

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 3/23**

**Aktenzeichen:**

**R.11050.23 vom 04.05 .2023**

**Anwesen:**

**Wochenendhaus ohne Baugenehmigung  
(gemäß Auskunft / Definition der Stadt Gießen)  
Launsbacher Weg 51b, 35398 Gießen  
Gem. Gießen , Fl. 29, Flst. 74/1**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:  
15.03.2023 = 80.000 €**

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 27 Text- und 11 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**  
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**  
**Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)**  
  
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

**in Bürogemeinschaft:**

**Dipl.-Ing.**

**C. Kühnrich**

beratender Ingenieur  
Nachweisberechtigter  
Tragwerksplanung / Statik  
zertifizierter Energieberater  
SiGeKo



76470 Ötigheim  
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0  
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt**

**O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal  
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68  
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt**

**K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)  
für Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke  
zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienbewertung DIAZert  
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
beisitzender Schiedsrichter  
im Schiedsgericht des BVS  
Mitglied Gutachterausschuss  
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern  
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau  
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen  
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld  
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2. Ergebnisübersicht</b>	<b>5</b>
<b>3. Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>6</b>
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	9
3.2.1 Beschreibung Grundstück	9
3.2.2 Beschreibung Gebäude	11
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	14
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	14
<b>4. Wertermittlung</b>	<b>15</b>
4.1 Bodenwert	15
4.2 Ertragswert	16
4.2.1 Ertragsverhältnisse	16
4.2.2 Ertragswertermittlung	17
4.3 Sachwert	19
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	19
4.3.2 Sachwertermittlung	20
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.5 Verkehrswert	22
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	24
<b>5. Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>25</b>
<b>6. Literaturangaben</b>	<b>27</b>
<b>7. ANLAGEN</b>	
1	Berechnung der Nutzflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 08.02.2023 gemäß Beschluss vom 08.02.2023

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB  
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-  
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-  
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine  
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,  
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-  
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -  
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte  
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-  
zeichners.

**Vorbemerkung: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie  
der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden  
Lebenshaltungs- / Energiekosten, bestehen zum Bewer-  
tungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche  
mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirt-  
schaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im All-  
gemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den  
Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hin-  
sichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb  
noch nicht abschließend bestimmbar. Dennoch ist die Er-  
mittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag wei-  
terhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen  
Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich  
mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beo-  
bachtung der Marktentwicklung ist angeraten.**

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

15.03.2023

Ortsbesichtigung:

15.03.2023, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Antragstellerin als Eigentümerin
- Antragsgegnerin als Eigentümerin (zeitweise zu Beginn des Ortstermins, an Besichtigung auf eigenen Wunsch nicht teilgenommen)
- Bekannte der Antragstellerin

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 24.01.2023, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht der Stadt Gießen vom 01.03.2023
- Grundrisskizze mit Maßeintragungen, erstellt und übergeben im Ortstermin durch die Antragstellerin als Eigentümerin
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

## 2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 94.212 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 96.540 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -17.500 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 80.000 €**

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

### 3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Wochenendhaus ohne Baugenehmigung (gemäß Auskunft / Definition der Stadt Gießen)

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Gießen

Lagebezeichnung: Launsbacher Weg 51b, 35398 Gießen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Gießen	29	74/1	1.116 m <sup>2</sup>	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Gießen

Blatt: 13133

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 24.01.2023 ist lediglich als lfd. Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen vom 01.03.2023 nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauord-  
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen Fläche des Außenbereichs.

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Fläche des Außenbereichs (Landwirtschaftliche Fläche) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen nach § 35 BauGB (Privilegierte Bebauung) zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Die Gebäude sind in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Satteldach errichtet.

**Gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen liegt für die errichteten Gebäude keine Baugenehmigung vor. Für die Errichtung eines Behelfsheims aus dem Jahr 1953 besteht eine Ablehnung, ebenso für eine Anfrage aus 2013 betreffend eine nachträgliche Legalisierung der vorhandenen Bebauung. Weiterhin wird mitgeteilt, dass die Bebauung formell wie auch materiell illegal ist, eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich sei. Eine förmliche Duldung sei nicht ausgesprochen und somit nicht gegeben, eine Verfügung zur Beseitigung der vorhandenen Gebäude bisher nicht vorhanden. Ob und in welchem zeitlichen Rahmen eine derartige Verfügung ergehen könnte ist gemäß Auskunft nicht absehbar, zumal dies eine Vielzahl von vergleichbaren Objekten betreffen würde.**

---

### Beitrags- und abgaben-

#### rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB bisher nicht angefallen, ein üblicher Ausbau der angrenzenden Straße besteht nicht. Auch sind übliche Ver- / Entsorgungsleitungen nicht vorhanden.

#### Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

### **3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage**

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

#### **3.2.1 Beschreibung Grundstück**

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Gießen - Kernstadt (ca. 91.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none"><li>- zunehmende Bevölkerungsentwicklung</li><li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und leichter Zunahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre</li><li>- Beschäftigungsquote bei etwa 46 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung</li></ul>

---

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- innerörtlich etwa befriedigend</li><li>- überregional sehr gut</li><li>- Autobahnzufahrt zur A 480 in ca. 5 km</li><li>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie</li><li>- nächstgelegener Bahnhof in ca. 3 km</li><li>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 75 km</li></ul>
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- für Grundversorgung im Stadtgebiet</li><li>- größere Geschäfte im ca. 3 km entfernten Oberzentrum Gießen</li></ul>
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kindergarten im Stadtgebiet</li><li>- Grundschule und weiterführende Schulen im Stadtgebiet</li></ul>
Ortslage:	nord-westlich des Ortskerns am Ortsrand, ca. 3 km entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	Wochenendhausbebauung und unbebaute Grundstücke der Landwirtschaft in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine gemäß eigentümerseitiger Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine gemäß eigentümerseitiger Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Norden
Art der Straße:	asphaltierte Wegefläche ohne weiteren Ausbau
Versorgungsleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe und Auskunft durch die Stadt Gießen Strom über Freileitung, sonst keine Versorgungsleitungen vorhanden
Entwässerungseinrichtung:	gemäß eigentümerseitiger Angabe und Auskunft durch die Stadt Gießen keine öffentlichen Leitungen; Abwasser mit Sammelgrube, wobei die Herstellung einer Übergabeeinrichtung (Stutzen) noch ausstehe
Grundstücksgestalt:	<ul style="list-style-type: none"><li>- etwa rechteckiger Zuschnitt</li><li>- Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M.ca. 75 m</li><li>- Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M.ca. 15 m</li></ul>

- Grundstücksoberfläche: - etwa eben  
- etwa gleiche Höhenlage zur Straße
- Baugrund: Wurde nicht untersucht. Gemäß eigentümerseitiger Auskunft ist zumindest zeitweilig mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nach Angabe nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Altlasten: Gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen liegen keine Hinweise im Verdachtsflächenkataster vor.
- Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten sowie entlang der Nord- und Ostgrenze unterschritten.
- Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Wochenendhaus

- Bauweise / Konstruktion: gemäß Angabe Massivbauweise
- Zweckbestimmung: Wochenendhaus ohne Baugenehmigung errichtet (gemäß Auskunft / Definition durch die Stadt Gießen)
- Baujahr: gemäß eigentümerseitiger Angabe im Ursprung etwa Mitte der 1950er bis Anfang 1960er Jahre, seither diverse bauliche Maßnahmen, wie nachfolgend beschrieben; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung unter Berücksichtigung der Ausführung und Nutzungsmöglichkeit etwa 1968
- Alter: fiktiv 55 Jahre

---

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform zur Bewertung von Wohnanwesen im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 15 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, gemäß eigentümerseitiger Angabe zumindest in Teilbereichen neu abgedichtet
Wände:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Mauerwerk, Leichtbauwände
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Decken:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Holzbalkendecken soweit ausgeführt
Dächer:	Sattel- bzw. Pultdächer in Holzkonstruktion mit Schweißbahn-Abdichtung (gemäß eigentümerseitiger Angabe in 1990er Jahren überarbeitet)
Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen:	Elektroleitung über Freileitung, sonst keine Hausanschlüsse vorhanden; gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser über eigenen Brunnen mit etwa 7 m Tiefe, Abwasser über Sammelgrube
Heizung:	zentrale mit Flüssiggas befeuerte Heizungsanlage als wandhängende Therme mit Warmwasserbereitung für das Bad (gemäß eigentümerseitiger Angabe aus 2017); Beheizung über Flächenheizkörper soweit ausgeführt an verdeckt und sichtbar verlegtem Rohrleitungsnetz; Flüssiggaslager als gemieteter Oberflächentank
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

---

Sanitärinstallation:	Spülenanschluss in der Küche; Duschbad mit Einbaudusche, WC mit Spülkasten, Waschtisch und dezentraler Warmwasserbereitung mittels Elektrokleingerät (gemäß eigentümergeitiger Angabe aus 2015); Bad mit Einbauwanne (gemäß eigentümergeitiger Angabe aus 2005)
Elektroinstallation:	verdeckt sowie teilweise sichtbar verlegt und einfach bis üblich bemessen (teilweise überarbeitet / ergänzt)
Fußböden:	Beton, Laminat, Fliesen, Werksteinplatten (teilweise erneuert)
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, Linoleum
Treppen:	nicht vorhanden
Türen:	Zugangstür Holz mit Verglasung sowie überdachter Eingangsbereich mit Metall-Gittertür; Innentüren lackierte / beschichtete Türblätter
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und teilweise Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler (teilweise aus 1984 bzw. 2001), Glasbausteinbelichtung (aus Bauzeit)
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Brunnenanlage
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"><li>- leicht ungünstige Grundrissgestaltung</li><li>- teilweise unterdurchschnittliche Höhen für derartige Gebäude (zwischen etwa 2,10 m bis 2,40 m lichte Höhe; lichte Durchgangshöhen Türen teilweise unter 1,70 m)</li></ul>
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten</li><li>- Entwässerung des Duschbades und des Bades über die Fassade mit frei verlaufender Abwasserleitung</li><li>- im Innenbereich partiell Überarbeitungs-Notwendigkeiten (auf die Fotoanlage wird verwiesen)</li><li>- Decke zum Dachraum hin gemäß eigentümergeitiger Angabe mit nicht aktuell ausreichender Wärmedämmung</li></ul>

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe und Auskunft durch die Stadt Gießen Strom; Wasser über eigenen Brunnen
Entwässerungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe und Auskunft durch die Stadt Gießen Sammelgrube ohne Anschluss an das öffentliche Netz
Einfriedungen:	übliche Zaunanlagen, Mauern
Flächenbefestigungen:	Beton, Betonplatten, Verbundsteinpflaster
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Anpflanzungen, rückwärtig leicht naturbelassen
Sonstige Außenanlagen:	Nebengebäude in massiver Bauweise als PKW-Garage mit Flachdach in Holzkonstruktion, augenscheinlich in unqualifizierter, statisch mangelhafter Ausführung, teils starken Rissbildungen und geringem Zeitwert, welcher im pauschalen Ansatz der Miete des Hauses bzw. in den Außenanlagen eine entsprechende Berücksichtigung finden kann; im Nebengebäude steht ein alter Heizöllagertank, gemäß Angabe ohne Funktion; auf der Grundstücksfreifläche sind erkennbar Faserzement-Wellplatten gelagert, welche gegebenenfalls asbestfaserhaltig sein könnten

### 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Bebautes Grundstück, gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen mit einem Wochenendhaus ohne Baugenehmigung, in nord-westlicher Lage im Außenbereich der Stadt Gießen.

Die Gebäude wurden soweit bekannt geworden in den etwa 1950er / 1960er Jahren errichtet und seither in Teilbereichen baulich überarbeitet, wie vorstehend ausgeführt. Es bestehen diverse bauliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten, welche in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen sind.

**Ebenso ist der Umstand zu berücksichtigen, dass eine Baugenehmigung für die Gebäude nicht vorhanden ist und auch eine nachträgliche Legalisierung gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen nicht möglich sei.**

Der Anschluss des Anwesens an eine öffentliche Ver- / Entsorgungs-Infrastruktur ist in üblichem Rahmen nicht vorhanden, lediglich ein Stromanschluss mittels Freileitung ist vorhanden.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Auch ist die Ableitung des speziellen Lagewertes bzw. des Bodenwertes aus dem angegebenen Bodenrichtwert nicht möglich, da dieser für landwirtschaftliche Flächen (Grünland / Ackerland) angegeben ist.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und dem Inhalt der Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung ist daher auf vergleichbare Flächen und die dort ausgewiesenen Bodenrichtwerte abzustellen. Weiter südlich befinden sich Flächen für Freizeitgärten, welche in geeigneter Weise als Grundlage zur Ableitung des speziellen Lagewertes dienen können.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt für diese Flächen gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen etwa 32 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022, wobei die hochpreisigen Bodenrichtwerte sich in Lahnnähe befinden. Objektbezogen ist somit von einem Ansatz in Höhe von 32 €/m<sup>2</sup> auszugehen. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind soweit erkennbar / nachvollziehbar keine signifikant wertrelevant abweichenden Eigenschaften und Merkmale festzustellen.

Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 32 €/m<sup>2</sup>.

	1.116 m <sup>2</sup> x	32 €/m <sup>2</sup> =	35.712 €
<b>Bodenwert</b>		=	<b>35.712 €</b>

## 4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

### 4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Nutzfläche des Wochenendhauses ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch objektbezogen nicht auf Grundlage eines Mietspiegels oder einer Mietwertübersicht abgeleitet werden. Hilfsweise wird daher auf die Veröffentlichung Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses zurück gegriffen. Demgemäß leitet sich eine mögliche Netto-Kaltmiete mit Nutzwert für die Grundstücksfreiflächen und das Nebengebäude ab zu etwa 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup>. Die Ausstattung, lichte Höhe, etc. des Bewertungsobjektes hat bei der Einstufung eine entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

87 m <sup>2</sup> Nutzfläche Wochenendhaus	x	6,50 €/m <sup>2</sup> =		566 €
monatlicher Rohertrag		=		566 €
jährlicher Rohertrag		=		6.792 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Mietausfallwagnis:		2,00 %		
Verwaltungskosten:		4,50 %		
Instandhaltungskosten:		16,50 %		
Betriebskosten:		2,00 %		
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		25,00 %		-1.698 €
jährlicher Reinertrag		=		5.094 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	5.094 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,75 % Liegenschaftszinssatz x 35.712 €	=	-625 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.469 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 15 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,75 %	=	x 13,09

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten, wie z. B. die nicht vorhandene Genehmigung der Gebäude, Berücksichtigung zu finden.

Für übliche Einfamilienhäuser beträgt demgemäß der Liegenschaftszinssatz bei einer Restnutzungsdauer von etwa 17 Jahren im Durchschnitt – 0,3 % mit einer Standardabweichung von 1,2 % bei einer Spanne von – 2,9 % bis 1,8 % bezogen auf eine Wohnfläche von 151 m<sup>2</sup>, eine Netto-Kaltmiete von 7,45 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten von 19 %, eine Standardstufe von 2,1, einem Bodenrichtwert von 447 €/m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 566 m<sup>2</sup>. Objektbezogen und unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum dieser Veröffentlichung ist der Liegenschaftszinssatz im oberen Spannenbereich einzustufen und anzusetzen mit 1,75 %.

Der Liegenschaftszinssatz für übliche Einfamilien-Wohnhäuser im angrenzenden Landkreis Gießen beträgt gemäß Veröffentlichung etwa 0,6 % bis 1,2 % bezogen auf einen Bodenrichtwert von 120 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup>. Diese Veröffentlichung bestätigt den in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz nochmals nach erforderliche Anpassung.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$13,09 \times 4.469 \text{ €} = 58.500 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 35.712 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{\underline{94.212 \text{ €}}}$$

## 4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

### 4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2023 mit Basis 2015 = 100 zu 158,9 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 1,764. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

### Wochenendhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; etwa Typ 1.22 bzw. 1,23, überwiegend Standardstufe 2, objektbezogen angepasst und bemessen (geringere Höhe als NHK-Ansatz), sach- verständig gewählt, etwa	=	765 €
Index		x	1,764
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.349
Brutto-Grundfläche	130 m <sup>2</sup>	x gerundet	1.350 €
		=	175.500 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	4.500 €
Herstellungskosten		=	180.000 €
bei einem Alter von	55 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	78,6 %	=	-141.480 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	38.520 €

### Außenanlagen inklusive Nebengebäude

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	8 %	=	3.082 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	3.000 €

### 4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	41.520 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)		=	35.712 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		=	77.232 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		x	1,25

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt kein unmittelbar anwendbarer Sachwertfaktor vor, die Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses beginnt bei einem Bodenrichtwert bis 350 €/m<sup>2</sup> bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € bezogen auf einen Bodenrichtwert von 275 €/m<sup>2</sup>. Hilfsweise wird daher auf die Daten des Gutachterausschusses für den angrenzenden Landkreis Gießen zurück gegriffen. Demgemäß ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 100.000 € und einem Bodenrichtwert von 43 €/m<sup>2</sup> der Sachwertfaktor zu 1,14 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 773 m<sup>2</sup>, eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren, eine Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup> und einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von rd. 12.000 €. Objektbezogen mit Hinweis auf die nicht vorhandene Genehmigung der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Marktentwicklung ist der Sachwertfaktor leicht zu erhöhen und einzustufen mit 1,25.

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 96.540 €**

#### **4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, sowie auf Grund der fehlenden Übergabeeinrichtung Sammelgrube, etwaiger Schadstoffe auf der Grundstücksfreifläche (Wellplatten), etc. auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa – 15.000 € bis – 20.000 €, im Mittel	= -17.500 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>= -17.500 €</b>

#### 4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 96.540 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -17.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 79.040 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 80.000 €**

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.080 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche des Wochenendhauses und dem rd. 14-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.***

#### **4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert**

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2020 bis Stichtag
- Kommune: vergleichbare Lagen mit Genehmigungsstand in Gießen
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 7 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 28 €/m<sup>2</sup> bis 70 €/m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 40 €/m<sup>2</sup>)
- Nutzfläche 30 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 60 m<sup>2</sup>)
- Baujahre 1956 bis 1980 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1965)
- Grundstücksgröße 352 m<sup>2</sup> bis 2.726 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.000 m<sup>2</sup>)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar. Aus der Stichprobe war 1 Kauffall als Ausreißer vorab auszusondern. Aus der Stichprobe der verbleibenden 6 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von 1.950 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei 1.780 €/m<sup>2</sup>. Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung bei Berücksichtigung der Marktentwicklung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu 1.480 €/m<sup>2</sup>, der Median zu 1.420 €/m<sup>2</sup>. Der Variationskoeffizient liegt bei 20 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.212 €/m <sup>2</sup>	1.161 €/m <sup>2</sup>	10 % - brauchbar (3 KF)
25 %	1.212 €/m <sup>2</sup>	1.161 €/m <sup>2</sup>	10 % - brauchbar (3 KF)
20 %	1.212 €/m <sup>2</sup>	1.161 €/m <sup>2</sup>	10 % - brauchbar (3 KF)
15 %	1.212 €/m <sup>2</sup>	1.161 €/m <sup>2</sup>	10 % - brauchbar (3 KF)
10 %	1.148 €/m <sup>2</sup>	1.148 €/m <sup>2</sup>	2 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.200 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.160 €/m<sup>2</sup>. Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Fläche des Wochenendhauses ein Wert ergeben zu etwa rd. 100.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

## 5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt.

---

Verwalter(in) nach WEG?	Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	nein
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	nein, soweit erkennbar
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Für die Gebäude besteht weder eine Baugenehmigung noch eine Duldung.
Liegt ein Energieausweis vor?	nein, gemäß Angabe
Bestehen Altlasten?	nein, gemäß Angabe und soweit bekannt geworden

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

## **6. LITERATURANGABEN**

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.



**ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion auf der Webseite [www.geoport.hessen.de](http://www.geoport.hessen.de) und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
<b><u>Wochenendhaus</u></b>					
EG					128,00
					<b>128,00</b>

**ANLAGE 3**

**FOTOS**



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

**ANLAGE 3**

**FOTOS**



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

**ANLAGE 3**

**FOTOS**



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

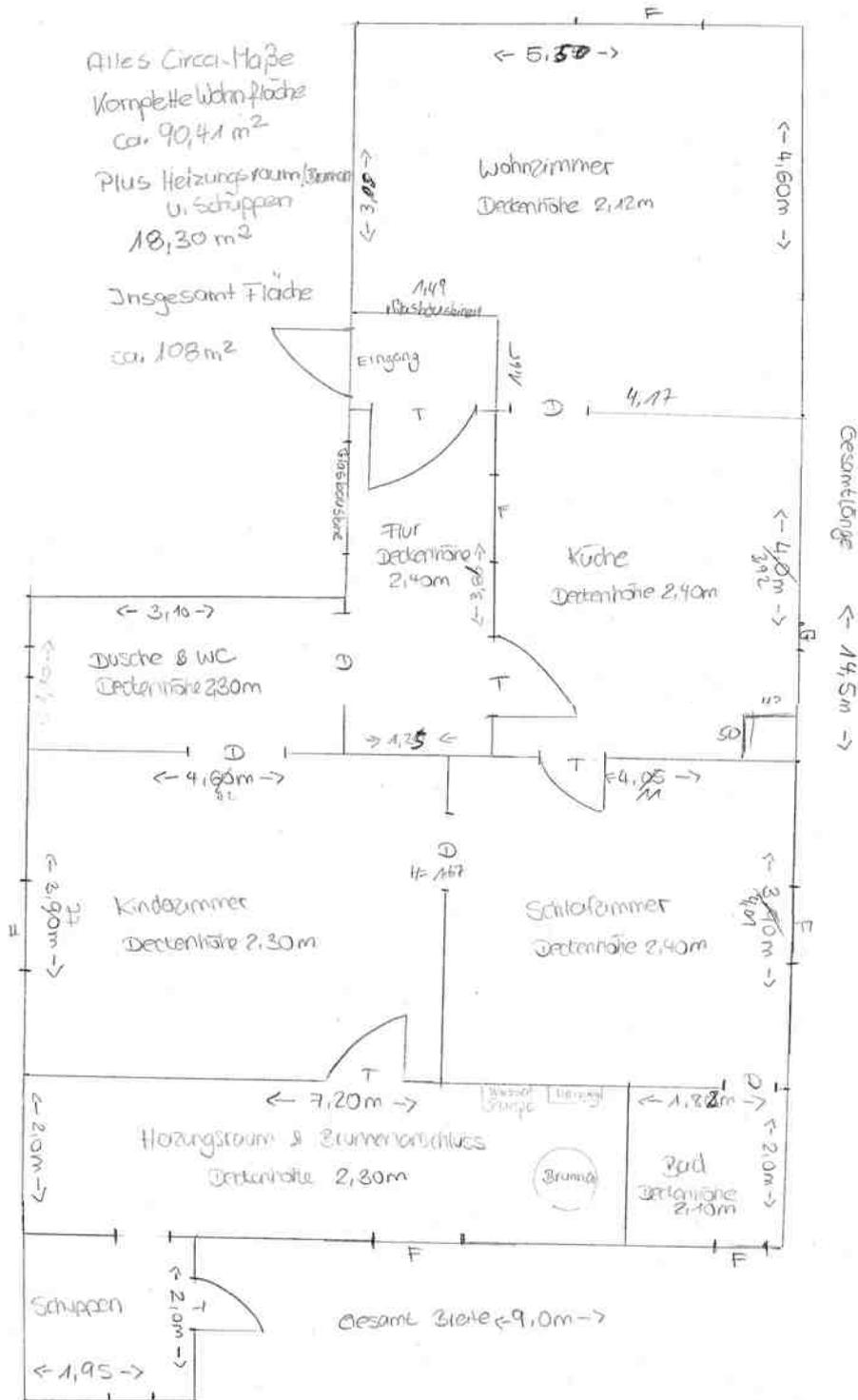


Foto 38



Foto 39

**ANLAGE 4 GRUNDRISSSKIZZE - EIGENTÜMERSEITIG GEZEICHNET**



**ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE**

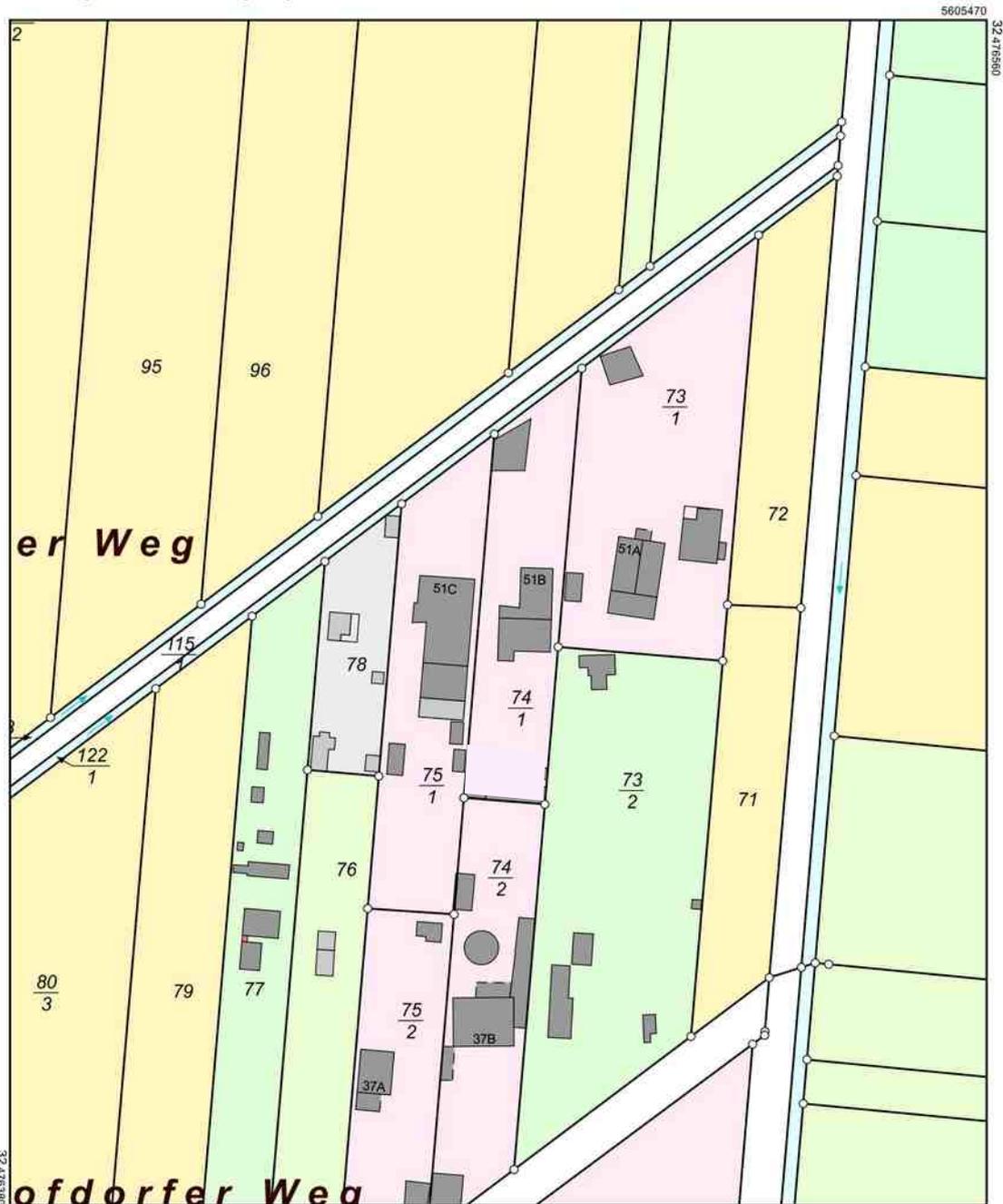


**Amt für Bodenmanagement Marburg**  
 Robert-Koch-Straße 17  
 35037 Marburg

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
 Hessen  
 Erstellt am 22.04.2023  
 Antrag: 202001678-1

Flurstück: 74/1	Gemeinde: Gießen	Kreis: Gießen
Flur: 29	Kreis: Gießen	Regierungsbezirk: Gießen
Gemarkung: Gießen		

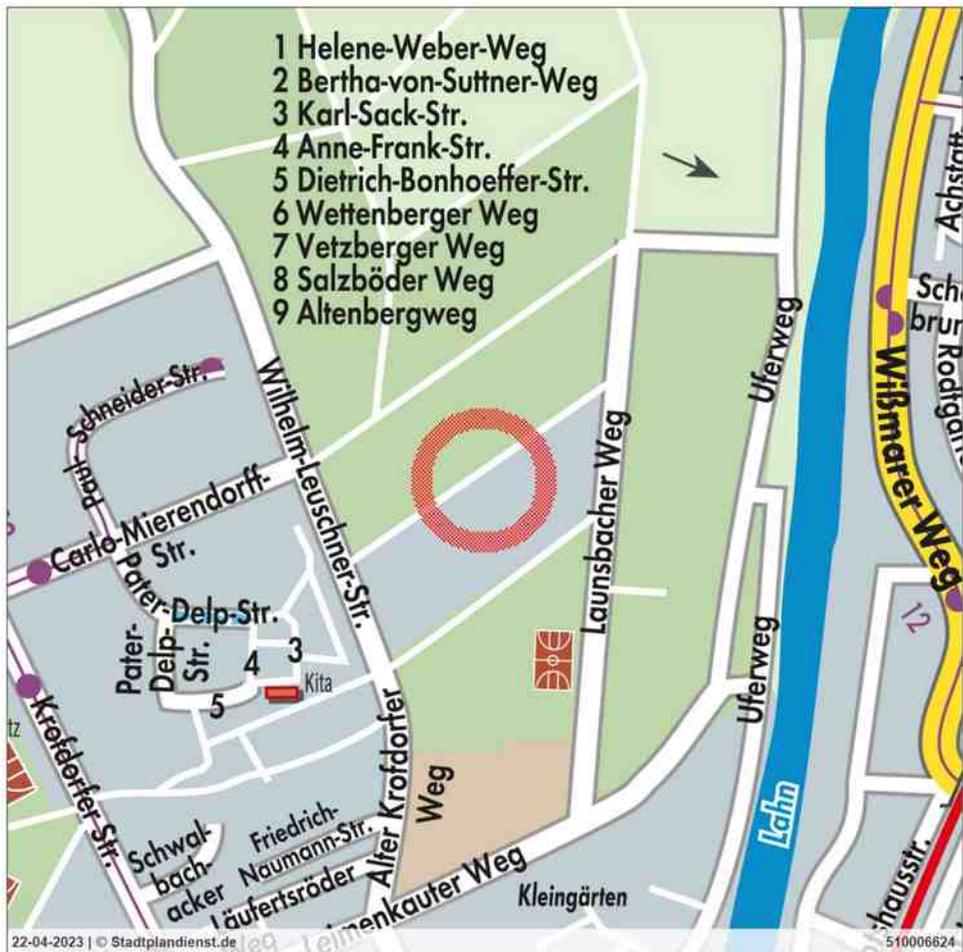


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

**ANLAGE 6 STADTPLAN**

<b>Stadtplan</b>	<b>Stadtplan</b>	<b>Launsbacher Weg 51B</b>
<b>Stadtplandienst</b>		35398 Gießen



Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 22.04.2023 abgerufen.  
 Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



## ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE

Landkarte	Übersichtskarte	Launsbacher Weg 51B
Stadtplandienst		35398 Gießen



Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 22.04.2023 abgerufen.  
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.

