



**35396 GIESSEN, RÖDERRING 33**

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

**1. AUSFERTIGUNG von 8**  
(8. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

## **GUTACHTEN**

Nr. 202335 vom 15. Juni 2023

**Geschäftsnummer: 420 K 79/22**

**Gericht:** Amtsgericht Gießen  
- Versteigerungsgericht -  
Postfach 11 16 03  
35387 Gießen

**Objekt:** **Liebigstraße (22)**  
**unbebautes Grundstück**  
**35410 Hungen**

DAS GUTACHTEN UMFASST 11 BLATT  
3 ANLAGEN  
2 BILDER

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	Seite
<b><u>1. Vorbemerkungen</u></b>	3
<b><u>2. Objektbeschreibung</u></b>	4
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	4
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Garagen	7
2.3. Grundrissgestaltung	7
2.4. Außenanlagen	7
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	7
<b><u>3. Bewertung</u></b>	9
3.1. Bodenwert	9
3.2. Ertragswert	10
3.3. Sachwert	11
3.4. Verkehrswert	11

**Anlagen**

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan  
Bilder

## 1. Vorbemerkungen

Ort	:	Hungen, Liebigstraße 22
Katasteramtliche		
Bezeichnung	:	Gemarkung: Hungen Flur: 3 Flurstück: 115/1 Größe: 790 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Liebigstraße
Grundbuch	:	Hungen Blatt: 2123, lfd. Nr. 12 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene		
Rechte und Be-		
lastungen	:	- Grundbuch: Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, <b>Anlage 1</b> .
Objektbezeichnung	:	Wohnhausgrundstück mit Garagengebäude
Ortsbesichtigung	:	21. März 2023
Teilnehmer	:	Antragsteller und Antragsgegner zu 3. sowie der Unterzeichner des Gutachtens
Wertermittlungs-		
stichtag	:	21. März 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	:	Entspricht Wertermittlungsstichtag
Verfügbare Unterlagen:		Grundbuchauszug, Lageplan
Zweck des		
Gutachtens	:	Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 14. Febr. 2023
Auftragsdatum	:	14. Febr. 2023
Bewertungs-		
grundlagen	:	Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sach-

wertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzinsätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und Lahn-Dill (ohne die Universitätsstädte Gießen und Marburg); herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.

#### Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermittlung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung.
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hinweis.

## **2. Objektbeschreibung**

### **2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung**

Ortsbeschreibung : Hungen liegt am Nordrand der Wetterau und hat eine Einwohnerzahl von ca. 12.600, davon die Kernstadt rd.

5.500. Hungen ist Zentrum in der näheren Umgebung. Von Bedeutung sind Wohnsitznutzung innerhalb des mittelhessischen Verdichtungsbereiches sowie gewerbliche Nutzungen.

#### Demografische

##### Entwicklung

: Hungen hat seit 2012 einen Einwohnerzuwachs von 0,9 % zu verzeichnen und liegt damit etwa im Bereich des gesamten Landkreises (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen). Tendenzielle Veränderungen sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Hungen dem Typ 3 "Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet.

##### Ortslage

: Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Teil von Hungen in einem Neubaugebiet der 1960er/1970er Jahre, Anlage 2. Die Gegend ist durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die *Liebigstraße*, die vollständig befestigt und erschlossen ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind gegeben.

##### Verkehrslage

: Hungen liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraße 457 (Gießen-Büdingen) und 489 (Hungen-Friedberg), über die die Autobahnen A 45 (Gießen-Aschaffenburg, Anschlussstelle Wölfersheim, ca. 9 km entfernt) und A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Reiskirchen, ca. 12 km entfernt) erreichbar sind. Durch die vor einigen Jahren erstellte Umgehungsstraße ist der Ortskern insgesamt verkehrsberuhigt.

Hungen besitzt einen Bahnhof an der Bahnnebenstrecke Gießen-Gelnhausen, der vom Bewertungsobjekt knapp 500 m entfernt liegt. Hier gibt es auch Anschlüsse an den Regionalbusverkehr. Darüber hinaus befindet sich in rd. 400 m Entfernung eine Bushaltestelle.

- Wohnlage : Ruhige Wohnlage abseits stark befahrener Straßen. Die *Liebigstraße* ist als Sackgasse ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Hungen und Umfeld vorhanden. In Hungen gibt es Kindertagesstätten, Grund- und Gesamtschule, z.T. in geringerer Entfernung. Weitere Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen befinden sich in ca. 30 km entfernten Gießen. Die Stadtverwaltung ist im Ortskern untergebracht, Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen. Öffentliche Einrichtungen, z.B. Kirchen, Museen, Sportanlagen, sind in Hungen vorhanden.
- Grundstücksgestalt : Trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von rd. 21 m und einer max. Grundstückstiefe von rd. 40 m. Das Grundstück weist Gefälle nach Südosten auf. Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.
- Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.
- Rechtliche Gegebenheiten : Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen. Ausweislich der Auskunft der Stadt Hungen, liegt das Grundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Am Rodt), der es als Wohngebiet ausweist.

## 2.2. Gebäude

- Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Hinweisen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt - soweit nicht anders vermerkt - schadensfreie bauzeittypische Anlagen.
- Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.
- Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

### 2.2.1. Garagen **Bild 1 und 2**

Baujahr	:	Vermutlich 1980er Jahre.
Konstruktion	:	Massives Untergeschoss in Kalksandsteinbauweise mit massivem Dach. Zwei aufgesetzte Fertigaragen in Stahlbauweise. Wände und Dach sind mit Stahltrapezblechplatten bekleidet.
Installationen	:	Sehr einfach
Ausbau	:	Fußböden mit Estrich. Einfacher Ausbau. Im Kellergeschoss Stahltür und Fenster mit Rollläden und Vorsatzgitter. Garage mit Schwingtor.

### 2.3. Grundrissgestaltung

Wohnbaugrundstück mit 2 einzelnen kleinen Garagen.

### 2.4. Außenanlagen

Versorgung	:	Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Wasser-, Gas- und Elektroversorgung sowie Telekommunikationsanlagen.
Entsorgung	:	Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
Bodenbefestigung	:	Wassergebundene Decke
Einfriedigungen	:	Maschendrahtzäune zu den Nachbarseiten. Zur Straße keine Einfriedigung.
Außengestaltung	:	Einfache Anlage. Im Wesentlichen Grünfläche, teilweise Hecken und Baumbestand, verwildert.

### 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Einfacher Zustand.



### **3. Bewertung**

#### **3.1. Bodenwert/Liquidationswert**

Der Bodenwert wird entsprechend § 16 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Maßgeblich hierfür sind die erzielten Bodenwerte von vergleichbaren Grundstücken. Dabei kann auch Bezug auf geeignete, nach vergleichbaren Grundstücksmerkmalen ermittelte Bodenrichtwerte Bezug genommen werden. Diese sind entsprechend Baugesetzbuch § 192 ff. von den Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung aller gebietsbezogenen Verkaufsfälle festzustellen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 155,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 950 m<sup>2</sup> charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück nicht mit einem Wohngebäude gebaut, lediglich eine Doppelgarage mit Abstellraum ist vorhanden. Eine Bebauungsfähigkeit ist aber gegeben.

Um ein Wohnhaus zu errichten, wie bei den Nachbargrundstücken auch, ist es allerdings erforderlich, die jetzt noch vorhandene Garage abzubrechen. Ist dies geschehen, handelt es sich um eine vollständig unbebautes Grundstück. Derartige Grundstücke innerhalb von bebauten Gebieten werden im Verkaufsfall im Allgemeinen deutlich höher gehandelt, als die bebauten Flächen. Auszugehen ist hierbei von einem Zuschlag von ca. 25 %. Anpassungsfaktor "unbebautes Grundstück" somit 1,25.

Das Bewertungsgrundstück ist etwas kleiner als das Richtwertgrundstück. Kleinere Grundstücke werden im Allgemeinen mit höheren Quadratmeterpreisen gehandelt als größere. Unter Bezugnahme auf Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses sind die Abweichungen aber marginal, so dass keine Anpassung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt am Rand der Bebauung und ist gut orientiert. Für die Lagequalität wird von einem Zuschlag von 5 % ausgegangen. Anpassungsfaktor "Lage" somit 1,05.

### Berechnung des Bodenwerts

$$155,00 \text{ €/m}^2 \times 1,25 \times 1,05 = 203,44 \text{ €/m}^2 \approx 203,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 790 m<sup>2</sup>

790 m <sup>2</sup> x 203,00 €/m <sup>2</sup>	=	160.370,00 €
Bodenwert	rd.	<u>160.000,00 €</u>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abbruch der noch vorhandene Garage

Überschlägliche Kosten	=	<u>- 5.000,00 €</u>
		155.370,00 €
<u>Liquidationswert</u>	rd.	<u>155.000,00 €</u>

### 3.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen

Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Eine Vermietungsfähigkeit der Garage ist zu unterstellen bzw. teilweise auch vorhanden. Der Rohertrag dürfte bei knapp ca 600,00 € im Jahr liegen. Die Bodenwertverzinsung beträgt aber schon bei 1 % 1.600,00 € im Jahr, so dass letztlich kein Ertragswert zu ermitteln ist.

### **3.3. Sachwert**

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie - SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Auf eine Ermittlung des Sachwerts wurde verzichtet, da die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks nur durch Abbriss der vorhandenen Baulichkeiten (Garage) erreicht werden kann.

### **3.4. Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem der Liquidationswert maßgeblich ist.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

**155.000,00 €**

(in Worten: Einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 15. Juni 2023

  
Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich



Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.



**Bild 1, Straßenansicht von Nordwesten**



**Bild 2, Rückansicht von Osten**