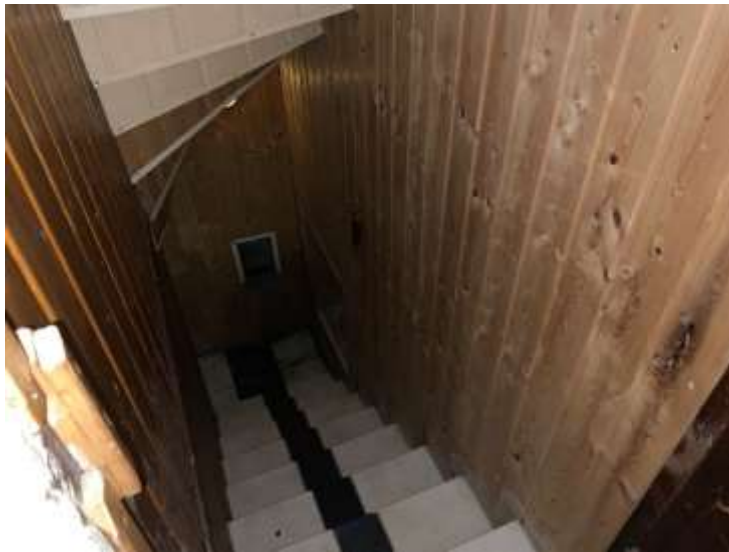


Bild 31: Treppe EG - KG



Wohnhaus (1)
-Kellergeschoss-
Nutzfläche

Bild 32: Keller

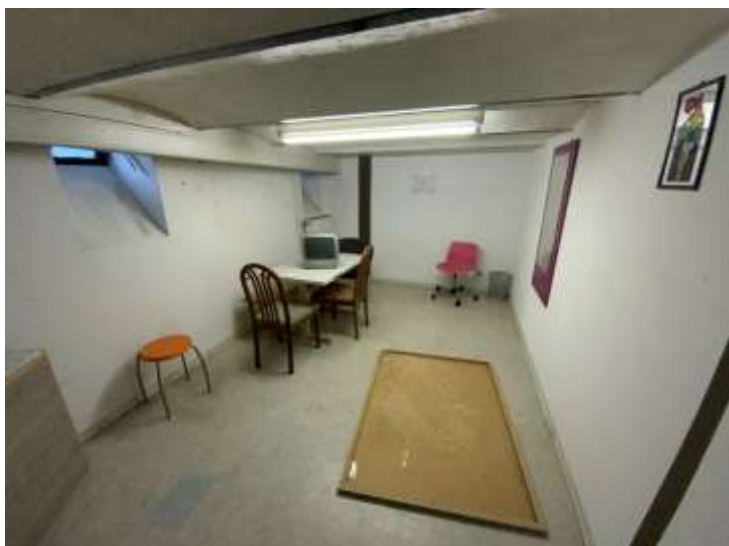
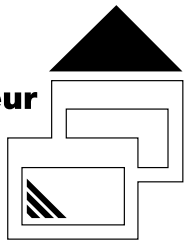


Bild 33: Hobbyraum



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



**Innenansichten
Nebengebäude
Nutzflächen**

**Unterstand (5)
-Erdgeschoss-**

Bild 34: Abstellen

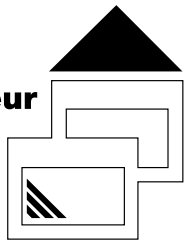


**Scheune II (4)
-Erdgeschoss-**

Bild 35: Hobbyraum



Bild 36: Hobbyraum



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



Scheune II (4)
-Obergeschoss-

Bild 37: Abstellen

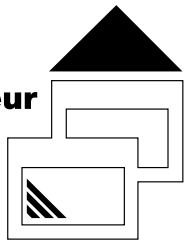


ehem. Stall (3.2)
-Erdgeschoss-

Bild 38: Abstellen



Bild 39: Werkstatt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen



Bild 40: ehem. Stall



ehem. Stall (3.2)
-Obergeschoss-

Bild 41: Abstellen



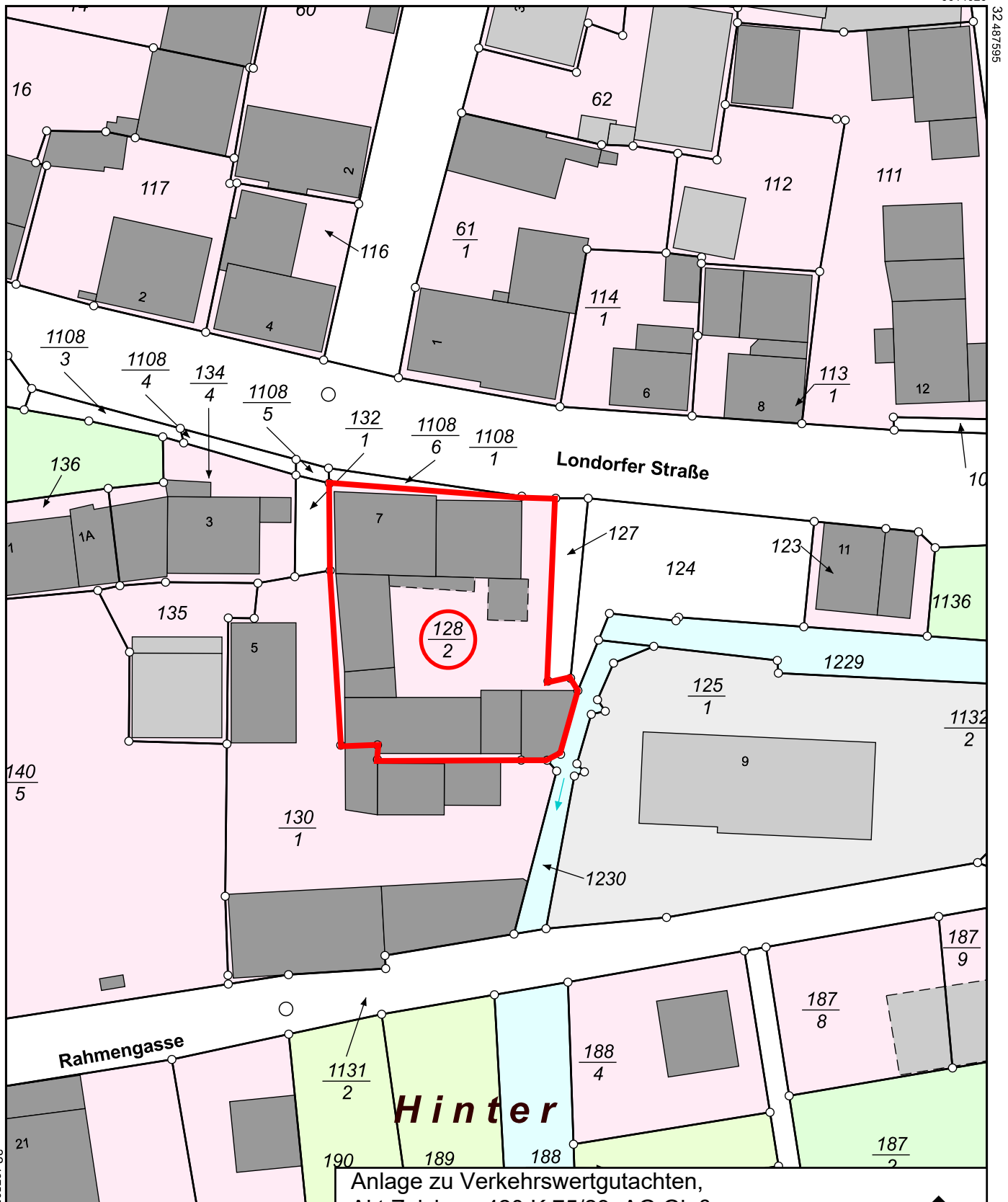
Innenansichten
Scheune I (2)
-Erdgeschoss-

Bild 42: Heizung/Waschen/Öllager



Flurstück: 128/2
Flur: 1
Gemarkung: Allendorf a. d. Lumda

Gemeinde: Allendorf (Lumda)
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



5613915

Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 75/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Londorfer
Straße 7, 35469 Allendorf/Lumda, ldf.Nr.
1, Flur 1, Flurstück 128/2, Größe 500 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





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

Herrn Dipl.-Ing.
Jens Maurer
Ingenieurbüro im Bauwesen
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: 02.05.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/0101/23/1060	Eingang am: 26.04.2023 Ihr Az.: 420 K 15/23
Ort:	Allendorf (Lumda)
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Allendorf a. d. Lumda - 1 - 128/2
Straße:	Londorfer Straße 7

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
Im Auftrag


Seller

Anlage



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/642378

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 15/23
Ihre Nachricht vom: 26.04.2023

Datum 28. April 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Londorfer Straße 7, 35469 Allendorf (Lumda), Gemarkung Allendorf, Flur 1, Flurstück 182/2

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, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen 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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutz-behörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Allendorf (Lumda) einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

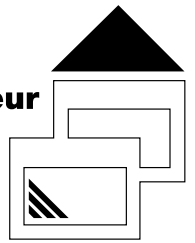
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 75/23, Amtsgericht Gießen**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise 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 2004 (nebst Änderungen 2009)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
 - 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 Landkreis Gießen, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Allendorf/Lumda, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Landkreis Gießen
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Alle Angaben ohne Gewähr.