

**Amt für Bodenmanagement Marburg**  
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss -

Fr. Laucht

FB 4 Schulen, Bauen, Sport und Abfallwirtschaft			
04. Sep. 2015			
FBL	VZ	SB	BU
FD 40	FD 41	FD 44	

05.75

**HESSEN**

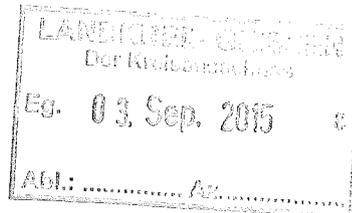


Amt für Bodenmanagement Marburg  
Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg

**Aktenzeichen**

**W-1009-14-GI**

Landkreis Gießen  
Fachdienst Schulen  
z.H. Frau Laucht  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen



Bearbeiter	Herr Moos
Durchwahl	06421 3873 3331
Fax	0611 327605733
E-Mail	peter.moos@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen	-
Ihre Nachricht	31.08.2015
Datum	31.08.2015

**Korrektur eines Rechenfehlers im Gutachten W-1009-14-GI (Hungen/Bellersheim)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Laucht,

mit diesem Schreiben sende ich Ihnen die korrigierte Fassung des Gutachtens.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Moos

Anlage: Gutachten



FB 4 Schulen, Bauen, Sport und Abfallwirtschaft			
04. Sep. 2015			
FBL	VZ	SB	BU
FD 40	FD 41	FD 44	

Aktenzeichen:  
W-1009-14-GI

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das bebaute Grundstück  
**35410 Hungen/Bellersheim, Ostendstraße 22**

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hungen/Bellersheim</i>	<i>1</i>	<i>188/9</i>
Eigentümer:	<i>Landkreis Gießen</i>	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2014  
in der Besetzung  
*Vorsitzender des Gutachterausschusses: Lothar Dude-Georg*  
*Gutachterin: Elke Högy*  
*Gutachter: Jürgen Horny*

den Verkehrswert beschlossen mit rd. 57.500,- €.

Nach Korrektur eines Rechenfehlers am 31.08.2015

**56.500,- €.**

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 05.12.2014

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. Anlagen.

1) Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Gießen mit Ausnahme der Stadt Gießen

Geschäftsstelle (Amt für Bodenmanagement Marburg)

Robert-Koch-Straße 17

35037 Marburg

Telefon: 06421 / 3873-3330

Fax: 0611 / 327605737

E-Mail: [afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: bebautes Grundstück mit Schulgebäude

Objektadresse: 35410 Hungen/Bellersheim, Ostendstraße 22

Grundbuchangaben: Grundbuchbezirk Bellersheim,  
Blatt 1427, lfd.Nr. 24;

Katasterangaben: Gemarkung Bellersheim,  
Flur 1, Flurstück 188/9, Fläche **2039 m<sup>2</sup>**,  
Ostendstraße 22;

## 1.2 Angaben zum Antragsteller und Eigentümer

Antragsteller: Landkreis Gießen,  
Herr Gunnar Wagner  
F041 Bauen  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen

Antrag vom 04.08.2014  
Aktenzeichen: 41  
Kontakt: Frau Laucht, Herr Wagner

Eigentümer: lt. Grundbuch:  
Landkreis Gießen

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Orientierung über den Wert,  
Verkaufsverhandlungen;

Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht:  
05.12.2014

Qualitätsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgeb-  
liche Grundstückszustand bezieht:  
05.12.2014

Ortsbesichtigung: 05.12.2014,  
Teilnehmer:  
Die auf der Titelseite angegebenen Gutachter und von der  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Herr Rhiel, au-  
ßerdem anwesend: Hausmeister Herr Weidling vom Land-  
kreis Gießen;

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: Von den Antragstellern wurden für diese Gutachtenerstel-  
lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informatio-  
nen zur Verfügung gestellt:

- Bauunterlagen vom 09.06.1961 (Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitte)
- Bauunterlagen zur Erweiterung vom 02.05.1994
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1050 vom 22.04.1997

Von der Geschäftsstelle wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug, Eigentümer- und Flurstücksnachweis);
- unbeglaubigter Grundbuchauszug;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
- Weitere wertermittlungsrelevante Unterlagen

Gutachtenerstellung, Mitwirkung:

Das Gutachten wurde von der Geschäftsstelle vorbereitet und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

#### **1.4 Besonderheiten des Antrags**

Das Bewertungsobjekt ist die ehemalige Grundschule von Hungen/Bellersheim, die nach der Zusammenlegung der Grundschule Bellersheim und Obbornhofen mit dem Standort in Obbornhofen seit ca. 2008 leer steht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage, Nutzung, Beschaffenheit, Erschließung

Region, Kreis:	Mittelhessen, südöstlicher Landkreis Gießen,
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hungen ca. 12.600 Einwohner, Stadtteil Bellersheim, ca. 1.000 Einwohner;
Zentralität, Anbindungen:	Entfernungen: Ortszentrum ca. 0,4 km Kernstadt, Mitte ca. 7 km Oberzentrum Gießen ca. 24 km Lich (Mittelzentrum) 13 km Laubach (Mittelzentrum) 19 km Autobahn A 45 Anschlussstelle Wölfersheim 6,5 km Bundesstraße B489 3,5 km Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, ärztliche Versorgung im Umkreis bis 7 km.
Innerörtliche Lage:	Ortsrandlage; In direkter Nachbarschaft des Bürgerhauses und Kindergartens von Bellersheim
Umgebungsbebauung:	Gegenüberliegende Straße: überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Wohngebäude;
Nutzung:	auf dem Bewertungsgrundstück: Leerstehendes ehemaliges Grundschulgebäude mit Klassenräumen, Pausenhalle und Anbau im Nachbarbereich: Kindergarten mit Ganztagesversorgung und Bürgerhaus
Immissionen, Beeinträchtigungen:	Verkehrsaufkommen in der Ostendstraße als Verbindungsstraße zwischen L3354 und K170
Flächengröße:	2039 m <sup>2</sup>
Grundstücksform und -gestalt:	Eckgrundstück; Ungünstiger Grundstückszuschnitt und unregelmäßige Form; Nahezu eben tlw. mit Obstbäumen bewachsen
Baugrundverhältnisse:	Soweit ersichtlich kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden.
Altlasten:	Hinweise auf Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Eine Untersuchung und Berücksichtigung von möglicherweise vorhandenen Altlasten ist auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Insofern wird in diesem Gutachten Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten festzustellen. Ggf. anfallende Beseitigungskosten sind vom ermittelten (unbelasteten) Verkehrswert abzuziehen.

Gesamtbeurteilung: Einfache bis mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet;

## 2.2 Erschließung, Nachbarschaft

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Voll ausgebaut (Asphaltbelag) mit beidseitigen Gehwegen

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Abwasser vorhanden

Nachbarliche Situation: tlw. Überbau des Verbindungsbaus zwischen Bürgerhaus und Grundschule (Nordwestliche Grundstücksgrenze (vgl. Anlage)

Besondere Hinweise: keine;

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

Belastungen im Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuchs von Bellersheim Blatt 1427 ist keine wertrelevante Eintragung vorhanden. Für das zu bewertende Grundstück 188/5 ist im Grundbuch von Bellersheim Blatt 1050 in der Abteilung II unter der laufenden Nr. 20 folgende begünstigende Eintragung vorgenommen:  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzung einer Teilfläche von ca. 895m<sup>2</sup> als Schulhof) für den Landkreis Gießen, vertreten durch den Kreisausschuss gemäß Bewilligung vom 25.03.1997 eingetragen am 17.04.1997

Sonstige Rechte und Lasten: Sonstige – im Grundbuch nicht eingetragene Rechte und Lasten – sind nicht bekannt.

Bodenordnung: Kein Hinweis vorhanden

Baulastenvermerk: Im Baulastenverzeichnis ist zu Gunsten des Bewertungsobjekt eine Abstandsflächenbaulast und eine Baulast zur Sicherung von Stellplätzen und zur Zuwegung eingetragen (vgl. Anlage)

Denkmalschutz: Nach Art und Alter des aufstehenden Wohngebäudes kann davon ausgegangen werden, dass kein Denkmalschutz besteht. Zusätzlich wurde die Veröffentlichung der Kulturdenkmäler des Hess. Landesamtes für Denkmalpflege eingesehen mit dem Ergebnis, dass für das Bewertungsobjekt keine Erfassung als Denkmal besteht.

Planungsrecht: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist der Bereich des Bewertungsobjekts derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Für die zu bewertende Teilfläche Flurstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bauvorhaben sind nach §34 BauGB zu beurteilen gem. Auskunft der Stadt Hungen vom 05.12.2014.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des/der realisierten Vorhaben/s durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im Rahmen dieser Wertermittlung vorausgesetzt.

## 2.4 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustände nach ImmoWertV:

Die Immobilienwertermittlungsverordnung unterscheidet folgende Entwicklungszustände:

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.“ (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlichen nutzbar sind.“ (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Entwicklungszustand des Bewertungsobjekts:

Die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens wird für das Bewertungsgrundstück angegeben mit Baureifem Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV). Bezüglich des Bewertungsgrundstücks wird ein beitrags- und abgabenfreier Zustand unterstellt.

## **2.5 Ertragsverhältnisse**

Das Anwesen ist derzeit nicht vermietet oder verpachtet, insofern liegen keine Mieteinnahmen vor.

## **3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Schulgebäude Nicht unterkellert eingeschossig Flachdach;
Baujahr:	1961/1962  Modernisierungen: - 1994 Errichtung südlicher Anbau - Erneuerung Heizung - Erneuerung der Dacheindeckung
Konstruktionsart:	Massivmauerwerk (Hochlochziegel); Anbau: Stahlrahmen
Dach:	Flachdach massive Stahlbetonhohlkörperdecken mit Eindeckung aus Falzzinkblech Anbau: Flachdach mit Bitumeneindeckung  Dachentwässerung tlw. innenliegend aus Zink;
Fassade, Außenansicht:	Sichtbetonrahmen und Pfeiler tlw. mit Riemchen verkleidet, tlw. verputzt, Sockelbereich verklindert Anbau: Pelicolor Fassadenplatten,
Fenster:	tlw. einfachverglaste Holzfenster (überwiegend abgängig), überwiegend doppelverglaste Kunststoffenster Anbau: Aluminium Isolierglasfenster
Eingangstüren:	Eingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitt tlw. Verbundglas tlw. Isolierglas
Geschosse, Nutzung, Raumaufteilung:	Drei Klassenräume mit jeweiligen Garderoben, Sanitär- räume (WC-Jungen, WC-Mädchen, WC-Lehrer), „Pau- senhalle“ (Atrium), Küche, Mehrzweckraum, Heizraum und drei weitere Räume
Innentüren:	Glatte Sperrholztüren tlw. gestrichen
Bodenbeläge:	Im Sanitärbereich Steinbelag, sonst überwiegend PVC, Überdachung: Steinplatten, Heizraum: Betonboden
Wandflächen:	Überwiegend Tapeten, tlw. nur Putz bzw. Anstrich Anbau: Spanplatten mit Dämmung
Deckenflächen:	Mit Akustikplatten abgehängte Decken Anbau: Mit Gipskartonplatten verkleidet
Elektroinstallation:	Entsprechend dem Standard zum Zeitpunkt des Baujahrs tlw. überalterter einfacher Zustand

Heizung:	Zentrale Warmwasser Pumpenheizung Kessel mit Ölfeuerung, in den Räumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen;
Sanitäre Einrichtungen:	Mädchen WC: Waschbecken und zwei WC Jungen WC: zwei Waschbecken zwei Urinale und zwei WC Lehrer WC: Waschbecken und WC
Küchenausstattung:	Arbeitsbereich und Fußböden gefliest;  Hinweis: eingebaute Kücheneinrichtungen einschließlich Dunstab- zugsanlage werden nicht mitbewertet;
Besondere Einrichtungen:	Mobiliar wird nicht mitbewertet;
Besondere Bauteile:	- Eingangstreppe verzinkt - Innenliegende Überdachung als Pausenhof - Erdtank für Heizöl
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde bisher nicht erstellt. Anlagen zur Wärmeerzeugung und Gebäudehülle werden entsprechend den üblichen Standards der jeweiligen Baualtersklasse bewertet.
Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten:	- Fenster erneuerungsbedürftig - Eingangstür erneuerungsbedürftig - Dacheindeckung erneuerungsbedürftig - Heizungsanlage veraltet - Allgemeiner hoher Instandhaltungsrückstau - baujahresbedingte hohe energetische Defizite

### 3.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen:	Nordostseite des Gebäudes befestigte (Asphaltierte Fläche ca. 320m <sup>2</sup> ) Eingangsweg (Fußweg) zum Anbau gepflastert
Sonstige Freifläche:	Rasenfläche;
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun und Hecken;
Ver- /Entsorgungsleitungen:	V-/E-Leitungen auf dem Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas);

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahren und Grundsätze zur Verkehrswertermittlung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Es kann auch ergänzend in die Ableitung des Verkehrswertes einfließen.

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den **Marktwert** i.S.d. § 194 BauGB (d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 9 ff ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehen.

Die Preisbildung für den **Grund und Boden** orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichskäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen. Der **Bodenwert** ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichswertverfahren; §§ 15 und 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. auch § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§§ 193 Abs. 5 und 196 BauGB).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Zur Bewertung **bebauter Grundstücke** werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Das **Vergleichswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet wenn eine ausreichende Anzahl von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Kaufpreisen vorliegt (vgl. §§ 15-16 ImmoWertV).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.<sup>1)</sup> Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Mit dem **Sachwertverfahren** werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 22 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln. Die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

In den oben beschriebenen Wertermittlungsverfahren sind auch die **besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale** zu berücksichtigen (§ 8 Abs 2 und 3 ImmoWertV).

#### **Hinweise zu den Wertermittlungsdaten**

Bodenrichtwerte abgeleitet aus Kaufpreisen, zum Stichtag 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 ImmoWertV veröffentlicht im jeweils aktuellen Grundstücksmarktberichten (Ausgaben seit 2008).

---

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68; BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86.

## 4.2 Bodenbewertung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000,00 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.12.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	S (Sonderbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2.039,00 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 50,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	05.12.2014	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 50,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000,00	2.039,00	× 0,90	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	S (Sonderbaufläche)	× 1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 45,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		<b>= 45,00 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 45,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 2.039,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 91.755,00 €</b> <b>rd. 91.755,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2014 insgesamt **91.755,00 €**.

## **4.2.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung**

### **E1**

Auf Grund der bekannten Richtwertentwicklung und der Situation auf dem Immobilienmarkt zwischen den Stichtag 01.01.2014 und Wertermittlungstichtag 05.12.2014 ist keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen.

### **E2**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgte unter Verwendung von durch den Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (vgl. IMB ab 2011).

### **E3**

Die Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung schätzt der Gutachterausschuss in dieser Lage nicht als wertrelevant ein auch im Hinblick auf eine zukünftig ggf. anderweitige Nutzung der Grundstücksfläche.

### 4.3 Ertragswertermittlung

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses lässt der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Eine weitere Nutzung als Schule ist ausgeschlossen und eine anderweitige nicht erkennbar.

Eine Sanierung nach heutigen Standards (insbesondere im energetischen Bereich) ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Wert des Objektes nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

<b>Bodenwert</b>		<b>91.755,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg. (korrigierter Wert, 31.08.2015)</b>	–	<b>35.260,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	=	<b>56.495,00 €</b>
<small>(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)</small>		
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>56.495,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	=	<b>56.495,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>56.495,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>56.500,00 €</b>

#### Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	
• Freilegungskosten ca. 1763 m <sup>3</sup> x 20 €/m <sup>3</sup> *)	
Summe (korrigierter Wert 31.08.2015)	-35.260,00 €

\*) Hinweis: Angaben der Abbruchkosten einschließlich Verladen, Abtransport und Deponieren

**4.4 Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in

**35410 Hungen/Bellersheim, Ostendstraße 22**

Grundbuch <i>Bellersheim</i>	Blatt 1427	lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Bellersheim</i>	Flur 1	Flurstücke 188/9

wird aufgrund der Wertermittlung (4.3) zum Wertermittlungsstichtag und dem Qualitätsstichtag 05.12.2014 mit

**rd. 56.500,- €**

**in Worten: sechshundertfünfundzigtausend Euro**

festgesetzt.

Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Gutachterausschusses am 05.12.2014 mit 57.500,- €.

gez. Dude-Georg  
Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
Dipl.-Ing. Lothar-Dude-Georg

gez. Högy  
Gutachterin  
Dipl.-Ing. Elke Högy

gez. Horny  
Gutachter  
Bankkaufmann Jürgen Horny

Rechenfehler am 31.08.2015 beseitigt. Ergebnis korrigiert von 57.500,- € auf 56.500,- €.

Ausfertigung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Marburg, den 31.08.2015

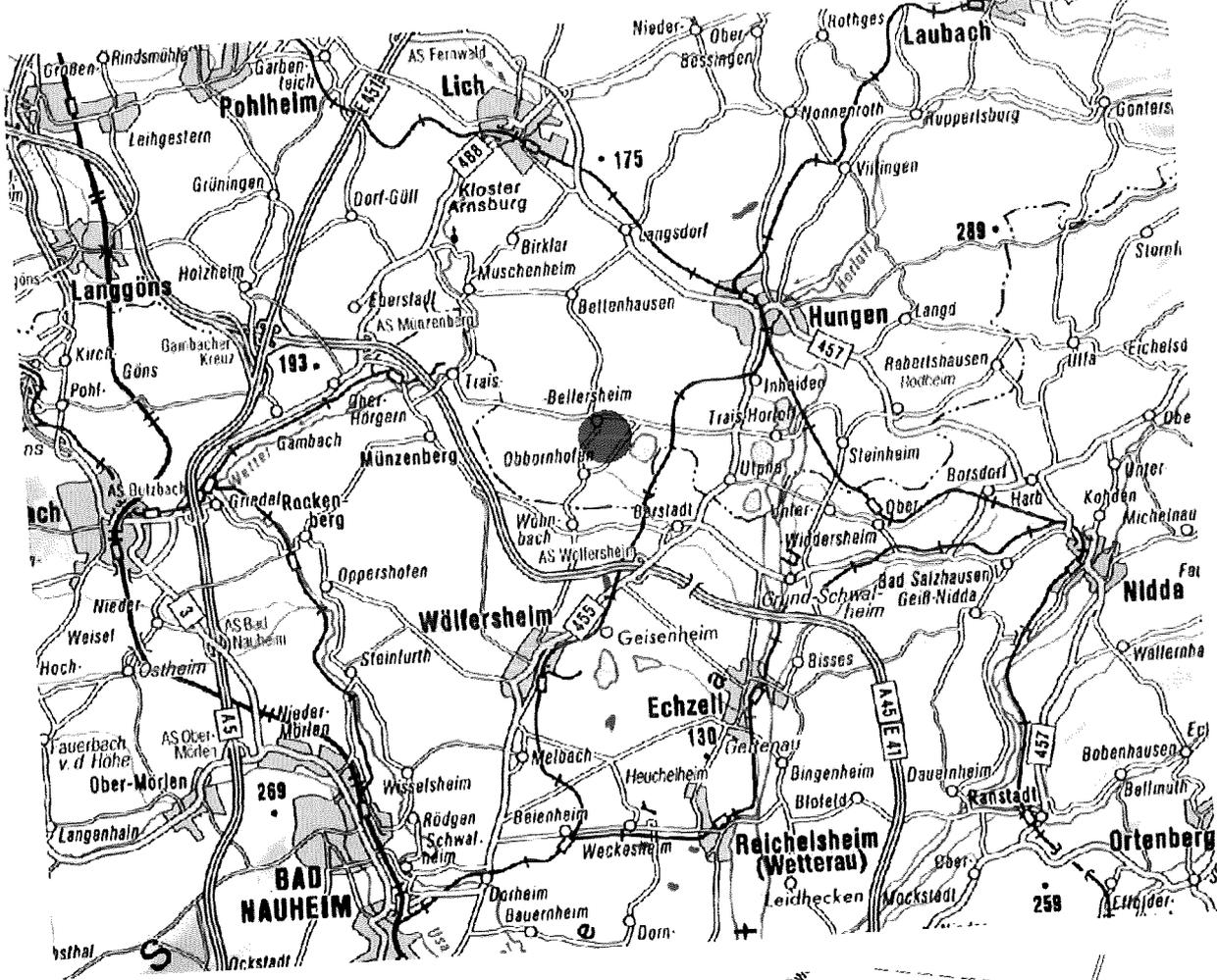


Im Auftrag

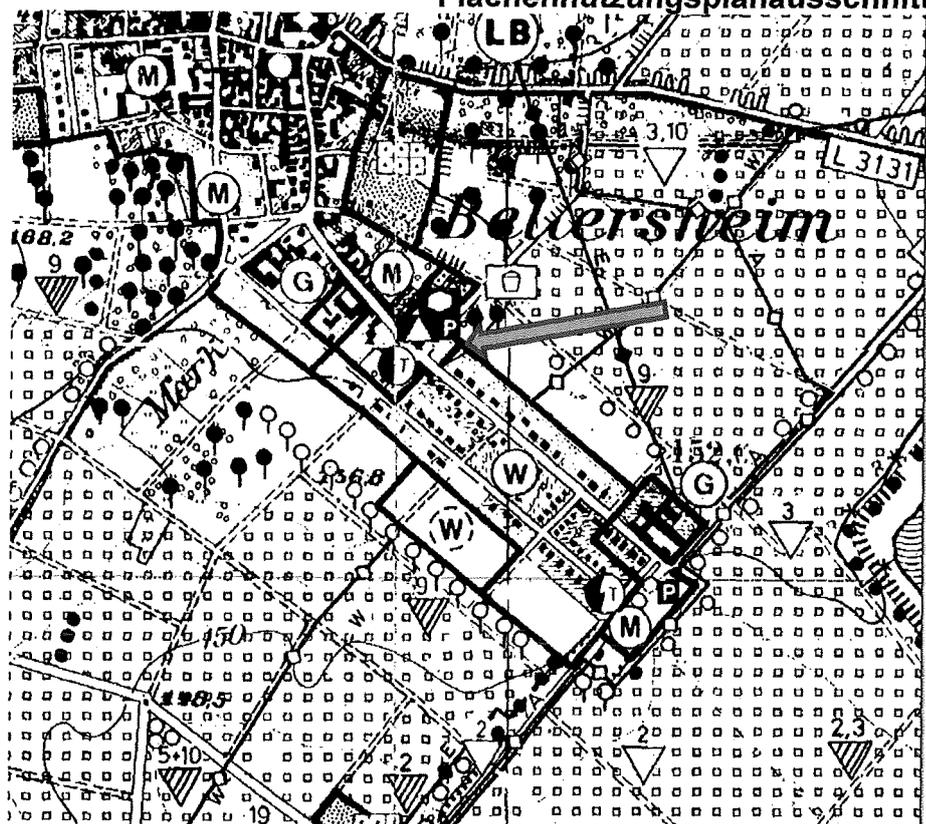
*[Handwritten signature]*  
Moos

Anlagen: 4

Anlage 1: Karten, Pläne



Flächennutzungsplanausschnitt



Aktuelles Luftbild



**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2014**



# Darstellung der Baulast

Katasteramt Gießen  
Landkreis Gießen

für eine  
Teilungsgenehmigung

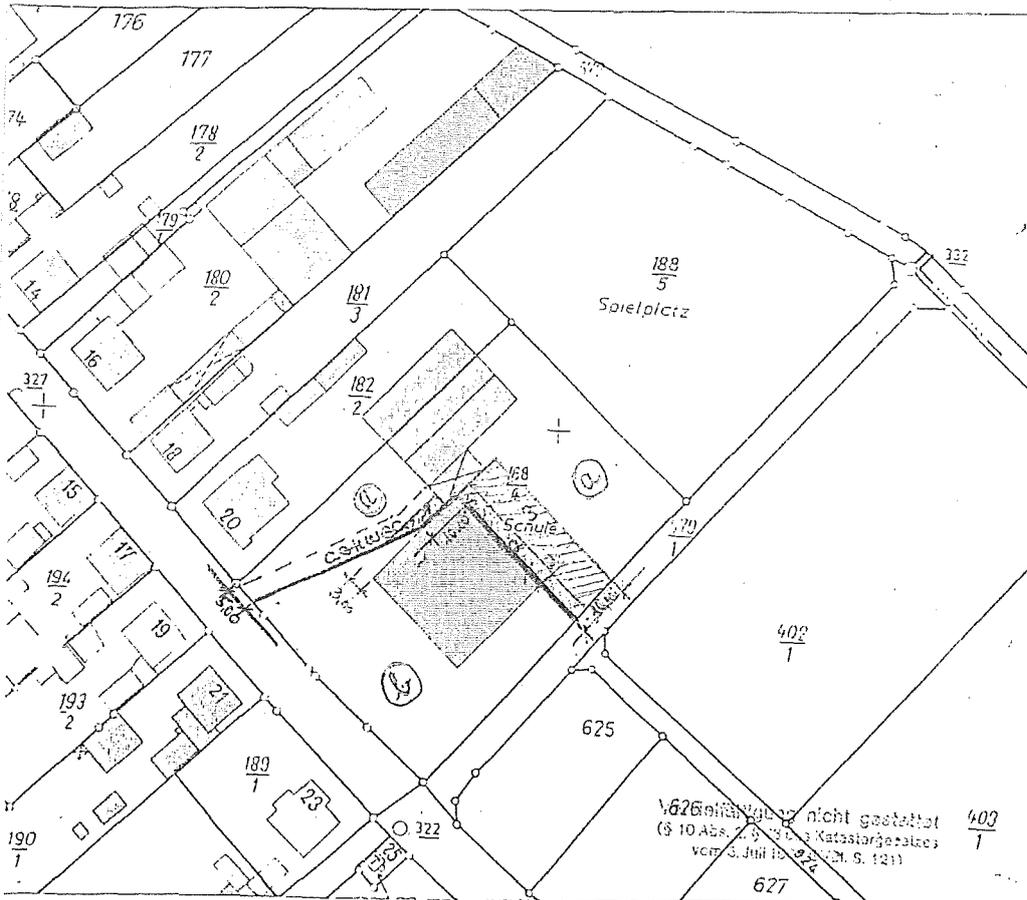
Gemeinde: Hungen  
Gemarkung: Bellersheim  
Flur: 1

## Mehrausfertigung Abzeichnung der Flurkarte

Der neue Bestand ist rot gekennzeichnet

Maßstab 1: 1000

(Vergrößerung/Verkleinerung  
aus 1: )



Fl. 1 Nr. 188/4 - 3736qm -  
LB 1 - GBL. 25, 1050  
Stadt Hungen

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die/der vor-  
stehende Abzeichnung/Auszug (7 Blatt/Blätter)  
mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Gießen, den 11. 8. 87

Der Landrat des Landkreises Gießen  
- KATASTERAMT -

Im Auftrag:

Wer auf dem/den Flurstück(en) 188/4  
nachgewiesene Gebäudebestand stimmt  
mit der Örtlichkeit überein.



HESSEN



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

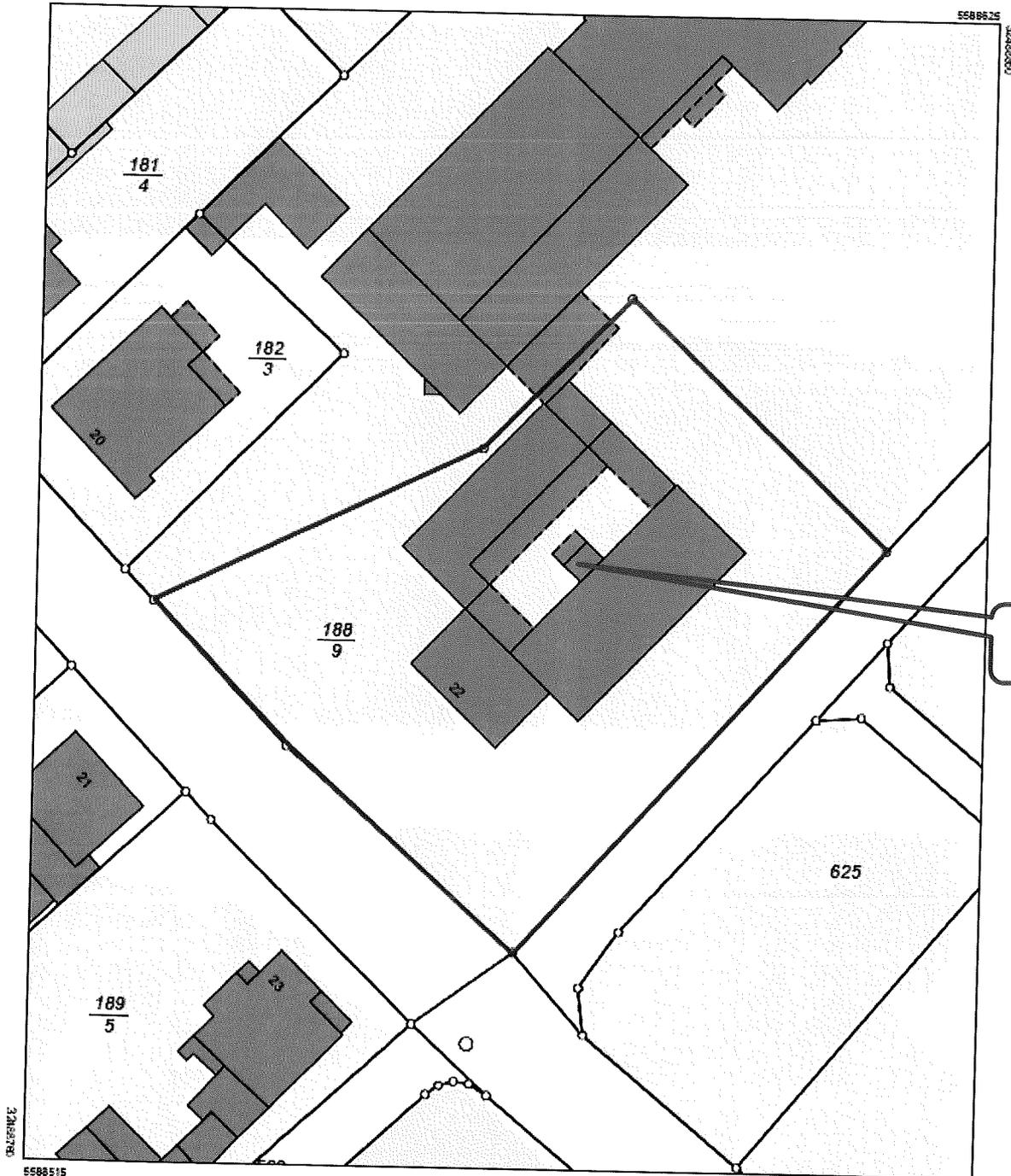
Flurstück: 188/9  
Flur: 1  
Gemarkung: Bellersheim

Gemeinde: Hungen  
Kreis: Gießen  
Regierungsbezirk: Gießen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 12.08.2014  
Antrag: 100264860-1  
AZ: W-1009-14-GI

verkleinert



abgerissen

Maßstab 1:500 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§ 18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 543), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

Anlage 2: Fotos (außen)



Nordostseite



Eingang Nord-Osten zum Pausenhof



Pausenhof



Nordwestseite



Südseite Anbau



Ostseite

Anlage 3: Fotos (innen)



Eingang Nord-Osten



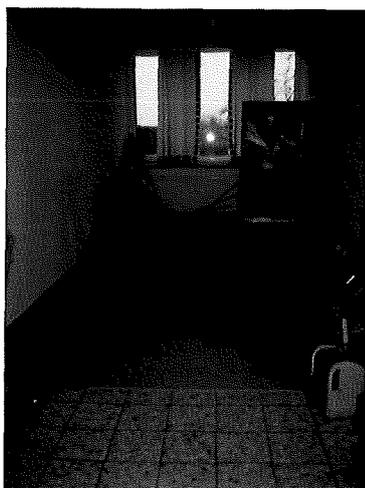
Jungen WC



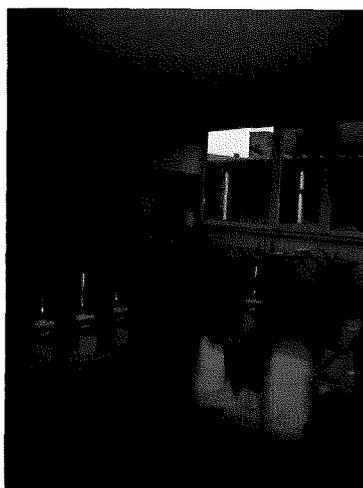
Mädchen-WC



Lehrer WC



Vorraum

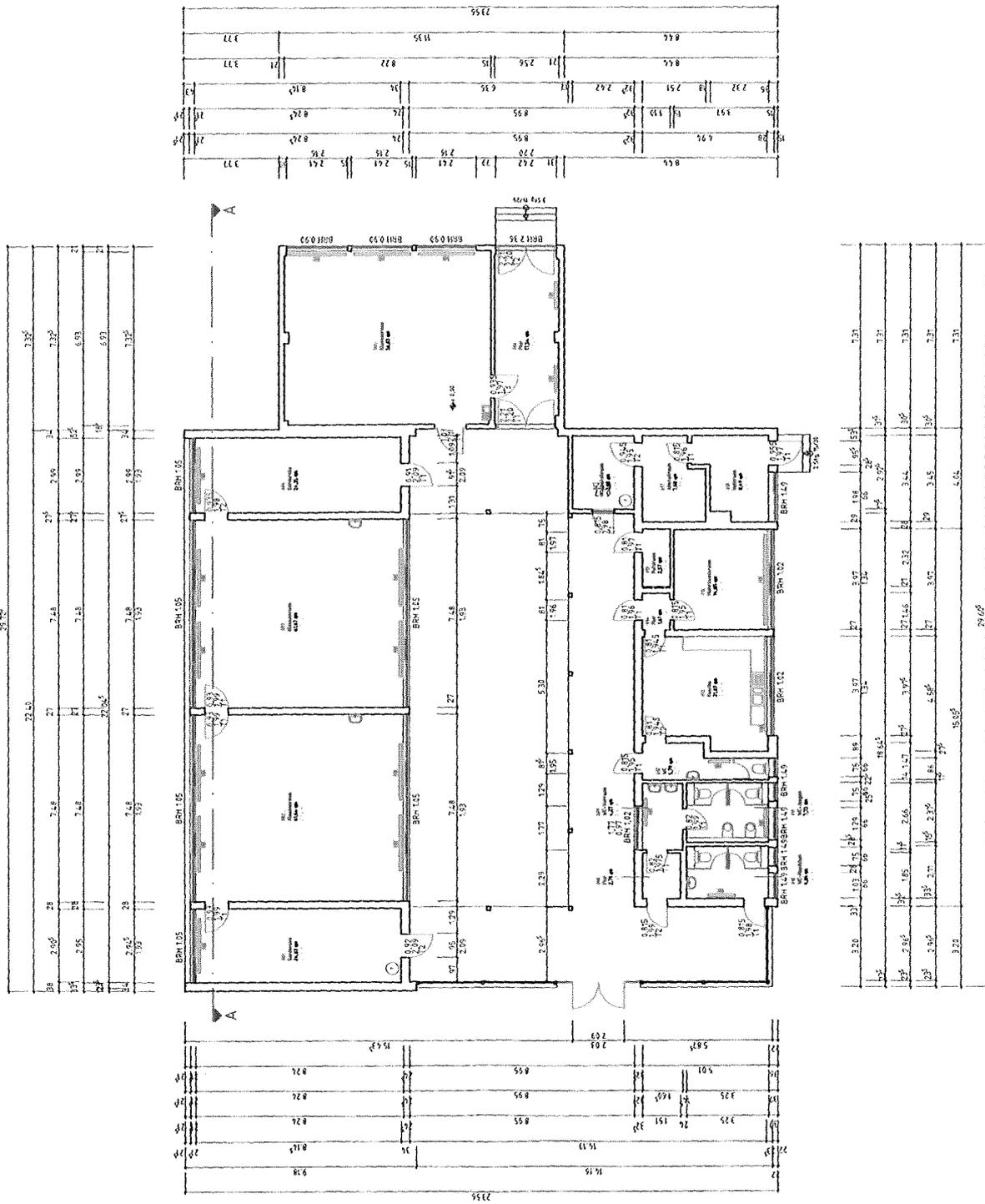


Klassenraum



Erdtank mit Lüftung

Anlage 4: Gebäudegrundriss



BGF: 607,35 qm