

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 €

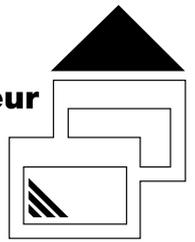
in Worten: einhundertzweiundsiebzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

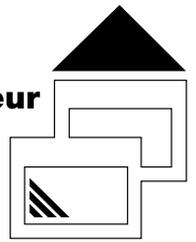
Grundbuch von Allendorf/Lumda, Blatt 2677
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. 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



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

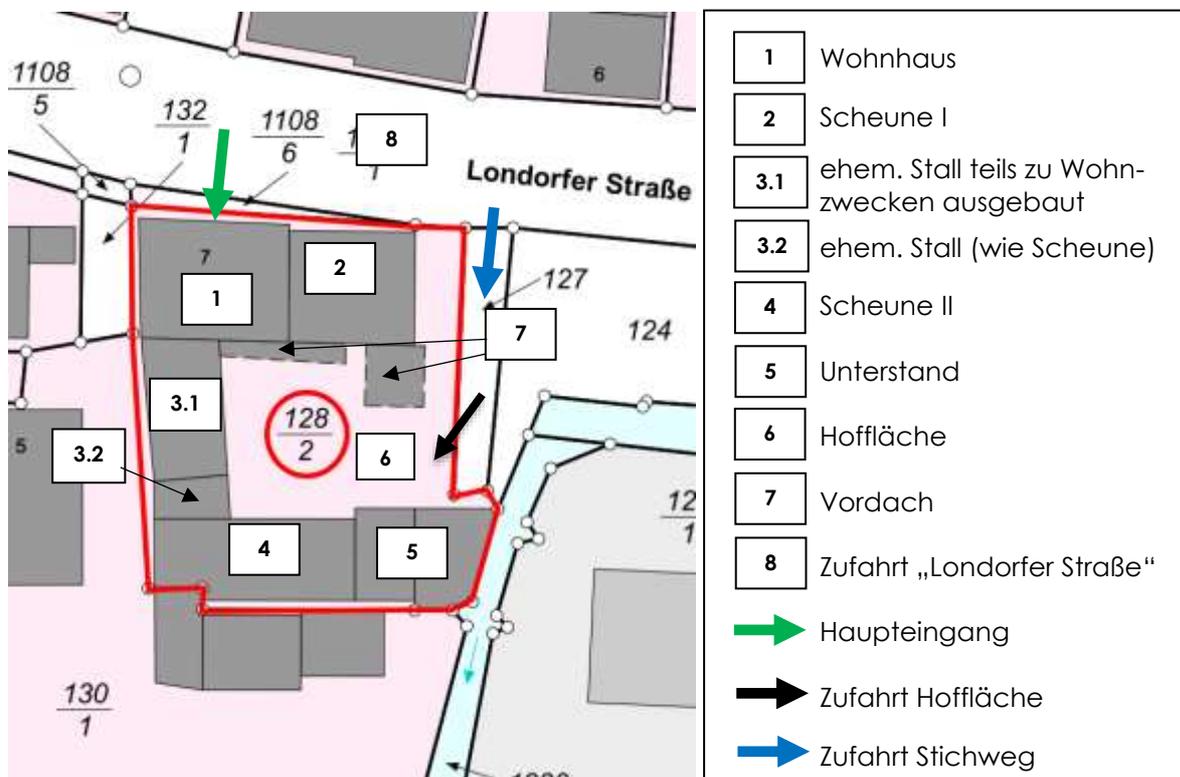
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät Typ Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

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-

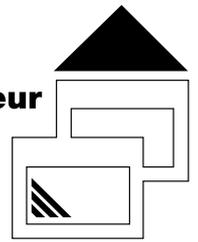
Flur: $(4,10 \times 1,13) + (0,88 \times 1,43) = 5,89 \text{ m}^2$

Bad: $(2,97 \times 2,34) + [(1,98 + 1,09) \times 1,01] = 10,05 \text{ m}^2$

Essen/Küche/Flur: $(2,05 \times 2,50) + (3,21 \times 0,92) + (2,15 \times 3,04) + (3,25 \times 6,73) = 36,49 \text{ m}^2$

Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt = 52,43 m²

=====



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
=====

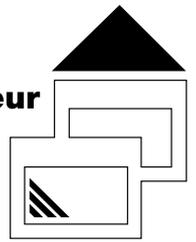
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(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

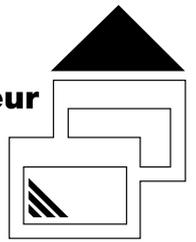
Gesamt Brutto-Grundfläche – ehem. Stall 3.2, gesamt = 23,98 m² BGF
=====

-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

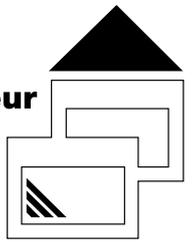
Erdgeschoss: $[(7,30 + 9,00)/2 \times 5,80] + [(3,60 + 2,50)/2 \times 0,60] = 49,10 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

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

Mücke, den 07.02.2024



Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesensstraße 1
35325 Mücke-Wettarosen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de



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

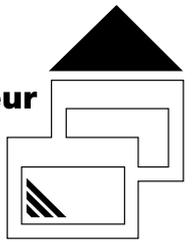
Die nachfolgenden Bilder der BLK 3D-Kamera stammen aus einem früheren Verkehrswertgutachten (2023) und wurden auf Aktualität geprüft.

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



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





-A6-

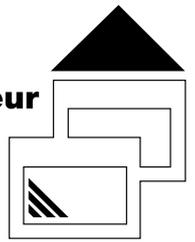
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 75/23 AG Gießen

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



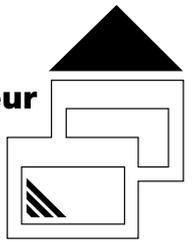
Bild 1: Straßenansicht (1) + (2)



Bild 2: Giebelansicht Scheune (2)



Bild 3: Seitenansicht (1) + (3)



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



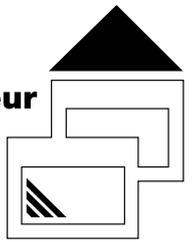
Bild 4: Zufahrt Innenhof



Bild 5: Zufahrt „Londorfer Straße“



Bild 6: Zufahrt „Londorfer Straße“



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



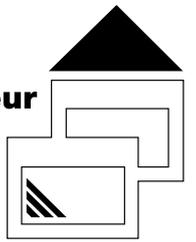
Bild 7: Unterstand (5)



Bild 8: Innenhof/ehem. Stall (3)



Bild 9: Innenhof



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



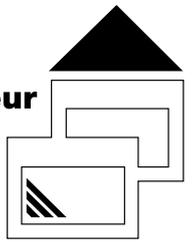
Bild 10: Scheune (4)



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



Bild 12: Hintereingang Wohnhaus (1)



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



**Innenansichten
Wohnbereich**

**Wohnhaus (1)
-Erdgeschoss-**

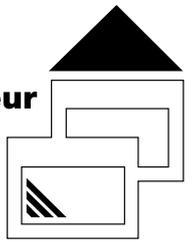
Bild 13: Eingangsbereich/Flur



Bild 14: Flur/Trhs.



Bild 15: Bad



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



Bild 16: Flur



Bild 17: Essen/Küche

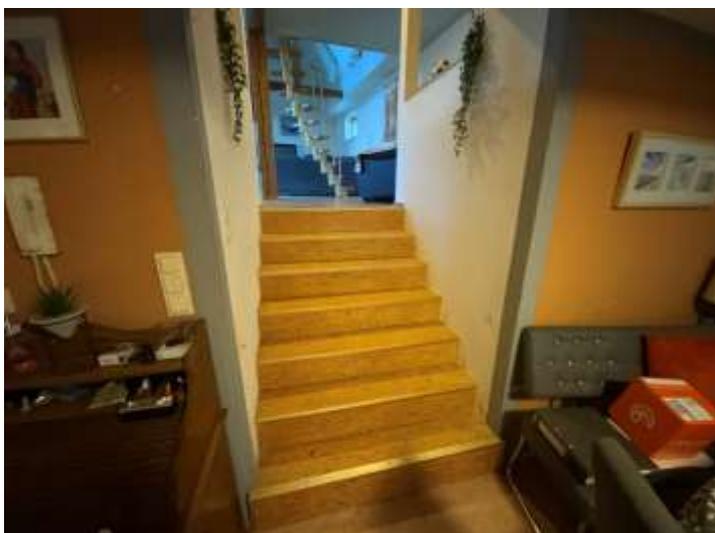
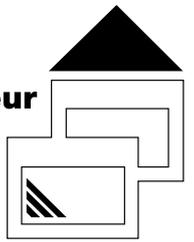


Bild 18: Zugang zu Wohnen



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



umgeb. Stall (3.1)
-Obergeschoss-

Bild 19: Wohnen/Balkon

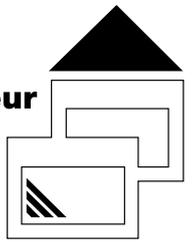


umgeb. Stall (3.1)
-Dachgeschoss-

Bild 20: Galerie



Bild 21: Galerie



-A14-

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



Bild 22: Treppe EG – OG (1)

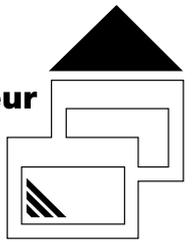


Wohnhaus (1)
-Obergeschoss-

Bild 23: Flur



Bild 24: Schlafen



-A15-

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



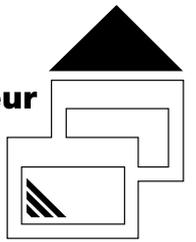
Bild 25: Ankleiden



Bild 26: Kind I



Bild 27: Kind II



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



Bild 28: Bad



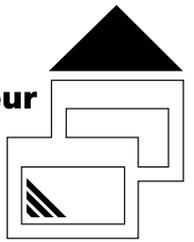
Wohnhaus (1)
-Dachgeschoss-
Nutzfläche

Bild 29: Treppe OG - DG



Bild 30: Dachboden





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

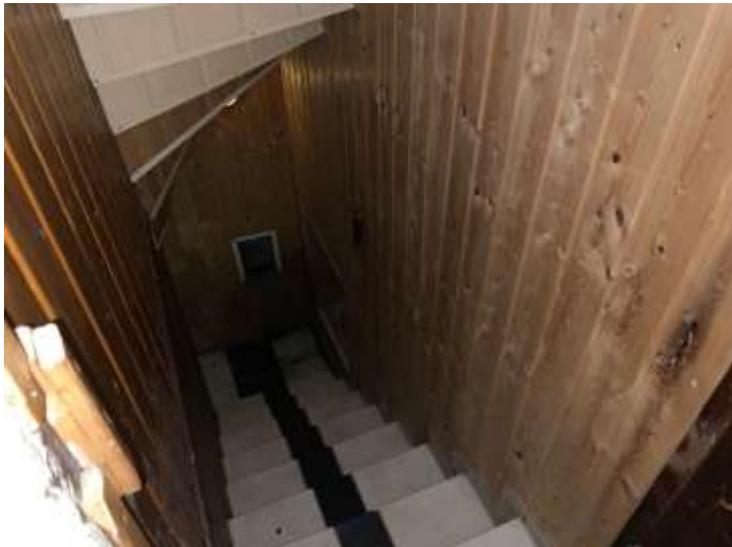


Bild 31: Treppe EG - KG



Wohnhaus (1)
-Kellergeschoss-
Nutzfläche

Bild 32: Keller

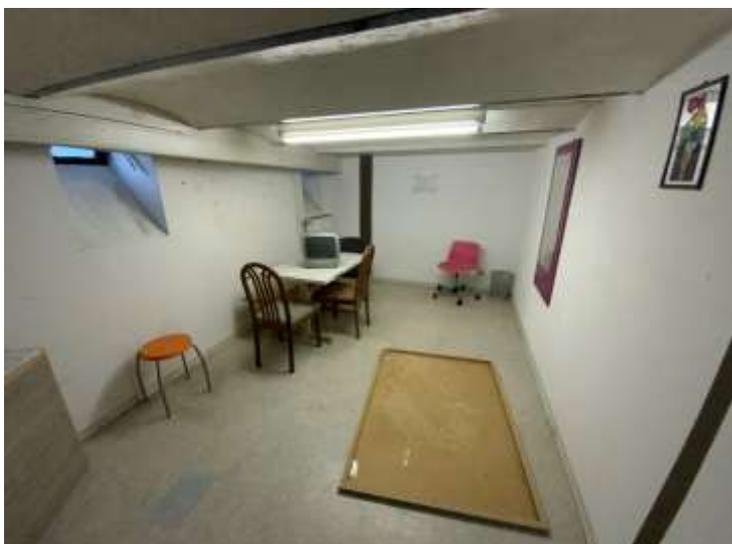
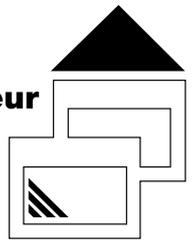


Bild 33: Hobbyraum



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



Innenansichten
Nebengebäude
Nutzflächen

Unterstand (5)
-Erdgeschoss-

Bild 34: Abstellen

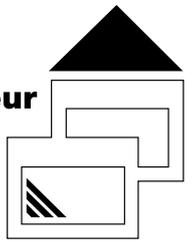


Scheune II (4)
-Erdgeschoss-

Bild 35: Hobbyraum



Bild 36: Hobbyraum



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



Scheune II (4)
-Obergeschoss-

Bild 37: Abstellen

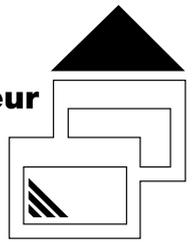


ehem. Stall (3.2)
-Erdgeschoss-

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

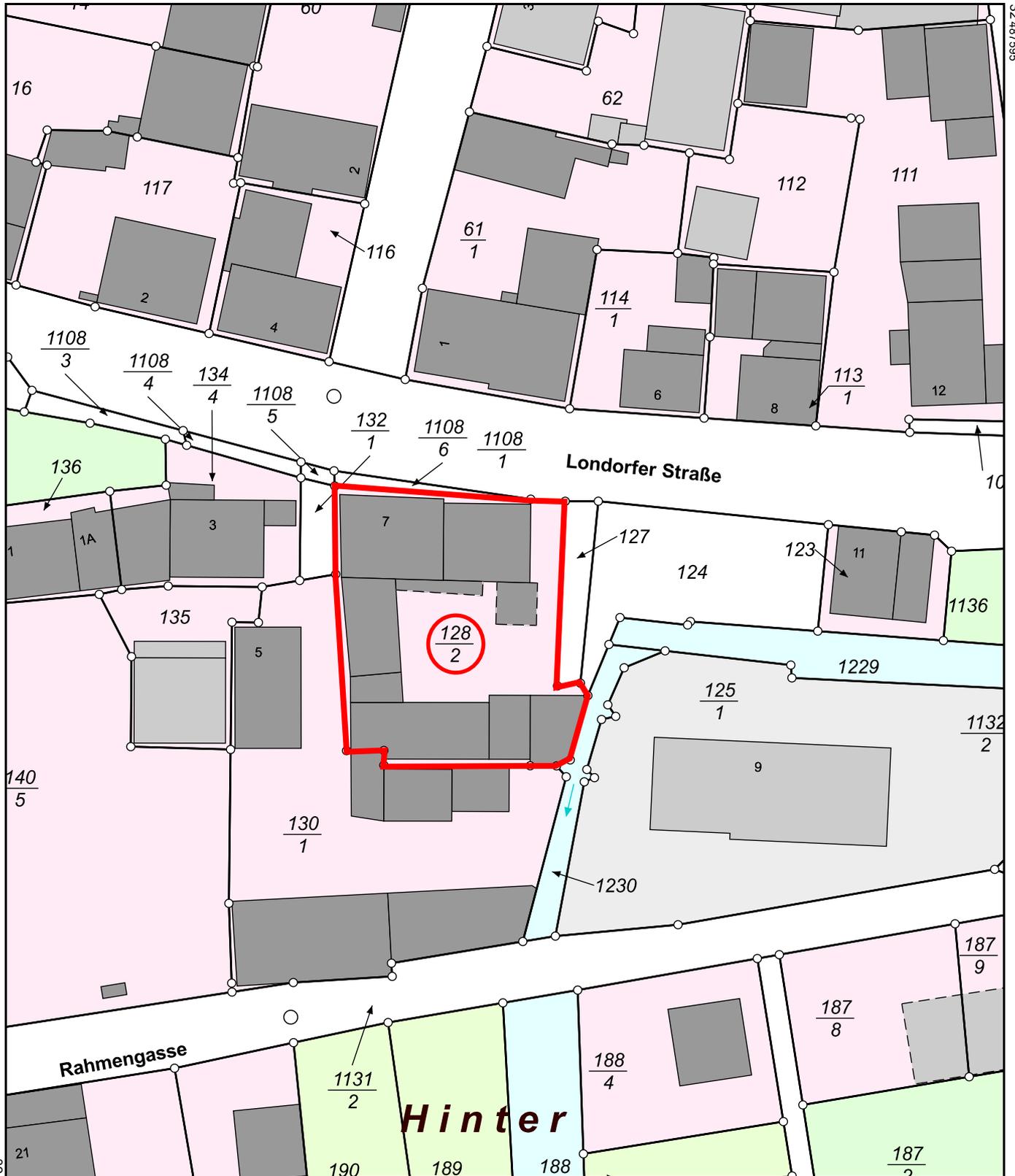


Flurstück: 128/2
Flur: 1
Gemarkung: Allendorf a. d.
Lumda

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

5614025

32.487596



Hinter

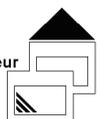
Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 75/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Londorfer
Straße 7, 35469 Allendorf/Lumda, Idf.Nr.
1, Flur 1, Flurstück 128/2, Größe 500 m².

5613915

Maßstab 1:500



Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer





Der Kreisausschuss



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

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: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Allendorf (Lumda) 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 Stra0e 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 flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde 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

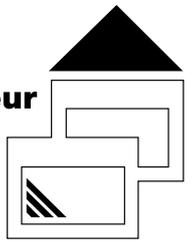
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Regierungspräsidium Gießen





**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