



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036

1. AUSFERTIGUNG von 7
(7. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202621 vom 13. Mai. 2026

Geschäftsnummer: 420 K 4/25

Gericht: Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt: Obergasse 44
35428 Langgöns

DAS GUTACHTEN UMFASST 19 BLATT (ohne Deckblatt)
3 ANLAGEN
9 BILDER

Inhaltsverzeichnis:

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Objektbeschreibung	3
2.1.	Orts- und Grundstücksbeschreibung	3
2.2.	Gebäude	5
2.2.1.	Wohnhaus	5
2.2.2.	Nebengebäude (1)	7
2.2.3.	Nebengebäude (2)	7
2.2.4.	Scheune	7
2.3.	Grundrissgestaltung	8
2.4.	Außenanlagen	8
2.5.	Baulicher Zustand – Mängel und Schäden	8
3.	Berechnungen	9
3.1	Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	9
3.2.	Wohnflächen	9
3.3.	Nutzflächen	10
4.	Bewertung	10
4.1.	Bodenwert	10
4.2.	Ertragswert	11
4.3.	Sachwert	14
4.3.1.	Wohnhaus und Nebengebäude (1)	14
4.3.2.	Scheune	16
4.3.3.	Nebengebäude (2)	17
4.3.4.	Zusammenstellung der Zeitwerte	17
4.4.	Verkehrswert	18

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan
4. Bilder 1-9

1.Vorbemerkungen

Ort	:	Obergasse 44, 35428 Langgöns
Katasteramtliche Bezeichnung	:	Gemarkung: Lang-Göns Flur: 1 Flurstück: 493/1 Größe: 706 m ² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch	:	Lang-Göns Blatt 4447, lfd. Nr. 2 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene Rechte u. Belastungen	:	- Grundbuch (Ausdruck vom 19.03.2025): Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen und Eintragungen) und in Abt. III (Grundpfandrechte, Grund- und Rentenschulden) liegen nicht vor. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen in das Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamtes nicht. Anlage 1 - Denkmalschutz: Es liegen keine Eintragungen vor (DenkXweb.de)
Objektbezeichnung	:	Wohnhaus mit Nebengebäude und Scheune (Hofreite)
Ortsbesichtigung	:	20.01.2026 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer	:	der Unterzeichner des Gutachtens und Mitarbeiterin
Wertermittlungs- Stichtag	:	20.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Verfügbare Unterlagen	:	Grundbuchauszug, Lageplan
Zweck des Gutachtens	:	Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgericht Gießen vom 08.04.2025
Auftragsdatum	:	08.04.2025. Fortführung nach Rückstellung 11.11.20252

Bewertungs-
grundlagen:

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertA-Hessen)

SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie
EW-RL, Vergleichswert-Richtlinie VW-RL

Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn
Dill und Marburg-Biedenkopf (ohne die Universitätsstädte Gießen und
Marburg) herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg –
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Immobilienmarktbericht 2025 des Landes Hessen

Literatur:

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber digital Kommentar zur Grundstückswertermittlung

Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet
wurde, erfolgt entsprechender Hinweis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung

Langgöns ist eine Gemeinde im mittelhessischen Landkreis Gießen, ca. 10 km südlich der Universitäts- und Kreisstadt Gießen und ca. 8 km nördlich von Butzbach. Langgöns grenzt im Norden an die Stadt Linden, im Osten an die Stadt Pohlheim (beide Landkreis Gießen), im Süden an die Stadt Butzbach (Wetteraukreis), im Südwesten an die Gemeinde Waldsolms (Lahn-Dill-Kreis), sowie im Westen an die Gemeinden Schöffengrund und Hüttenberg (beide Lahn-Dill-Kreis). Langgöns besteht aus den Ortsteilen Espa, Cleeburg, Oberkleen, Niederkleen, Dornholzhausen und Lang-Göns. Langgöns hat eine Einwohnerzahl von rd. 11.800, die Kerngemeinde knapp 7.000. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Lang-Göns.

Demographische
Entwicklung

Seit 2012 hat Langgöns einen Einwohnerzuwachs von 0,4 % zu verzeichnen und liegt damit unter dem durchschnittlichen Zuwachs im Landkreis (+ 3,7 % ohne Stadt Gießen). Nach dem Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung wird

Langgöns (Landkreis Gießen) dem Typ 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet.

Ortslage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Dorfkern des Ortsteils Lang-Göns an einer Durchfahrtstraße gelegen **Anlage 2**. Der hintere Grundstücksbereich liegt an einem Wirtschaftsweg und schließt an Felder und Grünflächen an (Anlage). Das Gebiet ist überwiegend durch Hofreiten als ehemalige landwirtschaftliche Anwesen geprägt. In ortsüblicher Bauweise sind die Gebäude grenzständig errichtet. Der Zugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Diese ist vollständig erschlossen. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück und im öffentlichen Raum vorhanden.

Verkehrslage:

Die Gemeinde Langgöns ist infrastrukturell gut entwickelt. Durch das Gemeindegebiet führt die B 3. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die A 485 auf die A 45 (Aschaffenburg/Dortmund) bzw. über die B 3 auf die A 5 (Anschlussstelle Butzbach).

Der Personennahverkehr ist durch Regionalbusnetze gut ausgebaut. Langgöns liegt an der Main-Weser- Bahn (Kassel-Frankfurt). Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Lang-Göns. Ein Anschluss an die Rhein-Main Region ist gewährleistet.

Wohnlage:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Lang-Göns im Ortskern gelegen. Die Erschließungsstraße weist als Durchgangsstraße ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks grenzt an landwirtschaftliche Fläche mit Wiesen und Felder. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und umfassenden Bedarfs sind im Ortsteil Lang-Göns vorhanden. Die Stadtverwaltung, ein Altenpflegewohnheim, Kindertagesstätten und Grundschule, sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Sporthalle, Restaurants, Kirchen und ärztliche Versorgung sind im Ortsteil vorhanden. Weiterführende Schulen, Hochschule und Universität befinden sich in Butzbach und Gießen. Die Wohnlage wird als weitgehend durchschnittlich eingestuft.

Grundstücksgestalt:

Regelmäßiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 11,50 m und einer Grundstückstiefe von ca. 63,00 m i.M. Es besteht Gefälle nach Nordwesten. Das Grundstück weist einen Geländeversprung nach Osten zum angrenzenden Wirtschaftsweg auf. Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.

Bodenbeschaffenheit: Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.

Rechtliche

Gegebenheiten:

Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angaben ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können ggf. noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Langgöns, liegt das Grundstück innerhalb des seit 25.05.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Alter Ortskern“

(einfacher Bebauungsplan). Es gelten folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

MI Mischgebiet

Im Übrigen gilt § 34 BauGB, das heißt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich über die getroffenen Festsetzungen hinaus nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin besteht seit dem 26.02.2026 ein Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplans gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2. Gebäude

Anmerkung:

Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Feststellungen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt – soweit nicht anders vermerkt – schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind.

Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

Eine Innenbesichtigung des Objekts wurde nicht ermöglicht, insoweit wird das Objekt nach dem äußeren Eindruck bewertet. Seitens der Gemeinde und des Kreisbauamtes wurde mitgeteilt, dass keine Bauunterlagen vorhanden sind.

2.2.1. Wohnhaus

Bild 1 - 2

Baujahr:

vermutlich 1920 – 1930. Teilweise Erweiterungen und Anpassungen an geänderte Wohnbedürfnisse (z.B. Einrichtung einer Flüssiggasversorgung in 1988). Fiktives Baujahr 1950.

Rohbau:

- Unterkellerung: es wird von einer Unterkellerung des Wohnhauses ausgegangen
- Geschosse: Keller-, Erd- und Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Dachform: Satteldach (giebelständig zur Straße) mit eingeschobenem Satteldach einer Wohnhauserweiterung.
- Fundament: vermutlich Bruchstein
- Geschosswände: Kellergeschoss Bruchsteinmauerwerk, aufgehendes Gebäude in Mischbauweise aus Mauerwerk und Fachwerk.
- Decken: es wird von einer massiven Decke über dem Kellergeschoss ausgegangen, ansonsten werden Holzbalkendecken über den anderen Geschossen unterstellt.
- Treppen: vermutlich einfache Holztreppe zwischen den Geschossen; Hauseingangstreppe und Kellertreppe vermutlich massiv.
- Dachkonstruktion: zimmermannsmäßige Dachkonstruktion; Dacheindeckung iberschwanzziegel, auf der südwestlichen Seite des Wohnhauses besteht die Dacheindeckung aus Tondachziegeln (Reformziegel).
- Rinnen: Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre; Ortgang mit Zinkblech verkleidet.
- Bautenschutz: Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen vermutlich den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht.
Ein Energieausweis lag nicht vor.
- Besondere Bauteile: Keine erkennbar

Installationen:

- Sanitärinstallation: es wird davon ausgegangen, dass sich im Objekt 1 – 2 Bäder bzw. eine Gästetoilette befinden. Küche mit den entsprechenden Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.
- Elektroinstallation: vermutlich bauzeittypisch
- Heizung/Warmwasser: angenommen wird eine Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung; die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt vermutlich über Plattenheizkörper älteren Baujahres; vermutet wird ein Kaminofen (Kaminabzugsrohr außen zu erkennen)
- Besondere Bauteile: keine erkennbar

Ausbau Wohnhaus:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, war ein typischer Standard von Gebäuden vergleichbarer Bauzeit wie folgt zu unterstellen.

Fußböden:	Kunststoff- oder textile Beläge, Bäder bzw. Gästetoilette mit keramischen Bodenfliesen.
Wandbekleidung:	Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder bzw. Gästetoilette mit keramischen Wandfliesen.
Deckenbekleidung:	Putz, Anstrich oder Tapezierung.
Innentüren:	Glatt abgesperrte Holztüren.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden (älteres Baujahr) mit Betonsteinfensterbänken, Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter
Ansichten:	Verputzt, teilweise gestrichen; Sockel in Bruchsteinmauerwerk, freigelegt und sichtbar; Ortgang teilweise in Zinkblechabdeckung

2.2.2. Nebengebäude (1) **Bild 2 - 3**

Baujahr	Vermutlich gleiches Baujahr wie Wohnhaus, fiktiv 1950
Konstruktion	Mischbauweise in Mauerwerk und Fachwerk. Satteldach mit Ziegeleindeckung.
Installationen:	Vermutlich Versorgung mit Elektroinstallation, Zu- und Abwasser sowie Heizung gegeben
Ausbau:	Es wird eine Nutzung zu Wohnraum im Obergeschoss mit Verbindung zum Wohnhaus vermutet. Die Ausstattung der Wohnräume wird entsprechend der Ausstattung des Wohnhauses angenommen. Im Erdgeschoss bestehen Außentüren zum Hof, was eine Nutzung als Waschküche, Werkstatt bzw. Abstellraum vermuten lässt. Das Dachgeschoss ist vermutlich zum Teil zu Abstellzwecken ausgebaut. Aufgrund der geringen Höhe und der Dachneigung verfügt das Dachgeschoss nicht über Aufenthaltsraumqualität.

2.2.3. Nebengebäude (2) **Bild 2**

Baujahr	vermutlich gleiches Baujahr wie Wohnhaus und Nebengebäude (1), fiktiv 1950
Konstruktion	vermutlich Mischbauweise in Mauerwerk und Fachwerk. Pultdach.
Installationen:	Einfach, vermutlich Elektroinstallation
Ausbau:	das Nebengebäude ist zweigeschossig mit Pultdach und wird vermutlich untergeordnet zu Abstellzwecken genutzt.

2.2.4. Scheune **Bild 2 - 5**

Baujahr	vermutlich gleiches Baujahr wie Wohnhaus und Nebengebäude (1 +2), fiktiv 1950
Konstruktion	Große Scheune in Ziegelmauerwerk (massive Brandwände), vermutlich teilweise Fachwerkkonstruktion im Innenbereich, Satteldach und Vordach in Falzziegeleindeckung.
Installationen:	einfach, vermutlich Elektroinstallation