

## VERKEHRSWERT

# GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

**4,33/1.000 Miteigentumsanteil an  
Hof- und Gebäudefläche  
Gießener Straße 120  
-Wohnung Nr. 234 (1.06)-  
35440 Linden-Leihgestern  
Amtsgericht Gießen  
Aktenzeichen: 420 K 55/24**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 07.04.2025 wie folgt ermittelt:

# 29.000,00 €

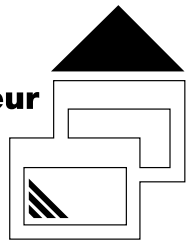
in Worten: neunundzwanzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

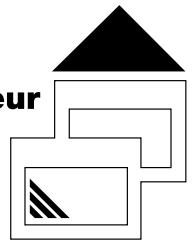
Wohnungsgrundbuch von Leihgestern, Blatt 3252  
des Amtsgerichtes Gießen

Ifd. Nr. 1, 4,33/1.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Leihgestern, Flur 2,  
Flurstück 250/20, Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, Größe  
3.033 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Auf-  
teilungsplan bezeichnet mit Nr. 234 (1.06 – neue Bez.), im 1. Obergeschoss

Amt für Bodenmanagement Marburg

**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
1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	10
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>11</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>11</b>
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	12
3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 234 (1.06)	13
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>13</b>
<b>5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 234 (1.06)</b>	<b>17</b>
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	17
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1
Bilder	A2-A6
Planunterlagen	A7
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 (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 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 nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des 4,33/1.000 Miteigentumsanteil an Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 120, 35440 Linden-Leihgestern, lfd.Nr. 1, Flur 2, Flurstück 250/20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 234 (1.06) im 1. Obergeschoss, zum Bewertungsstichtag 07.04.2025, auf**

**29.000,00 €**

**in Worten: neunundzwanzigtausend Euro**

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

Mücke, den 18.04.2025



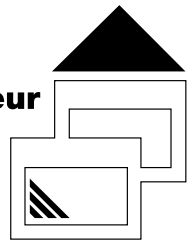
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



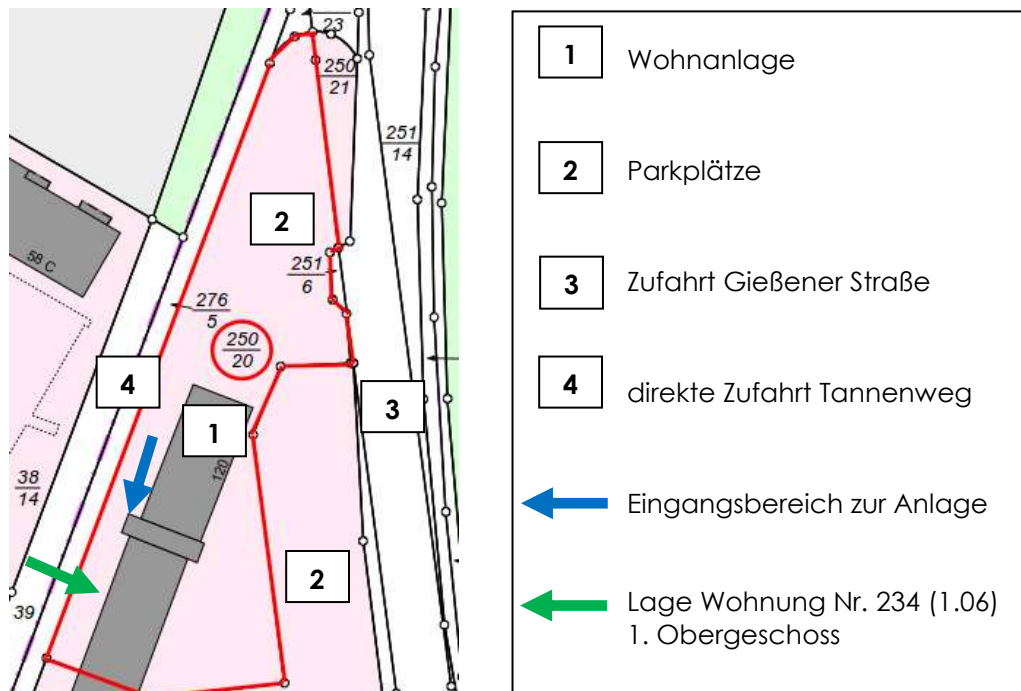
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**

Die Maße der Wohnfläche wurden anhand des Bestandsplanes der Hausverwaltung ermittelt. Da es sich um gemessene Werte handelt, wird auf einen Abzug für Putz verzichtet.

Die Richtigkeit des in Anlage beigefügten Bestandsplanes wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Die Wohnung war nicht zugänglich. Es erfolgte eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

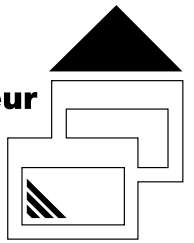


**-Wohnfläche Wohnung Nr. 234 (neue Bezeichnung 1.06) - 1. Obergeschoss-**

Eingang/Küche:	1,65 x 1,43	=	2,36 m <sup>2</sup>
Bad:	1,57 x 1,43	=	2,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen:	3,10 x 3,51	=	10,88 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung Nr. 234 (1.06), gesamt = 15,49 m<sup>2</sup>**  
=====





**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**



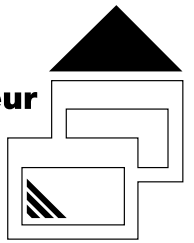
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht Eingang



Bild 3: Seiten-Rückansicht Objekt



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**



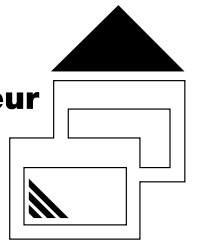
Bild 4: Zufahrt Parkplätze



Bild 5: Parkplatz



Bild 6: Straßenansicht Wohnanlage



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**



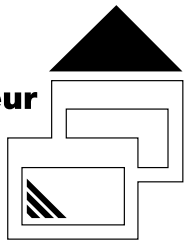
Bild 7: Rückansicht Wohnanlage



Bild 8: Zufahrt Tannenweg



Bild 9: Zufahrtsstraße



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**



**Hinweis:  
Der Zugang zur Wohnung  
war nicht möglich. Die  
Besichtigung konnte  
lediglich nach dem äußeren  
Anschein erfolgen.**

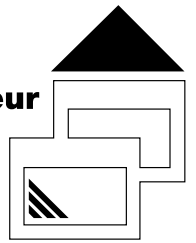
Bild 10: Eingangsbereich



Bild 11: Eingangsbereich



Bild 12: Treppenhaus



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen**



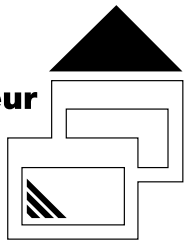
Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Flur zur Wohnung

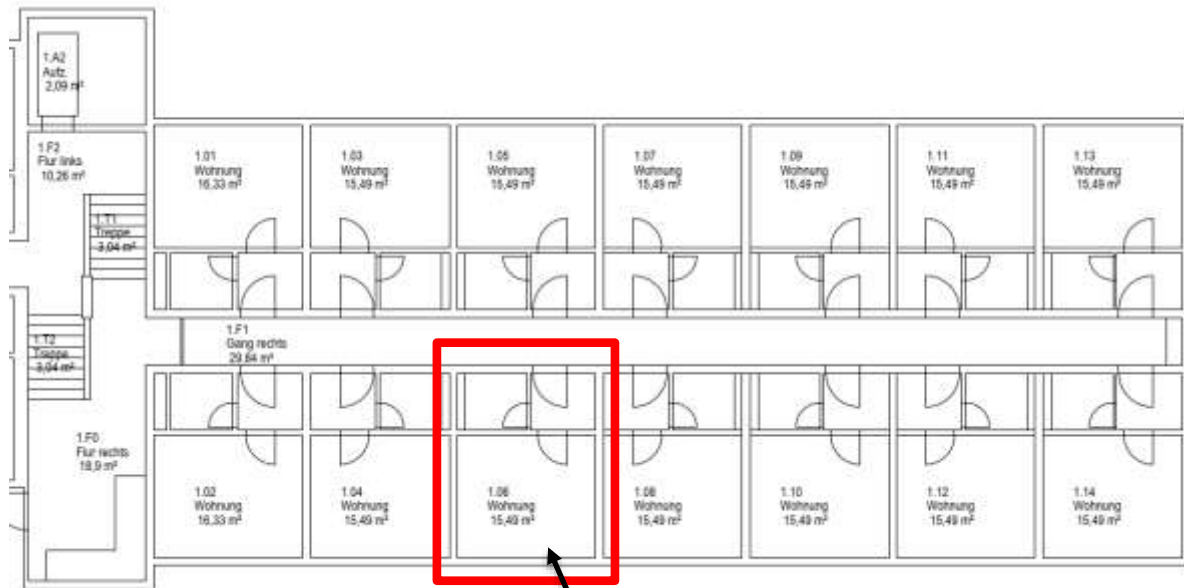


Bild 15: Waschen/Heizung

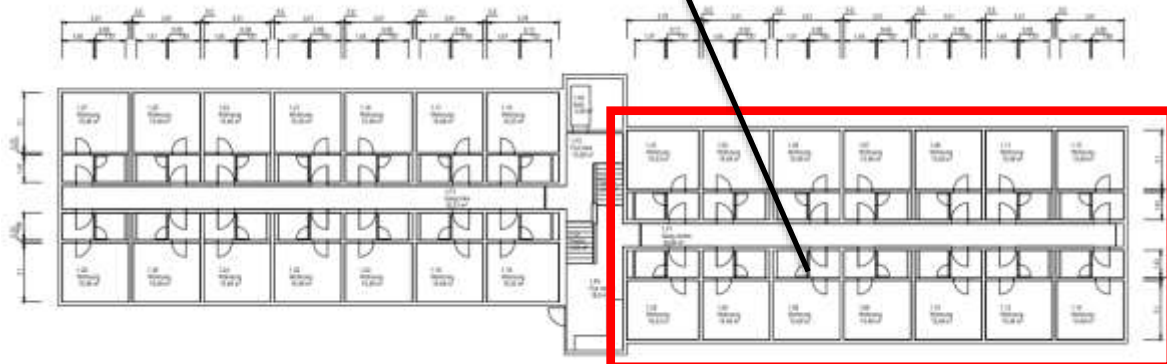


Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 55/24 AG Gießen

Die nachfolgenden Planunterlagen sind ohne Maßstab.  
Der Grundriss stimmt mit dem Bestand überein.  
Alle Angaben ohne Gewähr.



**Ausschnitt  
Grundriss 1. Obergeschoss**  
ohne Maßstab



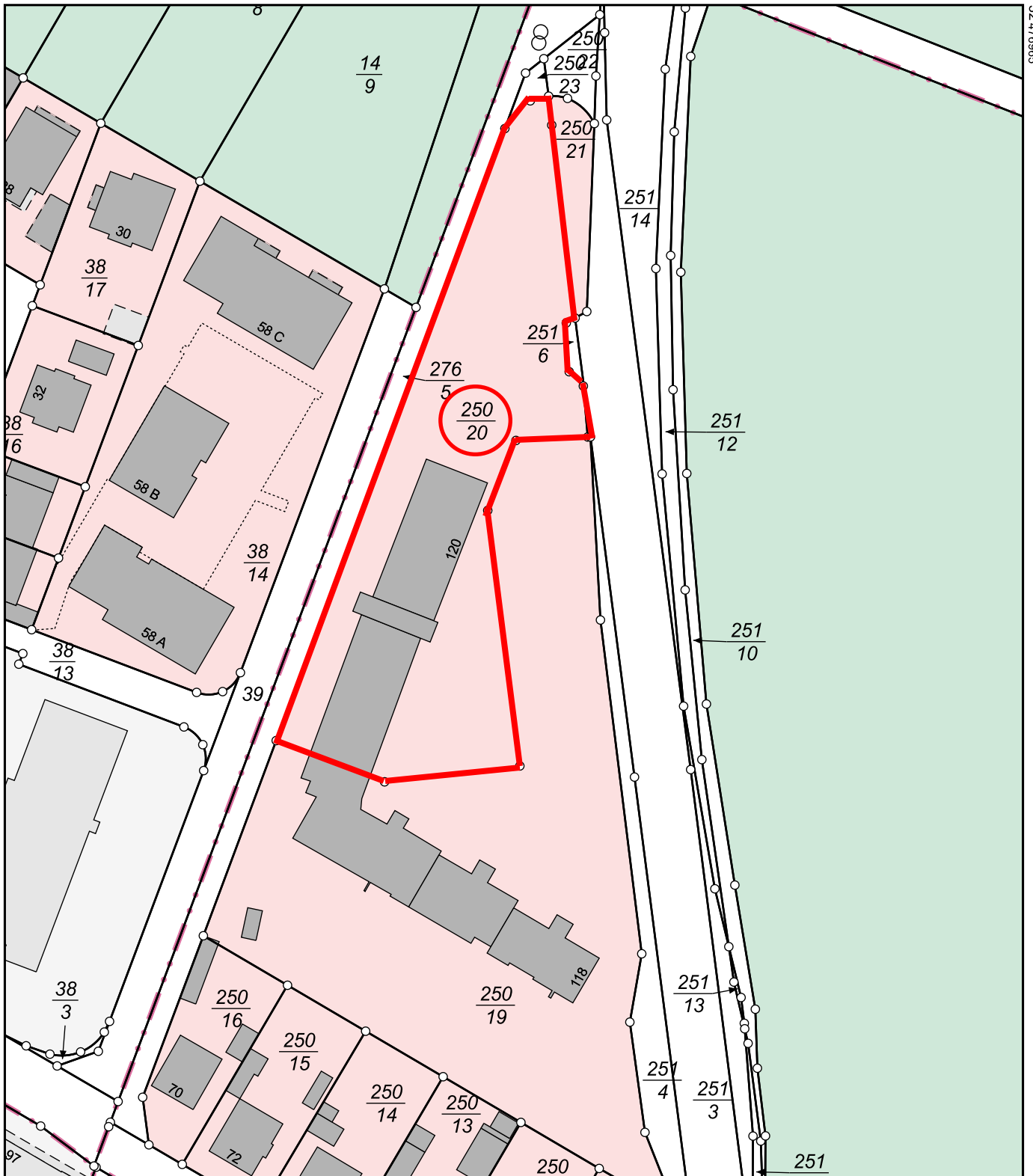
**Grundriss 1. Obergeschoss**  
ohne Maßstab

Flurstück: 250/19  
Flur: 2  
Gemarkung: Leihgestern

Gemeinde: Linden  
Kreis: Gießen  
Regierungsbezirk: Gießen

5598827

32.476965

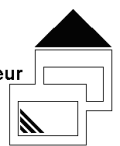


32.476785

5598607

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 420 K 55/24, AG Gießen,  
MEA an Hof- und Gebäudefläche, Gießener  
Straße 120, 35440 Linden/Leihgestern, Flur 2,  
Flurstück 250/20, Größe 3.033 m<sup>2</sup>, Wohnung  
Nr. 234 (neue Bez. 1.06), im I. Obergeschoss

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer





Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Herrn  
Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettsaasen



HESSENS MITTE • WISSEN  
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung,  
Umwelt und Verkehr  
Fachdienst Bauaufsicht  
Beate Seller  
Gebäude E, Raum E006  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen  
Telefon 0641 9390-1477  
Fax 0641 9390-1585  
Email [bauaufsicht@lkgi.de](mailto:bauaufsicht@lkgi.de)  
[www.lkgi.de](http://www.lkgi.de)

Gießen, 19.02.2025

#### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/1102/25/0499  
Ihr Aktenzeichen: 420 K 39/24  
Ihr Schreiben vom: 11.02.2025  
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
Ort: Linden  
Gemarkung, Flur, Flurstück: Leihgestern Flur 2 Flurstück 250/20  
Straße, Hausnummer: Gießener Straße 120

Sehr geehrter Herr Maurer,

als Anlage übersenden wir Ihnen den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis über die bei uns zur Zeit eingetragene Baulast für das o.g. Grundstück.

Den Inhalt dieser Baulast entnehmen Sie bitte aus den als Anlage beigefügten Kopien.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Seller

Anlage



Der Kreisausschuss

<b>Baulastenblatt</b>				
<b>Baulasteintragung</b>				
Az.:	Eingang am:	Baulastenblatt Nr.:	Baulastenbl. Seite:	Baulastenverz.:
M/1102/12/0659	31.05.2012	12/0659	1	Linden
Ort:	<b>Linden</b>			
Gemarkung, Flur, Flurstück:	<b>Leihgestern - 2 - 250/19, Leihgestern - 2 - 250/20</b>			
Straße:	<b>Gießener Straße 118 + 120</b>			

Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Flurstücke der Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstücke 250/19 und 250/20, werden baurechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 25.06.2012

  
Seller

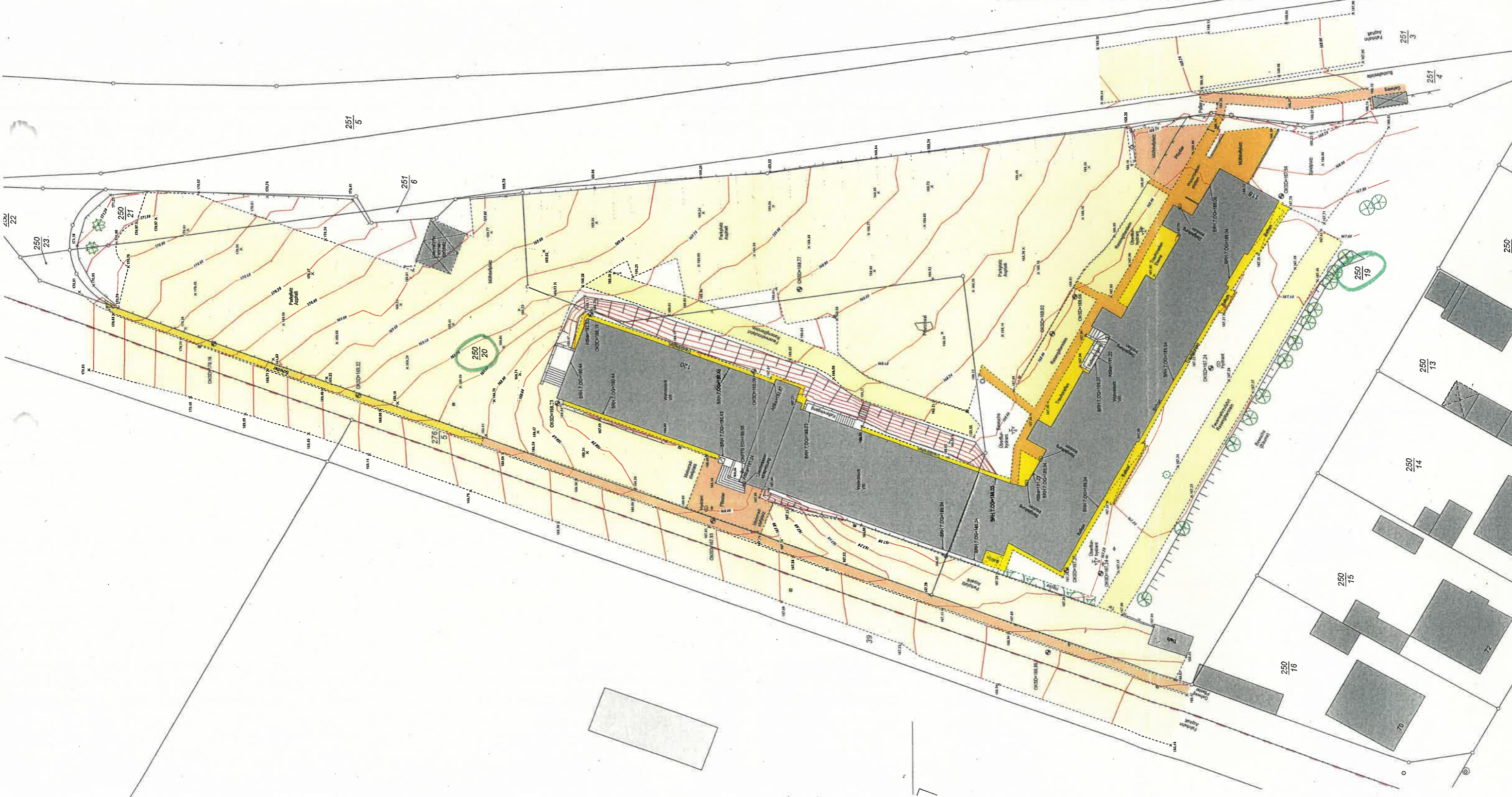
am 13.9.2011 von  
H. von Mathes erstellt  
Pm.

Legende:

	Obelbaum		Mauer
	Laubbaum		Böschung
	Nadelbaum		Zaun
	Strauch		Grünlack
	Kantendeckel		Pflaster
	Einlauf		Beton / Rinne
	Laternen		Schotter
	Wasserschleber		Asphalt
	Überflurhydrant		Trennstreifen
	Überflurhydrant		Waschbetondeckung

Projekt	Mehrfamilienwohnhaus Gießener Straße 118-120 Linden-Leihgestern
Bauherr	Menges GmbH Alleenstraße 18 35390 Giessen
Planstatus	Bestandsaufnahme vom 02.09.2011
Auftragnr.	110692 Datum: 05.09.2011
Format	DIN A1 Maßstab: 1:500
CAD	

Vermessungsbüro Jörg Mathes GmbH  
 Gießen, Friedberger Straße 10, 35390 Giessen  
 Tel.: 06482 9545-0 Fax: 06482 9545-10  
 eMail: info@jmathes.de www.jmathes.de





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartz  
Telefon: +49 (641) 303 4273  
Telefax:  
E-Mail: Petra.Schwartz@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 11.02.2025

Datum: 24.02.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Gießener Straße 120, 35440 Linden, Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flurstück 250/20**

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.

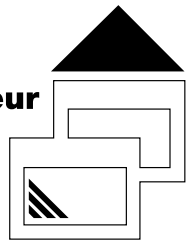
**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

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 Gemeinde Linden einzuholen.

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: <https://rp-giessen.hessen.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 55/24, Amtsgericht Gießen**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils 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)
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
  - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
  - 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](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Stadt Linden, Gemarkung Leihgestern, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2024
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
  - Stadtplan Hessen
  - Stadt Linden, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
  - Bauaufsicht Landkreis Gießen
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen