

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Gießener Straße 5

35582 Wetzlar-Dutenhofen

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 36/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.02.2026 wie folgt ermittelt:

385.000,00 €

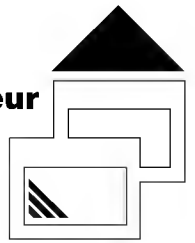
in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

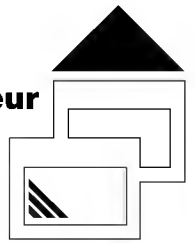
Grundbuch von Dutenhofen, Blatt 2928
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1, Gemarkung Dutenhofen, Flur 8, Flurstück 17/2,
Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 5, Größe 315 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 Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Wohnobjekte im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwertermittlung	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	15
5.1 Wohnhaus	15
5.2 Ausgebautes Nebengebäude	17
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	20
6. Verkehrswert	22
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A9
Planunterlagen	A10-A13
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 92 K 36/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 28.11.2025 sowie dem 12.12.2025 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur
Ortsbesichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die
Gläubigerin.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Freitag, den 20.02.2026 gegen
11.00 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Der Sachverständige konnte zu Teilen des Gesamtobjektes beim Bauamt
der Stadt Wetzlar Bau- und Planunterlagen einsehen.
Durch den Sachverständigen erfolgten von außen Messungen vor Ort, so-
weit einsehbar. Alle Angaben ohne Gewähr.

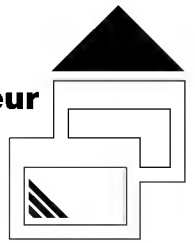
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor,
die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären. **Es wird an dieser
Stelle darauf hingewiesen, dass das Nebengebäude sich teilweise auf dem
Flurstück 17/1 befindet. Der Eigentümer ist nicht bekannt. Es sind weder im
Bauantrag oder Baulastenverzeichnis Informationen hierzu vorhanden. Von
einer Richtigkeit der Bebauung wird an dieser Stelle ausgegangen, ohne Ein-
fluss auf die Wertermittlung.**

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Wetzlar.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewer-
tenden Grundstück ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.
Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, et-
waige Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbe-
sichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.



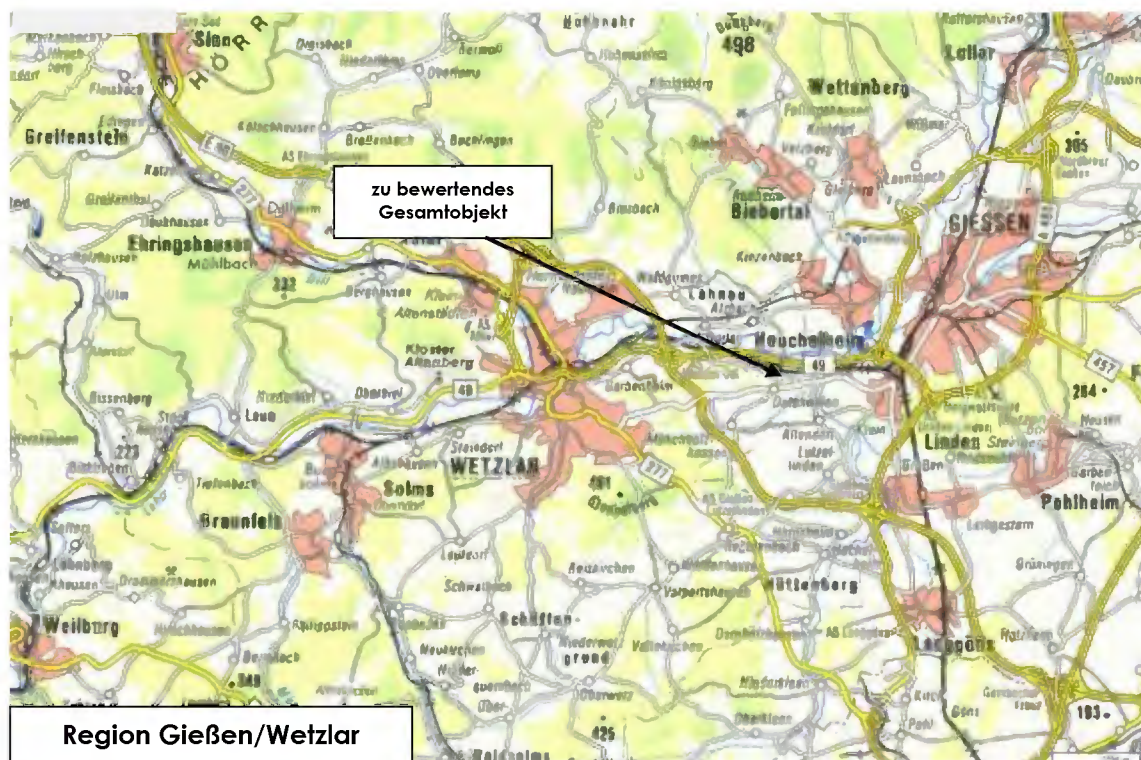
1.5 Lage des Grundstückes

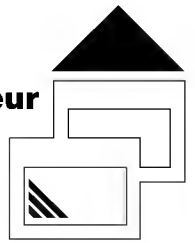
Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im Ortskern von Dutenhofen, einem Stadtteil von Wetzlar.

Wetzlar ist eine Stadt in Mittelhessen (zwölftgrößte), Sitz der Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises und, wie sechs weitere größere Mittelstädte im Land Hessen, eine Stadt mit Sonderstatus. Sie übernimmt Aufgaben des Landkreises und gleicht in vielen Bereichen einer kreisfreien Stadt. Die Hochschulstadt ist als wichtiges Kultur-, Industrie- und Handelszentrum eines der zehn Oberzentren im Land Hessen.

Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn, kurz nach ihrer Richtungsänderung von Süd nach West in Höhe der Dillmündung. Die Stadt erstreckt sich auf meist hügeligem Terrain bis auf die Anhöhen beiderseits des Lahntals. Sie liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge, südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald, nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge.

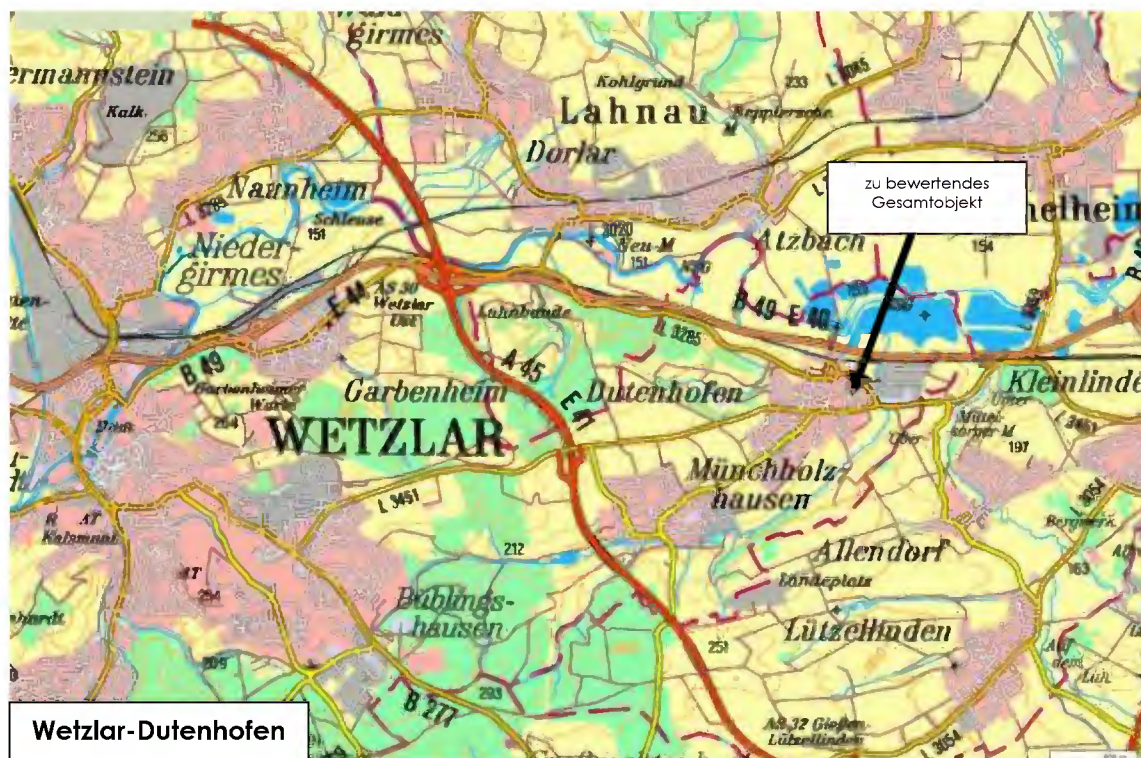
Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gießen (lahnaufwärts ca. 12 km), Koblenz 80 km lahnabwärts, Limburg an der Lahn ca. 40 km westlich, Siegen 50 km nordwestlich, Dillenburg 30 km nördlich, Marburg 40 km nord-östlich, sowie Frankfurt am Main 60 km südlich.





Der alte Kernstadtbereich von Wetzlar mit ca. 31.000 Einwohner ist unterteilt in 12 Stadtbezirke. Weiterhin gibt es 8 Stadtteile, die erst mit der Auflösung der Stadt Lahn 1979 zu Wetzlar kamen, aber bis auf Blasbach, Dutenhofen und Münchholzhausen schon lange fest mit der Stadt verwachsen waren.

Diese sind östlich der Kernstadt Naunheim (ca. 3.700 Einwohner), Garbenheim (ca. 2.200), Münchholzhausen (ca. 2.300) und **Dutenhofen (ca. 3.100)**. Nauborn (ca. 3.700) liegt südlich der Kernstadt und Steindorf (ca. 1.700) schließt sich westlich an die Kernstadt an. Nördlich der Kernstadt liegen Blasbach (ca. 975) und Hermannstein (ca. 4.000).

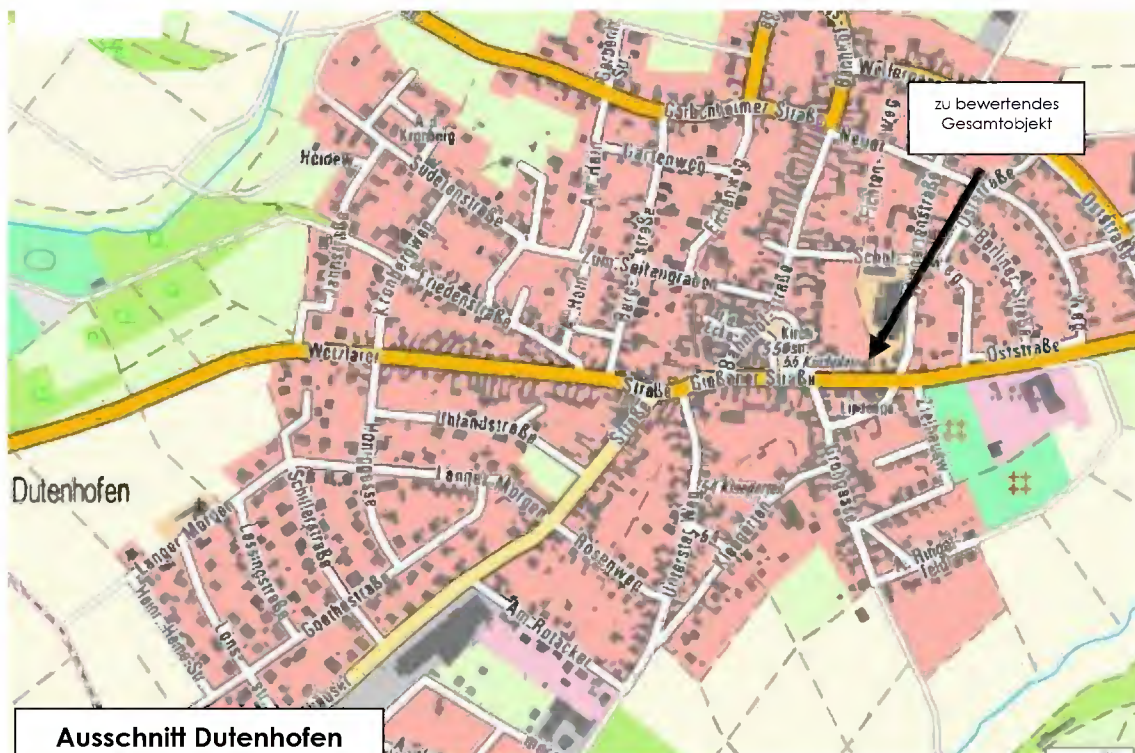


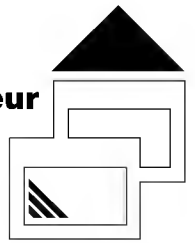
Dutenhofen ist der östlichste Stadtteil von Wetzlar und liegt an und über einem Nordhang des Lahntals und zählt zum Hüttenberger Land. Dutenhofen erstreckt sich südlich oberhalb der Lahn am Hang und auf einer Hochfläche, die es sich mit dem Nachbarort Münchholzhausen teilt. Am östlichen Ortsrand fließt der Welschbach, im Westen der Stehbach. Nahe Dutenhofen mündet der Kleebach in die Lahn.

Erstmals urkundlich erwähnt wird Dutenhofen ca. 769 bzw. 770 in einer Urkunde des Lorscher Codex zu Schenkungen an das Kloster Lorsch.

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen wurde die bis 1976 eigenständige Gemeinde zum 1. Januar 1977 in die neu gebildete Stadt Lahn eingegliedert und nach deren Auflösung am 1. August 1979 zu einem Wetzlarer Stadtteil.

Der Stadtteil weist eine gute Infrastruktur auf. Neben zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. zwei Kindertagesstätten, eine erweiterte Grundschule, gibt es auch zahlreiche gewerbliche Ansiedlungen und Einkaufsmöglichkeiten.





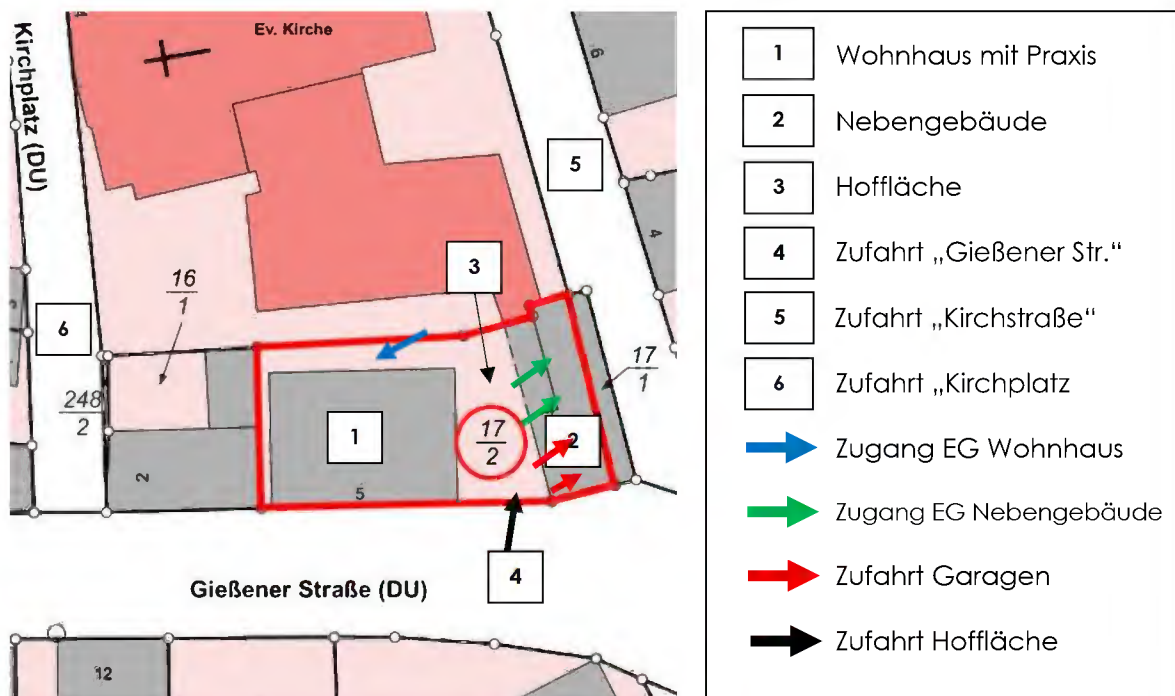
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

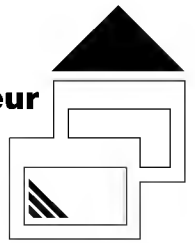
Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Nebengebäude auf einem einfach angelegten, kleinen Grundstück. Das Objekt ist Teil einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es konnten lediglich zum ausgebauten Nebengebäude Bau- und Planunterlagen eingesehen werden. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort vorgenommen.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Wohnobjekt ist augenscheinlich unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss mit Walmdach. In der Wertermittlung erfolgt ein Ansatz als nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche von Erd- und Obergeschoss werden aufgrund fehlender Planunterlagen sachverständig auf ca. 200 m² geschätzt. Zumindest Teilbereiche des Erdgeschosses werden/wurden als Praxisräume genutzt.



Angaben zur Raumaufteilung und der Nutzbarkeit können aufgrund fehlender Planunterlagen leider nicht erfolgen. Es wird von zumindest zwei getrennt nutzbaren Einheiten ausgegangen.

Der Eingangsbereich zum Objekt befindet sich auf der Gebäuderückseite und ist weder barrierefrei noch behindertengerecht. Über dem Eingangsbereich ist ein kleines Vordach vorhanden.



Das seitlich auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude wurde 1997/99 zu Wohn- und Nutzzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist nicht mehr unterkellert (Gewölbeteilunterkellerung wurde verfüllt), hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.



Das Erdgeschoss dient gemäß der Planunterlagen als Nutz- und Eingangsbereich. Im Erdgeschoss beträgt die Nutzfläche ca. 57 m². Es sind zwei Garagen vorhanden (Zufahrt über die Hoffläche), der Eingangsbereich mit Treppe und Zugang zum Dachgeschoss, sowie zwei Abstellräume. Der Zugang und Zufahrt erfolgen ebenerdig und ist entsprechend barrierefrei.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut und hat eine Wohnfläche von ca. 57 m². Die Planunterlagen weichen hier augenscheinlich vom Bestand ab.

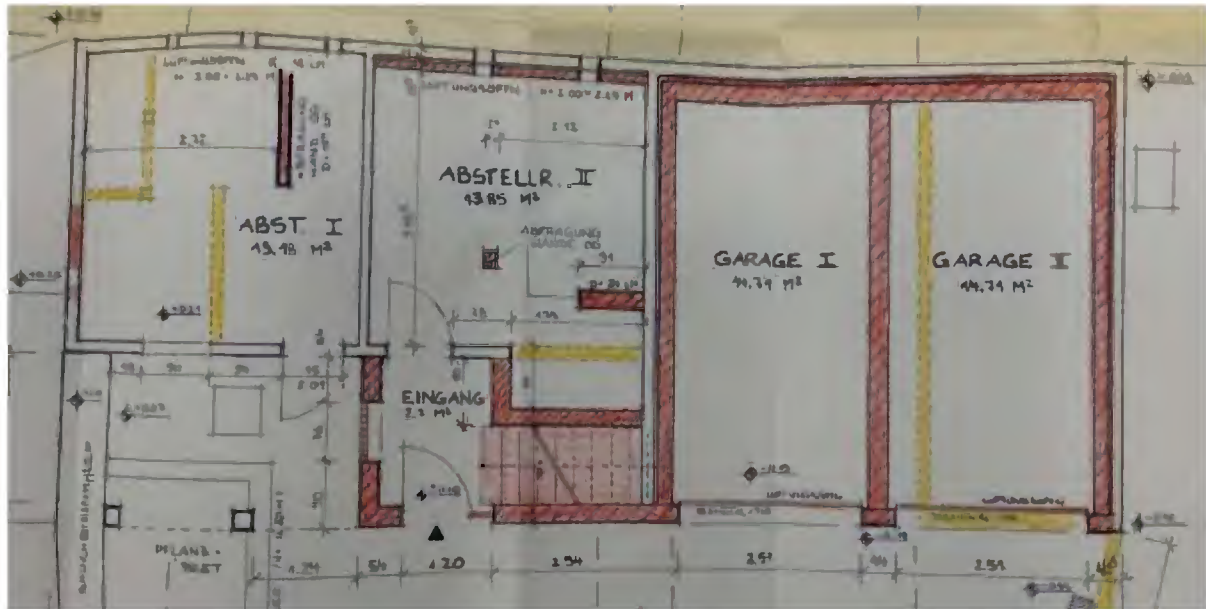
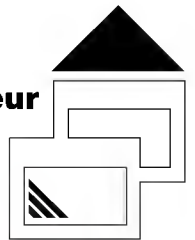


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

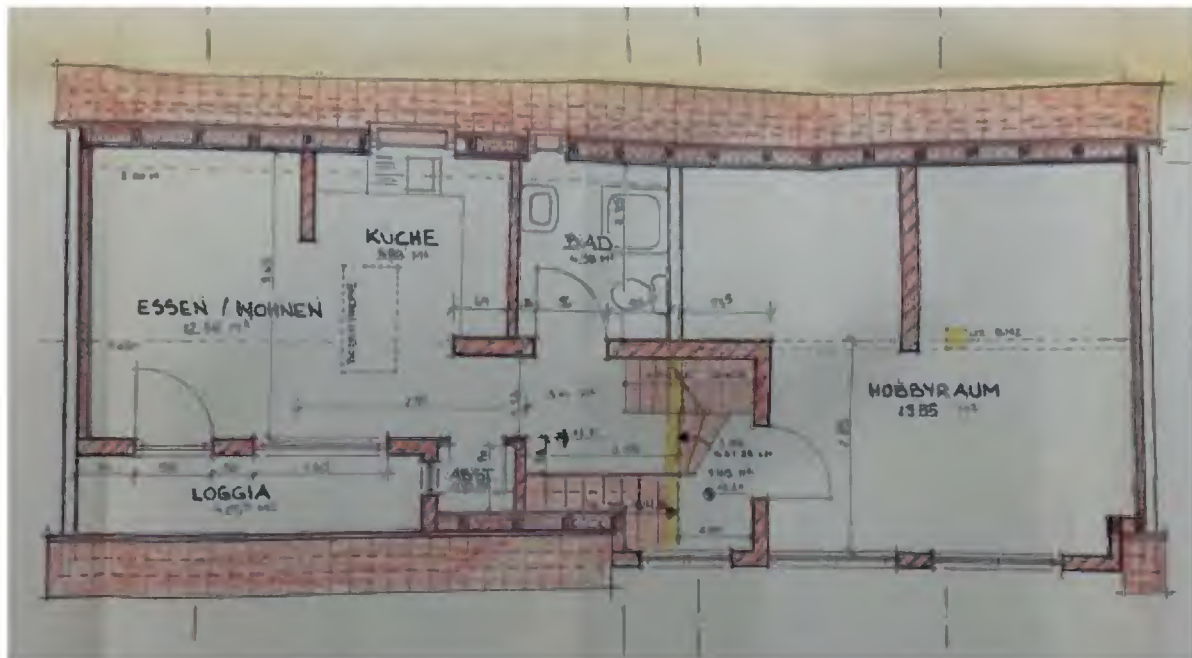
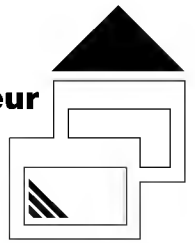


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Die Raumaufteilungen können im Nebengebäude durchaus als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Zu Verbesserung der Nutzbarkeit im Dachgeschoss ist im hinteren Bereich eine Gaube anstelle der Loggia vorhanden.



Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht lediglich aus der befestigten Hofffläche zwischen den Gebäuden, sowie dem Zugangsweg zum Eingang des Wohnhauses. Es sind augenscheinlich keine Grünflächen vorhanden. Das Gesamtgrundstück ist auf den nicht bebauten Flächen entsprechend vollständig befestigt.

Die Ausführung der Außenanlage ist entsprechend als zweckmäßig zu bezeichnen.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen lediglich Bau- und Planunterlagen zum nachträglich ausgebauten Nebengebäude vor.

Aufgrund der bekannten/geschätzten Baujahre wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass u.U. Baustoffe und Materialien verarbeitet worden sein können, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten bzw. ggf. sogar verboten sein können.

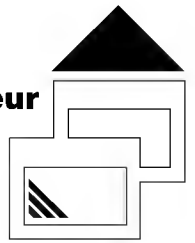
Das Baujahr des Wohnhauses wird um 1900 geschätzt. Das Kellergeschoss ist mit Bruchsteinen gemauert. Das darüberliegende Gebäude ist gemäß vorhandener Bilder eine Fachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen. Ca. 2009 erfolgt eine Fassadensanierung mit Wärmedämmmaßnahmen und mineralischem Außenputz.

Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion und hat eine Ziegeleindeckung in einem augenscheinlich guten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass diese bereits auch schon mal saniert wurde.

Die Fenster sind unterschiedlicher Ausführung und haben augenscheinlich eine Isolierverglasung.

Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung sind nicht möglich. Augenscheinlich wurde/wird das Objekt bewohnt. Angaben zur Heizungsart, deren Alter und Zustand sind ebenfalls nicht möglich. Das Objekt macht einen für das Alter guten Eindruck, auch wenn etwas Unterhaltsbedarf sichtbar ist.

Angaben zur konstruktiven Ausführung des Nebengebäudes sind trotz vorhandener Bauunterlagen leider nicht möglich. Der Umbau/Ausbau erfolgte 1997/1999. Es ist von einer einfachen Bauweise auszugehen. Das ursprüngliche Baujahr wird entsprechend dem des Wohnhauses um 1900 geschätzt. 2009 erfolgte auch hier die Fassadensanierung.



Zumindest auch das Satteldach ist eine Holzkonstruktion. Auch hier ist eine Ziegeleindeckung sichtbar.

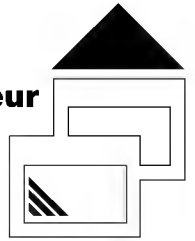
Die Fenster sind augenscheinlich aus Holz mit einer Isolierverglasung. Es sind Sektionaltore sichtbar.

Auch für das Nebengebäude können keine weiteren Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung erfolgen. Augenscheinlich wurde/wird das Objekt bewohnt. Angaben zur Heizungsart, der technischen Ausstattung deren Alter und Zustand sind ebenfalls nicht möglich. Das Objekt macht einen für das Alter guten Eindruck, auch wenn auch hier sichtbarer Unterhaltungsbedarf besteht.

Die Außenanlage war aufgrund der Witterungsverhältnisse nur sehr bedingt einsehbar. Die Hoffläche ist augenscheinlich mit Natursteinpflaster befestigt. Weitere Angaben sind nicht möglich.

1.6.3 Beschreibung der Wohnobjekte im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung der Innenbereiche erfolgen.



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. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises größtenteils nach dieser 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 Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, auch wenn hier die Erwirtschaftung von Erträgen durchaus aussagekräftig sein könnte.

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, ist allerdings die vorhandene Ausstattung und deren Zustand, sowie die Raumaufteilung und Nutzbarkeit im Hauptgebäude nicht bekannt. Entsprechend lässt sich kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

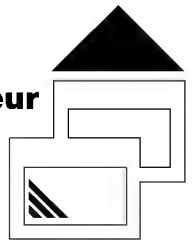
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag 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 Stadt Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 17/2:	=	150,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	550 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

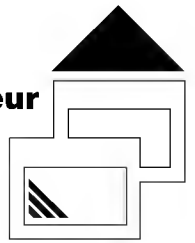
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$150,00 \text{ €/m}^2 \times 315,00 \text{ m}^2 = 47.250,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, sowie der Nutzbarkeit erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,10:

$$47.250,00 \text{ €} \times 1,10 = 51.975,00 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 17/2, gerundet} = 51.900,00 \text{ €}$$



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.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

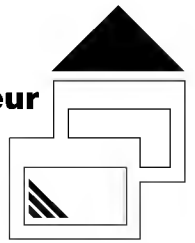
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde bzw. geeignet ist.

Im vorliegenden Fall muss auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens als Abgleich komplett verzichtet werden, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Die Ausstattung, deren Zustand, Raumaufteilung, sowie Nutzbarkeit insgesamt sind nicht bekannt. Es lässt sich entsprechend kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus sowie das ausgebaute Nebengebäude ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein. Eine Funktionalität der Objekte wird vorausgesetzt. Diese waren augenscheinlich bewohnt bzw. werden genutzt.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz als:

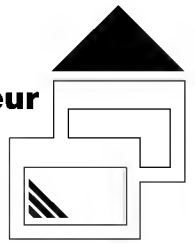
**Freistehendes Wohnhaus
(auch wenn eine Nutzung mit Praxis im Erdgeschoss augenscheinlich vorliegt)**

Typ: 1.12

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

(* Ansatz nur nach dem äußeren Anschein)





Wohnhaus*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5		0,5**			23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster		0,75	0,25			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* alle Annahmen auf Basis der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein						
** aufgrund der Dämmung der Fassade 2009						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG ***	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
*** es wird von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen						
Außenwände	0,5 x 23 % x 570 €/m² + 0,5 x 23 % x 730 €/m² BGF =				149,50 €/m² BGF	
Dächer	0,5 x 15 % x 635 €/m² + 0,5 x 15 % x 730 €/m² BGF =				102,38 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,75 x 11 % x 635 €/m² + 0,25 x 11 % x 730 €/m² BGF =				72,46 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 635 €/m² BGF =				69,85 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 635 €/m² BGF =				69,85 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m² BGF =				31,75 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m² BGF =				57,15 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 635 €/m² + 0,5 x 9 % x 730 €/m² BGF =				61,43 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 635 €/m² BGF =				38,10 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				652,47 €/m² BGF	
Anpassung wegen Nutzung zwei Einheiten, gewählt ****:					Faktor 1,05	
	Gesamtsumme:				685,09 €/m² BGF	
**** es wird von einer Nutzung mit zwei getrennten Einheiten ausgegangen						

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 685,09 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

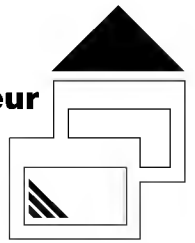
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$685,09 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.303,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$557,28 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.303,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 726.386,62 \text{ €}$$



Wertminderung wegen Alters:

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

Es kann keine Aussage getroffen werden, ob gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nachträglich Renovierungen und Sanierungen durchgeführt wurden bzw. in welchem Umfang. Es waren teilweise neue Fenster und ein WDVS sichtbar.

Es kann daher nicht die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen.

Ansatz hier:

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

Baujahr: um 1900

Alter: > 70 Jahre

→ es erfolgt ein Ansatz einer sachverständig gewählten, fiktiven Restnutzungsdauer von 25 Jahren auf Basis des sichtbaren Zustandes.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 64,3 \%$$

Wertminderung 64,3 % v.H. des Herstellungswertes = 467.066,60 €

→ 726.386,62 € - 467.066,60 € = 259.320,02 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 259.320,02 €**

5.2 Ausgebautes Nebengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz ähnlich wie:

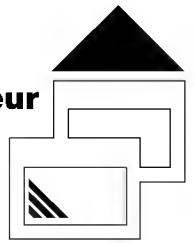
Wohnhaus

Typ: 1.21 + 1.22

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
(nicht ausgebauter Spitzboden)
(angepasste Ansätze wegen Ausbau EG
eher zu Nutzzwecken)



Ausgeb. Nebengebäude, freistehend*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
* Beschichtigung nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.21**	790 €/m²	875 €/m²	1.005 €/m²	1.215 €/m²	1.515 €/m²	
EG, ausgebautes DG***	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
*** Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 875 €/m² BGF =				201,25 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 875 €/m² BGF =				131,25 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 875 €/m² + 0,5 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =				103,40 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =				96,25 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =				96,25 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 875 €/m² BGF =				43,75 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 875 €/m² BGF =				78,75 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 875 €/m² + 0,5 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =				84,60 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 875 €/m² + 0,5 x 6 % x 1.005 €/m² BGF =				56,40 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe):				891,90 €/m² BGF	
	sachverständige Anpassung wg. Ausführung****:				Faktor 0,70	
	Kostenwert (Summe)				624,33 €/m² BGF	
**** Aufgrund Ausbau EG nur Nutzfläche						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.22	585 €/m²	650 €/m²	745 €/m²	900 €/m²	1.125 €/m²	
EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 650 €/m² BGF =				149,50 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 650 €/m² BGF =				97,50 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 650 €/m² + 0,5 x 11 % x 745 €/m² BGF =				76,73 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 650 €/m² BGF =				71,50 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 650 €/m² BGF =				71,50 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 650 €/m² BGF =				32,50 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 650 €/m² BGF =				58,50 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 650 €/m² + 0,5 x 9 % x 745 €/m² BGF =				62,78 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 650 €/m² + 0,5 x 6 % x 745 €/m² BGF =				41,85 €/m² BGF	
	Kostenwert (Summe):				662,36 €/m² BGF	
	sachverständige Anpassung wg. Ausführung:				Faktor 0,70	
	Kostenwert (Summe)				463,65 €/m² BGF	
Differenzwert: 624,33 €/m² BGF - 463,65 €/m² BGF =					160,68 €/m² BGF	

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 624,33 €/m² BGF und 463,65 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$624,33 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.187,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$463,65 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 882,14 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ $\Delta = 305,71 \text{ €/m}^2$ für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich ausgeb. Nebengebäude:

$$232,02 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.187,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 275.604,96 \text{ €}$$

$$54,70 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 305,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 16.722,34 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 258.882,62 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert des ausgeb. Nebengebäudes beträgt 258.882,62 €**

Wertminderung wegen Alters:

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

Aufgrund des umfassenden Umbaues des Nebengebäudes erfolgt ein Ansatz als fiktives Baujahr mit einem Alterszuschlag.

Es kann daher nicht die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen.

Ansatz hier:

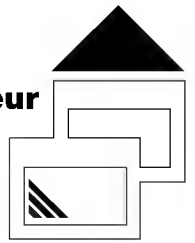
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr (Umbau): 1997/1999

Alter: $2026 - 1997 = 29 \text{ Jahre} + 10 \text{ Jahre Alterszuschlag}$

Restnutzungsdauer: $70 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} = 31 \text{ Jahre}$

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 55,7 \%$$



Wertminderung 55,7 % v.H. des Herstellungswertes = 144.197,62 €

→ 258.882,62 € - 144.197,62 € = 114.685,00 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) ausgeb. Nebengebäude: 114.685,00 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 259.320,02 €

Zeitwert (alterswertgemindert) ausgeb. Nebengebäude: 114.685,00 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 374.005,02 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Zulage Gauben Nebengebäude = + 1.500,00 €

- Zulage Gaube Wohnhaus = + 4.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 379.505,02 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche = + 8.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 387.505,02 €

Bodenwert Flurstück 17/2 = + 51.900,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 439.405,02 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

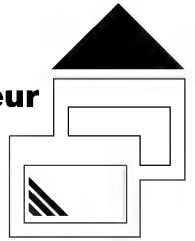
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, der **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein**, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,90:

439.405,02 € x 0,90 = 395.464,52 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 395.464,52 €



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 Verkehrswertermittlung 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 Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen/Instandhaltung. **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

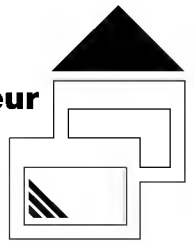
- Gesamtobjekt innen + außen

-pauschal-	=	- 10.000,00 €
		= - 10.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	395.464,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	385.464,52 €
gerundet	=	385.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 385.000,00 €.



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 des Gesamtobjektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da zwar bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages durchaus herangezogen werden kann, aber im vorliegenden Fall lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war und entsprechend Nutzung, Ausstattung und möglicher Ertrag nicht bekannt sind bzw. ermittelbar sind.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Gießener Straße 5, 35582 Wetzlar-Dutenhofen, lfd.Nr. 1, Flur 8, Flurstück 17/2, zum Bewertungsstichtag 20.02.2026, auf

385.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

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

Mücke, den 24.03.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettarassen
Tel. 06430-200689 oder 200690
Fax 06430-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

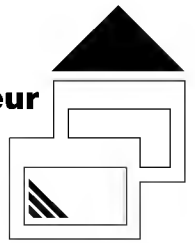
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar

Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche des umgebauten Nebengebäudes wurden die Werte den angeforderten Planunterlagen entnommen. Es erfolgt ein Abzug für Putz. Zum Wohnhaus konnten keine Bau- und Planunterlagen angefordert werden bzw. lagen keine vor. Die Wohnfläche wurde über die Brutto-Grundfläche überschlägig ermittelt.

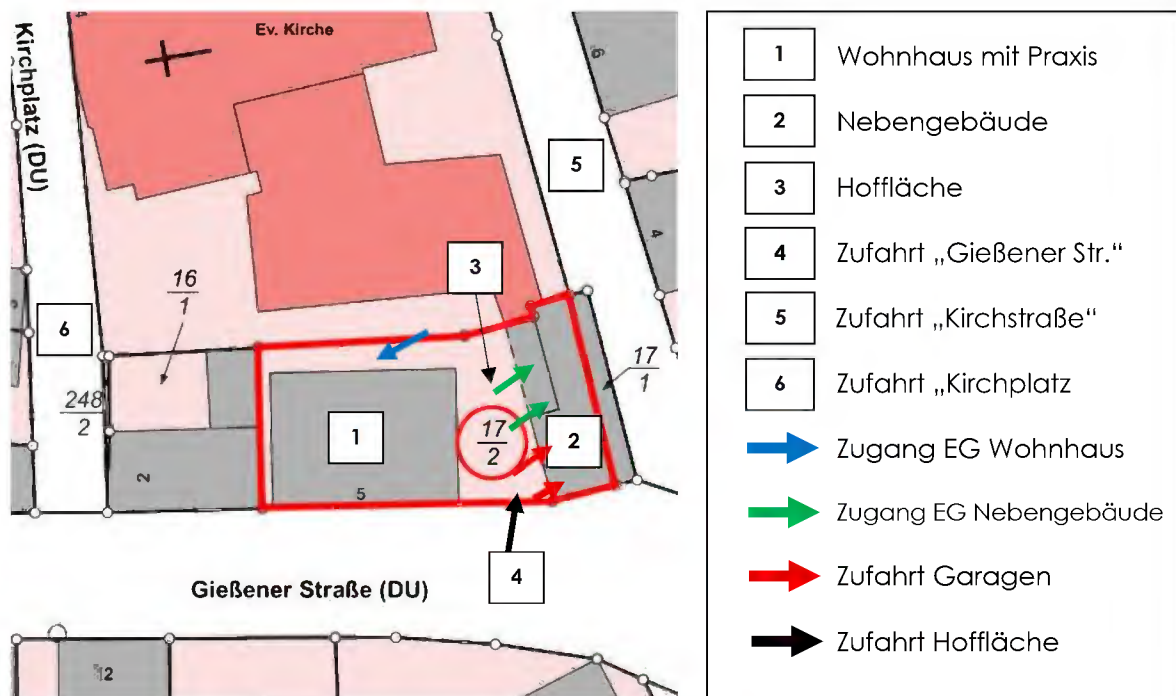
Die Werte zur Ermittlung der jeweiligen Brutto-Grundfläche wurden zum Teil vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt, den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

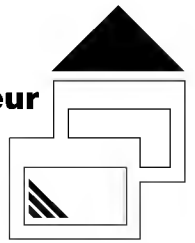
Es lagen dem Sachverständigen lediglich Planunterlagen zum Nebengebäude vor. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann aufgrund der Besichtigung ausschließlich von außen keine Aussage getroffen werden.

Die Richtigkeit der Maße in den Planunterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:





-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar**Wohnflächenberechnung:****Nebengebäude (2)****-Dachgeschoss-**

Trhs.:	$(1,00 \times 1,85) + (0,56 \times 2,05) + (1,12 \times 2,05)$	=	5,29 m ²
--------	--	---	---------------------

Hobby/Zimmer:	$(5,685 \times 5,125) + (0,935 \times 2,85) - (0,175 \times 3,00) - \sim (0,74 \times 8,06 \times \frac{1}{2})$	=	28,29 m ²
---------------	---	---	----------------------

Bad:	$(2,12 \times 2,35) - \sim (0,30 \times 2,12 \times \frac{1}{2})$	=	4,66 m ²
------	---	---	---------------------

Abst.:	$(0,90 \times 1,02) - (0,30 \times 1,02 \times \frac{1}{2})$	=	0,77 m ²
--------	--	---	---------------------

Wohnen/Kochen:	$(5,295 \times 4,06) - (0,175 \times 1,61) - (2,50 \times 0,74 \times \frac{1}{2}) - (2,62 \times 0,74 \times \frac{1}{2}) - (0,64 \times 0,24)$	=	19,17 m ²
----------------	--	---	----------------------

Summe	=	58,18 m ²
-------	---	----------------------

abzgl. 3% Putz	=	- 1,75 m ²
----------------	---	-----------------------

Summe	=	56,43 m ²
-------	---	----------------------

Loggia:	$\sim 3,85 \times 1,45 \times \frac{1}{4}$	=	1,40 m ²
---------	--	---	---------------------

Wohnfläche Dachgeschoss gesamt	=	57,83 m²
		=====

Nutzflächenberechnung:**Nebengebäude (2)****-Erdgeschoss-**

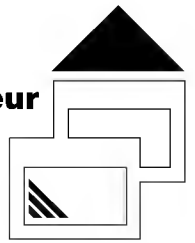
Abstellen I:	$(3,815 \times 3,63) - \sim (0,175 \times 1,70)$	=	13,55 m ²
--------------	--	---	----------------------

Abstellen II:	$(3,455 \times 3,70) - (0,24 \times 0,91) - (0,25 \times 0,175) + (1,75 \times 0,74)$	=	13,82 m ²
---------------	---	---	----------------------

Eingang:	$(1,47 \times 1,96) - (0,15 \times 1,00)$	=	2,73 m ²
----------	---	---	---------------------

Garage I:	$2,68 \times 5,49$	=	14,71 m ²
-----------	--------------------	---	----------------------

Übertrag	=	44,81 m ²
----------	---	----------------------



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 91 K 27/25 AG Wetzlar

		Übertrag	=	44,81 m ²
Garage II:	2,68 x 5,49		=	14,71 m ²
		Summe	=	59,52 m ²
		abzgl. 3% Putz	=	- 1,79 m ²
		Nutzfläche Erdgeschoss gesamt	=	57,73 m²
				=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

Wohnhaus (1)

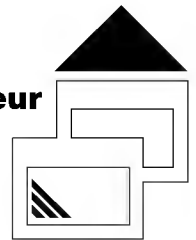
Kellergeschoss:	13,917* x 10,011*	=	139,32 m ² BGF
Erdgeschoss:	13,917* x 10,011*	=	139,32 m ² BGF
Obergeschoss:	13,917* x 10,011*	=	139,32 m ² BGF
Dachgeschoss:	13,917* x 10,011*	=	139,32 m ² BGF
		Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt	= 557,28 m² BGF
			=====

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:**Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):**

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschosse,
ohne DG-Ausbau (Annahme) → Umrechnungskoeffizient 2,56

Bruttogrundfläche = 557,28 m² BGF557,28 m² BGF : 2,56 = 217,69 m² → ca. 200,00 m² Wohnfläche

→ **die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt geschätzt ca. 200,00 m².**



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar

Nebengebäude (2)*

Erdgeschoss:	14,30 x 6,20	=	88,66 m² BGF
Dachgeschoss:	14,30 x 6,20	=	88,66 m² BGF
Spitzboden:	(4,665 x 3,34) + (9,635 x 4,06)	=	54,70 m² BGF
Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt			= 232,02 m² BGF
			=====

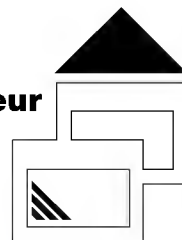
* der Kriechkeller (Teilunterkellerung) wurde verfüllt und bleibt ohne Ansatz



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettshausen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 20.03.2026



-A5-

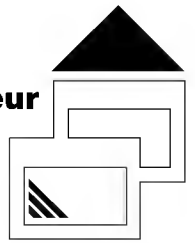
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 111132



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 111457





-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.

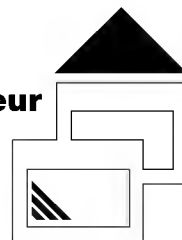
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht (2)



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



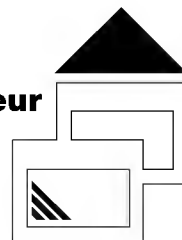
Bild 4: Straßen-/Hofansicht



Bild 5: Hoffläche/Zufahrt



Bild 6: Hofansicht (2)



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



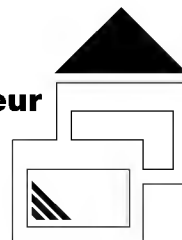
Bild 7: Hofansicht (1)



Bild 8: Zugang Wohnhaus



Bild 9: Straßenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



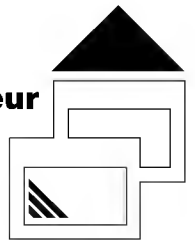
Bild 10: Zufahrt „Gießener Straße“

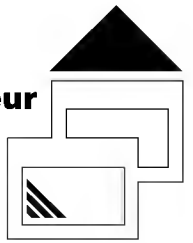


Bild 11: Zufahrt „Kirchstraße“



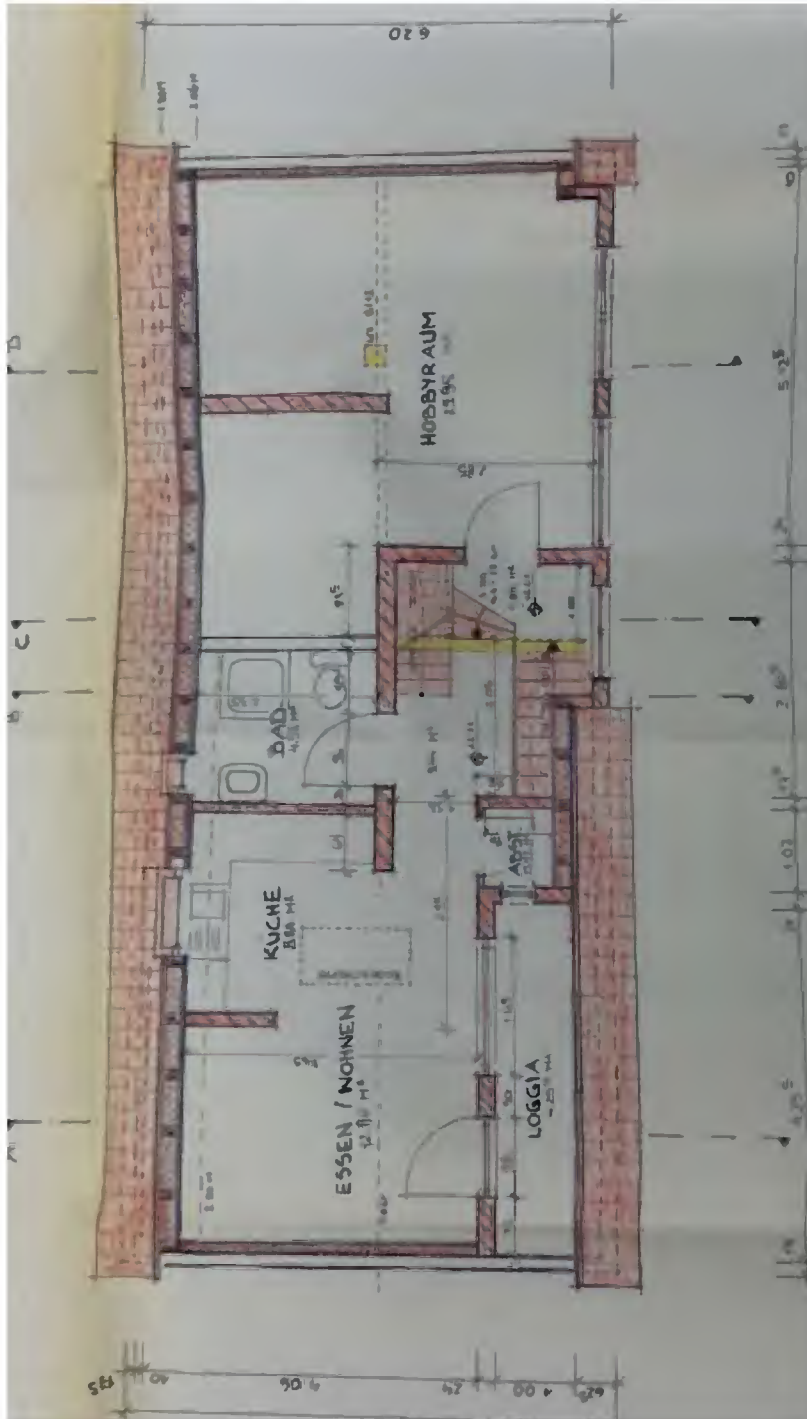
Bild 12: Zufahrt „Gießener Str.“





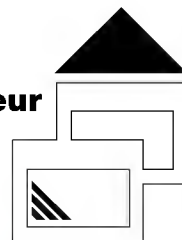
-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab/von außen
erkennbar, dass Loggia abweicht



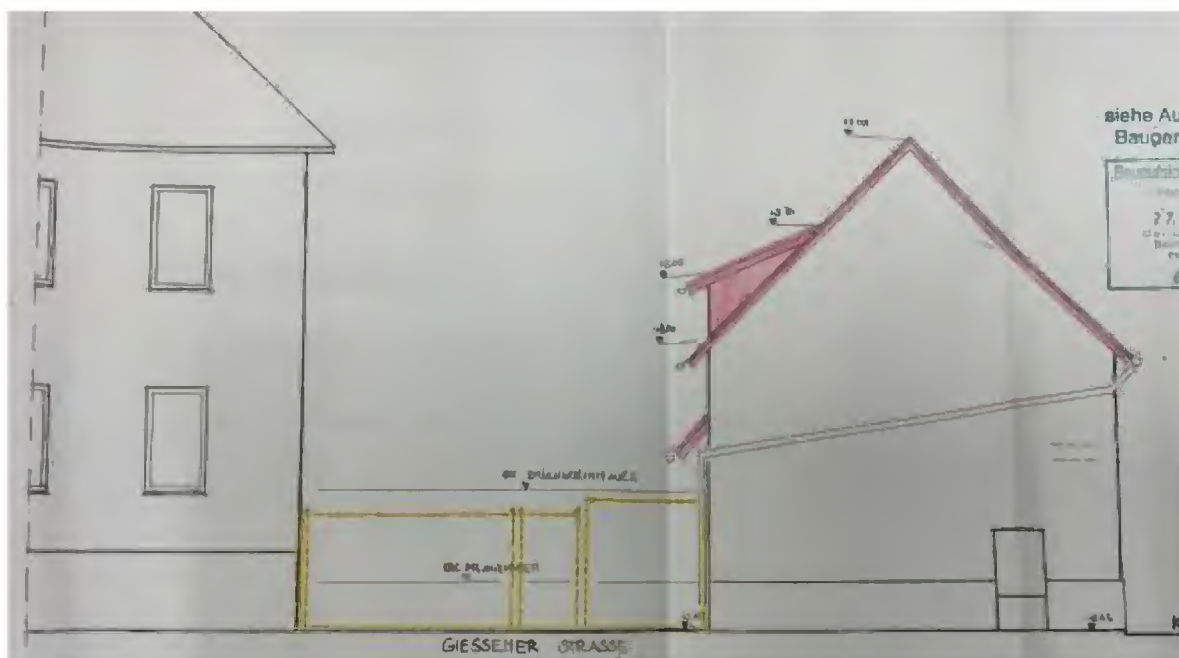
-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



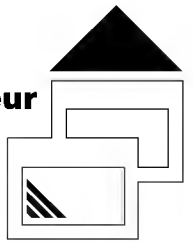
Ansicht West

ohne Maßstab/weicht ab



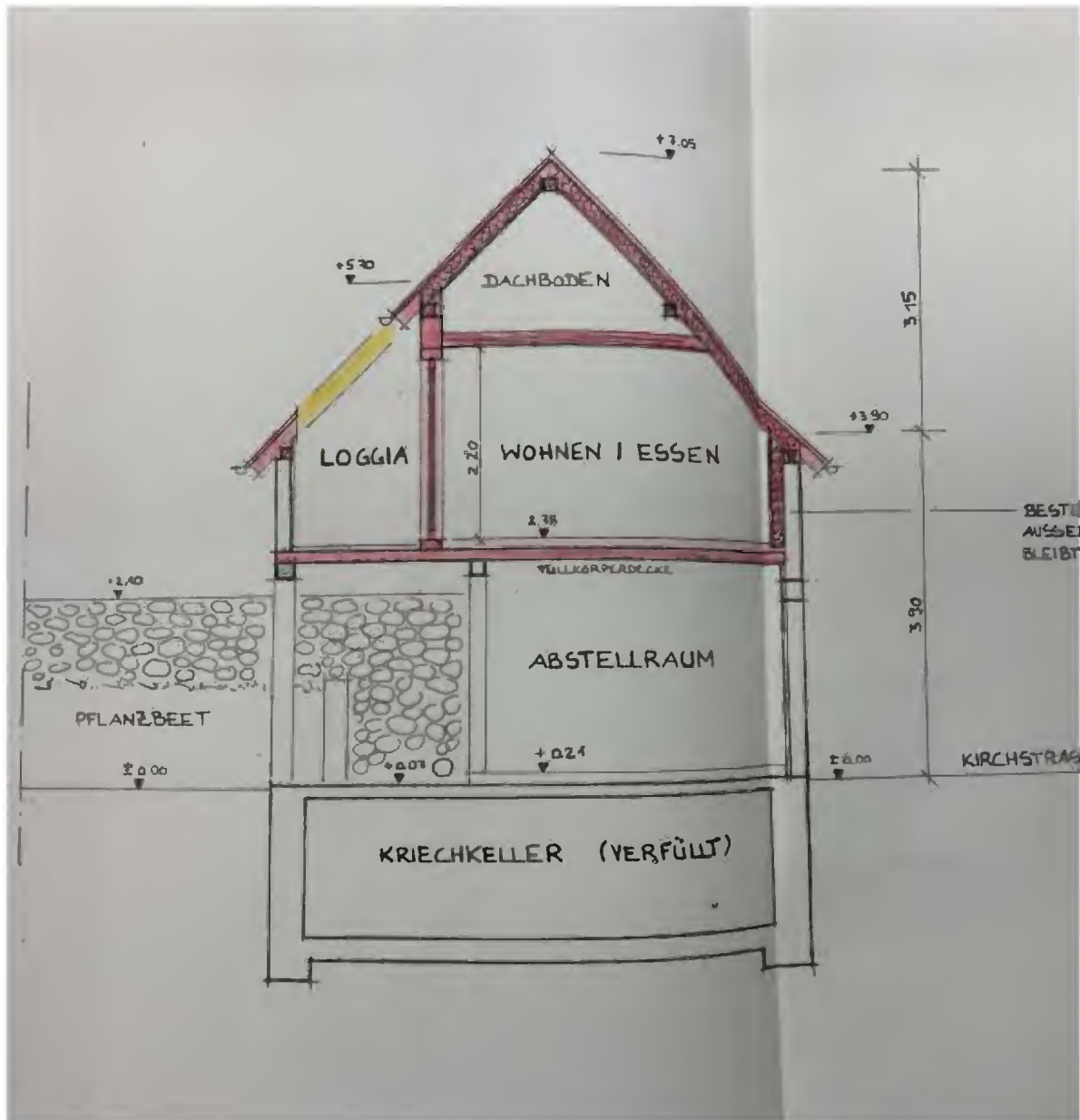
Ansicht Süd

ohne Maßstab



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 36/25 AG Wetzlar



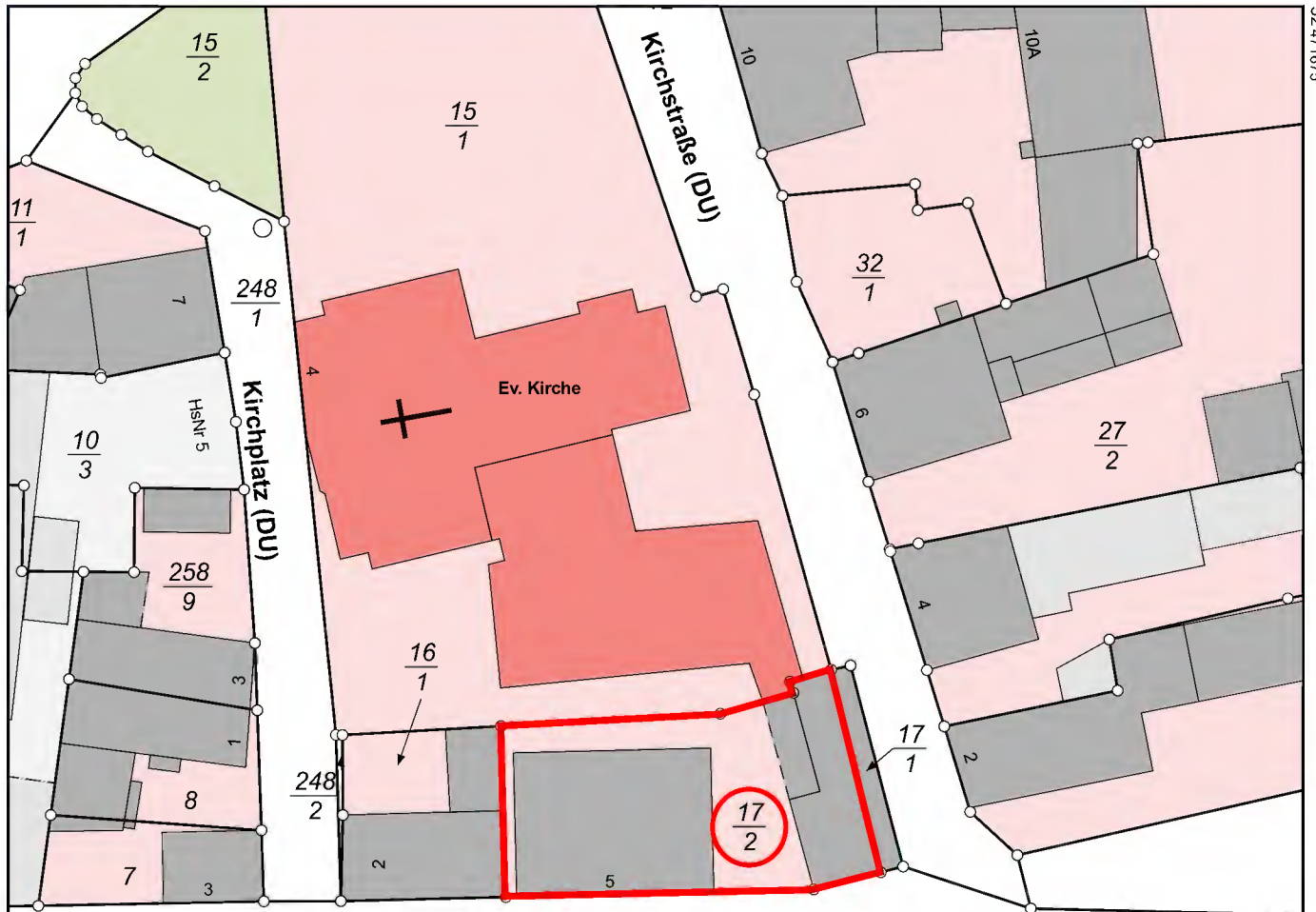
Schnitt

ohne Maßstab/weicht ab

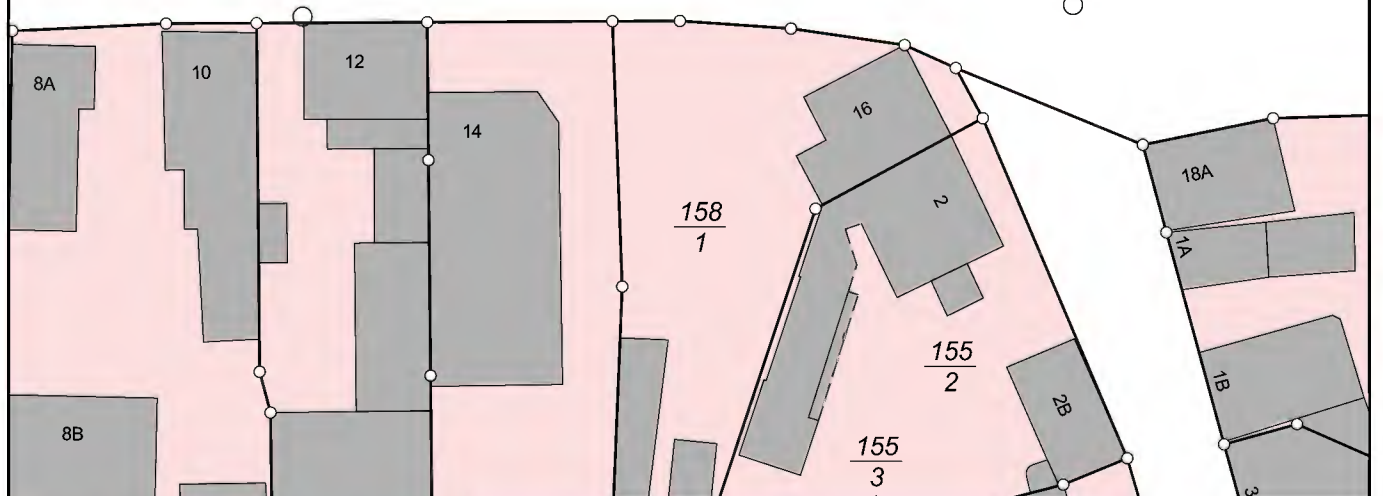
Flurstück: 17/2
Flur: 8
Gemarkung: Dutenhofen

Gemeinde: Wetzlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5600995



Gießener Straße (DU)



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 36/25, AG Wetzlar,
Hof- und Gebäudefläche, Gießener
Straße 5, ldf. Nr. 1, Flur 8, Flurstück
17/2, Größe 315 m², 35582 Wetzlar-
Dutenhofen

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



32.471585

5600885

32.471675

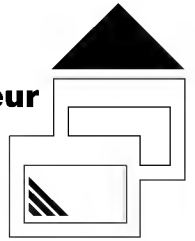


Flurstück 17/2, Flur 8, Gemarkung Dutenhofen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wetzlar Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Gießener Straße (DU) 5
Fläche:	315 m ²
Tatsächliche Nutzung:	315 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Dutenhofen Grundbuchblatt 2928 Laufende Nummer 1



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 36/25, Amtsgericht Wetzlar**

- **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
 - Bodenrichtwerte Stadt Wetzlar, Gemarkung Garbenheim, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Wetzlar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Magistrat der Stadt Wetzlar
 - 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.