

## VERKEHRSWERT

# GUTACHTEN



in der Sache:

**99/10.000 Miteigentumsanteil an  
Gebäude- und Freifläche  
Paulusgarten 39  
-Tiefgaragenstellplatz Nr. 38-  
35457 Lollar**

**Amtsgericht Gießen  
Aktenzeichen: 420 K 77/25**

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

# 7.900,00 €

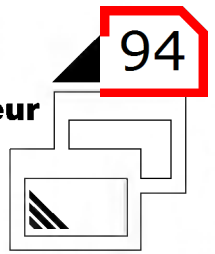
in Worten: siebentausendneuhundert Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Teileigentumsgrundbuch von Lollar, Blatt 4698  
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, 99/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung  
Lollar, Flur 1, Flurstück 372/20, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 39,  
Größe 2.779 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 38 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
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	9
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>9</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>10</b>
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	11
3.2 Anteiliger Bodenwert TG-Stellplatz Nr. 38	11
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>12</b>
<b>5. Plausibilisierung Wertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. 38</b>	<b>15</b>
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	15
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>16</b>
<b>Anlage</b>	
Bilder	A1-A3
Planunterlagen	A4
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug aus Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft aus Allflächendatei	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 erweiterten Spannenbereich. **Bei der Wohnanlage ist eine geringe Nachfrage nach TG-Stellplätzen vorhanden.**

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

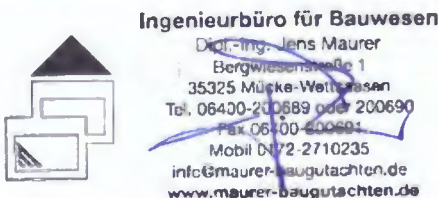
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 99/10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 39, 35457 Lollar, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 372/20, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 38 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz, zum Bewertungsstichtag 08.04.2026, auf**

**7.900,00 €**

**in Worten: siebentausendneunhundert Euro**

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

Mücke, den 21.04.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 25 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.