

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 €

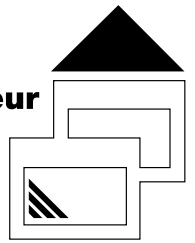
in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

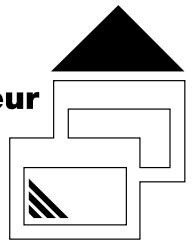
Grundbuch von Lollar, Blatt 2855
des Amtsgerichtes Gießen

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



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen

zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 420 K 95/23

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 02.02.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten nur teilweise Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Es erfolgte eine Terminabstimmung für Freitag, den 23.02.2024 um 14.00 Uhr.

Dieser fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Eigentums.

Teilnehmer:

- Antragsteller mit Verfahrensbevollmächtigtem
- Antragsgegnerin
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden umfangreiche Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

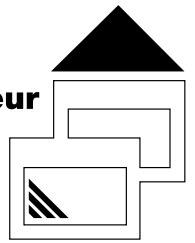
Wunschgemäß werden keine etwaigen, wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III durch den Sachverständigen berücksichtigt.

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 am Rand von Lollar, einer Stadt im Landkreis Gießen.

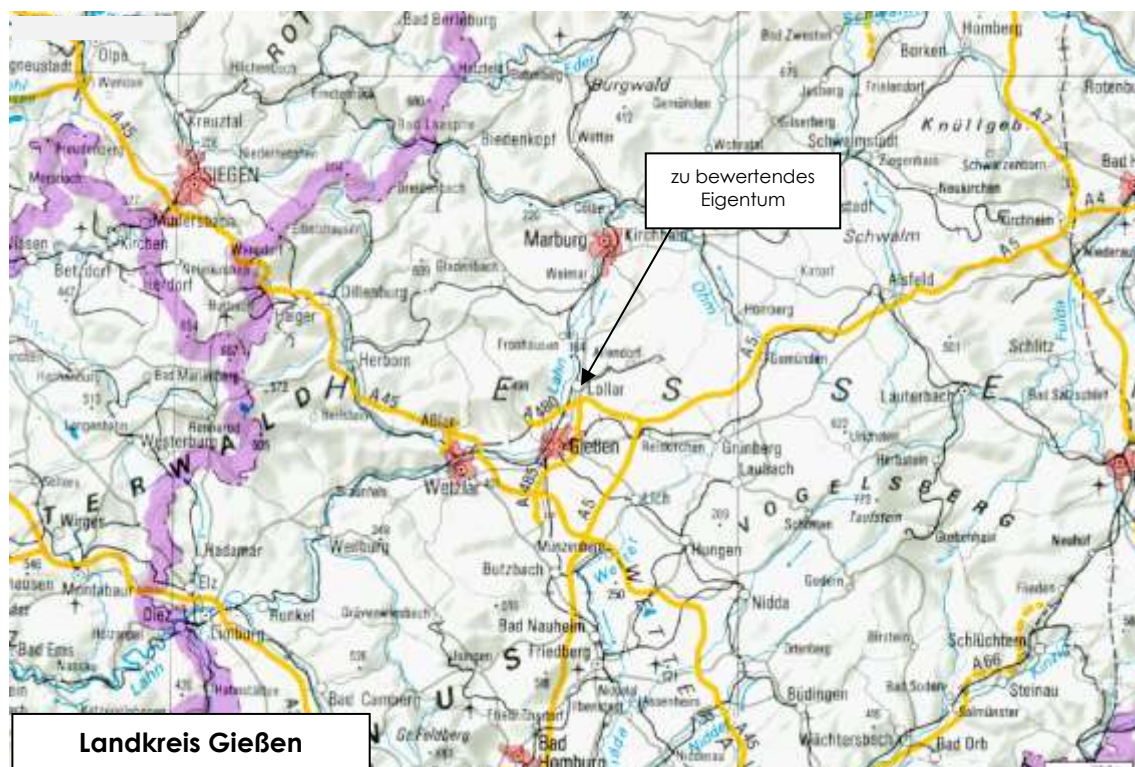
In der mittelhessischen Kleinstadt leben knapp 10.400 Einwohner.

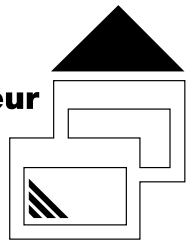
Die Stadt Lollar befindet sich ca. 8 km nördlich der Universitäts- und Kreisstadt Gießen und ca. 20 km südlich der Universitätsstadt Marburg, im Marburger-Giessener-Lahntal, östlich des Krofdorfer-Königsberger Forstes.

Durch Lollar fließt die Lumda, ein kleiner Fluss, der in der Nähe in die Lahn mündet.

Die Nachbargemeinden sind im Norden Fronhausen (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten Staufenberg (Landkreis Gießen), im Südosten Buseck (Landkreis Gießen), im Süden die Stadt Gießen (Landkreis Gießen), im Westen Wettengel (Landkreis Gießen), sowie im Nordwesten Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Zu Lollar gehören neben der Kernstadt Lollar noch die drei Stadtteile Odenhausen, Ruttershausen und Salzböden, sowie Hofgut und Schloss Friedelhausen. Diese wurden im Rahmen der Gebietsreform 1971 auf freiwilliger Basis in die Gemeinde Lollar eingegliedert. 1974 kam ein Teilgebiet der Stadt Staufenberg mit damals knapp 100 Einwohnern hinzu.





Lollar wurde urkundlich erstmals 1242 erwähnt, geht aber auf eine vorfränkische Siedlung zurück. Zwischen 1570 und 1821 besaß die heutige Stadt ein Gericht. Die Stadtrechte erhielt Lollar 1974.

Die Endsilbe des Ortsnamens „-lar“ verweist auf eine Siedlung keltischen oder sogar vorkeltischen Ursprungs. Der Name wurde aus „Lom-lar“ zusammengezogen. Dies ist die alte Bezeichnung des durch Lollar fließenden Flüsschen Lumda.

Die Wirtschaft und Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Es können alle Dinge des täglichen Lebens in Lollar erledigt werden. Dazu kommt die Nähe zur Stadt Gießen, die nahezu alles bietet, was man von einer durchaus guten Infrastruktur erwartet.

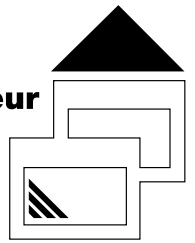
Einkäufe und Dinge des täglichen Lebens können auch fußläufig vom zu bewertenden Objekt durchaus noch erledigt werden.

Auch als Wirtschaftsstandort ist Lollar durchaus erwähnenswert. So wurde die Stadt durch die wirtschaftliche Entwicklung zum industriellen Schwerpunkt zwischen Gießen und Marburg.

Heute werden in einem Werk u.a. durch die Bosch Thermotechnik vornehmlich Heizkessel, Gas- und Öl-Gebläsebrenner sowie Regeltechnik für Heizsysteme produziert. Das Werk hat ca. 1.000 Beschäftigte und ist somit der größte Arbeitgeber der Stadt.



Der verkehrstechnische Anschluss der Stadt Lollar kann als gut bezeichnet werden. Durch Lollar hindurch (Gießener und Marburger Straße) verläuft die L 3475, über die man auch das zu bewertende Objekt bzw. die Straße mit



dem zu bewertenden Objekt erreicht. Südlich von Lollar kreuzen sich die Autobahnen A 480 und A 485 mit der B 3a am Gießener Südkreuz, so dass auch der überregionale Verkehrsanschluss als gut bezeichnet werden kann.

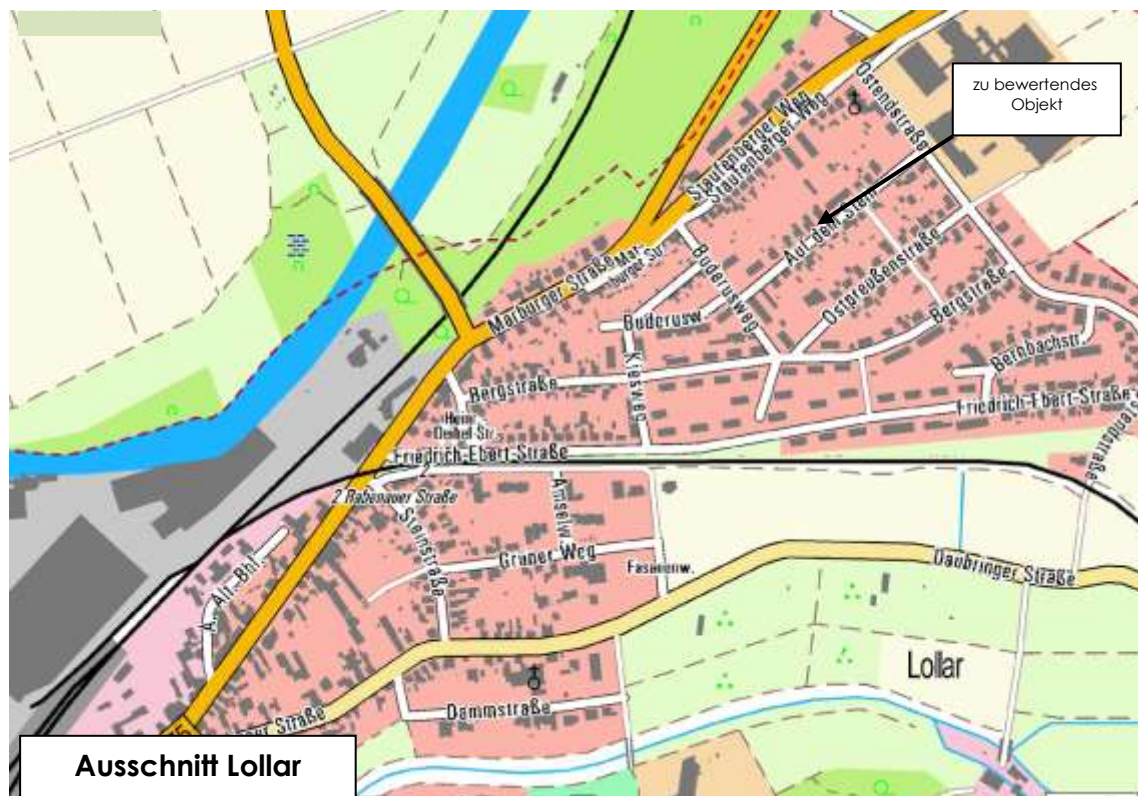
Das Objekt befindet sich unterhalb der Clemens Bentano-Europaschule. Sie ist eine Unesco-Projektschule.

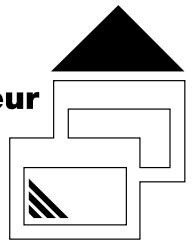
Der Staufenberg Weg (L 3059) verbindet Lollar und das angrenzende Staufenberg. Das Wohnhaus liegt in der Nähe der Abfahrt von der L 3475, die am Rand von Lollar, eine Abbiegung auf die L3059 hat, welche in ihrem weiteren Verlauf nach Staufenberg führt. Von dort aus erfolgt in der Regel die Zufahrt über den Buderusweg zur Straße Auf dem Stein, in der sich das zu bewertende Objekt befindet. Die Lage kann als durchaus ruhig bezeichnet werden. Es besteht in der Regel nur Anliegerverkehr. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Das Grundstück befindet sich an einem Hang. Ist aber insgesamt selber als annähernd eben gelegen zu bezeichnen und kann entsprechend auch als gut nutzbar bezeichnet werden. Der Straßenbereich vor dem Gebäude weist eine entsprechende Steigung auf. Das Grundstück ist unregelmäßig und vergleichsweise schmal geschnitten.

Gemäß Gutachterausschuss wird es als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt. Gemäß Auskunft bei der Stadt Lollar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor.

Es gibt für diesen Bereich von Lollar keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34. Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz. Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie der Altflächendatei vor.





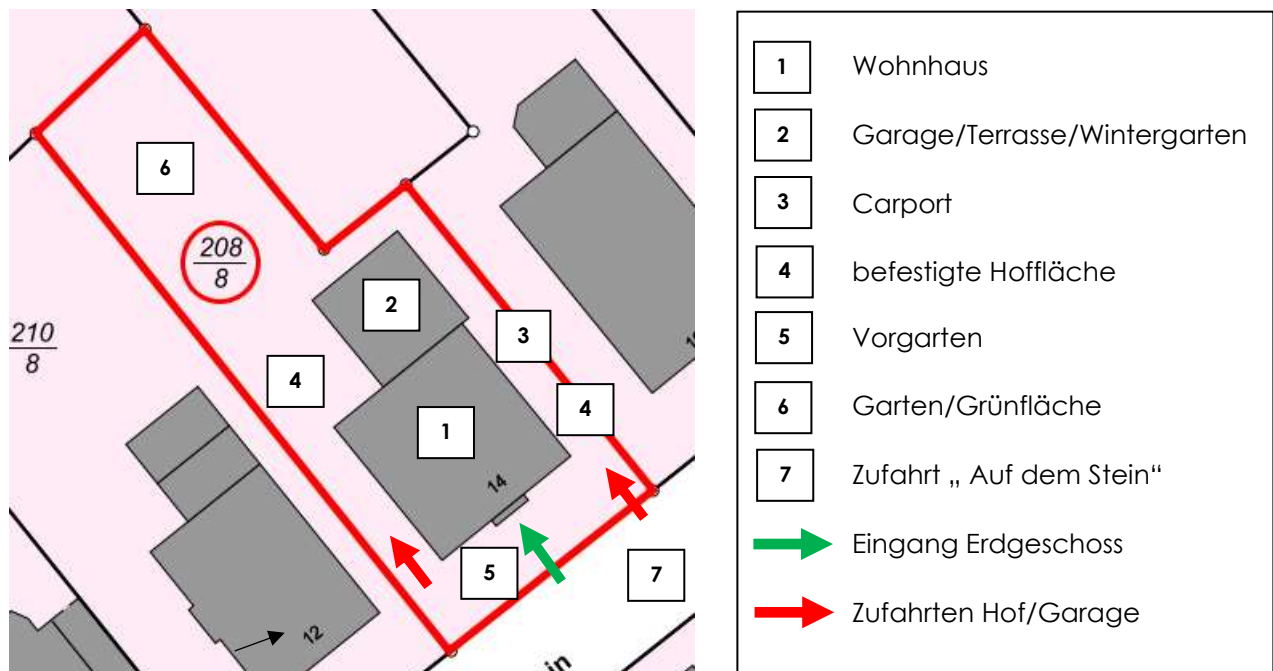
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, angrenzender Garage auf einem angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den durch die Eigentümer bereitgestellten, einfachen Bau- und Planunterlagen. Beide Wohneinheiten des Objektes werdend derzeit genutzt.

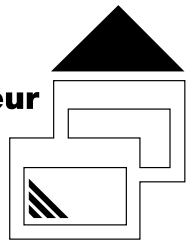
Zur besseren Übersicht über das Eigentum dient nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Hinter dem Objekt grenzt unmittelbar eine Doppelgarage mit Flachdach auf Kellergeschossniveau an, auf der ein kleiner Wintergarten steht. Seitlich am Objekt befindet sich noch ein Carport.



Die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohneinheit I im Erdgeschoss beträgt ca. 121 m² und die der Wohneinheit II im Obergeschoss ca. 107 m². Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt ca. 111 m².



Der Eingangsbereich zum Objekt liegt zur Straße hin auf halber Höhe zwischen Keller- und Erdgeschoss und ist entsprechend nicht barrierefrei und auch nicht behindertengerecht.

Über das vorgelagerte Treppenhaus erfolgt der Zugang zu allen Geschossen.

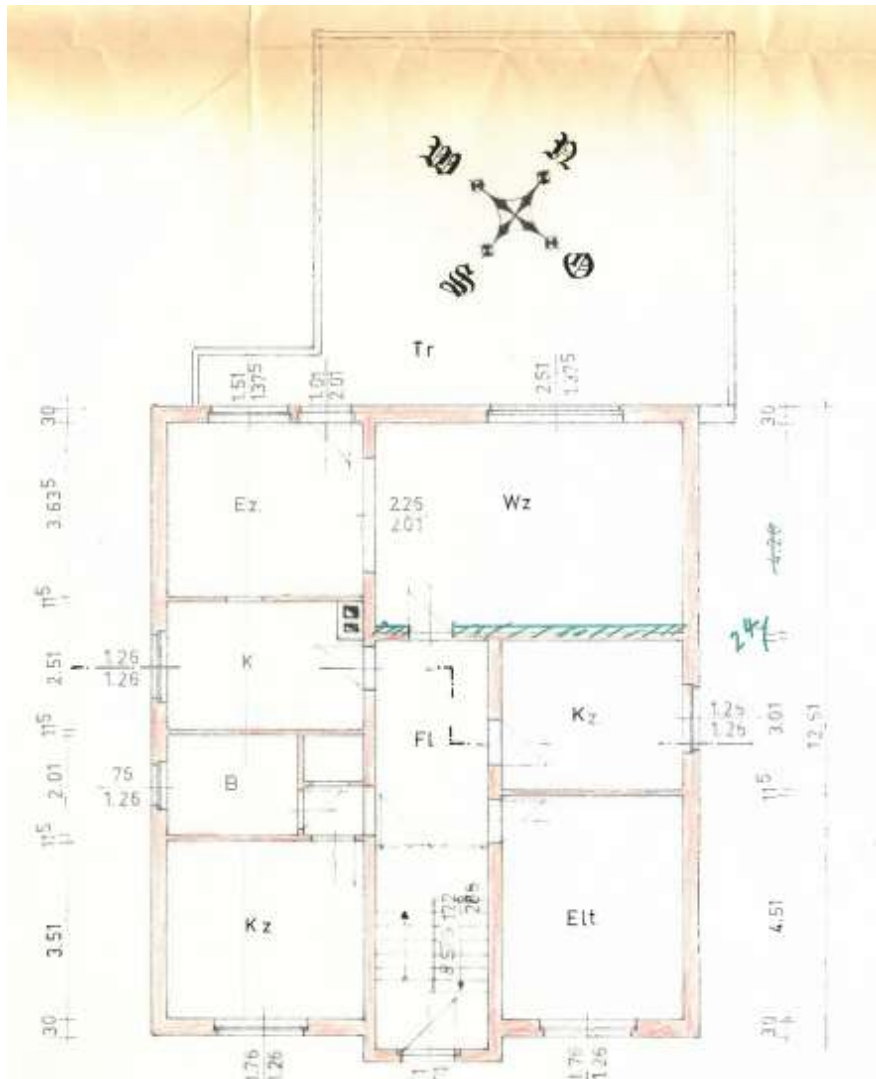
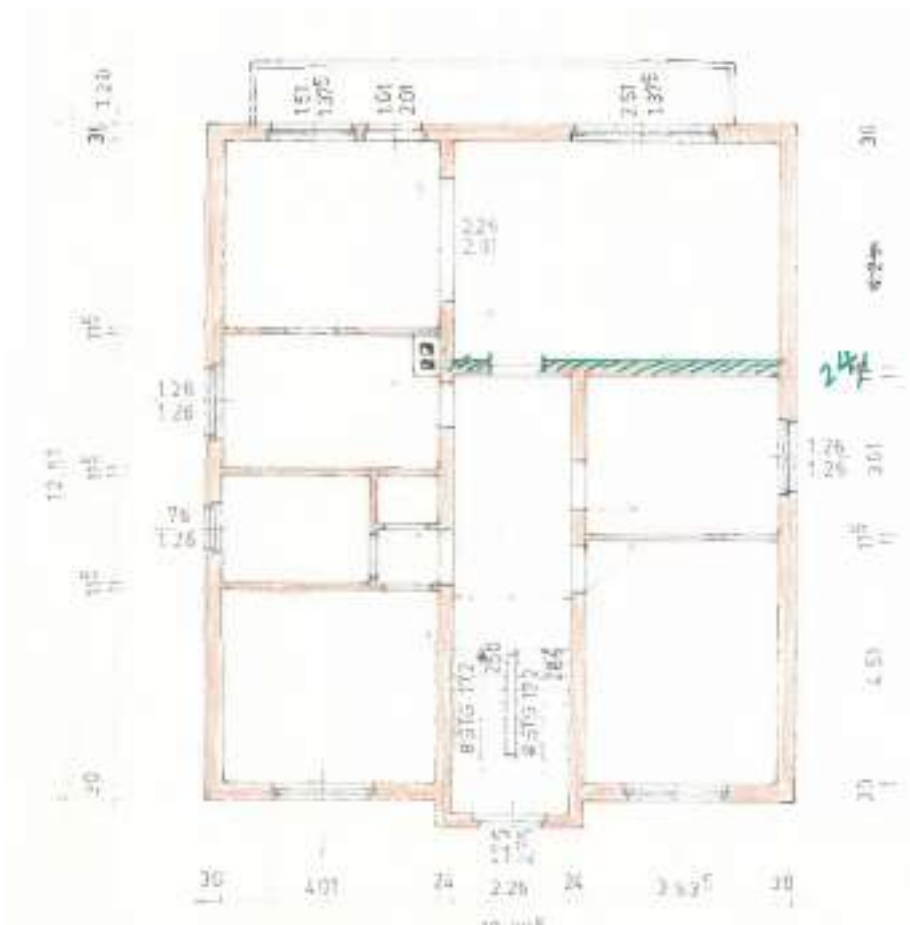


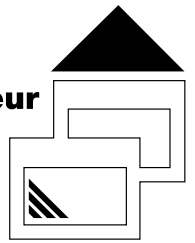
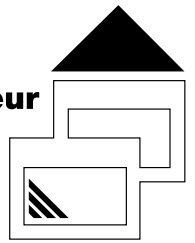
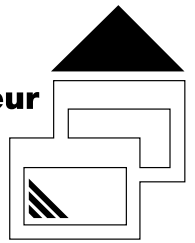
Abb.: Grundriss Erdgeschoss/Wohneinheit I

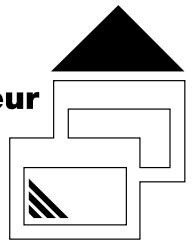
Vom Eingang erreicht man das Erdgeschoss über eine Halbgeschosstreppe. In der abgeschlossenen Wohnung I erfolgt der Zugang zu allen Räumen über den zentralen Flur. Es gibt insgesamt zwei Zimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und den offenen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche. Vom Wohn-Esszimmer kann der Zugang zur Terrasse auf der angrenzenden Garage erfolgen. Dort befindet sich auch der nachträglich errichtete Kalt-Wintergarten. Vom Dach/Terrasse der Garage besteht kein Zugang zum Garten. Insgesamt kann die Raumaufteilung der Wohnung im Erdgeschoss als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.



Die Raumaufteilung entspricht weitgehend dem des Erdgeschosses. Lediglich das vordere, linke Zimmer ist hier nur vom Treppenhaus direkt zugänglich und nicht von der Wohnung selbst. Vom offenen Wohn-Essbereich besteht ein Zugang auf den Balkon auf der Gebäuderückseite. Auch in diesem Geschoss kann der Grundriss und die Raumaufteilung als zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden.

Auch der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über das Treppenhaus. Dazu besteht auch eine Zugangsmöglichkeit über die hinter dem Objekt befindliche Garage. Die Räume im Kellergeschoss dienen lediglich zu Nutzzwecken (u.a. Kellerräume und Heizungsraum).





1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbe-sichtigung des Sachverständigen, Angaben von Verfahrensbeteiligten sowie den einfachen vorhandenen Planunterlagen.

Das Gesamtobjekt (Wohnhaus und Garage) wurde in seinem Ursprung ca. 1976 in massiver und solider Bauweise errichtet.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres von Wohnhaus und der ehemaligen Scheune 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 Sach-verständigen angesetzten Ausstattung wird für die Wertermittlung vorausge-setzt.

Die Außenwände sind gemauert und haben eine ca. 6 cm starke Dämmung mit einem einfachen Putz. Der Außensockel ist allerdings nicht verputzt. Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Das Satteldach ist eine ungedämmte Holzkonstruktion und hat eine einfache Wellbetonfaserplatten-eindeckung, die stellenweise deutlich sichtbar Undichtigkeiten aufweist. Hier besteht kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich um asbesthaltiges Material handelt.

Das Flachdach der Garage, die ebenfalls in Mauerwerksbauweise errichtet wurde hat eine einfache Bitumenschweißbahnabdichtung. Diese ist deut-lich sichtbar in die Jahre gekommen. Im Rahmen einer Sanierung wurde die Abdichtung des Balkons im Obergeschoss erneuert, ist aber ohne Be-lag.

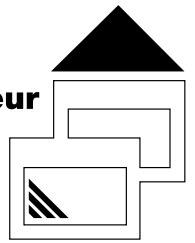
Insgesamt besteht für die Gesamtkonstruktion sichtbarer Unterhaltungsbe-darf. Im Bereich des Treppenhauses im Giebel liegt dazu eine deutliche Riss-bildung vor, bei der Feuchtigkeit eindringen kann. Hier besteht sanierungs-bedarf.

Die Fenster wurden ca. 2013-2015 erneuert und haben eine entsprechende Isolierverglasung. Die Haustür wurde 2019 erneuert. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der qualitativ einfache Wintergarten (Kaltbereich) auf der Ge-bäuderückseite errichtet.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher mittleren Standard und ist in vielen Bereichen zum Teil deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es be-steht in Teilbereichen entsprechender Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Im Bereich der technischen Ausstattung befinden sich die Leitungen im ursprüng-lichen Zustand, während die Heizungsan-lage (Gastherme mit Erdgasanschluss) ca. 2011 erneuert wurde. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Warm-wasser wird ebenfalls über das Heizungs-system erzeugt.





Im Bereich der Sanitärausstattung wurde im Bad des Erdgeschosses 2023 eine barrierefreie Nutzung hergestellt. Die weiteren Bäder befinden sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Aufgrund der durchgeführten Sanierungen erfolgt für das Gesamtobjekt insgesamt ein leicht modifizierter Ansatz einer Restnutzungsdauer.

Die Flächen der Außenanlage sind mit Betonwerksteinen befestigt. Die weiteren, nicht bebauten oder befestigten Flächen sind einfache Grünflächen.

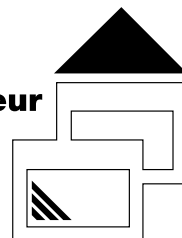
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung der beiden Wohnbereiche des Objektes, sowie des Nutzbereichs im Kellergeschoss.

Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

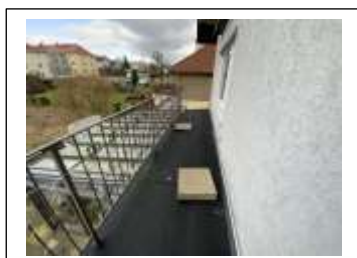
-Wohnbereich I Erdgeschoss-





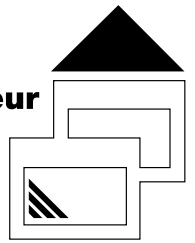
-13-

-Wohnbereich II Obergeschoss-



-Nutzbereich Kellergeschoss-





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 Objektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art und Nutzung die Erwirtschaftung eines Ertrages ursprünglich nicht unbedingt im Vordergrund stand.

Das Ertragswertverfahren kann aber aufgrund der beiden getrennten Wohneinheiten als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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

3. Bodenwertermittlung

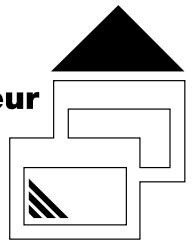
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Wertermittlungsstichtag 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, Gemarkung Lollar führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. 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 208/8: = 175,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 800 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

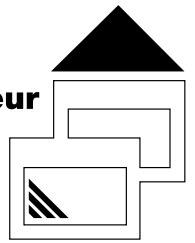
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

175,00 €/m² x 624,00 m² = 109.200,00 €

Aufgrund des Grundstückszuschnittes in Verbindung mit der Nutzbarkeit, den Ausnutzungsmöglichkeiten erfolgt trotz des Verhältnisses zum Richtwertgrundstück im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung. Gewählter Anpassungsfaktor: 1,0:

109.200,00 € x 1,00 = 109.200,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 208/8, gerundet = 109.200,00 €**



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 2023 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 dient im vorliegenden Fall als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages im Ursprung nicht im Vordergrund stand.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des vorhandenen Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Zustand und den marktüblichen Ansätzen.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnung I Erdgeschoss	121,48 m²	6,75	819,99	9.839,88
Zulage Wintergarten	1 Stck.	20,00	20,00	240,00
Wohnung II Obergeschoss	107,48 m²	6,90	741,61	8.899,32
Garage	1 Stck.	60,00 €/Stck.	60,00	720,00
Stellplatz Carport	1 Stck.	30,00 €/Stck.	30,00	360,00
Gesamtsumme	228,96		1.726,60	20.059,20

Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 20.059,20 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. Ertragswertrichtlinie Anlage 1/2023):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung	344 €	=	2,0 WE	x	344,00 €	=	688,00 €
je Garage*	45 €	=	1,5 Stck.	x	45,00 €	=	67,50 €

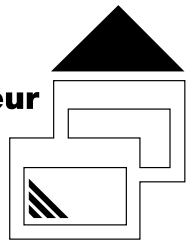
Instandhaltungskosten:

Wohnfläche:	228,96 m²	x	13,50 €/m²	=	3.090,96 €
Garagenstellplatz:	1,5 Stck.	x	102,00 €/Stck.	=	153,00 €

Mietausfallwagnis:	20.059,20 €	x	2,0 %	=	401,18 €
---------------------------	-------------	---	-------	---	----------

Bewirtschaftungskosten gesamt = 4.400,64 €
(entspricht 21,9 % des Rohertrages p.a.)

* für den Carport erfolgt ein 0,5 Ansatz



Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	20.059,20 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	4.400,64 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	15.658,56 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,50 % ausgegangen.

(Zweifamilienhaus, durchschnittliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer, durchschnittlicher Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$109.200,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 1.638,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	15.658,56 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	= -	1.638,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	14.020,56 €

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigtabelle, einem Liegenschaftszins von 1,50 % und einer gemittelten, fiktiven Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 22,07 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).

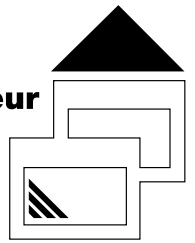
Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	14.020,56 €
Barwertfaktor	x 22,07
Ertragswert der baulichen Anlage	= 309.433,76 €

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 208/8	=	109.200,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	=	309.433,76 €
Vorläufiger Ertragswert	=	418.633,76 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards

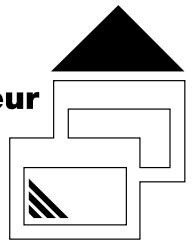
- Wohnhaus (u.a. Risse Dachgeschoss, Innenbereich)	-pauschal-	=	18.000,00 €
- Reparatur/Abdichtung Dacheindeckung*	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Außenbereich (u.a Abdichtung Terrasse, Fassade, fehlender Sockelputz)	-pauschal-	=	16.000,00 €
			= 40.000,00 €

(* Lediglich Kostenansatz zur Eindämmung des Problems. Nur Reparatur)

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	418.633,76 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	40.000,00 €
Ertragswert	=	378.633,76 €
Ertragswert gerundet	=	378.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 378.000,00 €.



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 2023 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 Wohnhaus und Garage.

Für das Wohnhaus erfolgt ein leicht modifizierter Ansatz der Restnutzungsdauer, während bei der Garage das ursprüngliche Alter Berücksichtigung findet.

Carport und Wintergarten werden pauschal angesetzt.

5.1 ursprüngliches Wohnhaus

1

Gewählt nach NHK 2010:

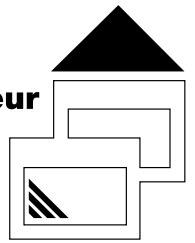
Ansatz Typ 1.12

**Wohnhaus, freistehend,
als Zweifamilienhaus**

**Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss**



Zweifamilienhaus - freistehend	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände*		0,5	0,5			23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,75	0,25			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* zusätzliche Außendämmung						



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	
Außenwände	0,5 x 23 % x 635 €/m ² + 0,5 x 23 % x 730 €/m ² BGF =				156,98 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 570 €/m ² BGF =				85,50 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 730 €/m ² BGF =				80,30 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =				69,85 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5 x 11 % x 635 €/m ² + 0,5 x 11 % x 730 €/m ² BGF =				75,08 €/m ² BGF	
Fußböden	0,75 x 5 % x 635 €/m ² + 0,25 x 5 % x 730 €/m ² BGF =				32,94 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 635 €/m ² + 0,5 x 9 % x 730 €/m ² BGF =				61,43 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 730 €/m ² BGF =				65,70 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 635 €/m ² BGF =				38,10 €/m ² BGF	
	Kostenwert (Summe):				665,88 €/m² BGF	
	Korrekturfaktor 2 Wohneinheiten:				Faktor 1,05	
	Kostenwert (Summe)				699,17 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 699,17 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 181,10*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$699,17 \text{ €/m}^2 \times 1,8110 = 1.266,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$559,56 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.266,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 708.554,04 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 708.554,04 €.**

Wertminderung wegen Alters:

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

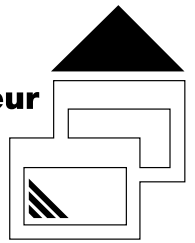
Das Wohnhaus wurde im Ursprung 1976 gebaut. Es erfolgten Renovierungen und Sanierungen, die insgesamt zu einem leicht modifizierten Ansatz einer der Restnutzungsdauer wie folgt führen:

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1976

Alter: 2024 – 1976 = 48 Jahre



Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 4,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich eher einfache Modernisierung für das ursprüngliche Objekt.

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Fenster & Außentüren	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Wärmedämmung der Außenwände	2,0 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Summe:	4,0 Pkt. = eher einfach modernisiert

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von ca. 48 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 27 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 61,4 \%$$

Wertminderung 61,4 % v.H. des Herstellungswertes = 435.052,18 €

→ 708.554,04 € - 435.052,18 € = 273.501,86 €

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: 273.501,86 €**

5.2 Garage

3

Gewählt nach NHK 2010:

Typ 14.1

Einzel-Mehrfachgaragen

Standardstufe 3-4
-angepasst-



Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

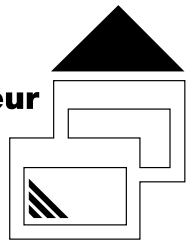
Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8110*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2024

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag wie folgt:

$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8110 = 579,52 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



Ermittlung des Herstellungswertes des Garagengebäudes:

$$56,36 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 579,52 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 32.661,75 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert der Garage beträgt 32.661,75 €**

Wertminderung wegen Alters:

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

Im vorliegenden Fall liegen keine Maßnahmen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen könnten.

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1976

Alter: 2024 – 1976 = 48 Jahre

→ Restnutzungsdauer: 70 Jahre – 48 Jahre = 22 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 68,6 \%$$

Wertminderung 68,6 % v.H. des Herstellungswertes = 22.405,96 €

$$\rightarrow 32.661,75 \text{ €} - 22.405,96 \text{ €} = 10.255,79 \text{ €}$$

→ **Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Garagengebäude: 10.255,79 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

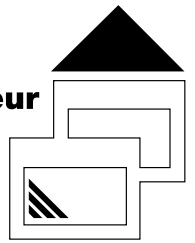
Alterswertgeminderter Herstellungswert Wohnhaus 273.501,86 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert Garage 10.255,79 €

→ Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtobjekt 283.757,65 €

Übertrag:

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 283.757,65 €

**Übertrag:****Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 283.757,65 €**

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Carport	= + 1.500,00 €
- Zulage Balkon	= + 2.000,00 €
- Wintergarten	= + 6.000,00 €
- Vordach Eingang	= + 1.000,00 €
- Unterstand/schuppen	ohne Wertansatz

Gebäudesachwert insgesamt: 294.257,65 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofflächen, Wege, Einfriedung	= + 20.000,00 €
---------------------------------	-----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 314.257,65 €

Bodenwert Flurstück = + 109.200,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 423.457,65 €

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.

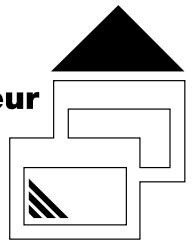
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten, liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 1,10:

$$423.457,65 \text{ €} \times 1,10 = 465.803,42 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 465.803,42 €

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:

- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen Standards

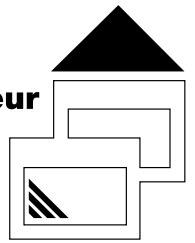
- Wohnhaus (u.a. Risse Dachgeschoss, Innenbereich)	-pauschal-	=	18.000,00 €
- Reparatur/Abdichtung Dacheindeckung*	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Außenbereich (u.a. Abdichtung Terrasse, Fassade, fehlender Sockelputz)	-pauschal-	=	16.000,00 €
			= 40.000,00 €

(* Lediglich Kostenansatz zur Eindämmung des Problems. Nur Reparatur)

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	465.803,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 40.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	425.803,42 €
gerundet	=	425.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 425.000,00 €.



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 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.

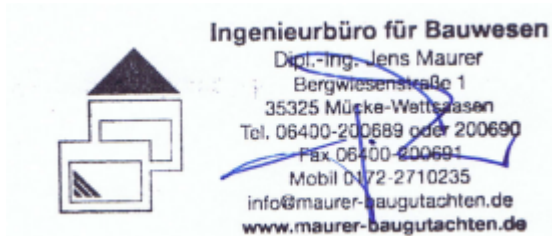
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Auf dem Stein 14, 35457 Lollar, lfd.Nr. 10, Flur 11, Flurstück 208/8, zum Bewertungstichtag 23.02.2024, auf

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



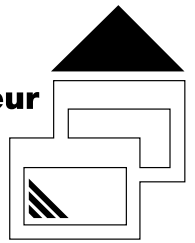
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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:

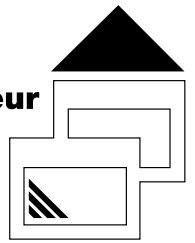


1	Wohnhaus
2	Garage/Terrasse/Wintergarten
3	Carport
4	befestigte Hoffläche
5	Vorgarten
6	Garten/Grünfläche
7	Zufahrt „Auf dem Stein“
	Eingang Erdgeschoss
	Zufahrten Hof/Garage

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



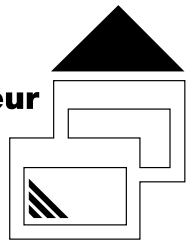
-A2-

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-**

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

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

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

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

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

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

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

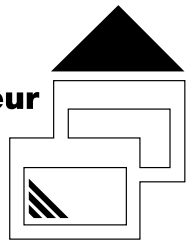
$$\text{Öltank: } 3,635 \times 4,51 = 16,39 \text{ m}^2$$

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

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

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

=====



-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

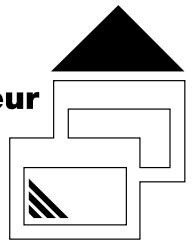
Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de



-A5-

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



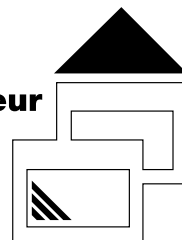
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A6-

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



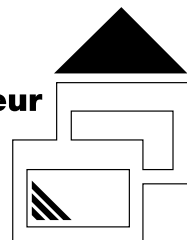
Bild 4: Zufahrt Carport



Bild 5: Zufahrt Garage



Bild 6: Seiten-/Rückansicht



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



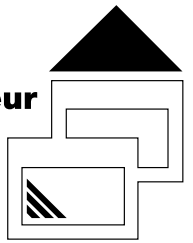
Bild 7: Gartenansicht



Bild 8: Gartenansicht Wintergarten



Bild 9: Garten/Grünfläche



-A8-

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



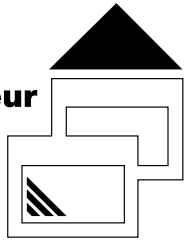
Bild 10: Garage/Hoffläche



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

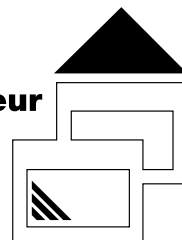


Bild 14: Eingang/Treppenhaus



-Innenansichten-
Wohneinheit I - Erdgeschoss

Bild 15: Flur



-A10-

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



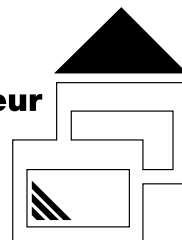
Bild 16: Kind II



Bild 17: Wohnen



Bild 18: Essen/Wintergarten



-A11-

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



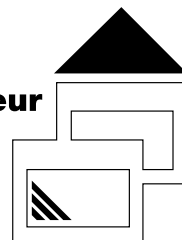
Bild 19: Terrasse/Wintergarten



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

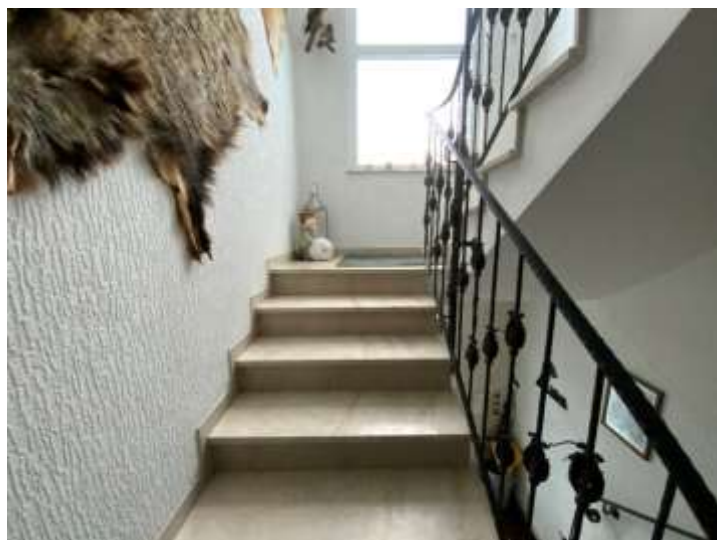
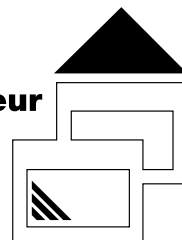


Bild 24: Treppenhaus EG-OG



-A13-

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



-Innenansichten-
Wohneinheit II - Obergeschoss

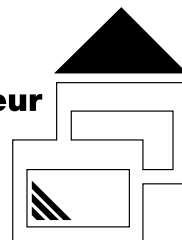
Bild 25: Eltern



Bild 26: Kind II



Bild 27: Wohnen



-A14-

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



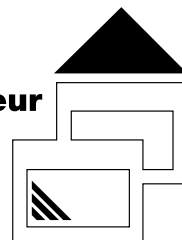
Bild 28: Essen



Bild 29: Balkon



Bild 30: Küche



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



Bild 31: Bad



Bild 32: WC

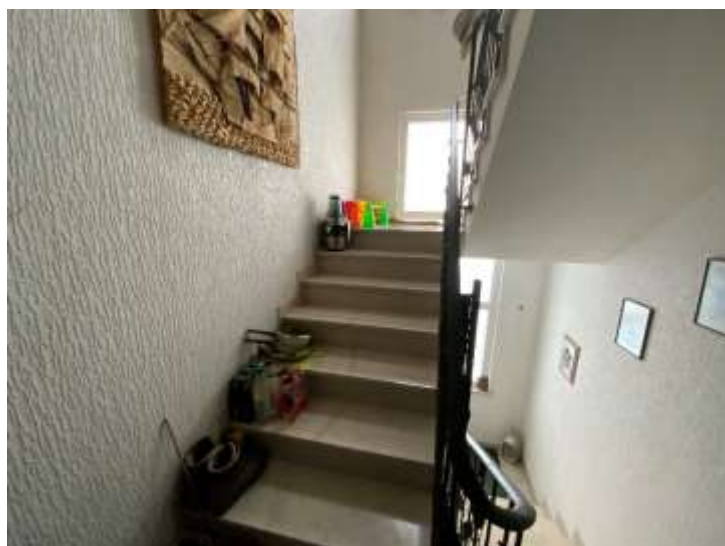
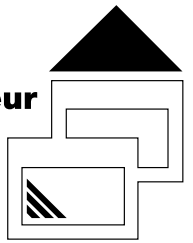


Bild 33: Treppenhaus OG-DG



-A16-

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



-Innenansichten-
Dachgeschoss

Bild 34: Dachboden



Bild 35: Dachboden



Bild 36: Dachboden



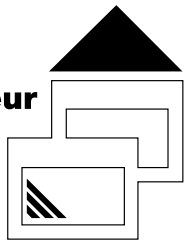


Bild 37: Treppenhaus EG-KG

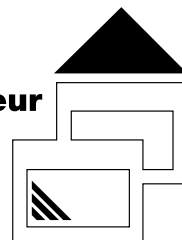


-Innenansichten-
Kellergeschoss

Bild 38: Flur



Bild 39: Keller I



-A18-

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



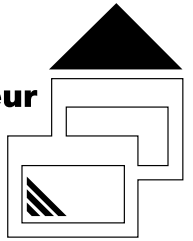
Bild 40: Keller II



Bild 41: Heizung



Bild 42: Keller III



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



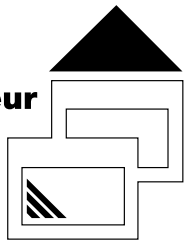
Bild 43: Keller III



Bild 44: Waschküche



Bild 45: Keller IV



-Innenansichten-
Garage

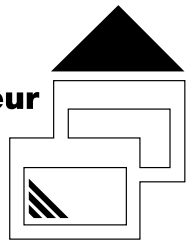
Bild 46: Stellfläche



Bild 47: Stellfläche

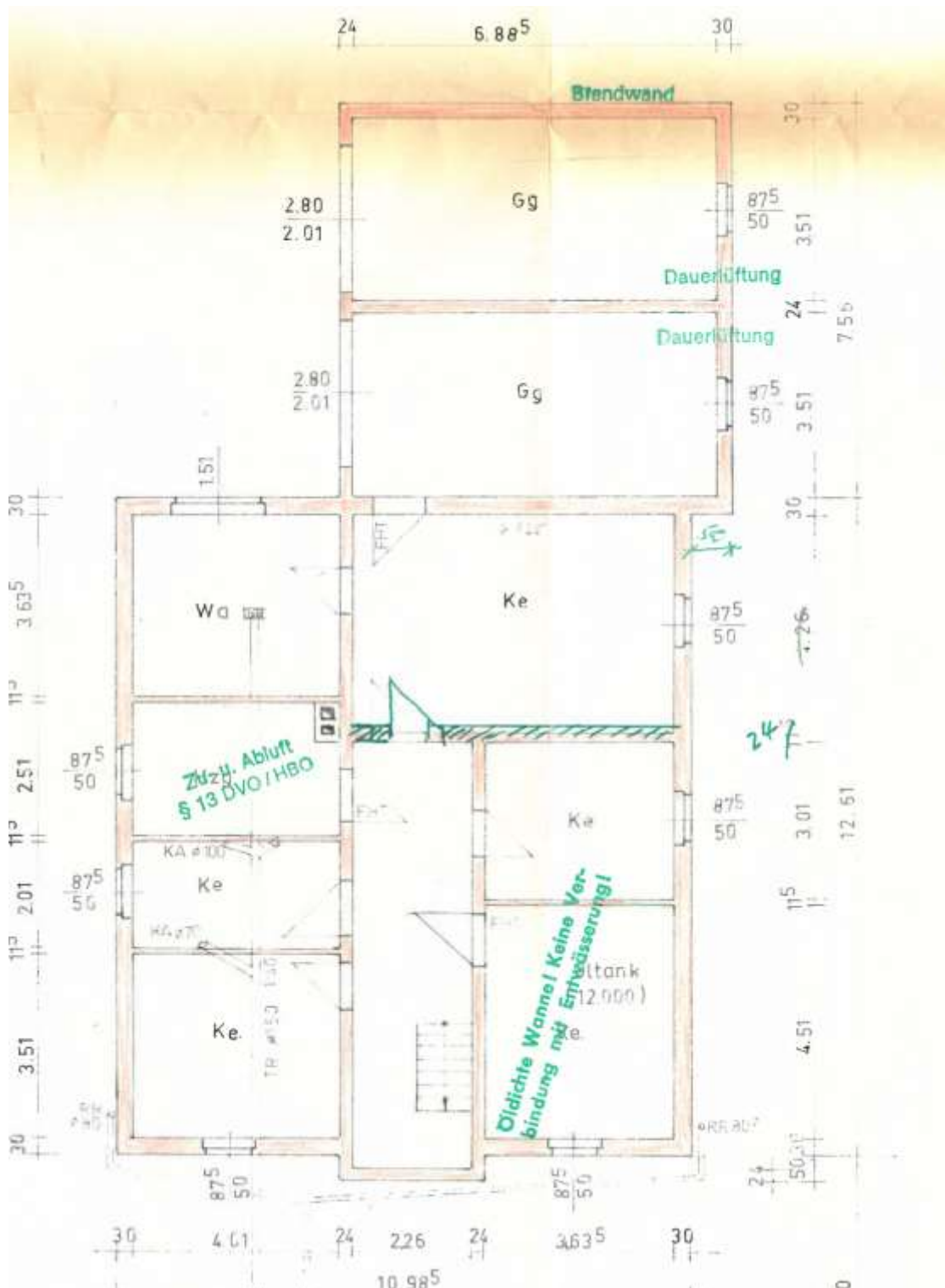


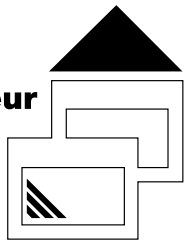
Bild 48: Stellfläche



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

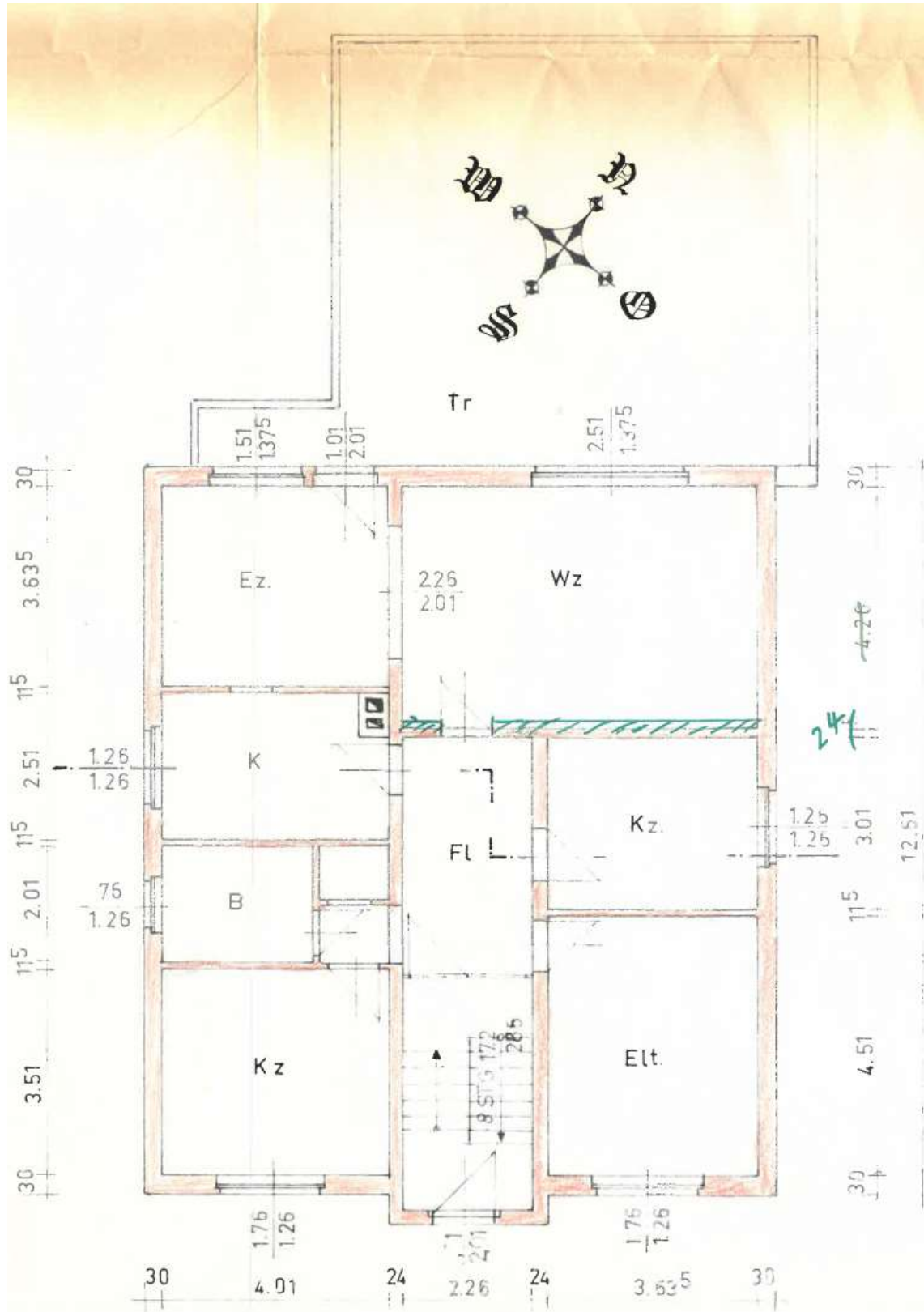
Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen sowie auch die Ansichten. Alle Angaben ohne Gewähr!



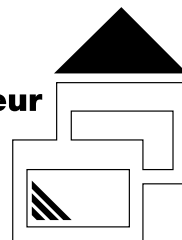


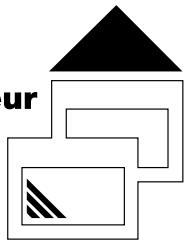
-A22-

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



Grundriss Erdgeschoss
weicht ab/ohne Maßstab



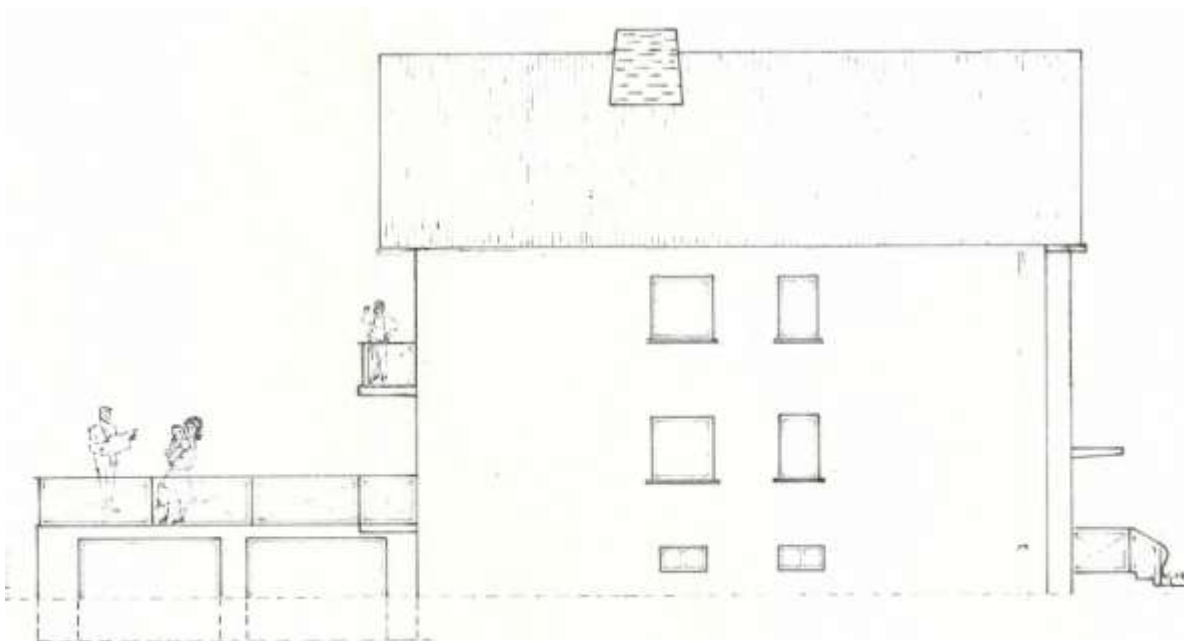


-A24-

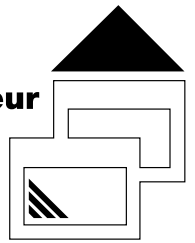
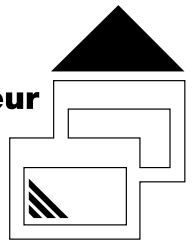
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 420 K 95/23 AG Gießen



Straßenansicht
ohne Maßstab



Süd-West-Ansicht
ohne Maßstab



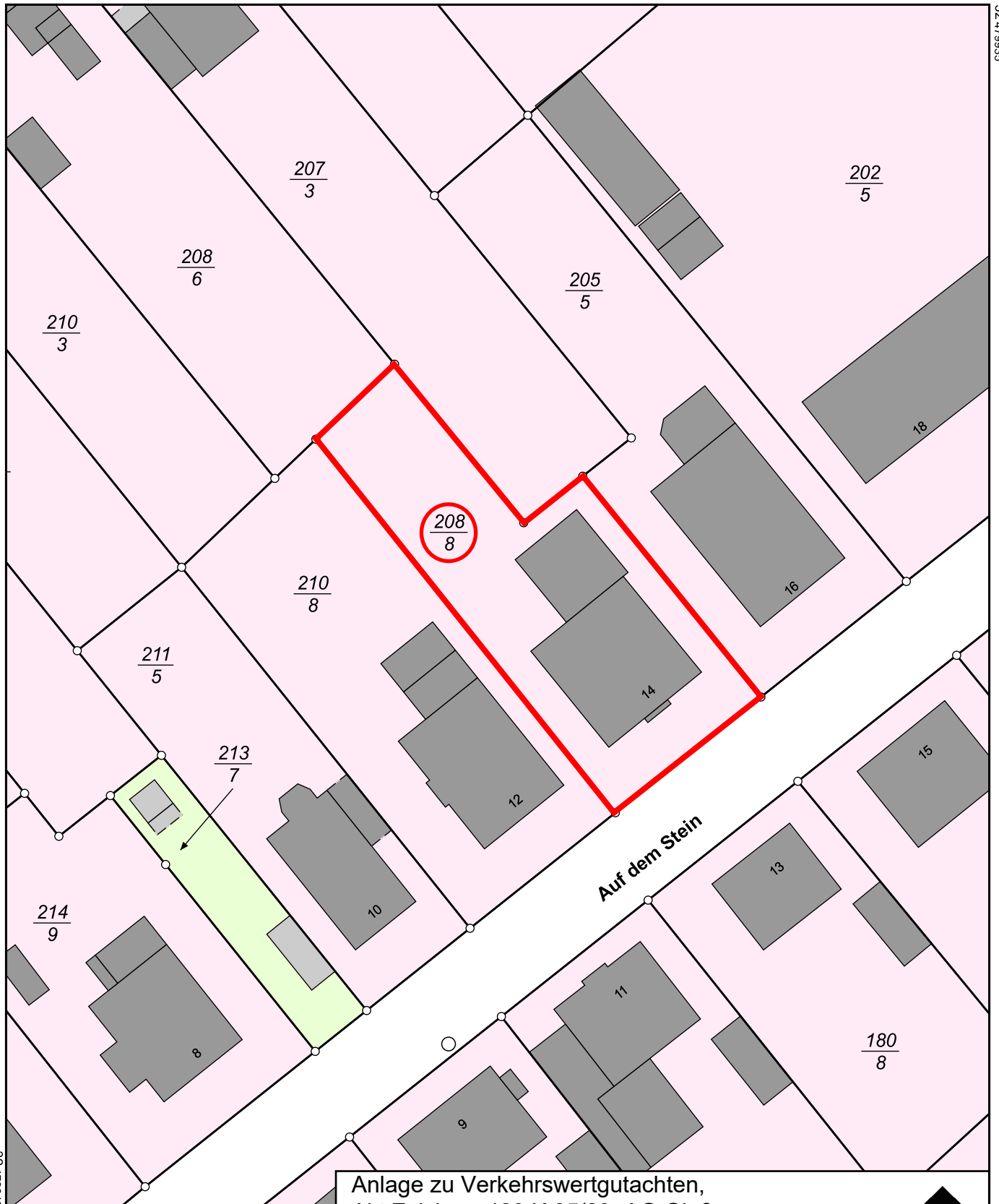


Flurstück: 208/8
Flur: 11
Gemarkung: Lollar

Gemeinde: Lollar
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5611595

32.479935



32.479845

5611485

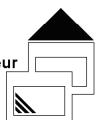
Maßstab 1:500



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

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.

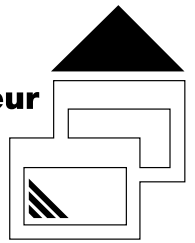
Kosten:

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.