

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

**625/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche**

Paulusgarten 3

-Wohnung Nr. 13 Dachgeschoss-

35457 Lollar

Amtsgericht Gießen

Aktenzeichen: 420 K 73/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 08.04.2026 wie folgt ermittelt:

143.000,00 €

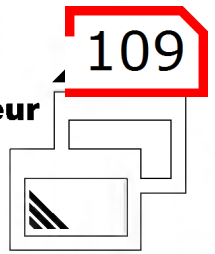
in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Lollar, Blatt 4629
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, 625/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung
Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3,
Größe 1.195 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 13 gekennzeichnete Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen
und Keller

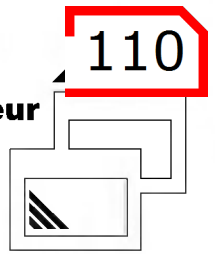
Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

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 Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 13	14
4. Ertragswertverfahren	14
5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 13	18
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	18
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A6
Planunterlagen	A7-A8
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Auszug Energieausweis	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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 die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich sehr gut zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet. Es erfolgt ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Vergleichswertverfahren, welches aufgrund der Spanne in den Ansätzen eine gewisse Unschärfe hat. Der Vergleichswert liegt im durchaus üblichen Spannenbereich.

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

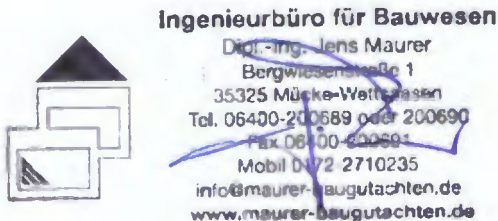
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich ausschließlich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des 625/10.000 Miteigentumsanteils an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3, 35457 Lollar, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 372/17, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen und Keller, zum Bewertungsstichtag 08.04.2026, auf

143.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

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

Mücke, den 20.04.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

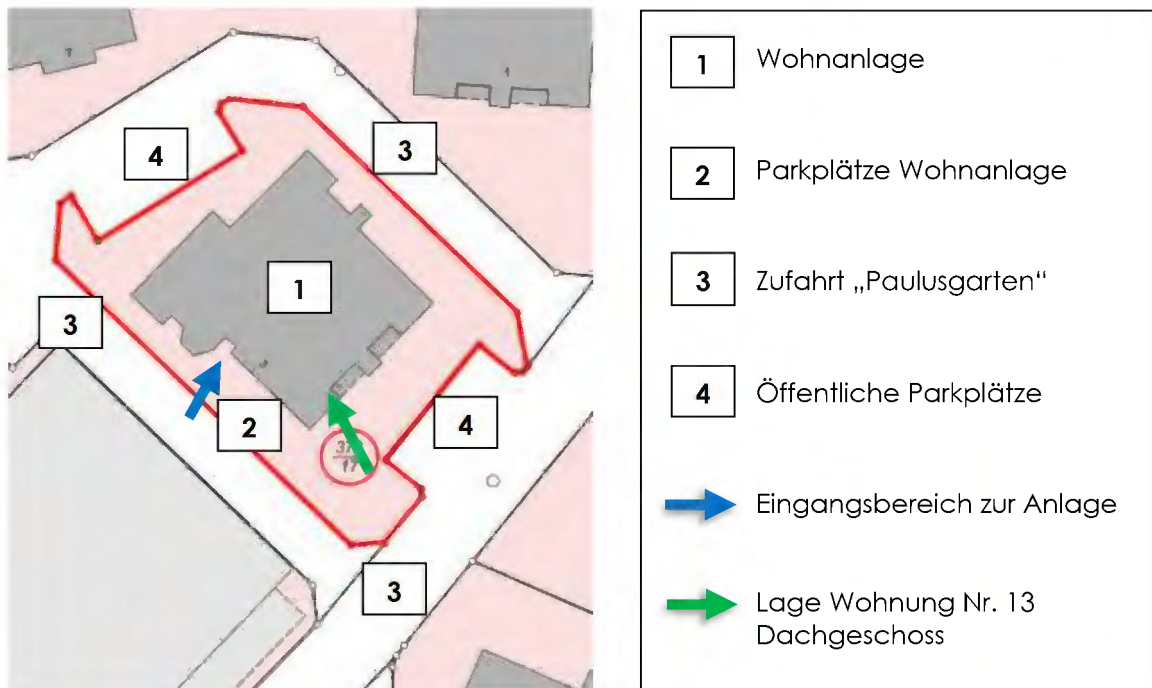
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 73/25 AG Gießen

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 13 wurde dem vorhandenen Übersichts- bzw. Bestandsplan der Hausverwaltung entnommen, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden konnte. Teilweise werden im Gutachten Bilder vom Allgemeineigentum aus einer Bewertung von 2025 zu Übersichtszwecken dargestellt. Diese sind gekennzeichnet.

Die Richtigkeit des in Anlage beigefügten Bestandsplanes wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Der nachfolgende Auszug aus der Liegenschaftskarte dient zur allgemeinen Übersicht der Gesamtanlage.

Alle Angaben ohne Gewähr.

**-Wohnfläche Wohnung Nr. 13 – Dachgeschoss-**

Garderobe:	=	4,90 m ²
WC:	=	2,04 m ²
Wohnen:	=	35,54 m ²
Küche:	=	13,38 m ²
Kind:	=	11,37 m ²
Flur:	=	2,17 m ²
Bad:	=	5,50 m ²
	Übertrag =	74,90 m ²