

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Auf dem Stein 14**

35457 Lollar

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 95/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 23.02.2024 wie folgt ermittelt:

425.000,00 €

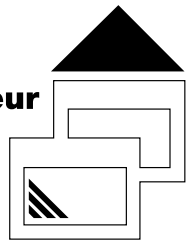
in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

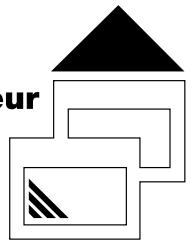
Grundbuch von Lollar, Blatt 2855
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 10, Lollar, Flur 11, Flurstück 208/8,
Gebäude- und Freifläche, Auf dem Stein 14,
Grundstücksgröße 624 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 Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Wohnhaus	19
5.2 Garage	21
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtobjekt	22
6. Verkehrswert	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A20
Planunterlagen	A21-A25
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



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 nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht im Vordergrund stand.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall aber einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert liegt im üblichen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert ist somit verifiziert.

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

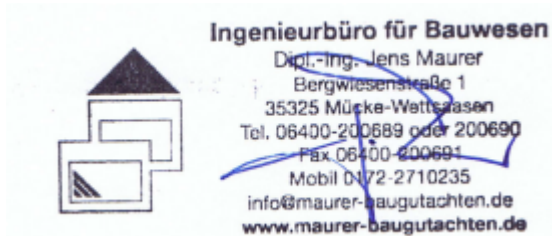
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Auf dem Stein 14, 35457 Lollar, lfd.Nr. 10, Flur 11, Flurstück 208/8, zum Bewertungstichtag 23.02.2024, auf

425.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

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

Mücke, den 20.04.2024



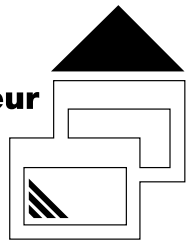
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 54 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 Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Nutzung einzelner Räume weicht derzeit ab.

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

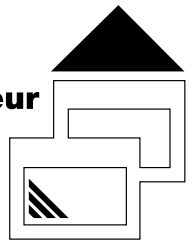


1	Wohnhaus
2	Garage/Terrasse/Wintergarten
3	Carport
4	befestigte Hoffläche
5	Vorgarten
6	Garten/Grünfläche
7	Zufahrt „Auf dem Stein“
	Eingang Erdgeschoss
	Zufahrten Hof/Garage

Wohnflächenberechnung:

-Wohneinheit I - Erdgeschoss-

Flur:	2,26 x 4,10	=	9,27 m ²
Eltern:	3,635 x 4,51	=	16,39 m ²
Kind I:	3,635 x 3,01	=	10,94 m ²
Wohnen:	4,135 x 6,135	=	25,37 m ²
Essen:	4,01 x 3,635	=	14,58 m ²
Übertrag		=	76,55 m ²



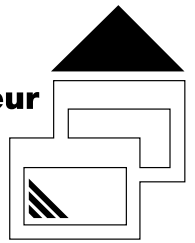
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen

		Übertrag =	76,55 m ²
Küche:	$(4,01 \times 2,51) - (0,50 \times 0,75)$	=	9,69 m ²
Bad:	$2,01 \times 2,76$	=	5,55 m ²
WC:	$1,135 \times 0,95$	=	1,08 m ²
Kl. Flur:	$1,135 \times 0,945$	=	1,07 m ²
Kind II:	$4,01 \times 3,51$	=	14,08 m ²
		Summe =	108,02 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 3,24 m ²
		Summe =	104,78 m ²
Terrasse:	$(8,425 \times 7,56) + (1,20 \times 2,60) \times \frac{1}{4}$	=	16,70 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss (WE I), gesamt =	121,48 m²
			=====

-Wohneinheit II - Obergeschoss-

Flur:	$2,26 \times 4,10$	=	9,27 m ²
Eltern:	$3,635 \times 4,51$	=	16,39 m ²
Kind I:	$3,635 \times 3,01$	=	10,94 m ²
Wohnen:	$4,135 \times 6,135$	=	25,37 m ²
Essen:	$4,01 \times 3,635$	=	14,58 m ²
Küche:	$(4,01 \times 2,51) - (0,50 \times 0,75)$	=	9,69 m ²
Bad:	$2,01 \times 2,76$	=	5,55 m ²
WC:	$1,135 \times 0,95$	=	1,08 m ²
Kl. Flur:	$1,135 \times 0,945$	=	1,07 m ²
Kind II:	$4,01 \times 3,51$	=	14,08 m ²
		Summe/Übertrag =	108,02 m ²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen

$$\text{Summe/Übertrag} = 108,02 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 3,24 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 104,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Balkon: } 1,20 \times 9,00 \times \frac{1}{4} = 2,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss (WE II), gesamt} = \mathbf{107,48 \text{ m}^2}$$

=====

Zusammenstellung der Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss (WE I) + Obergeschoss (WE II)} = 121,48 \text{ m}^2 + 107,48 \text{ m}^2 = \mathbf{228,96 \text{ m}^2}$$

=====

Nutzflächenberechnung:**-Kellergeschoss-**

$$\text{Flur: } (2,26 \times 8,195) - (1,10 \times 2,80) = 15,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller I: } 4,01 \times 3,51 = 14,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller II: } 4,01 \times 2,01 = 8,06 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung: } (4,01 \times 2,51) - (0,50 \times 0,80) = 9,67 \text{ m}^2$$

$$\text{Waschküche: } 4,01 \times 3,635 = 14,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller III: } 6,135 \times 4,135 = 25,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller IV: } 3,635 \times 3,01 = 10,94 \text{ m}^2$$

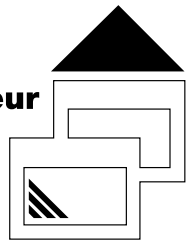
$$\text{Öltank: } 3,635 \times 4,51 = 16,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 114,53 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 3,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt} = \mathbf{111,09 \text{ m}^2}$$

=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen**-Garage-**

Stellfläche:	$2 \times (3,51 \times 6,885)$	=	48,33 m ²
	Summe	=	48,33 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,45 m ²
	Nutzfläche Garage, gesamt	=	46,88 m²
			=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-**1**

Kellergeschoss:	$(12,61 \times 10,985) + (2,74 \times 0,50)$	=	139,89 m ² BGF
Erdgeschoss:	$(12,61 \times 10,985) + (2,74 \times 0,50)$	=	139,89 m ² BGF
Obergeschoss:	$(12,61 \times 10,985) + (2,74 \times 0,50)$	=	139,89 m ² BGF
Dachgeschoss:	$(12,61 \times 10,985) + (2,74 \times 0,50)$	=	139,89 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 559,56 m² BGF
=====

-Garage-**2**

Erdgeschoss:	$(7,425 \times 7,56) + (0,30 \times 0,75)$	=	56,36 m ² BGF
--------------	--	---	--------------------------

Gesamt Brutto-Grundfläche Garage = 56,36 m² BGF
=====

Aufgestellt, Mücke, den 25.03.2024

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettarosen

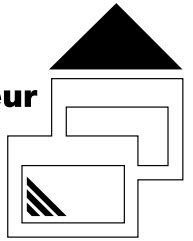
Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



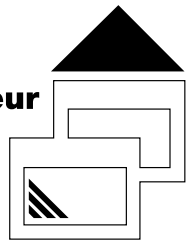
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



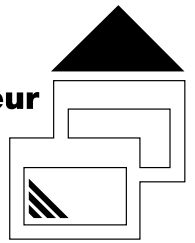
Bild 4: Zufahrt Carport



Bild 5: Zufahrt Garage



Bild 6: Seiten-/Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



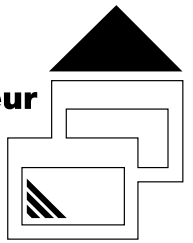
Bild 7: Gartenansicht



Bild 8: Gartenansicht Wintergarten



Bild 9: Garten/Grünfläche



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



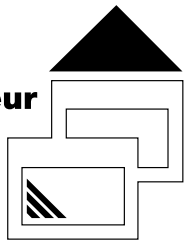
Bild 10: Garage/Hoffläche



Bild 11: Zufahrt „Auf dem Stein“



Bild 12: Vorgarten



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Bild 13: Zugang/Eingang EG

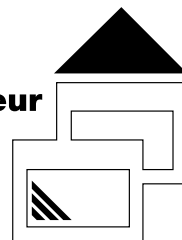


Bild 14: Eingang/Treppenhaus



-Innenansichten-
Wohneinheit I - Erdgeschoss

Bild 15: Flur



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



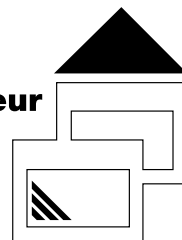
Bild 16: Kind II



Bild 17: Wohnen



Bild 18: Essen/Wintergarten



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



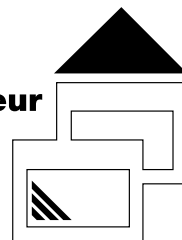
Bild 19: Terrasse/Wintergarten



Bild 20: Küche



Bild 21: WC



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Bild 22: Bad



Bild 23: Kind I

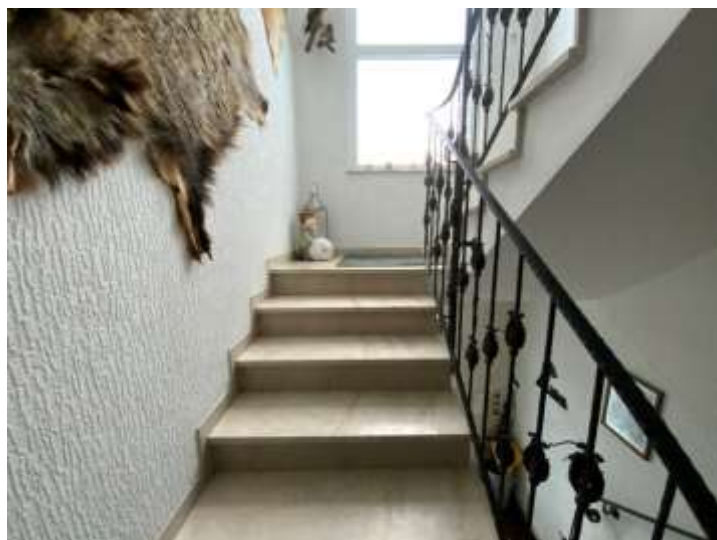
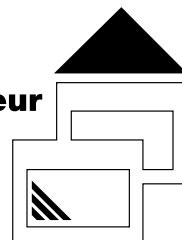


Bild 24: Treppenhaus EG-OG



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



-Innenansichten-
Wohneinheit II - Obergeschoss

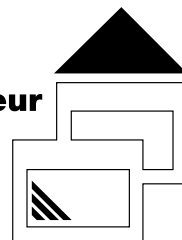
Bild 25: Eltern



Bild 26: Kind II



Bild 27: Wohnen



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



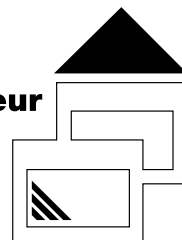
Bild 28: Essen



Bild 29: Balkon



Bild 30: Küche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Bild 31: Bad



Bild 32: WC

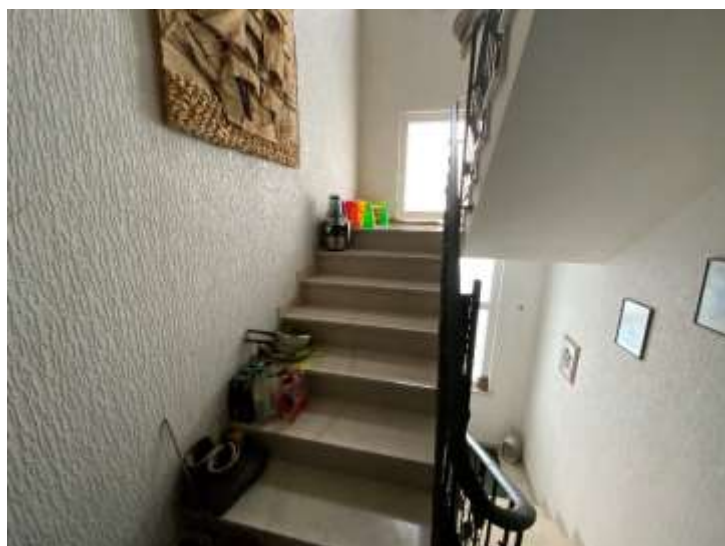
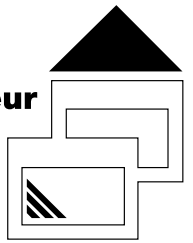


Bild 33: Treppenhaus OG-DG



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



-Innenansichten-
Dachgeschoss

Bild 34: Dachboden



Bild 35: Dachboden



Bild 36: Dachboden

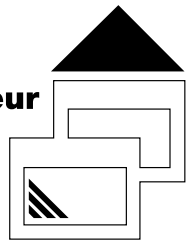


Bild 37: Treppenhaus EG-KG

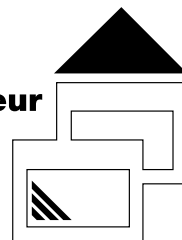


-Innenansichten-
Kellergeschoss

Bild 38: Flur



Bild 39: Keller I



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



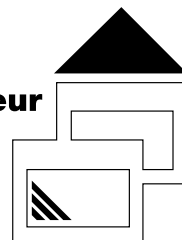
Bild 40: Keller II



Bild 41: Heizung



Bild 42: Keller III



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



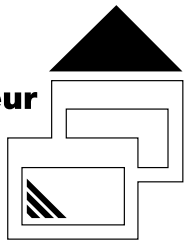
Bild 43: Keller III



Bild 44: Waschküche



Bild 45: Keller IV



-Innenansichten-
Garage

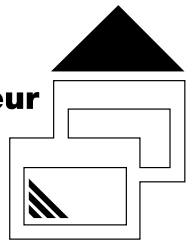
Bild 46: Stellfläche



Bild 47: Stellfläche

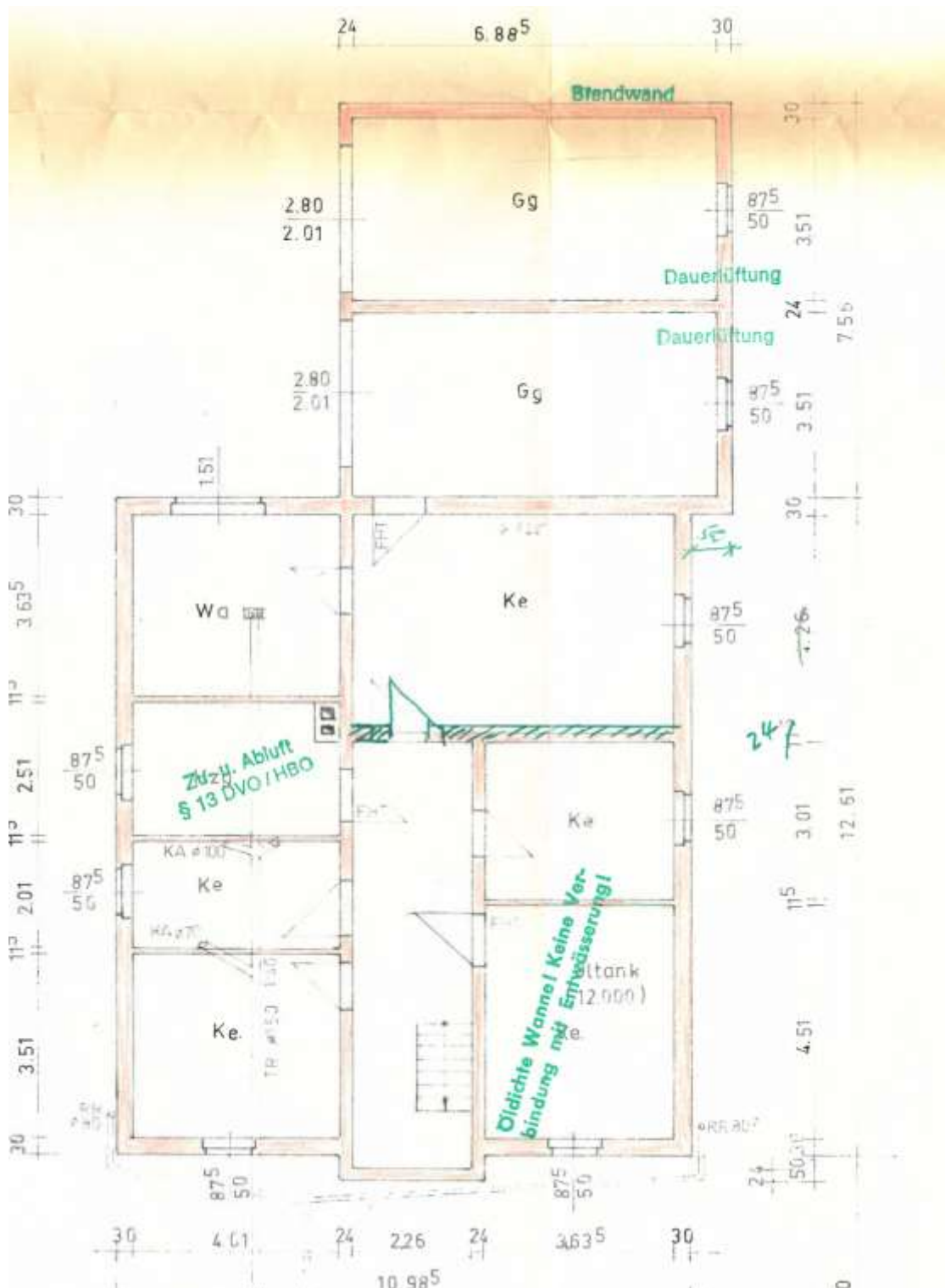


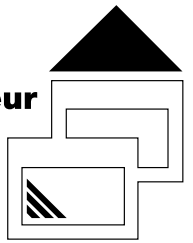
Bild 48: Stellfläche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen

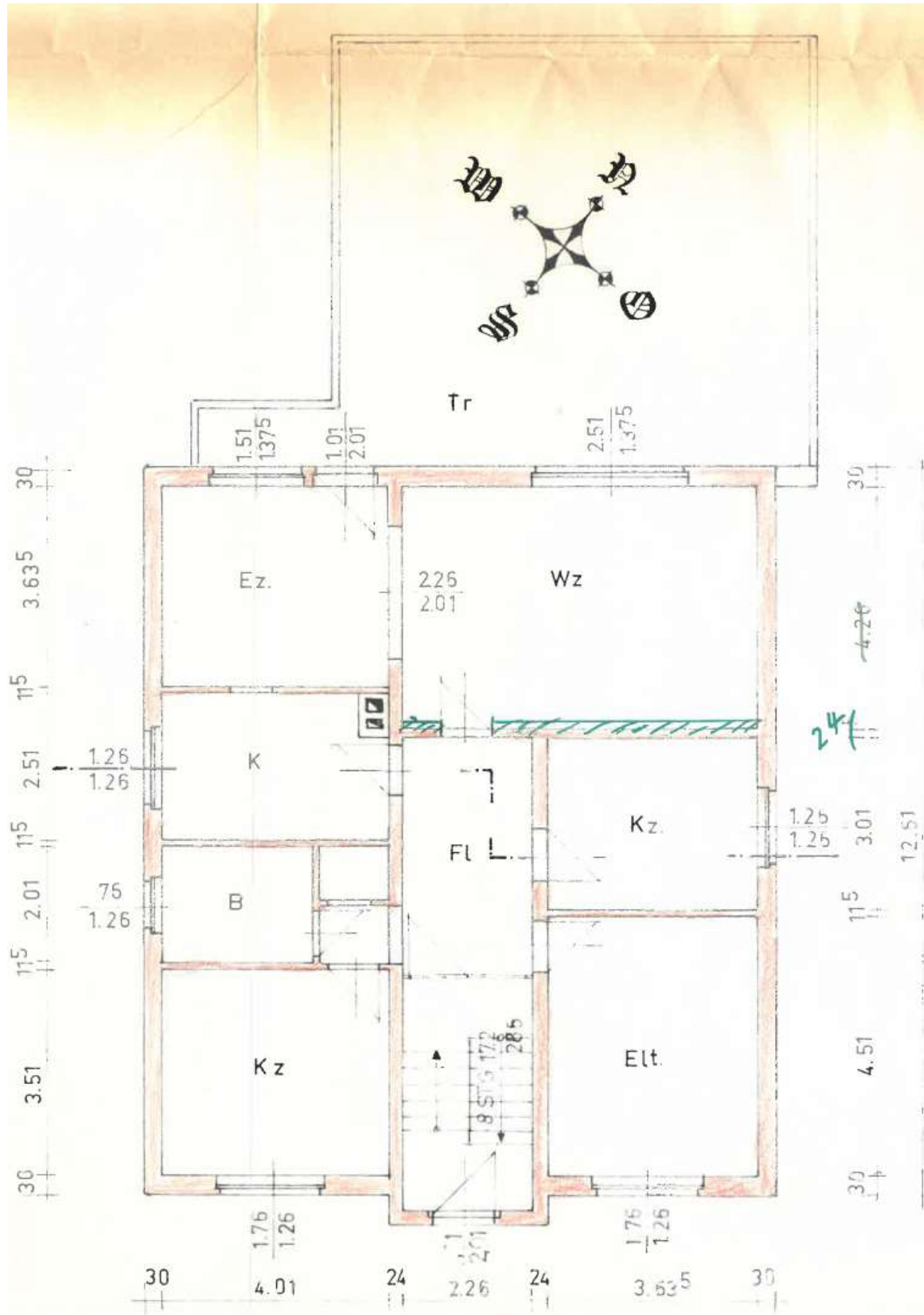
Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen sowie auch die Ansichten. Alle Angaben ohne Gewähr!



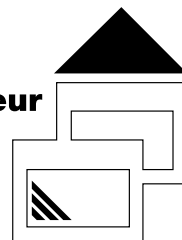


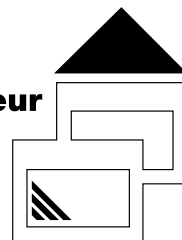
-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Grundriss Erdgeschoss
weicht ab/ohne Maßstab



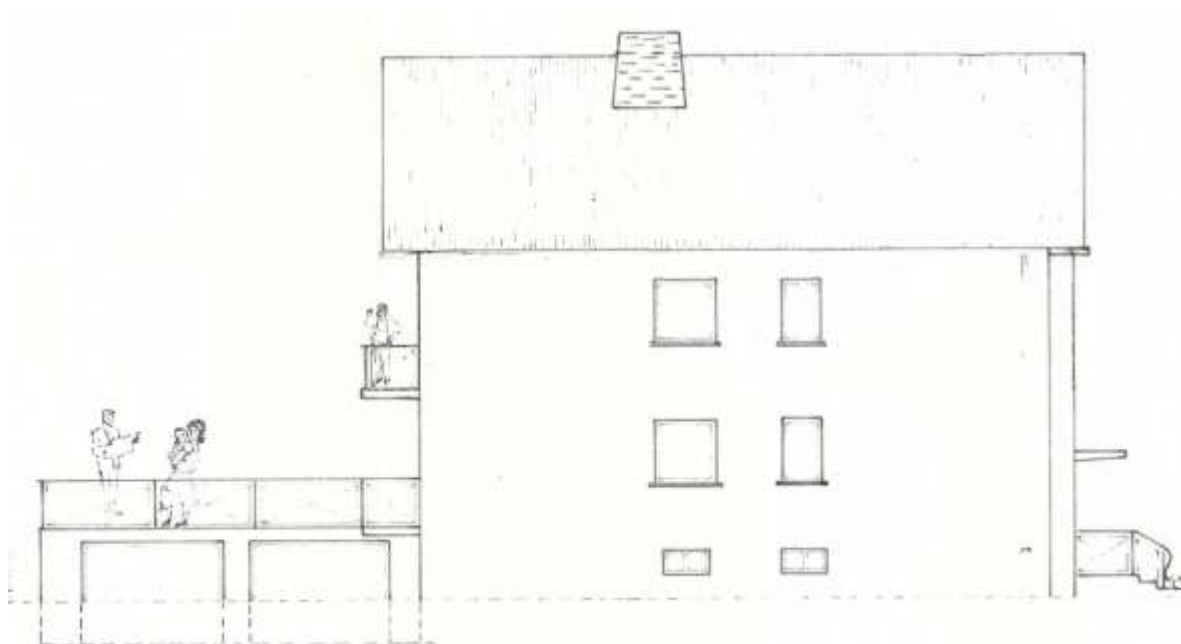


-A24-

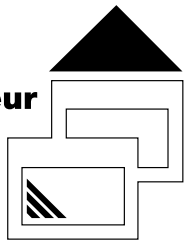
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Straßenansicht
ohne Maßstab

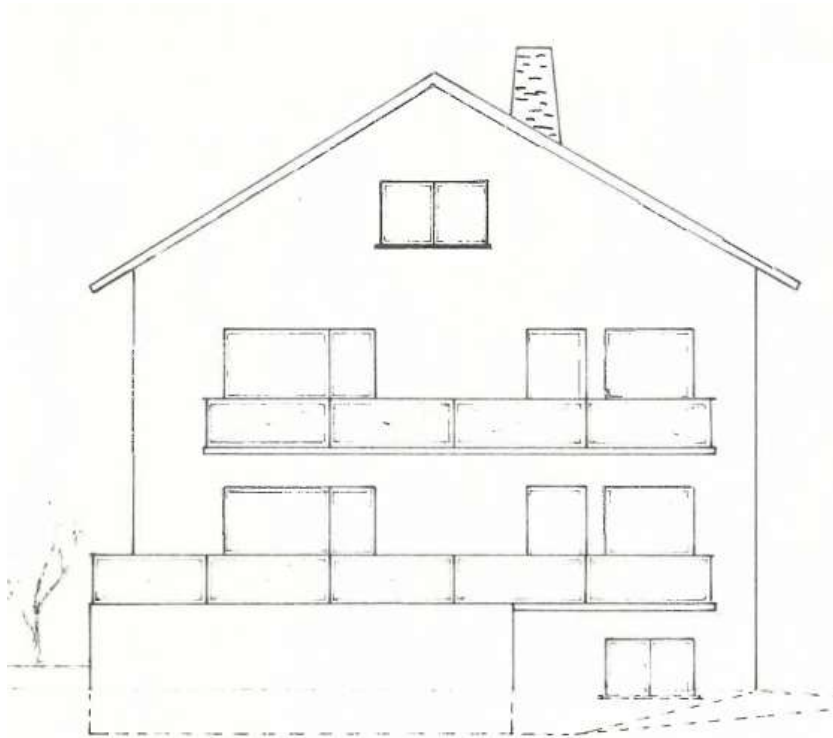


Süd-West-Ansicht
ohne Maßstab

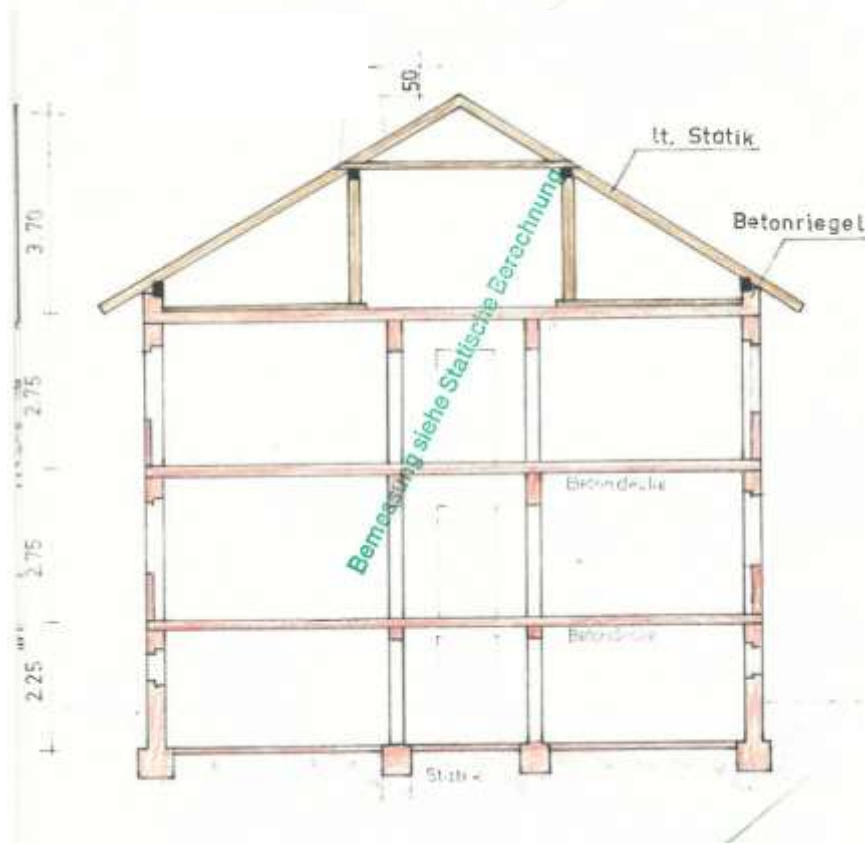


-A25-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Nord-West-Ansicht
ohne Maßstab



Schnitt
ohne Maßstab



Flurstück: 208/8
Flur: 11
Gemarkung: Lollar

Gemeinde: Lollar
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5611595

32.479935



32.479845

5611485

Maßstab 1:500



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 95/23, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Auf dem Stein
14, 35457 Lollar, ldf.Nr. 10, Flur 11, Flur-
stück 208/8, Größe 624 m².

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: 07.02.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unser Az.: MBA/1201/24/0209	Eingang am: 02.02.2024 Ihr Az.: 420 K 95/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Lollar Lollar - 11 - 208/8
Straße:	Auf dem Stein 14

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. 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-41.4-100i0400/1-2024/11
Dokument Nr.: 2024/199600

Bearbeiter/in: Luca Philipp
Telefon: +49 641 303-4273
E-Mail: Luca.Phillipp@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 420 K 95/23
Ihre Nachricht vom: 02.02.2024

Datum 09.02.2024

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Auf dem Stein 14, 35457 Lollar, Flur 11, Flurstück 208/8

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, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lollar einzuholen.

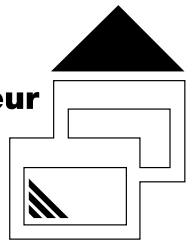
Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 95/23, 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 Lollar, 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.