

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Lützelbergstraße 10 A

35457 Lollar-Odenhausen/Lahn

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 38/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.11.2025 wie folgt ermittelt:

419.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzehntausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Odenhausen/Lahn, Blatt 1486
des Amtsgerichtes Gießen

lfd. Nr. 1, Gemarkung Odenhausen/Lahn, Flur 7, Flurstück
52/4, Gebäude- und Freifläche, Lützelbergstraße 10 A,
Größe 752 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

1.1 Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Angaben	Seite 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 Eigentums	7
1.6.1	Allgemein	7
1.6.2	Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3	Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2.	Allgemeine Verfahrenswahl	13
3.	Bodenwertermittlung	13
4.	Ertragswertverfahren	15
5.	Sachwertverfahren	16
5.1	Wohnhaus	16
5.2	Garagengebäude	18
5.3	Weiterführende Sachwertberechnung	19
6.	Verkehrswert	22
Anlage	Berechnungen	A1-A4
	Bilder	A5-A7
	Planunterlagen	A8-A123
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Flurstücksnachweis	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



-3-

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 38/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.09.2025 sowie dem 29.09.2025 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur
Ortsbesichtigung. Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen durch die Betei-
ligten.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Freitag, den 28.11.2025 gegen
12.00 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Der Sachverständige konnte bei der Stadt Lollar Bau- und Planunterlagen
zum Objekt anfordern. Die Richtigkeit der Planunterlagen wird für die Wert-
ermittlung vorausgesetzt. Aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren
Anschein konnte nur ein Abgleich vor außen erfolgen. 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 liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreis Gießen.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewert-
enden 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 Objekt liegt in einem Wohngebiet von Odenhausen/Lahn, einem Stadtteil der Stadt Lollar im Landkreis Gießen.

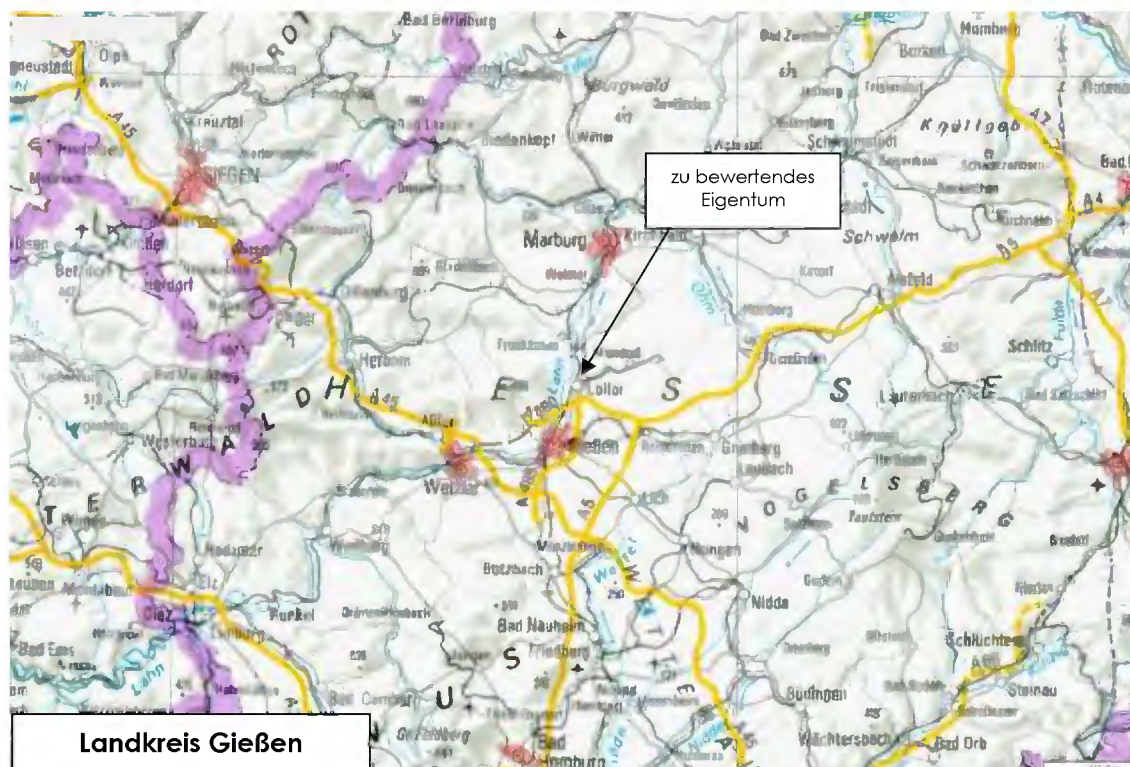
In der mittelhessischen Kleinstadt leben knapp 10.000 Einwohner.

Die Stadt Lollar befindet sich ca. 8 km nördlich der Universitäts- und Kreisstadt Gießen und ca. 20 km südlich der Universitätsstadt Marburg, im Marburger-Giessener-Lahntal, östlich des Krofdorfer-Königsberger Forstes.

Durch Lollar fließt die Lumda, ein kleiner Fluss, der in der Nähe in die Lahn mündet.

Die Nachbargemeinden sind im Norden Fronhausen (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten Staufenberg (Landkreis Gießen), im Südosten Busseck (Landkreis Gießen), im Süden die Stadt Gießen (Landkreis Gießen), im Westen Wettengel (Landkreis Gießen), sowie im Nordwesten Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Zu Lollar gehören neben der Kernstadt Lollar noch die drei Stadtteile **Odenhausen**, Ruttershausen und Salzböden, sowie Hofgut und Schloss Friedelhausen. Diese wurden im Rahmen der Gebietsreform 1971 auf freiwilliger Basis in die Gemeinde Lollar eingegliedert. 1974 kam ein Teilgebiet der Stadt Staufenberg mit damals knapp 100 Einwohnern hinzu.



Lollar wurde urkundlich erstmals 1242 erwähnt, geht aber auf eine vorfränkische Siedlung zurück. Zwischen 1570 und 1821 besaß die heutige Stadt ein Gericht. Die Stadtrechte erhielt Lollar 1974.

Die Endsilbe des Ortsnamens „-lar“ verweist auf eine Siedlung keltischen oder sogar vorkeltischen Ursprungs. Der Name wurde aus „Lom-lar“ zusammengesetzt. Dies ist die alte Bezeichnung des durch Lollar fließenden Flüsschen Lumda.

Die Wirtschaft und Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Es können alle Dinge des täglichen Lebens in Lollar erledigt werden. Dazu kommt die Nähe zur Stadt Gießen, die nahezu alles bietet, was man von einer sehr guten Infrastruktur erwartet.

Der Ortsteil Odenhausen mit seinen ca. 1.600 Einwohnern liegt an der Mündung der Salzböde in die Lahn. Zum Ort gehört der Weiler Friedelhausen, in dem der Haltepunkt Friedelhausen der Main-Weser-Bahn liegt.

Odenhausen wurde geschichtlich 1255 erstmals schriftlich erwähnt. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten zählt besonders die evangelische Kirche, ein romanisches Bauwerk aus dem 11. Jahrhundert.



Verkehrstechnisch ist zunächst der zuvor bereits erwähnte Bahnhof Haltepunkt Friedelhausen zu nennen. Dieser ist benannt nach dem gleichnamigen Schloss und liegt auf der gegenüber liegenden Lahnseite. Der Bahnhof der Main-Weser-Bahn befindet sich im fußläufigen Bereich am Ortsrand und wird in Richtung Marburg/Kassel bzw. Gießen/Frankfurt jeweils an Wochentagen halbstündlich und am Wochenende stündlich bedient.

Durch den Ort führt die Landestraße 3093. Bei Odenhausen wechselt der Lahnradtalweg über zwei historische Brücken von 1887/88 bzw. 1985 die Lahn.

Die Infrastruktur in Odenhausen selbst ist als eher einfach zu bezeichnen. Die überwiegenden Dinge des täglichen Lebens werden in den umliegenden größeren Orten und Städten erledigt.

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt auf einem Berg nahe dem Ortskern in einem ruhigen Wohngebiet. Die umliegende Bebauung ist als nicht eng zu bezeichnen und besteht aus ähnlichen Wohnobjekten.

Die Zufahrt erfolgt vom Ortskern aus. Oberhalb des Objektes gibt es eine weitere Zufahrt über einen nur einfach befestigten Weg als Stichweg. Das Objekt ist durchschnittlich gut zu erreichen. Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.

Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten. Es kann im Grunde als ein Eckgrundstück bezeichnet werden, da es an zwei Straßen grenzt. Teile des Grundstückes sind durch die starke Hanglage geprägt.

Der Gutachterausschuss führt das Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Gemäß Auskunft bei der Stadt Lollar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich von Odenhausen aber keinen Bebauungsplan. Es gilt §34.

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz. Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie der Altflächendatei vor.



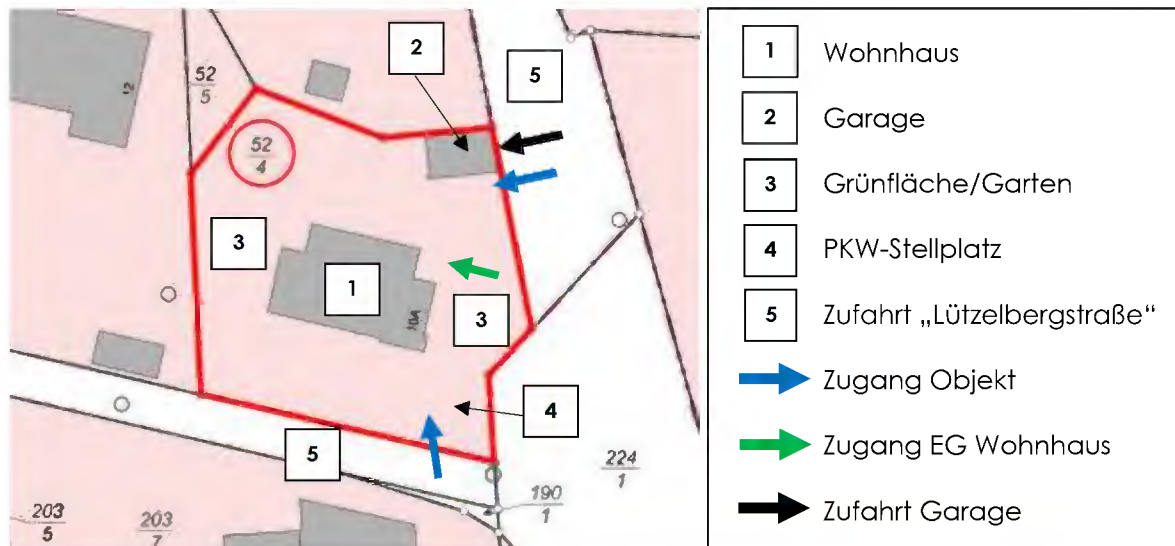
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit separater Garage Carport auf einem angelegten Grundstück mit Hanglage.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie den bei der Stadt Lollar angeforderten Bau- und Planunterlagen. Die Richtigkeit der Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit einem versetzten Pultdach.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss ca. 82 m² und im Dachgeschoss ca. 68 m². Die Nutzfläche des nur teilweise erdberührten Kellergeschosses beläuft sich auf ca. 75 m².

Die ebenfalls freistehende Garage bietet Platz für einen PKW und hat eine Nutzfläche von ca. 18 m².

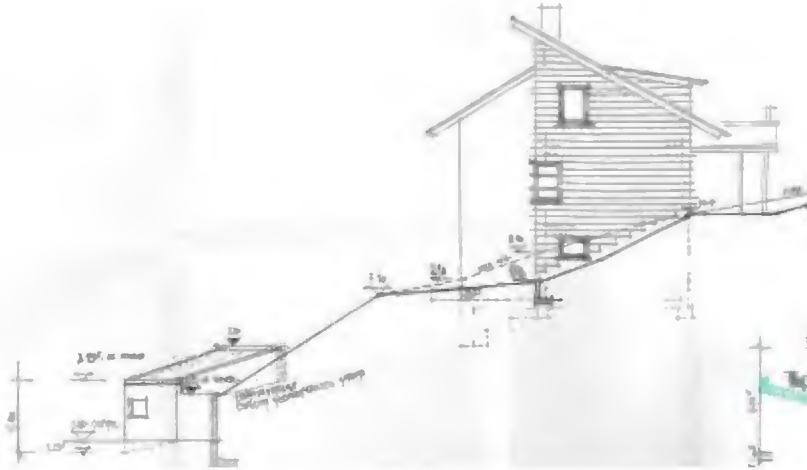


Abb.: Ansicht von Westen

Zur Verdeutlichung der Hanglage oben dargestellte Ansicht. Der Haupteingangsbereich zum Objekt befindet sich auf einer Zwischenebenen von Keller- und Erdgeschoss (siehe roter Pfeil). Der Zugang von der Garage aus erfolgt über eine große Treppenanlage aufgrund der Hanglage.

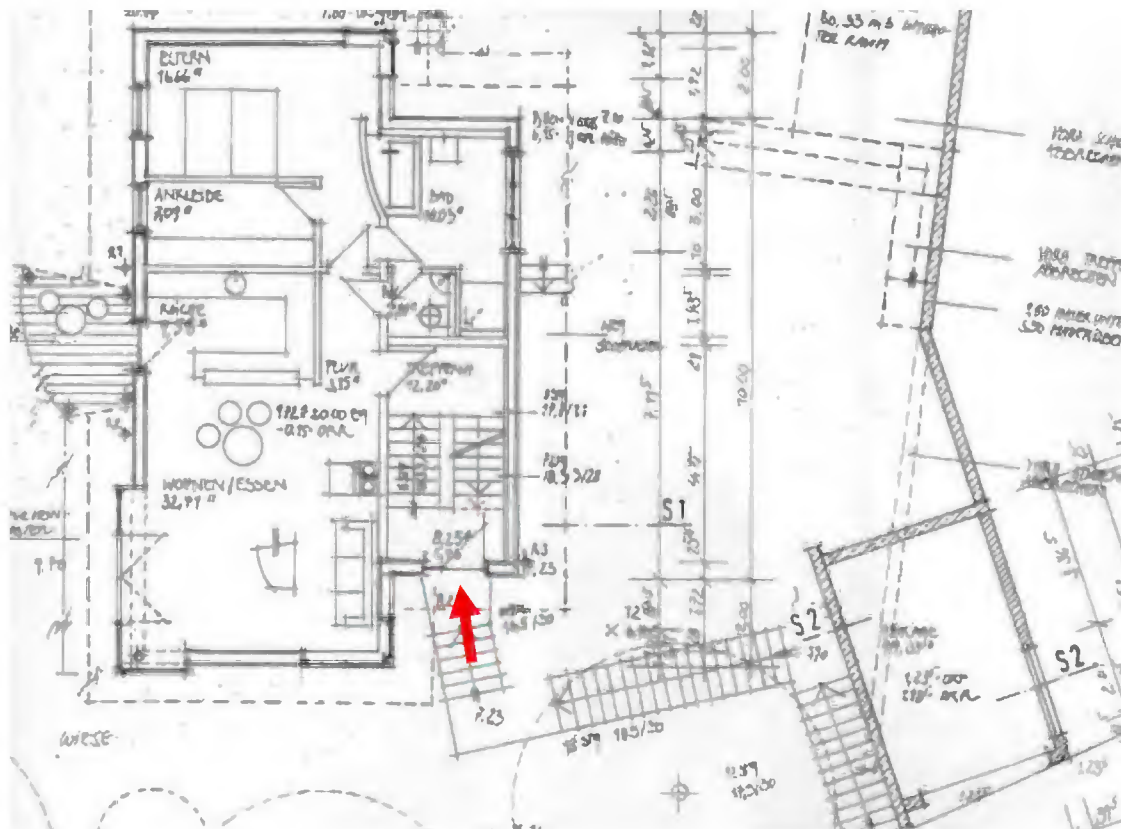


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Von der Halbebenen im Treppenhaus hat man Zugang zum Wohnbereich im Erd- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss gibt es den großen und offenen Wohn-Essbereich mit Küche, sowie das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und ein Bad. Vom Wohnzimmer und der Küche besteht ebenerdiger Zugang zur Terrasse hinter dem Haus (roter Kreis). Die Raumaufteilung kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.



Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss haben aufgrund der vorhandenen Dachschrägen Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Der Zugang erfolgt, wie bereits erwähnt, auch über das Treppenhaus. Es gibt zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, sowie ein kleines Badezimmer und einen Abstellraum. Der im Plan eingezeichnete Balkon wurde nicht ausgeführt. Die Raumaufteilung kann als gefällig bezeichnet werden.

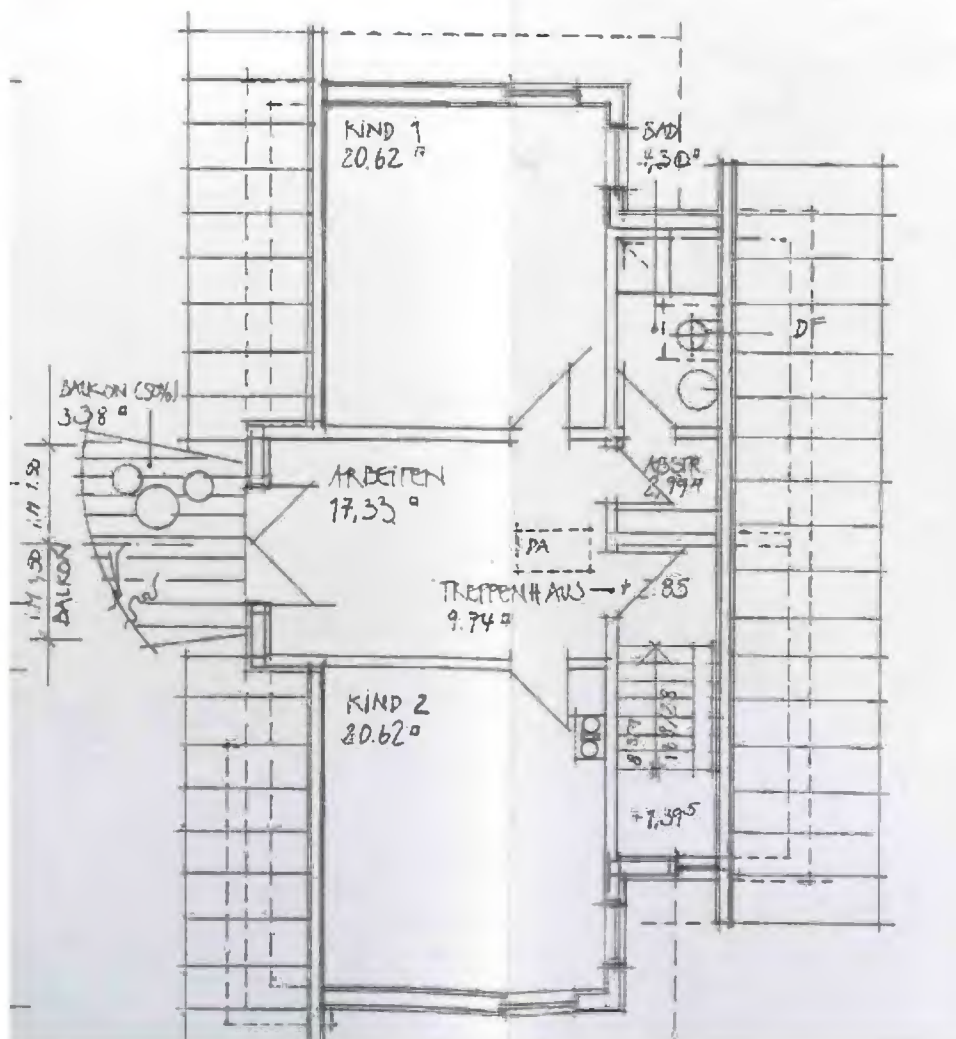


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Der Zugang zum nur teilweise erdberührten Kellergeschoss erfolgt vom Eingangsbereich ebenfalls über das Treppenhaus. Dazu gibt es zur Hangunterseite noch einen ebenerdigen Zugang zum Hauswirtschaftsraum (blauer Pfeil) und dem Hobbyraum (grüner Pfeil).

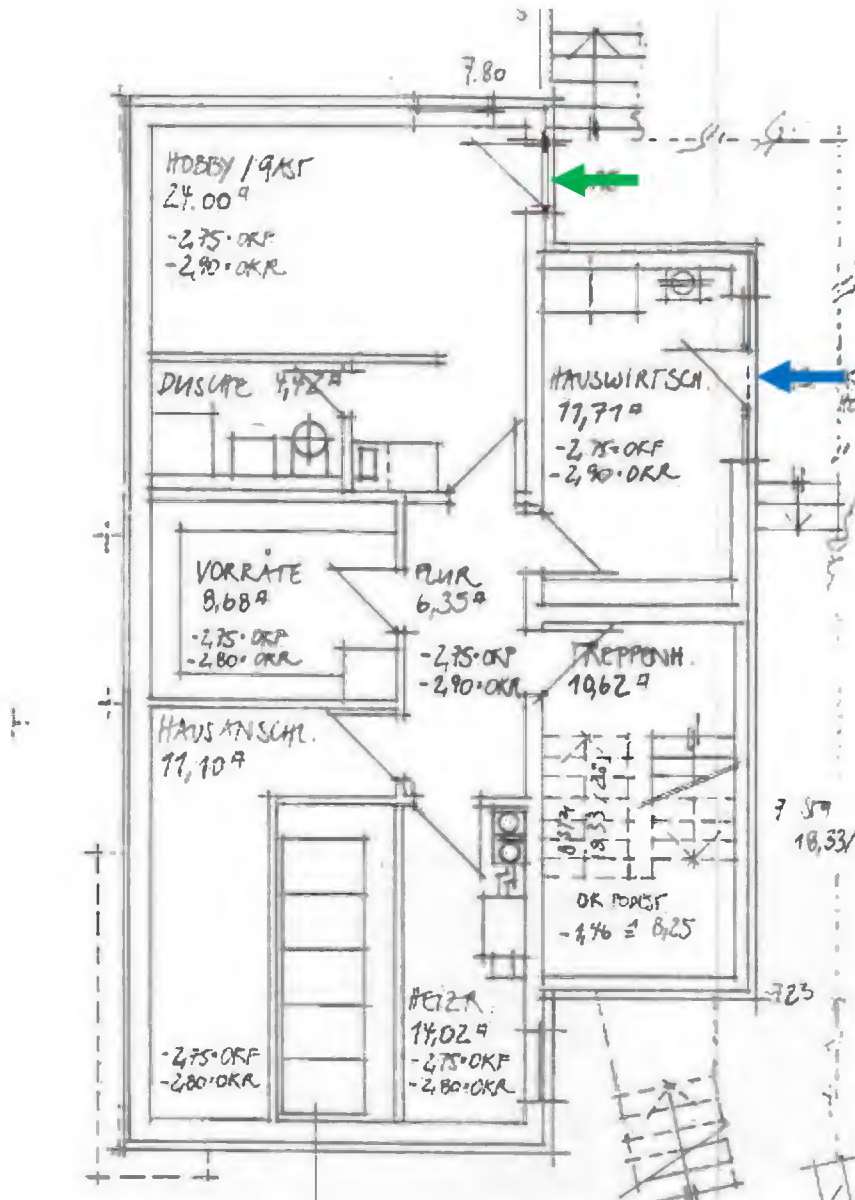


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

Im Kellergeschoss gibt es einen Hausanschlussraum, ein Heizraum, ein Vorratsraum, eine kleine Dusche, sowie den zuvor beschriebenen Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum. Durch die Hanglage haben manche Räume Tageslicht. Auch hier kann die Raumaufteilung als grundsätzlich zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden.

Die Außenanlage des Grundstückes ist geprägt durch die Hanglage. Es gibt eine große Treppenanlage vom unteren Hauptzugangsbereich mit

der Garage. Von dort erfolgt der Zugang zum Wohnhaus. Es sind, soweit einsehbar, Hangabfangungen vorhanden. Dazu gibt es im oberen Grundstücksbereich einen weiteren Zugang sowie eine Terrasse. Das Grundstück war insgesamt nur bedingt einsehbar. Es sind Bepflanzungen vorhanden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbeurteilung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie den angeforderten Bau- und Planunterlagen, die aber nur bedingt Rückschlüsse auf die Bauweise zulassen.

Das Objekt wurde 1998 in einer soliden Bauweise errichtet und entspricht den energetischen Vorgaben entsprechend des Baujahres.

Die Gründung, die Decke über dem Kellergeschoss, sowie Teile der Außenwände des Kellergeschosses sind aus Stahlbeton (gemäß Schnitt). Das weitere Gebäude könnte in Holzrahmenbauweise erstellt worden sein. Die Außenfassade hat größtenteils eine Holzverkleidung. Nur wenige Teilbereiche sind verputzt. Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion, gemäß Standard des Baujahres gedämmt und hat eine Betonziegeleindeckung. Der Balkon im Dachgeschoss wurde nicht ausgeführt. Weitere Angaben zur Gesamtkonstruktion sind nicht möglich. Sie befindet sich in einem für das Alter üblichen Zustand, soweit überhaupt einsehbar. Im Bereich der Gaube beim bodentiefen Fenster fehlen die Anschlüsse zur Wandverkleidung.

Gemäß Angabe sind die Fenster aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung gemäß Standard des Baujahres. Es sind teilweise Raffstore bzw. Aufbaurollläden sichtbar. Weitere Angaben sind auch hier nicht möglich.

Angaben zur Innenausstattung oder einer ggf. technischen Ausstattung sind nicht möglich. Augenscheinlich wurde/wird das Objekt bewohnt. Gemäß den Plänen ist eine Ölzentralheizung verbaut. Es ist dazu ein doppelzügiger Kamin vorhanden. Als Öllager dienen Stahltanks von 3 x 800 Liter.



Im Keller sind gemäß den vorhandenen Unterlagen zwei Regenwassertanks à 1.500 Liter vorhanden. Über eine etwaige Regenwassernutzung ist in den Unterlagen leider nichts vorhanden.

Eine Funktionalität der Innenausstattung und auch der technischen Ausstattung wird aufgrund des Baujahres und des daraus resultierenden Alters vorausgesetzt.

Die Garage ist gemäß den vorhandenen Unterlagen in einer massiven Bauweise, größtenteils bzw. zumindest in Teilbereichen in Stahlbeton erstellt. Die Außenfassade ist teilweise verputzt und mit Holz verkleidet. Das geneigte Pultdach hat entgegen den Bauunterlagen keine Begrünung. Es ist ein Sektionaltor- bzw. Rolltor und ein Kunststofffenster verbaut. Weitere Angaben können auch hier nicht erfolgen. Die Gesamtkonstruktion ist sichtbar in die Jahre gekommen.

Die Außenanlage ist nur sehr bedingt einsehbar gewesen. Die Treppenanlage und Hangabfangungen sind aus Betonwerksteinen bzw. Stahlbeton hergestellt. Die Terrasse oberhalb des Hauses hat einen Holzbelag. Es sind Bepflanzungen vorhanden. Die Gesamtanlage macht insgesamt einen etwas ungepflegten Eindruck.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung des Innenbereichs 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 Landkreis Gießen 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 Wohnhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art/Bauweise die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet. Dazu konnte das Objekt nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden, so dass die vorhandene Ausstattung und deren Zustand nicht bekannt sind. 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 Ausgleichbeträgen 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 Lollar, Gemarkung Odenhausen/Lahn führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. 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 52/4:	=	170,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	800 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$170,00 \text{ €/m}^2 \times 752,00 \text{ m}^2 = 127.840,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt aufgrund der teilweise starken Hanglage und der damit eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstückes eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,70.

$$127.840,00 \text{ €} \times 0,70 = 89.488,00 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 52/4, gerundet = 89.400,00 €**

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 Landkreises Gießen. 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 wurden 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, 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 Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage auf Basis der angeforderten Bau- und Planunterlagen und der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Eine Funktionalität des Objektes wird vorausgesetzt. Das Objekt war augenscheinlich bewohnt.

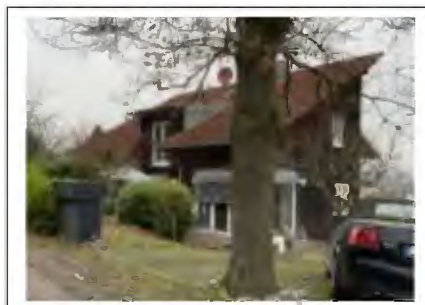
5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.01

**Keller- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss**



Wohnhaus als Einfamilienhaus*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,75	0,25		23%
Dächer			1			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			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
* Annahmen auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	
KG, EG, ausgebaut DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	0,75 x 23 % x 835 €/m ² + 0,25 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =					201,83 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 835 €/m ² BGF =					125,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,75 x 11 % x 835 €/m ² + 0,25 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =					96,53 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =					91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =					91,85 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 835 €/m ² BGF =					41,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =					75,15 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =					75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 835 €/m ² BGF =					50,10 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					849,46 €/m² BGF
	Anpassung Holzrahmenbauweise EG, DG:					Faktor 0,95
	Kostenwert (Summe)					806,99 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 806,99 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$806,99 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 1.527,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$325,60 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.527,39 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 497.318,18 \text{ €}$$

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.

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: Wohnhaus 1998/99

Alter: Wohnhaus 2025 – 1999 = 26 Jahre

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht daher wie folgt aus:

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Alter = 70 Jahre – 26 Jahre = 44 Jahre

→ Restnutzungsdauer Wohnhaus: 44 Jahre

$\frac{70 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 37,1 \%$

Wertminderung 37,1 % v.H. des Herstellungswertes = 184.505,04 €

→ 497.318,18 € - 184.505,04 € = 312.813,14 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 312.813,14 €**

5.2 Garagengebäude

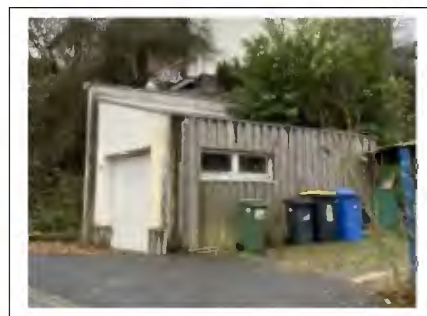
Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Pultdach

- massive Bauweise

Standardstufe 4, angepasst

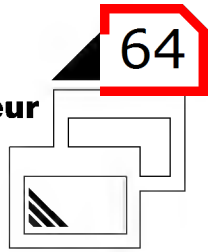


Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 420,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt



-19-

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$420,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 794,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$24,13 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 794,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 19.181,66 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert der Garage beträgt 19.181,66 €**

Wertminderung wegen Alters:

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

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: Garage 1998/99

Alter: Garage 2025 – 1999 = 26 Jahre

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht daher wie folgt aus:

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter} = 60 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} = 34 \text{ Jahre}$$

→ Restnutzungsdauer Garage: 34 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 43,3 \%$$

Wertminderung 43,3 % v.H. des Herstellungswertes = 8.305,66 €

$$\rightarrow 19.181,66 \text{ €} - 8.305,66 \text{ €} = 10.876,00 \text{ €}$$

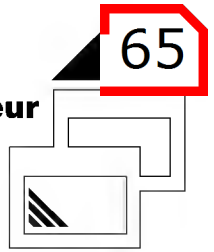
→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 10.876,00 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 312.813,14 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage: 10.876,00 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 323.689,14 €**



-20-

Übertrag:**Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 323.689,14 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Zulage Gaube = + 3.000,00 €

- Zisterne im Haus = + 1.500,00 €

- keine weiteren Ansätze möglich, aufgrund der
Besichtigung nach dem äußeren Anschein**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 328.189,14 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Treppenaufgang, Hangabfangung (soweit einsehbar),
Terrasse, Garten = + 25.000,00 €**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 353.189,14 €**

Bodenwert Flurstück 52/4 = + 89.400,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 442.589,14 €

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 0,97:

$$442.589,14 \text{ €} \times 0,97 = 429.311,47 \text{ €}$$
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 429.311,47 €

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	=	429.311,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	419.311,47 €
gerundet	=	419.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 419.000,00 €.

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 nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht und dazu lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

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.

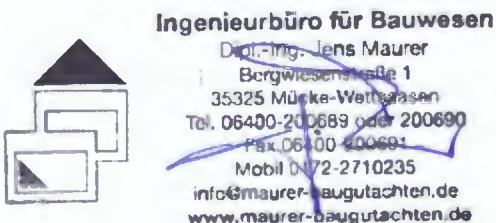
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Lützelbergstraße 10 A, 35457 Lollar-Odenhausen/Lahn, lfd.Nr. 1, Flur 7, Flurstück 52/4, zum Bewertungsstichtag 28.11.2025, auf

419.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzehntausend Euro

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

Mücke, den 06.12.2025



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 Gießen

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den anforderten Planunterlagen entnommen. Es erfolgt ein Abzug für Putz.

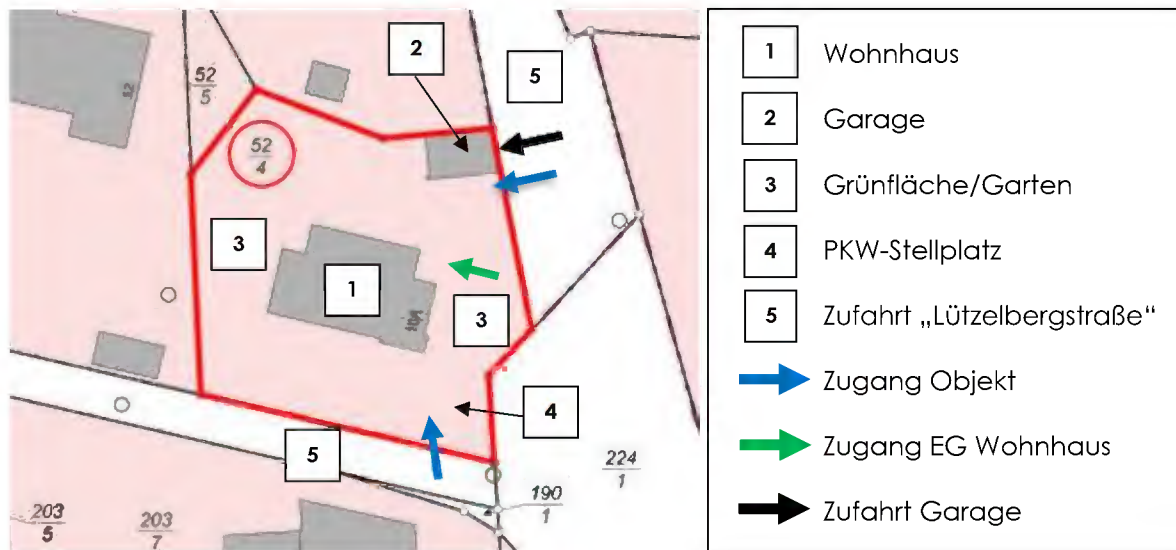
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden ebenfalls den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Das Objekt konnte vom Sachverständigen lediglich von außen besichtigt werden, somit kann zur Richtigkeit der Planunterlagen keine Aussage getroffen werden. Von außen war lediglich ersichtlich, dass der Balkon im Dachgeschoss nicht ausgeführt worden ist.

Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

**Wohnflächenberechnung:****-Erdgeschoss-**

Eingang:	$(1,50 \times 2,5675)$	=	3,85 m ²
Flur:	$1,26 \times 2,50$	=	3,15 m ²
Küche:	$3,83 \times 2,50$	=	9,58 m ²
Wohnen/Essen:	$(5,89 \times 5,19) + (0,40 \times 4,00) + (0,40 \times 0,90) - (0,50 \times 0,70)$	=	32,18 m ²
	Übertrag	=	48,76 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

		Übertrag	=	48,76 m ²
Ankleide:	1,85 x 3,83		=	7,09 m ²
Eltern:	(5,19 x 2,89) + (1,26 x 1,95) – (0,40 x 2,15/2)		=	17,03 m ²
Bad:	(2,5675 x 3,00) + (1,535 x 1,00) + (0,40 x 2,15/2)		=	9,67 m ²
WC:	1,4675 x 1,435		=	2,11 m ²
		Summe	=	84,66 m ²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,54 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss gesamt	=	82,12 m²
=====				

-Dachgeschoss-

Trhs.:	2,05 x 1,50		=	3,08 m ²
Arbeiten:	3,34 x 5,19		=	17,33 m ²
Kind 1:	4,26 x 4,84		=	20,62 m ²
Abst.:	2,05 x 1,4575		=	2,99 m ²
Bad:	2,05 x 2,8675		=	5,88 m ²
Kind 2:	(4,26 x 4,84) – (0,50 x 0,70)		=	20,27 m ²
		Summe	=	70,17 m ²
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,11 m ²
		Wohnfläche Dachgeschoss gesamt	=	68,06 m²
=====				

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

Zusammenstellung Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Dachgeschoss} = 82,12 \text{ m}^2 + 68,06 \text{ m}^2 = 150,18 \text{ m}^2$$

=====

Nutzflächenberechnung:-Wohnhaus--Kellergeschoss-

Trhs.:	2,5825 x 1,50	=	3,87 m ²
Flur:	1,635 x 3,885	=	6,35 m ²
Heizungsraum:	(1,635 x 4,30) – (0,70 x 0,50)	=	6,68 m ²
Öllager:	1,51 x 4,30	=	6,49 m ²
HAR:	(1,6675 x 5,55) + (1,625 x 1,135)	=	11,10 m ²
Vorräte:	2,635 x 3,2925	=	8,68 m ²
Dusche:	1,76 x 2,51	=	4,42 m ²
Hobby:	(2,885 x 5,0425) + (1,76 x 2,4175) – (0,115 x 1,15)	=	18,67 m ²
HWR:	2,5825 x 4,535	=	11,71 m ²
		Summe	= 77,97 m ²
		abzgl. 3 % Putz	= - 2,34 m ²

$$\text{Nutzfläche Wohnhaus Kellergeschoss gesamt} = 75,63 \text{ m}^2$$

=====

-Garage--Erdgeschoss-

Stellfläche:	3,51 x 5,51	=	19,34 m ²
		Summe	= 19,34 m ²
		abzgl. 3 % Putz	= - 0,58 m ²
		Nutzfläche Garage Erdgeschoss gesamt	= 18,76 m ²

=====



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

Zusammenstellung Nutzfläche:

$$\text{Wohnhaus + Garage} = 75,63 \text{ m}^2 + 18,76 \text{ m}^2 = 94,39 \text{ m}^2$$

=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

$$\text{Kellergeschoss:} \quad (14,00 \times 5,75) + (2,75 \times 10,00) = 108,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Erdgeschoss:} \quad (14,00 \times 5,75) + (2,75 \times 10,00) + (0,30 \times 4,125) + (0,30 \times 1,20) = 109,60 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad (14,00 \times 5,75) + (2,75 \times 10,00) = 108,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt} = 325,60 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

-Garage- 2

$$\text{Erdgeschoss:} \quad (4,00 \times 6,00) + [(0,25 \times 2) \times 0,25] = 24,13 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt} = 24,13 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

Mücke, den 04.12.2025

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

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

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

**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: Straßenansicht

-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen



Bild 4: Straßen- Seitenansicht



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Seiten- Giebelansicht

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen



Bild 7: obere Zufahrt – Sackgasse



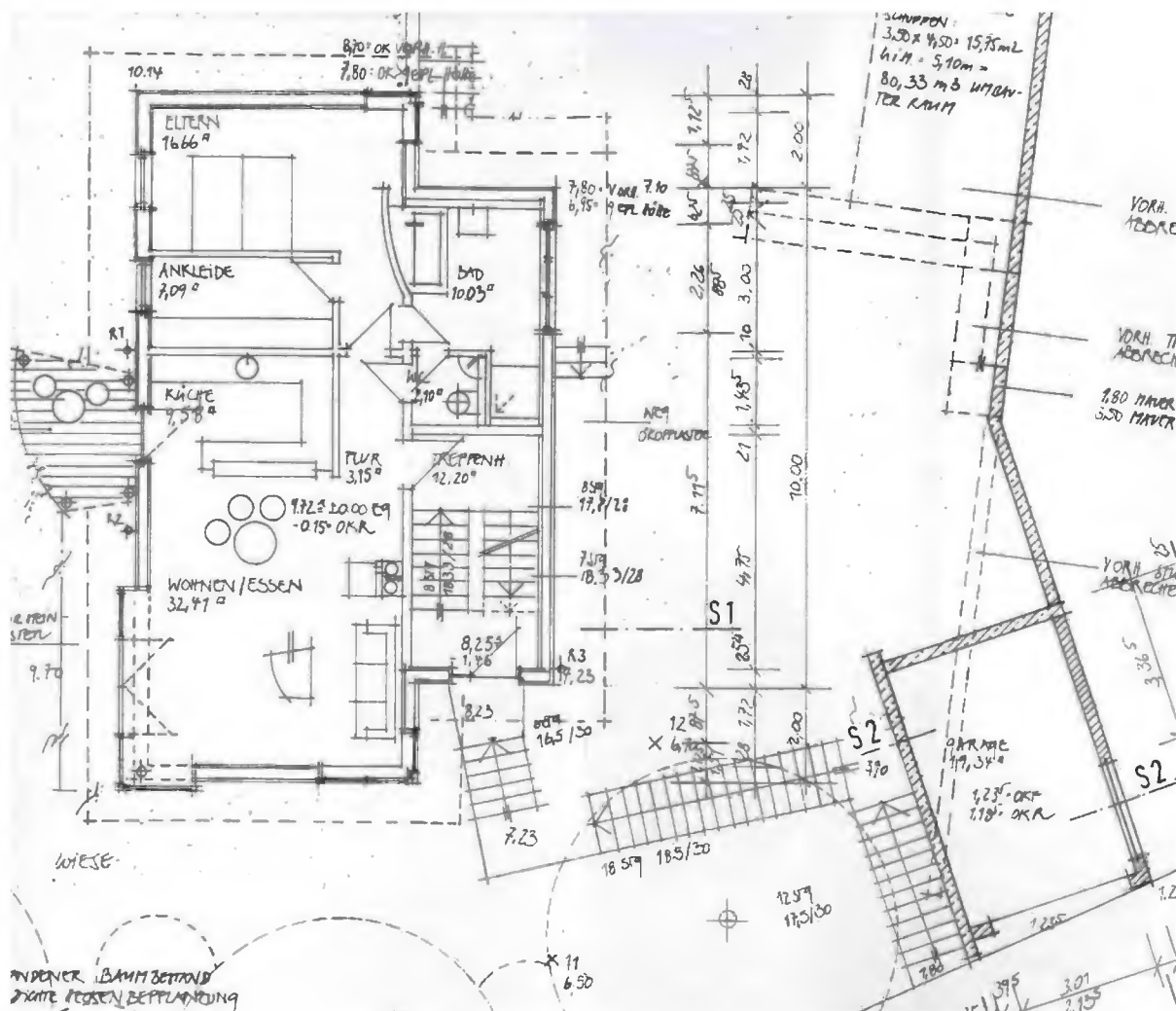
Bild 8: Zufahrt „Lützelbergstraße“



Bild 9: Zufahrt „Lützelbergstraße“

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

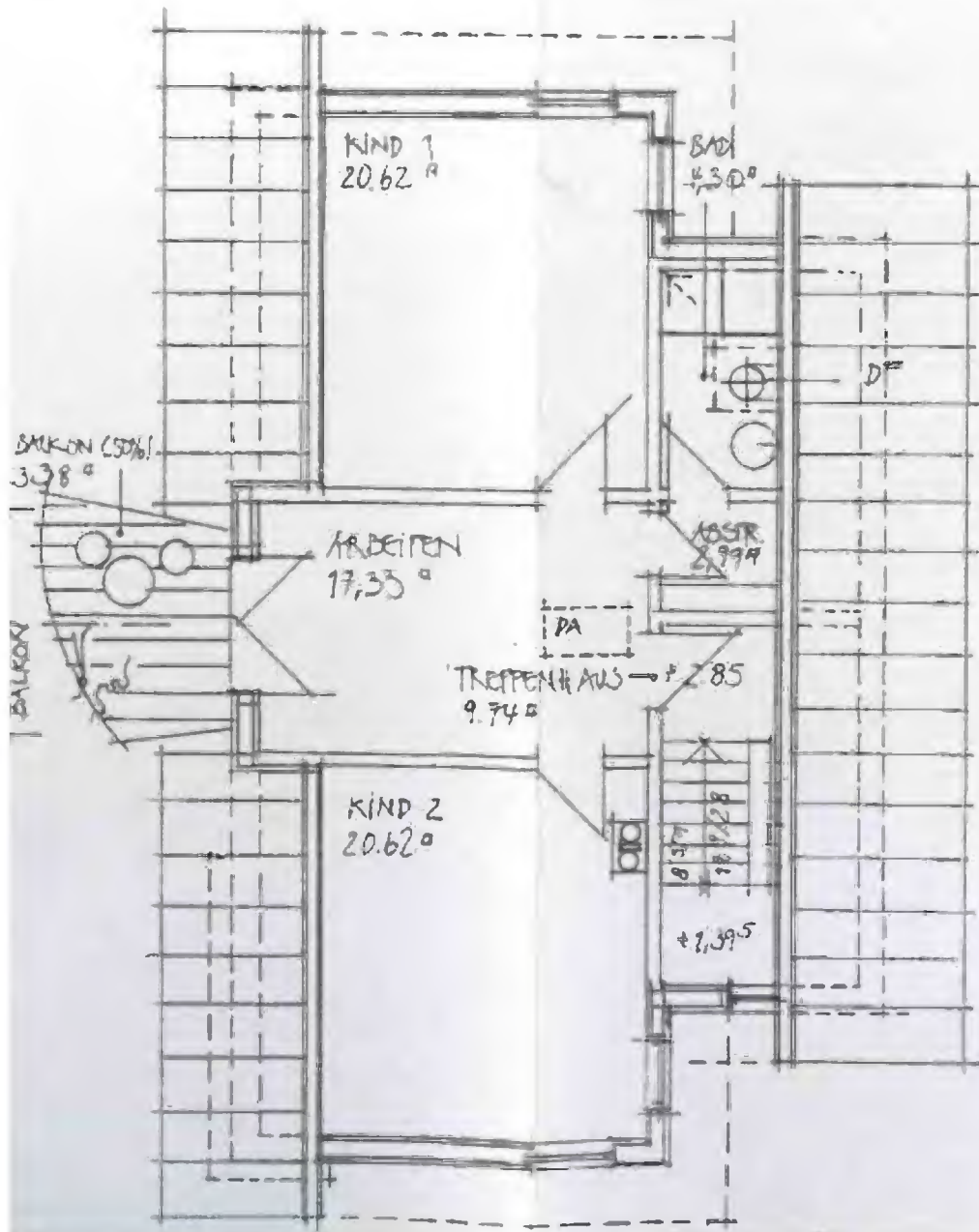
Die nachfolgenden Planausschnitte sind ohne Maßstab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Zur Richtigkeit der Planunterlagen kann aufgrund der Besichtigung lediglich von außen keine Angabe gemacht werden. Alle Angaben ohne Gewähr.



Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab

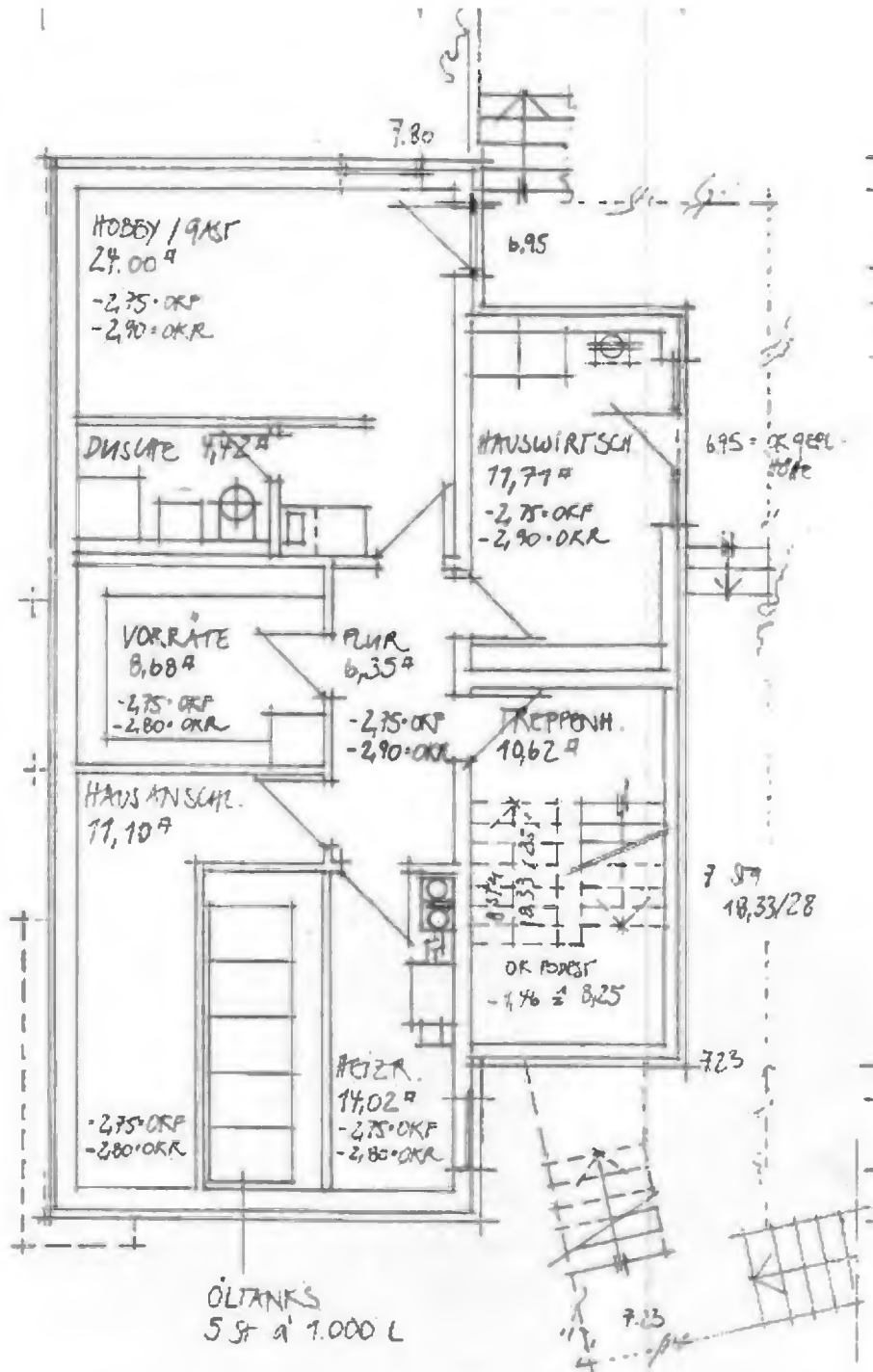
-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

**Grundriss Dachgeschoss**ohne Maßstab
weicht ab

-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

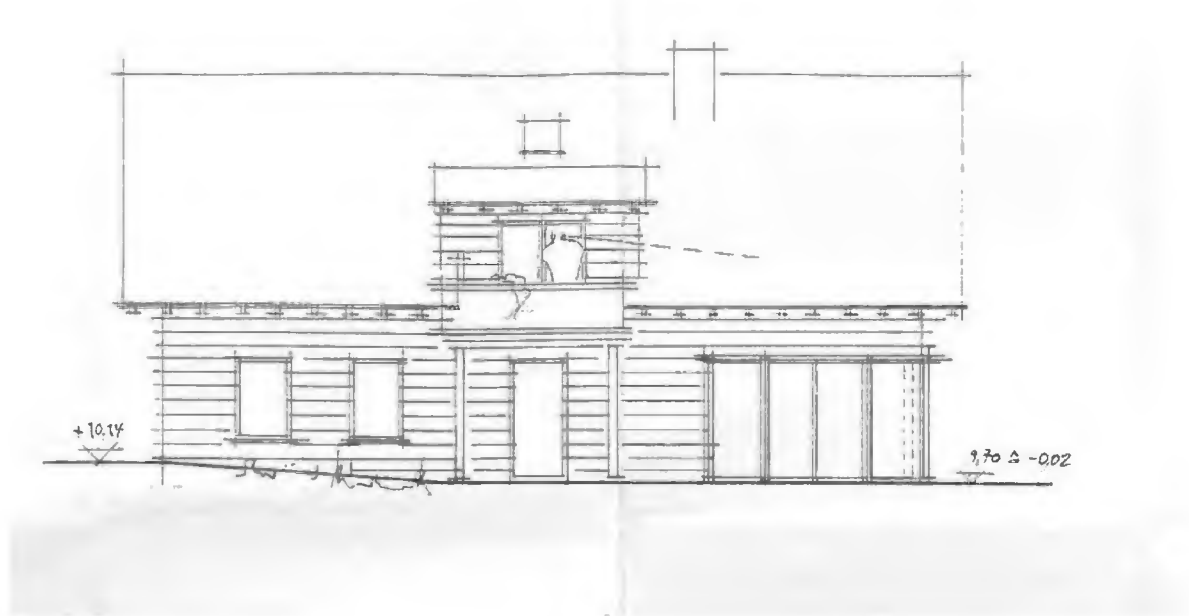


Grundriss Kellergeschoss
ohne Maßstab

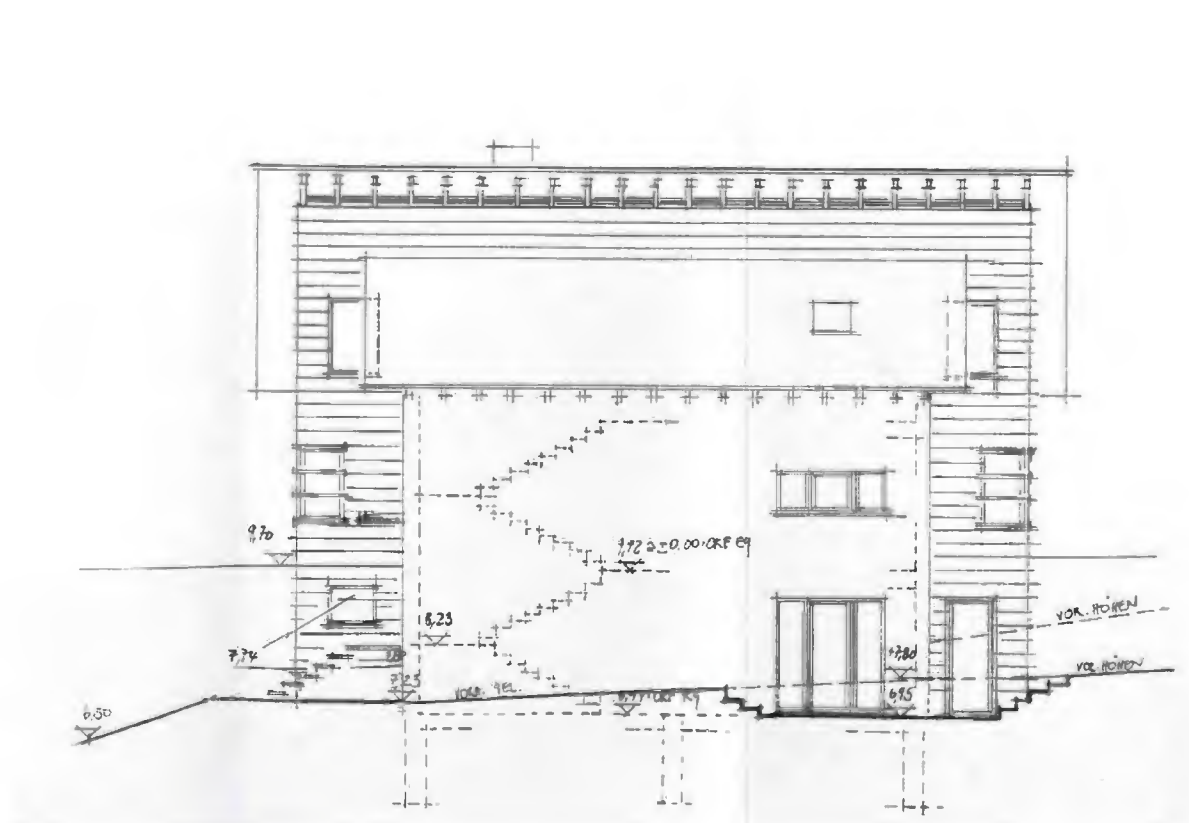
Ansicht Ost
ohne Maßstab/weicht ab

-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen

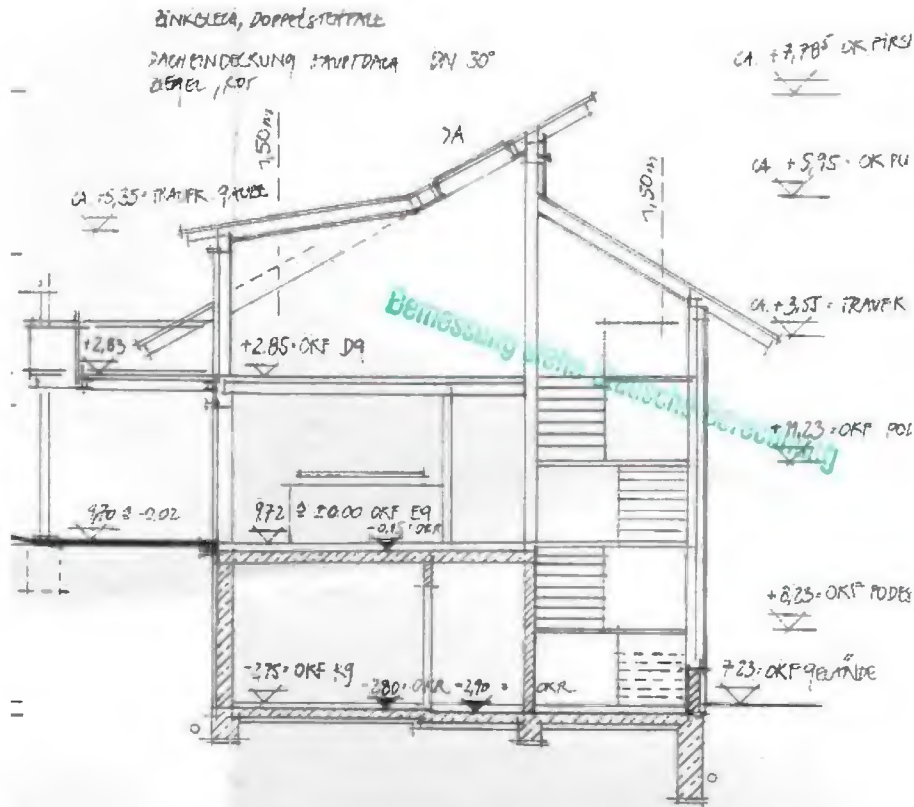
**Ansicht Süd**

ohne Maßstab/weicht ab

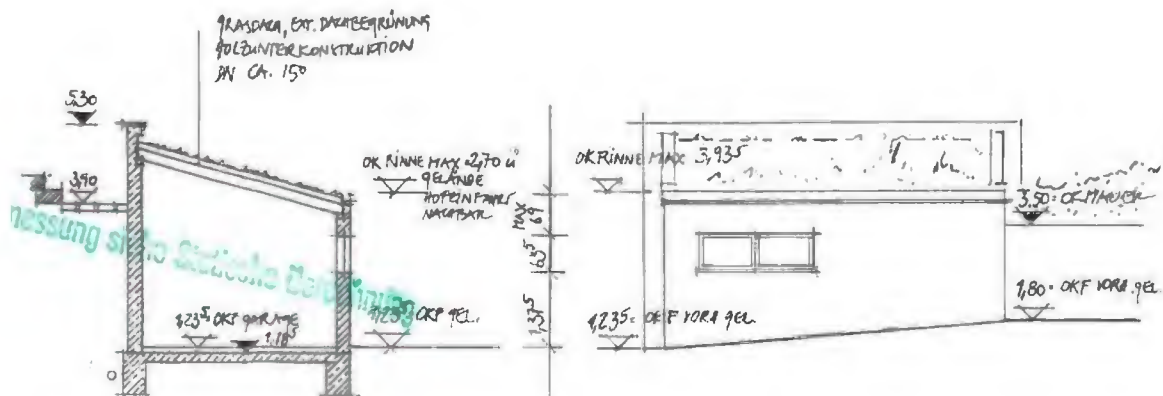
**Ansicht Nord**

ohne Maßstab

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 420 K 38/25 AG Gießen



**Schnitt
Wohnhaus**
ohne Maßstab/weicht ab



**Schnitt und Ansicht Nord
Garage**
ohne Maßstab

Flurstück: 52/4

Flur: 7

Gemarkung: Odenhausen/Lahn

Gemeinde:

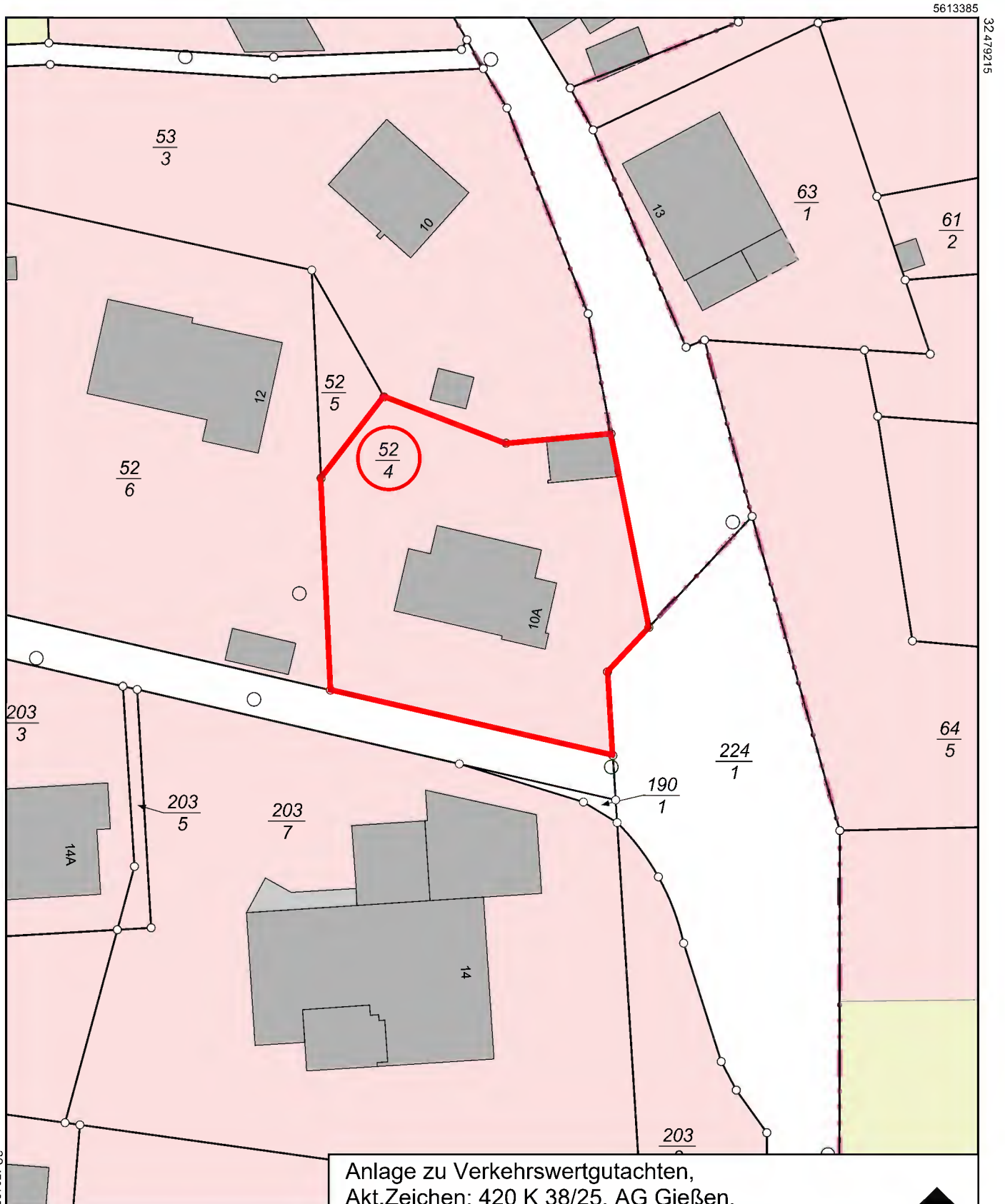
Kreis:

Regierungsbezirk:

Lollar

Gießen

Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 420 K 38/25, AG Gießen,
Gebäude- und Freifläche, Lützelberg-
straße 10A, 35457 Lollar/Odenhausen-
Lahn, IdF. Nr. 1, Flur 7, Flurstück 52/4,
Größe 752 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Antrag: 203092477-1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 04.12.2025

Flurstück 52/4, Flur 7, Gemarkung Odenhausen/Lahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Lollar Kreis Gießen Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Lützelbergstraße 10A
Fläche:	752 m²
Tatsächliche Nutzung:	752 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Gießen Grundbuchbezirk Odenhausen/Lahn Grundbuchblatt 1486 Laufende Nummer 1



Der Kreisausschuss

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

Ingenieurbüro für Bauwesen
Herrn Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen



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, 22.09.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: MBA/1202/25/2632
Ihr Aktenzeichen: 420 K 38/25
Ihr Schreiben vom: 19.09.2025
Ort: Lollar
Gemarkung, Flur, Flurstück: Odenhausen/Lahn Flur 7 Flurstück 52/4
Straße, Hausnummer: Lützelbergstraße 10 A

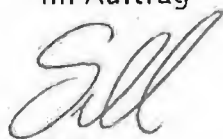
Sehr geehrter Herr Maurer,

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

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage


Seller

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
Dipl. - Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

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

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 19.09.2025

Datum: 24.09.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Lützelbergstraße 10A, 35457 Lollar, Gemarkung Odenhausen, Flur 7, Flurstück 52/4

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.

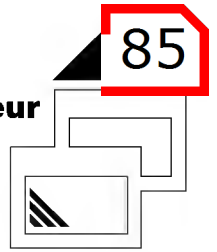
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lollar 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.

HESSEN  *1 Arbeitgeber*
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 420 K 38/25, 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
 - Bodenrichtwerte Stadt Lollar, Gemarkung Odenhausen/Lahn, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lollar, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - 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.