

Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern zeigt, dass im Verkaufsfall die Preise von Objekten mit niedrigen Sachwerten diese übersteigen, bei höheren Sachwerten ist es umgekehrt. Maßgeblich hierfür ist der Erwerberkreis, der bei „billigeren“ Objekten größer ist als „teureren“. Die Abhängigkeiten sind verschiedentlich untersucht worden, wobei diese Zusammenhänge regelmäßig bestätigt wurden. Unterschiede gibt es allerdings beim Verlauf der jeweiligen Regressionskurve bei Gegenüberstellung von Sach- und Verkehrswert.

Untersuchungen hierüber sind auch vom Gutachterausschuss des Landkreises Gießen durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,08 angegeben. Da sich die Merkmale der Datengrundlage des Immobilienmarktberichtes insbesondere hinsichtlich der Gebäudeart (Hofreite) und der Restnutzungsdauer von dem Bewertungsobjekt unterscheiden wird ein ergänzender Abschlag von 10 % (Faktor 0,90) als angemessen betrachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$201.741,00 \text{ €} * 1,08 * 0,90 = 196.092,00 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden,
die den altersgemäßen Zustand übersteigen

$$= \underline{\quad - 15.000,00 \text{ €} \quad}$$

Sachwert

$$181.092,00 \text{ €}$$

rd. 181.000,00 €

4.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gegenüberstellung der ermittelten Werte

Ertragswert	=	169.000,00 €
Sachwert	=	181.000,00 €

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und Praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem nicht der Ertrag im Vordergrund steht. Daher ist die Bewertung am Sachwert orientiert. Der Ertragswert, der bei derartigen Objekten üblicherweise unter dem Sachwert liegt, ist als Bestätigung aufzufassen.

Vergleichsfaktoren

Der Vergleichsfaktor gibt den Wert pro m² Wohnfläche an und beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorrangig Mängel und Schäden)

$$196.092,00 \text{ €} / (41 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2) = 1.544,00 \text{ €/m}^2.$$

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	130 m ²
Bodenrichtwert	50 - 99 €/m ²
ergibt Tabellenwert	2.227 €/m ²
Baujahr	1950 - 1954
Grundstücksgröße	700 m ²
ergibt Korrekturwert	-341 €/m ²

$$\begin{array}{lcl} \text{Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses} \\ 2.227 - 341 & = & 1.886 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Der tatsächlich ermittelte Wert liegt deutlich unter jenem des Gutachterausschusses. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Bewertungsobjekt kein typisches Ein-/Zweifamilien-Wohnhaus ist, eine große, nicht mehr rentierliche Scheune beinhaltet und einen unterdurchschnittlichen Zustand aufweist.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

181.000,00 €

(in Worten: Einhunderteinundachtzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 13. Mai 2026



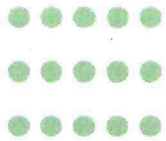
Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich



Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren bei der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.

Gutachten-Nr. 202621
Baulastenverzeichnis

Anlage 1



Der Kreisausschuss

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

Architektur- und Sachverständigenbüro
Herrn Frank Ulrich
Röderring 33
35396 Gießen



HESSENS MITTE · WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

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
www.lkgi.de

Gießen, 10.04.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/0801/26/1105
Ihr Aktenzeichen: 420 K 4/25
Ihr Schreiben vom: 01.04.2026
Ort: Langgöns
Gemarkung, Flur, Flurstück: Lang-Göns Flur 1 Flurstück 493/1
Straße, Hausnummer: Obergasse 44

Sehr geehrter Herr Ulrich,

für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit keine Baulast eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Seller

Anlage

