

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Wirtschaftliche Einheit aus
Gebäude- und Freifläche

Obertorstraße 9 + 7,
Schloßgasse 2

35410 Hungen

Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 62/25

Der Verkehrswert des Gesamteigentums wurde zum Stichtag 30.01.2026 wie folgt ermittelt:

153.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Hungen, Blatt 3593 des Amtsgerichtes Gießen

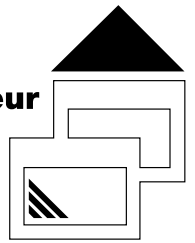
Ifd. Nr. 1, Hungen, Flur 1, Flurstück 72, Gebäude- und Freifläche,
Obertorstraße 9, Grundstücksgröße 105 m²

Ifd. Nr. 2, Hungen, Flur 1, Flurstück 75, Gebäude- und Freifläche,
Obertorstraße 9, Grundstücksgröße 117 m²

Ifd. Nr. 3, Hungen, Flur 1, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche,
Obertorstraße 7, Grundstücksgröße 193 m²

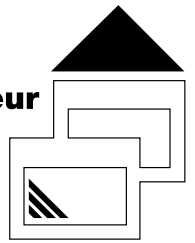
Ifd. Nr. 4, Hungen, Flur 1, Flurstück 77, Gebäude- und Freifläche,
Schloßgasse 2, Grundstücksgröße 128 m²

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 der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	13
1.6.3 Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus Haus Nr. 2 + 7 im Einzelnen	15
2. Allgemeine Verfahrenswahl	17
3. Bodenwertermittlung	17
4. Ertragswertverfahren	19
5. Sachwertverfahren	20
5.1 Wohn- und Geschäftshaus Haus Nr. 2 + 7	20
5.2 Wohn- und Geschäftshaus Haus Nr. 9	22
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	23
6. Verkehrswerte	25
6.1 Verkehrswert wirtschaftliche Einheit Gesamtobjekt	25
6.2 Fiktive Verkehrswerte Flurstücke	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A7
Bilder	A8-A20
Planunterlagen	A21-A28
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 62/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 14.11.2025 und 02.01.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch alle Beteiligten. Es konnte schlussendlich ein Termin zur Ortsbesichtigung für Freitag, den 30.01.2026 um 12.30 Uhr vereinbart werden.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu Teilen des Objektes (nicht alle Wohnungen waren zugänglich)

Teilnehmer: - Verfahrensbeteiligter
 - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen wurden Planunterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Unterlagen wird vorausgesetzt. Es liegen augenscheinlich in der Aufteilung Abweichungen vor. Alle Angaben ohne Gewähr.

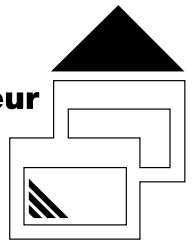
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Im Grundbuch Abt. II liegen keine Eintragungen vor, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen liegen zu den einzelnen Flurstücken/Grundstücken Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Diese werden aber aufgrund der vorhandenen Bebauung als nicht wertrelevant eingestuft.

Im Rahmen einer Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen wurden keine Eintragungen festgestellt. Weitere Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von eventuell vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im Stadtkern von Hungen, direkt an der Hauptortsdurchfahrt.

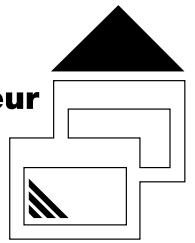
Die Stadt Hungen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Gießen. Sie liegt an der Grenze zwischen Wetterau und Vogelsberg.

Hungen grenzt im Norden an die Stadt Laubach, im Osten an die Stadt Nidda (Wetteraukreis), im Süden an die Gemeinde Wölfersheim (Wetteraukreis) und Echzell und im Westen an die Städte Münzenberg (Wetteraukreis) und Lich.

Durch die Eingliederung der Gemeinden Bellersheim, Inheiden, Rodheim, Rabertshausen, Nonnenroth, Langd, Obbornhofen, Steinheim, Trais-Horloff, Utphe und Villingen in den 70 er Jahren zählt die Stadt Hungen heute rund 12.700 Einwohner.



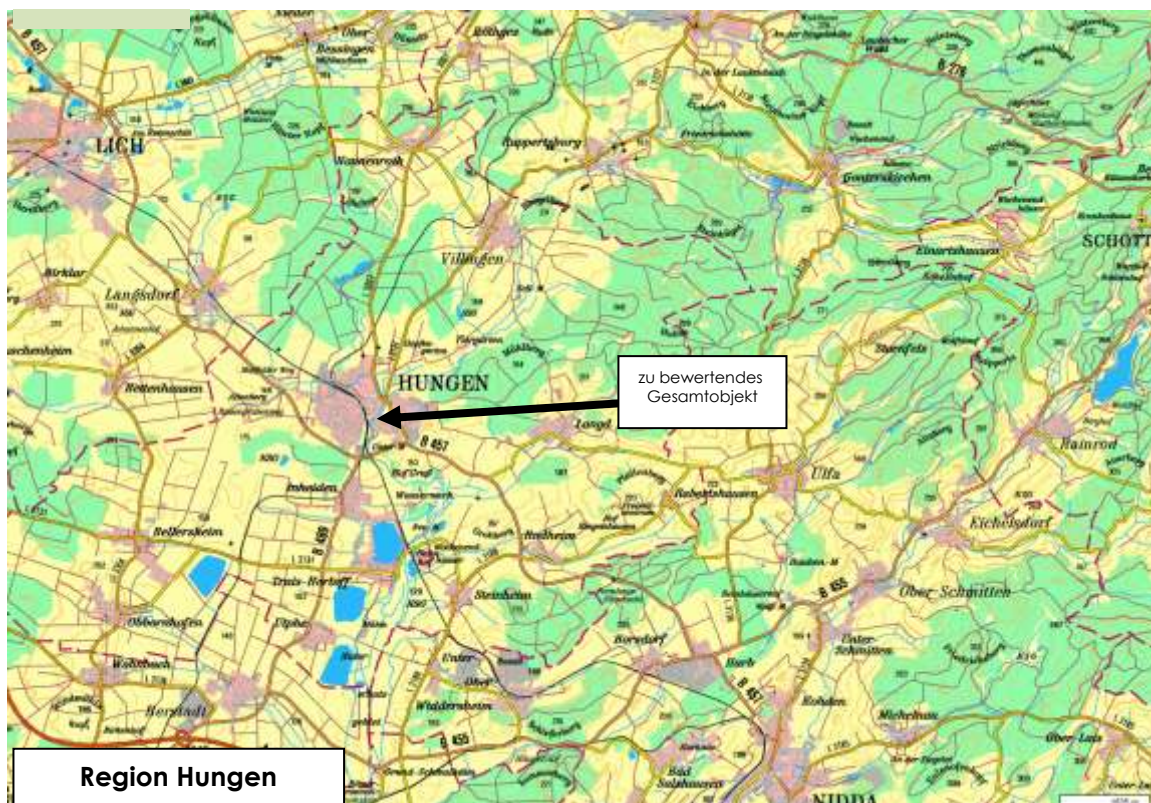
Urkundlich wurde die Stadt Hungen erstmals am 28. Juli 782 als Schenkung Kaiser Karls des Großen an das Stift Hersfeld erwähnt. Hungens wirtschaftliche Bedeutung begann schon im frühen Mittelalter durch den günstigen Standort an einer Kreuzung zweier wichtiger Handelswege, der „Salzstraße“ und der „Alten Gelnhäuser Poststraße“. Ein weiterer wichtiger Faktor war die Erlangung der Stadt- und Marktrechte, wovon noch heute noch der jährlich am 1. November abgehaltene Allerheiligenmarkt zeugt.



Als besondere Sehenswürdigkeiten der Stadt Hungen sind u.a. das Schloss und die evangelische Stadtkirche zu nennen, sowie eine Vielzahl von sehenswerten Fachwerkhäusern in der Kernstadt, in deren Nähe auch das zu bewertende Gesamtobjekt liegt.

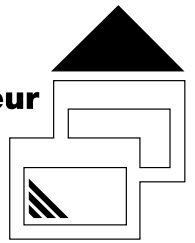
Verkehrstechnisch ist Hungen als gut erschlossen zu bezeichnen, auch wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine Autobahnauffahrt zu finden ist. Die bis Ende 2006 durch den Ort verlaufende Bundesstraße 457 und 489 folgten in etwa diesen alten Handelswegen. Durch die Neue Ortsumgehung liegt deren Kreuzung heute südöstlich außerhalb des Ortes und ist als Kreisverkehr ausgebaut. Durch diese Ortsumgehung wird auch der Standort des zu bewertenden Gesamtobjektes verkehrslärmtechnisch entlastet.

Hungen war früher ein Eisenbahnknoten. Davon zeugen noch Reste des großzügig angelegten Bahnhofs mit eigener Güterabfertigung. Die Horloffalbahn (Friedberg-Hungen-Laubach-Mücke) und die Lahn-Kinzig-Bahn (Gießen-Gelnhausen) kreuzten sich in Hungen. Heute wird lediglich noch die Lahn-Kinzig-Bahn betrieben.



Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs gehört Hungen, wie auch der Landkreis Gießen zum Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbund. Hungen besitzt eine eigene Stadtbuslinie, die VGO-Linie 60.

Durch Hungen und seinen Stadtteil Inheiden und Steinheim führt der Deutsche Limes Radweg, als Radfernweg.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Gesamtobjekt, bestehend aus den Flurstücken 72, 75, 76 und 77, zentral im Stadtkern von Hungen. Entsprechend können die Dinge des täglichen Lebens bequem zu Fuß erledigt werden. Es gibt in allen Bereichen Einkaufsmöglichkeiten, wie auch Ärzte, Kindergärten, sowie Schulen. Die Infrastruktur in Hungen kann entsprechend als insgesamt gut bezeichnet werden.

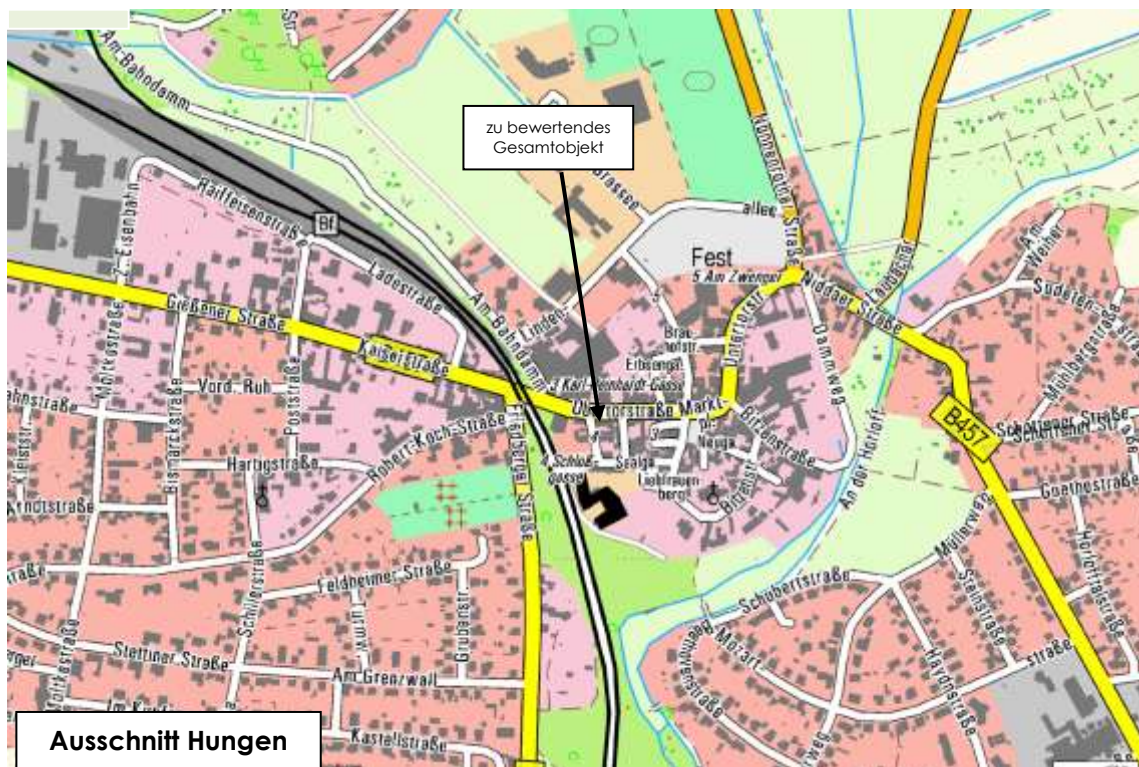
Durch die zentrale Lage kann auch aus gewerblicher Sicht von einem guten Standort gesprochen werden. Es bestehen im öffentlichen Bereich dazu auch Parkmöglichkeiten.

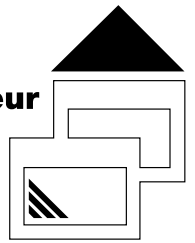
Das Objekt liegt unmittelbar an der Obertorstraße, sowie seitlich an der Schloßgasse. Das Gesamtgrundstück ist gut erreichbar. Die Zufahrt zum kleinen Innenhof, sowie der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Schloßgasse, während der Zugang zu den Gewerbeeinheiten über die Obertorstraße erfolgt. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten und haben insgesamt leichte Hanglage. Sie können aber als wirtschaftliche Einheit als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

Die Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Hungen gelten die Grundstücke als voll erschlossen. Es gibt einen Erdgasanschluss.

Es gibt für diesen Bereich einen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“. In diesem sind jedoch nur Festsetzungen über die Errichtung und den Betrieb von Vergnügungsstätten festgehalten. Die Grundstücke sind baurechtlich nach §34 zu beurteilen. Die Flurstücke liegen im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage. Es liegen Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Hingegen sind in der Altflächendatei keine Eintragungen vorhanden.





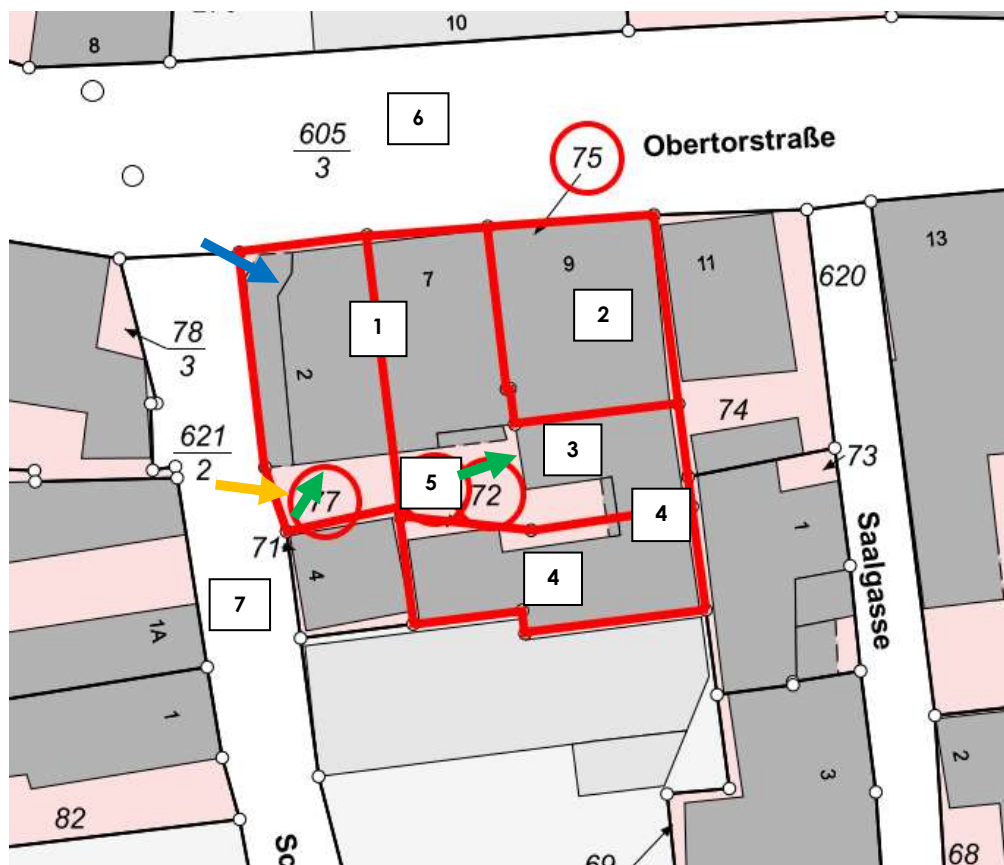
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

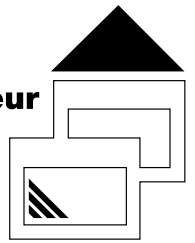
Beim zu bewertenden Gesamteigentum handelt es sich um die mit zwei alten Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Flurstücke 72, 75, 76 und 77. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist nur eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit möglich. Eine Einzelnutzung ist nicht bzw. u.U. nur mit großen Aufwand gegeben.

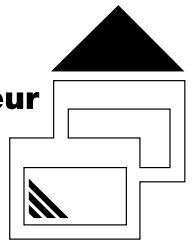
Alle nachfolgenden Beschreibungen des Gesamteigentums erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den durch den Eigentümer bereitgestellten, einfachen und nicht vollständigen Planunterlagen.

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



- | | | |
|------------------------------|--|----------------------|
| 1 Wohn- und Geschäftshaus | 2 Wohn- und Geschäftshaus (schlechter Zustand) | |
| 3 Garage | 4 Nebengebäude | 5 Hoffläche |
| 6 Zufahrt „Obertorstr.“ | 7 Zufahrt „Schloßgasse“ | → Eingänge EG |
| → Zufahrt Grundstücke/Garage | | → Eingang Ladenräume |





Der neuere Gebäudebereich Haus Nr. 2 + 7 ist in einem weitgehend nutzbaren Zustand, während der Gebäudebereich Haus Nr. 9 in einem nicht mehr nutzbaren Zustand ist und zum Teil einsturzgefährdet. Eine Sanierung ist hier nicht mehr gegeben (siehe dazu auch Ausführung aus einem statischen Gutachten unter Punkt 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen). Grundsätzliche wäre der gewerbliche Bereich im Erdgeschoss noch nutzbar, allerdings ist aufgrund der vorhandenen Bauausführung ein Erhalt des Erdgeschosses ebenfalls als eher unwahrscheinlich anzusehen.

Beide Gebäudebereiche sind unterkellert, haben den gewerblichen Erdgeschossbereich, zwei Obergeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Allerdings liegt bei Haus Nr. 2 + 7 wohl ein nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vor (dieser Bereich war nicht zugänglich und ist baurechtlich nicht genehmigt).

Das Erdgeschoss beider Gebäudebereiche wurde ursprünglich als Ladengeschäft genutzt und nachträglich getrennt, so dass der Gewerbebereich Haus Nr. 2 + 7 grundsätzlich nutzbar wäre, aber derzeit auch leerstehend ist.

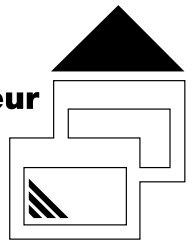


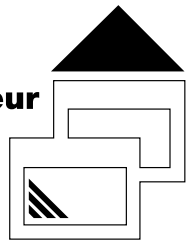
Die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 122 m². Dazu kommt noch Lagerfläche im Kellergeschoss von ca. 33 m².

In den darüberliegenden Geschossen des Gebäudebereichs Haus Nr. 2 + 7 befinden sich Wohnungen, die auch derzeit alle vermietet sind bzw. genutzt werden.

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt auf der Gebäuderückseite vom Innenhof aus. Der Zugang ist weder barrierefrei noch behindertengerecht. Auch besteht über das Treppenhaus der Zugang zum Kellergeschoss, sowie auch ein Zugang zum Gewerbe im Erdgeschoss. Die ursprüngliche, große Wohnung im 1. Obergeschoss wurde nachträglich in zwei Einheiten aufgeteilt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 145 m². Im 2. Obergeschoss







Die Aufteilungen im Gebäudebereich Haus Nr. 9 sind ohne Relevanz, da der vordere Gebäudebereich komplett entkernt ist. Die Räumlichkeiten im Anbau sind ebenfalls ohne Relevanz, da hier erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorliegen. Der Zugang zu diesem Gebäudebereich erfolgt ebenfalls über einen separaten Zugang mit Treppenhaus vom Hof aus.

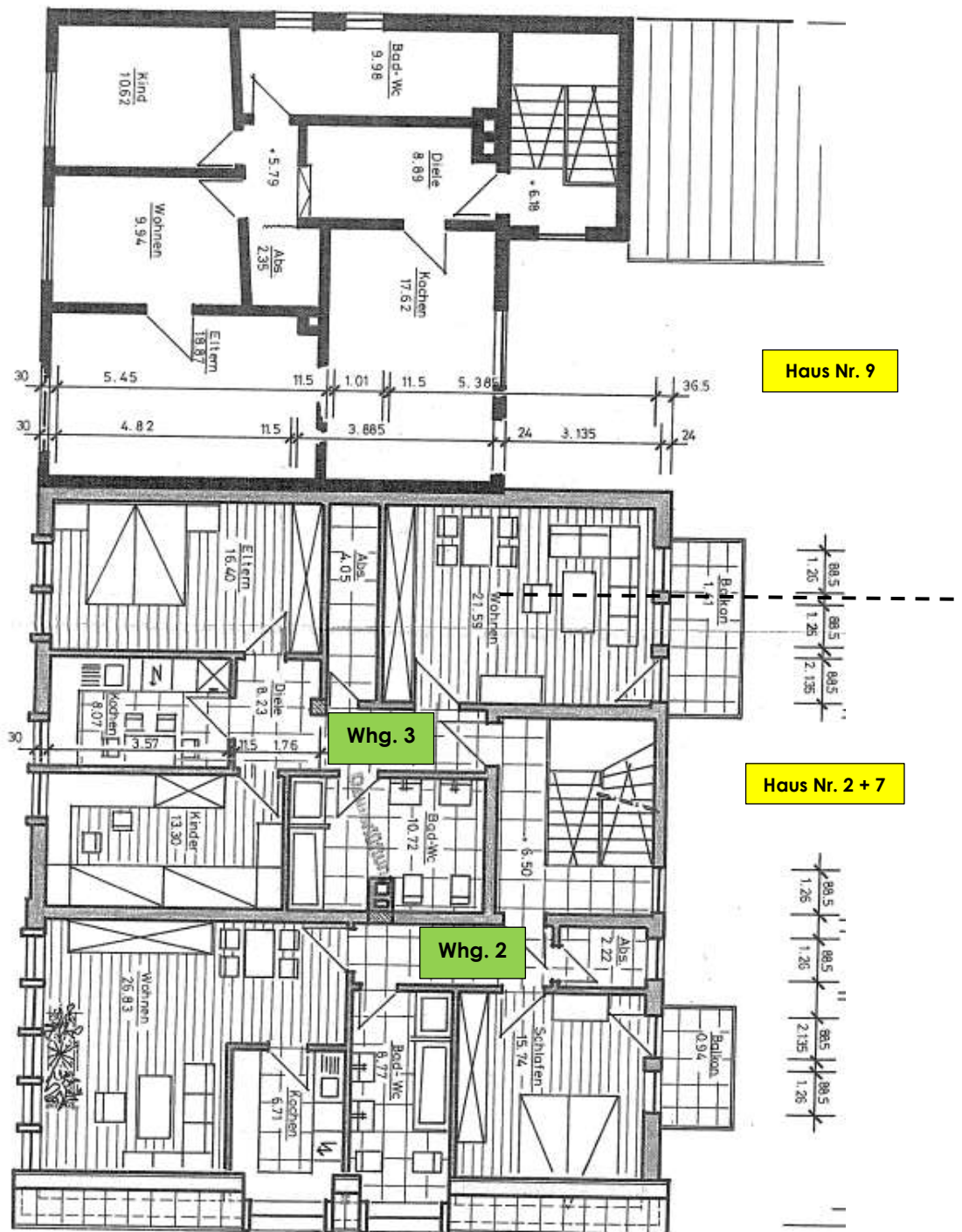
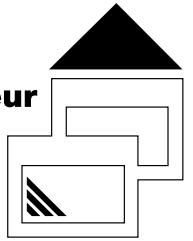


Abb.: Grundriss 2. Obergeschoss (weicht in der Nutzung und Aufteilung ab)



Die Raumaufteilungen der Wohnungen können grundsätzlich als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Die Balkone auf der Gebäuderückseite sind aufgrund des schlechten, baulichen Zustandes nicht bzw. nur bedingt nutzbar.

Das Kellergeschoss in beiden Gebäudebereichen dient als einfache Nutz- und Abstellfläche. Im Keller des Gebäudebereichs Haus Nr. 9 befindet sich derzeit die Heizungsanlage für das Gesamtobjekt. Aufgrund des Rückbaues wird ein einfacher Umbau der Heizungsanlage in den Gebäudebereich Haus Nr. 2 + 7 in der Wertermittlung berücksichtigt.

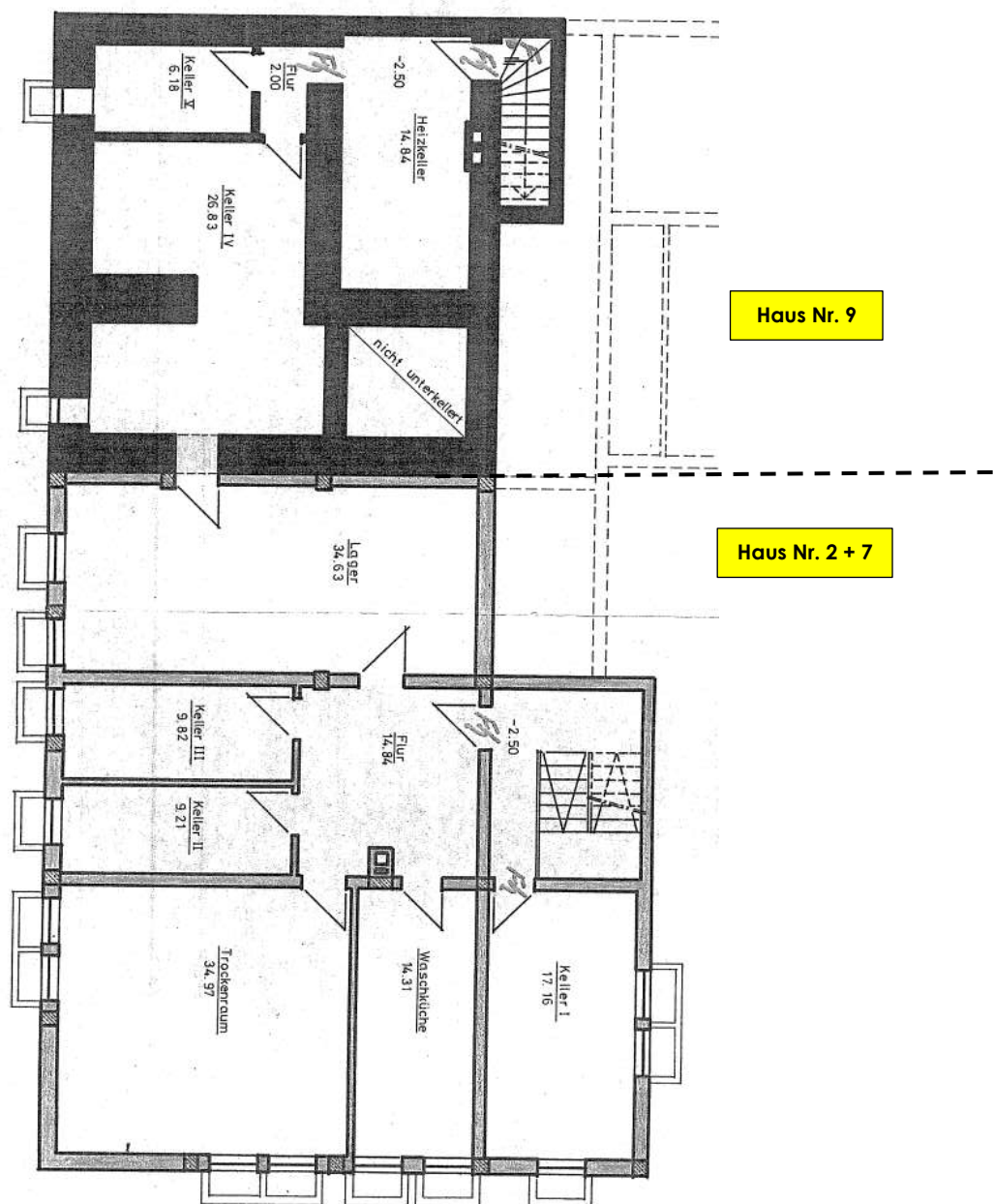
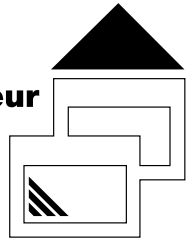


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (weicht in der Nutzung und Aufteilung ab)



Die Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich dienen als einfache Unterstellmöglichkeiten bzw. teilweise als Garagen. Zugang und Zufahrt erfolgt auch über die Hoffläche von der Schloßgasse aus.



Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht lediglich aus der befestigten Hoffläche hinter dem Gesamtobjekt. Das Gesamtgrundstück hat keine Grünflächen.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen der beiden Gebäudebereiche des Wohn- und Geschäftshauses erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben des Miteigentümers. Es liegen keinerlei konstruktive Bauunterlagen zu den Objekten vor.

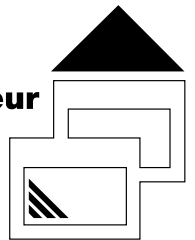
Die genauen Baujahre der Gebäudebereiche sind nicht bekannt. Zumindest beim Gebäudebereich Haus Nr. 9 handelt es sich um ein altes, historisches Fachwerkhhaus. Der Gebäudebereich Haus Nr. 2 + 7 wurde augenscheinlich massiv umgebaut. Wie groß die baulich, konstruktiven Veränderungen waren, ist allerdings nicht bekannt.

Aufgrund der ursprünglichen Baujahre des Gesamtobjektes wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Es waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Auffälligkeiten sichtbar bzw. feststellbar.

Allerdings war der Gebäudeteil Haus Nr. 9 des Wohn- und Geschäftshauses in einem augenscheinlich sehr schlechten Zustand. Für Teile des vorderen Gebäudebereichs besteht Einsturzgefahr.

Dies wurde auch bereits in einer statischen Stellungnahme eines Statikers (liegt dem Sachverständigen vor) 2011 u.a. wie folgt festgestellt:

„...da der größte Teil der Dach- und Fachwerkkonstruktion eine desolante Bausubstanz aufweist, stellt ein Abbruch des Daches, der Außenwände zur Straßenseite des 1. und 2. Obergeschosses und ein Teil der Giebelwand das am wenig-

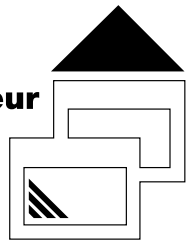


igsten aufwendige Mittel dar, im Besonderen da eine Renovierung der genannten Bauteile in keinem Verhältnis zu den wirtschaftlichen Aufwendungen stehen wird.“ Seit 2011 hat sich der Zustand nochmals deutlich sichtbar verschlechtert.



Dazu kommt noch eindringende Feuchtigkeit beim vorderen Gebäudebereich wie auch beim hinteren Anbau, der zu erheblicher Schimmelbildung geführt hat.





Die genaue Bauweise des Umbaus des Gebäudebereichs Haus Nr. 2 + 7 ist nicht bekannt. Teile des Erdgeschosses sind sichtbar aus Stahlbeton. Die weitere Ausführung ist nicht einsehbar. Die Außenfassade ist größtenteils einfach verputzt. Es liegen keine sichtbaren energetischen Maßnahmen vor. Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung und der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion.

Bei den Holzbalkonen auf der Gebäuderückseite sind tragende Balken massiv beschädigt und daher nur eingeschränkt nutzbar.

Die Gesamtkonstruktion ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht deutlich sichtbarer Unterhaltungsstau und damit verbundener Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Wertermittlung lediglich Kosten zur Instandsetzung des angesetzten Standards berücksichtigt werden.

Die Fenster haben zwar eine Isolierverglasung, sind aber ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Die Innenausstattung hat einen eher einfachen als mittleren Standard und befindet sich teilweise und soweit einsehbar in einem ungepflegten und renovierungsbedürftigen Zustand. Sie ist deutlich in die Jahre gekommen. Gleiches gilt auch für die technische Ausstattung des Objektes, die alles andere als zeitgemäß ist. Im Gebäudebereich Haus Nr. 2 + 7 ist die Ausstattung zumindest weitgehend funktional.

Als Heizungsanlage dient eine deutlich in die Jahre gekommene Gas-therme mit Erdgasanschluss. Diese erzeugt auch Warmwasser. Die Heizungsanlage für das Gesamtobjekt befindet sich derzeit im Gebäudebereich Haus Nr. 9.

Es sind in der Wertermittlung Kosten für einen Umbau in Haus Nr. 2 + 7 berücksichtigt.



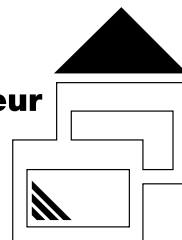
Die Nebengebäude sind teilweise massiv ausgeführt, teilweise handelt es sich um einfache Holzkonstruktionen. Dazu ist eine Betonfertigteiltergarage vorhanden. Auch diese Gebäude sind deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Die Hoffläche der Außenanlage ist mit einem älteren Betonwerksteinpflaster befestigt.

1.6.5 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses Haus Nr. 2 + 7 im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der zugänglichen Wohnbereiche im Obergeschoss, sowie des gewerblichen Erdgeschosses.

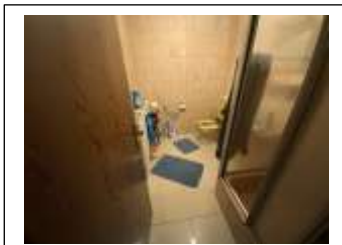
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.



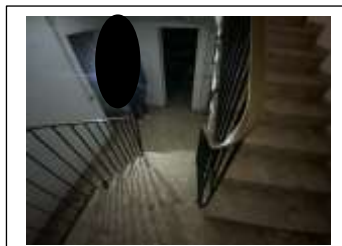
-Gewerbefläche Erdgeschoss-

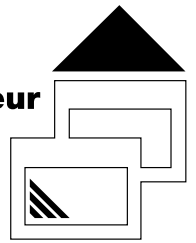


-Wohnfläche 1. Obergeschoss-



-Nutzfläche Kellergeschoss-





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 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, bestehend aus der wirtschaftlichen Einheit der Flurstücke 72, 75, 76 und 77, erfolgt im vorliegenden Fall ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich gut die Hälfte des Objektes in einem nicht mehr vermietbaren bzw. nutzbaren und als grenzwertig zu bezeichnenden Zustand befindet. Entsprechend wären mögliche Erträge für das Gesamtobjekt nicht aussagekräftig.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

Es erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das Gesamtobjekt als wirtschaftliche Einheit der einzelnen Flurstücke. Eine Einzelnutzung der Flurstücke ist nicht gegeben/nicht möglich und ohne Sinn. Es erfolgt eine fiktive Aufteilung der Werte der einzelnen Flurstücke lediglich für die Versteigerung.

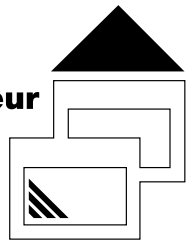
3. Bodenwertermittlung

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 be-zogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grund-stückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu er-mitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein er-hebliches 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 recht-lich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksich-tigen;
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 veröffent-lichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gut-achterausschusses.

Es erfolgt aufgrund der Nutzung und vorhandenen Bebauung eine Bewertung der Flurstücke 72, 75, 76 und 77 als wirtschaftliche Einheit (Gesamtgrundstück).

Gesamtgrundstück:

Flurstücke 72 + 75 + 76 + 77 = 105 m² + 117 m² + 193 m² + 128 m² = 543 m²

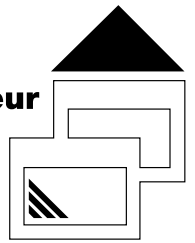
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Hungen führt die zu bewertenden Grundstücke als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (baureifes Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstücke 72 + 75 + 76 + 77: = 125,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 250 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe



Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$125,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 543,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 67.875,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Einzelgrundstücksgrößen, der Ausnutzung/Nutzung des Gesamtgrundstückes erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung. Entsprechend gewählt Faktor 1,0.

$$67.875,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 67.875,00 \text{ €}$$

➔ **Bodenwert Gesamtgrundstück, gerundet = 67.800,00 €**

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.

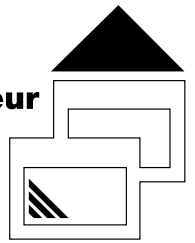
(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(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 Landkreis Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da sich Teilbereiche des Gesamtobjektes in einem nicht vermietbaren/nutzbaren Zustand befinden. Entsprechend wären die Ertragsansätze nicht aussagekräftig für eine Bewertung, auch wenn das Gesamtobjekt grundsätzlich zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde.



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 Landkreis Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes auf Basis eines Wohn- und Geschäftshauses (Wohnhäuser mit Mischnutzung), unterteilt für die beiden Gebäudeteile Hausnummer 2 + 7 und Hausnummer 9. Aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudeteils Hausnummer 9 werden hier Rückbaukosten berücksichtigt, da große Teile des Gebäudes einsturzgefährdet sind und nicht mehr standsicher sind.

Es erfolgt für das Gesamtobjekt ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung und des sichtbaren Zustandes.

5.1 Wohn- und Geschäftshaus – Haus-Nr. 2 + 7

Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 5.1

**Wohnhäuser mit Mischnutzung
(7 % Anteil Wohnfläche),**

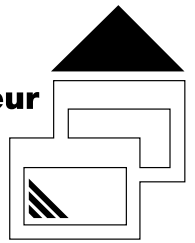
KG, EG, 1. + 2. OG, nicht ausgebautes DG*

Korrekturfaktor überwiegend Zweispänner 1,00

Korrekturfaktor Wohnungsgröße

ca. 50 – 135 m² WF/WE i.M. = 0,90





*Das DG wurde zwar nachträglich augenscheinlich ausgebaut. Es liegen aber keine baurechtlichen Unterlagen zum Ausbau vor. Da der Bereich nicht zugänglich war, konnte auch keine Prüfung erfolgen, ob die Räume zur Nutzung zu Wohnzwecken überhaupt geeignet sind.

Wohnhaus mit Mischnutzung > 75 % (Wohn- und Geschäftshaus)	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		0,5	0,5			9%
Heizung*		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* es ist derzeit lediglich eine Heizung im Haus Nr. 9 vorhanden. Wg. des Rückbaues wird ein Umbau in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kostenkennwerte Gebäudeart 5.1	630 €/m ² BGF	705 €/m ² BGF	860 €/m ² BGF	1.085 €/m ² BGF	1.375 €/m ² BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 705 €/m ² BGF =				162,15 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 705 €/m ² BGF =				105,75 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 705 €/m ² + 0,5 x 11 % x 860 €/m ² BGF =				86,08 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 705 €/m ² BGF =				77,55 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 705 €/m ² BGF =				77,55 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 705 €/m ² BGF =				35,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 705 €/m ² + 0,5 x 9 % x 860 €/m ² BGF =				70,43 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 705 €/m ² BGF =				63,45 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 705 €/m ² BGF =				42,30 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				720,51 €/m ² BGF	
Anpassungen: Zweispänner / Wohfl. je WE, gewählt Faktor:					1,00 x 0,90	
	Kostenwert (Summe)				648,46 €/m ² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 648,46 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

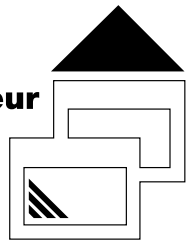
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag wie folgt:

$$648,46 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.233,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohn- und Geschäftshauses Haus-Nr. 2 + 7:

$$931,23 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.233,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.148.914,33 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohn- und Geschäftshauses beträgt 1.148.914,33 €.**



Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur wenige Renovierungen und Sanierungen vor. Allerdings ist das genaue Baujahr unbekannt.

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

Es erfolgt durch den Sachverständigen ein Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes.

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

→ Fiktive Restnutzungsdauer Wohn- und Geschäftshaus: 15 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 78,6 \%$$

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 903.046,66 €

→ 1.148.914,33 € - 903.046,66 € = 245.867,67 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohn- und Geschäftshaus Haus-Nr. 2 + 7: 245.867,67 €

5.2 Wohn- und Geschäftshaus – Haus-Nr. 9

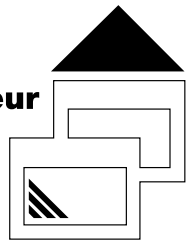
Gewählt nach NHK 2010:

Theoretischer Ansatz Typ 5.1

Wohnhäuser mit Mischnutzung
KG, EG, 1. + 2. OG, nicht ausgebautes DG

→ gesonderter Ansatz aufgrund des kritischen Gesamtzustandes.





Der Gebäudeteil Haus Nr. 9 des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich in einem augenscheinlich sehr schlechten Zustand gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen.

Entsprechend erfolgt für das Gebäude und den hinteren Anbau kein Wertansatz. Dazu werden Liquidationskosten bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Alterswertgeminderter Herstellungswert Wohn- und Geschäftshaus
Haus Nr. 2 + 7: 245.867,67 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert Wohn- und Geschäftshaus
Haus Nr. 9: kein Ansatz

→ Alterswertgeminderter Herstellungswert Gesamtobjekt 245.867,67 €

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

- Zulage Gaube = + 2.000,00 €
- Balkonanlagen → kein Ansatz aufgrund des Zustandes
- Garage = + 2.000,00 €
- Nebengebäude/Schuppen = + 4.000,00 €
- Wintergarten → kein Ansatz wegen Rückbau

Gebäudesachwert insgesamt: 253.867,67 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche = + 3.000,00 €

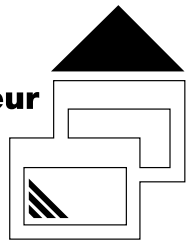
Sachwert Gebäude und Außenanlage: 256.867,67 €

Bodenwert Gesamtgrundstück = + 67.800,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 324.667,67 €

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.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.



Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, **in Verbindung mit dem desolaten Zustand der Gesamtimmobilie, den erforderlichen Liquidationskosten, dem hohen Sanierungsaufwand und dem bestehenden Denkmalschutz**, der Lage, Ausstattung und Bauweise, liegt der objektbezogene, angepasste **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,75:

$$324.667,67 \text{ €} \times 0,75 = 243.500,75 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 243.500,75 €

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:

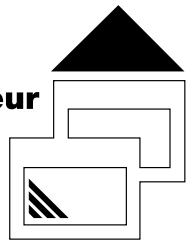
- allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Herstellung der Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards für den Gebäudeteil Haus Nr. 2 + 7 für die ansetzte Restnutzungsdauer.

- allgemein Haus Nr. 2+7 innen + außen -pauschal-	=	30.000,00 €
- Umbau Heizung (nicht neu) -pauschal-	=	20.000,00 €
- Abrisskosten/Rückbau Haus Nr. 9 (nicht vollständiges Gebäude) -pauschal-	=	40.000,00 €
	=	90.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	243.500,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	90.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	153.500,75 €
gerundet	=	153.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 153.000,00 €.



6. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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.

6.1 Verkehrswert wirtschaftliche Einheit Gesamtobjekt

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt in Teilbereichen in einem nicht mehr vermietbaren/nutzbaren Zustand befindet.

Entsprechend erfolgt auch nicht die Anwendung des Ertragswertverfahrens als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Liegenschaften wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus Gebäude- und Freifläche, Obertorstraße 9 + 7, Schloßgasse 2, 35410 Hungen, lfd.Nr. 1 + 2 + 3 + 4, Flur 1, Flurstücke 72 + 75 + 76 + 77, zum Bewertungstichtag 30.01.2026, auf

153.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

6.2 Fiktive Verkehrswerte Flurstücke

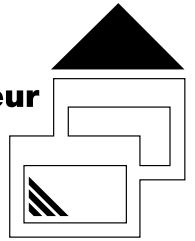
Nachfolgend erfolgt eine sachverständige, fiktive Aufteilung des Verkehrswertes des Gesamtobjektes auf die einzelnen Flurstücke.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass eine Einzelverwertung bzw. Einzelnutzung der Flurstücke nicht gegeben ist.

Flurstück 72:

$$105 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 13.125 \text{ €} + 4.000 \text{ €} = 17.125 \text{ €} \times 0,75 = 12.843,75 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$$

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Obertorstraße 9, 35410 Hungen, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 72, zum Bewertungstichtag 30.01.2026, auf



-26-

12.000,00 €

in Worten: zwölftausend Euro

Flurstück 75:

$$117 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 14.625 \text{ €} - 30.000 \text{ €} = 1,00 \text{ €}$$

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Obertorstraße 9, 35410 Hungen, lfd.Nr. 2, Flur 1, Flurstück 75, zum Bewertungsstichtag 30.01.2026, auf

1,00 €

in Worten: ein Euro

Flurstück 76:

$$193 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 24.125 \text{ €} + (126.000 \times 0,75) - 44.000 \text{ €} = 74.625,00 \text{ €}$$

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Obertorstraße 7, 35410 Hungen, lfd.Nr. 3, Flur 1, Flurstück 76, zum Bewertungsstichtag 30.01.2026, auf

74.500,00 €

in Worten: vierundsiebzigttausendfünfhundert Euro

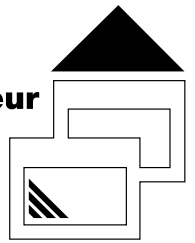
Flurstück 77:

$$128 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 16.000 \text{ €} + (126.000 \times 0,75) - 44.000 \text{ €} = 66.500,00 \text{ €}$$

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Schloßgasse 2, 35410 Hungen, lfd.Nr. 4, Flur 1, Flurstück 77, zum Bewertungsstichtag 30.01.2026, auf

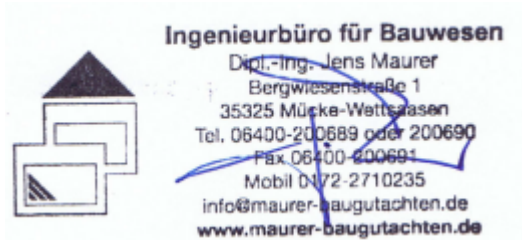
66.500,00 €

in Worten: sechsendsechzigtausendfünfhundert Euro



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

Mücke, den 12.02.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.