

Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:

Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände bestehen. Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal sind keine wertrelevanten Umstände bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen vorhanden sein sollten, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte, vorliegenden Bauunterlagen und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. durch das Vorderhaus teilweise unterschritten.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte, vorliegenden Bauunterlagen und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau. Die Zwischenräume zwischen dem Hinterhaus und Nachbargebäuden ist soweit erkennbar auf Nachbarseite geschlossen, wobei dies soweit erkennbar keinen Überbau darstellt.

2.2

Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus (Vorderhaus)

Bauweise / Konstruktion:

Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude

Zweckbestimmung:

Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr:

im Ursprung vermutlich um / vor 1900, Umbau mit Erweiterung und Aufstockung mit teilweise Neuerrichtung im OG in den 1960er Jahren, seither diverse bauliche Maßnahmen wie nachfolgend beschrieben samt neuem Dachstuhl in etwa 2008; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1983

Alter:

fiktiv 40 Jahre

45

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform 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 30 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse)
Gründung:	Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Bruchstein- und sonstiges Mauerwerk, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Sockel Bruchstein-Sichtmauerwerk, EG und OG teilweise Wärmedämmung mit Putz und Anstrich (aus etwa 2008), Giebel mit Schieferverblendung
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Betondachstein-Eindeckung (aus etwa 2008)
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	gemäß Angabe vorhanden und an das Netz angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus 2015), Heizöllager in Batterietanks (teilweise abgekoppelt aus 1988); Beheizung über Flächenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	gemäß vorliegendem Energieausweis Endenergieeffizienzklasse von E mit 144,4 kWh/(m²a)
Sanitärinstallation:	im EG Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbaudusche, wandhängendem WC und Waschtisch (aus etwa 1990er), Waschküche mit Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüssen; im OG Bad mit Eckeinbauwanne samt Duschabtrennung, wandhängendem WC und zwei Waschtischen (aus etwa 1990er), Wasser- / Abwasseranschluss in einem Raum mit Küche

Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt und üblich bemessen (gemäß Angabe aus etwa 1990er / 2000er)
Fußböden:	im KG Beton, im EG bis DG Fliesen, Laminat, im DG teilweise ohne Belag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	zum KG Massivtreppe, EG zu DG Massivtreppen mit Fliesenbelag
Türen:	Zugangstür Leichtmetall mit Isolierglas (aus 2014), zur Garage Schiebetor (aus etwa 2008); Innentüren furnierte Türblätter in passenden Rahmen (aus etwa 1990er)
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, im EG bis DG Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Elektrobedienung (aus etwa 1990 bzw. 2012), teilweise Glasbaustein-Belichtung
Sonst. Einbauten, techn. Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Überdachung, 2 Dachgauben, Satelliten-TV-Empfangs-Anlage, Balkon im OG mit Überdachung (Geländer etwa 2010)
Bauweise und Konzeption:	- leicht ungünstige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Bruchstein-Sichtmauerwerk der Fassade partiell zu überarbeiten - in den Deckenfeldern über KG teilweise ältere Rissbildungen - im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden und Boden - Heizöllagertanks zu demontieren und zu entsorgen, gegebenenfalls grundsätzlicher Austausch erforderlich - Elektro-Installation in Teilbereichen zu überarbeiten - Fensterbrüstungen teilweise unterdurchschnittlich gering mit erforderlicher Überarbeitung / Herstellung der Absturzsicherung

- in Teilbereichen Verschmutzungen und erhöhter Reinigungsaufwand (z. B. Bad im EG) sowie Überarbeitungsbedarf der Oberflächenbeläge
- Räume im DG hinsichtlich zweitem Rettungsweg soweit erkennbar zu überarbeiten
- Decken zwischen beheizten und unbeheizten Räumen teilweise zu dämmen, ebenfalls wasserführende Rohrleitungen in unbeheizten Bereichen

Einfamilien-Wohnhaus (Hinterhaus)

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung etwa 1980/1981, seither diverse bauliche Maßnahmen wie nachfolgend beschrieben; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1983
Alter:	fiktiv 40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform 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 30 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse)
Gründung:	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk und Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	überwiegend Wärmedämmung mit Putz und Anstrich (aus etwa 2008), Sockelbereich teilweise ohne Wärmedämmung
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken

Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit teilweise Wärmedämmung und Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (möglicherweise asbestfaserhaltig)
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	gemäß Angabe vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus 1999), Heizöllager in Batterietanks (aus Bauzeit mit Prüfung gemäß vorliegenden Unterlagen in 2019 samt erfolgter Mängelbeseitigung); Beheizung über Flächenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz, teilweise in Nischen
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	im UG Waschküche mit Wasser- und Abwasseranschlüssen, Duschbad mit Einbaudusche, WC und Waschtisch (aus Bauzeit); im OG Spülenanschluss in der Küche, Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche, WC und zwei Waschtischen (aus Bauzeit)
Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt und üblich bemessen (aus Bauzeit)
Fußböden:	im UG Beton, Fliesen, im OG Fliesen, PVC-Belag, im DG überwiegend Estrich ohne Belag, teilweise Laminat
Wandbehandlung:	im UG und OG Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, im DG nur teilweise ausgeführt, überwiegend Fertigstellungsbedarf (siehe Fotoanlage)
Treppen:	Metalltreppen mit Holzauflege
Türen:	Zugangstür: Holz mit Isolierglas (aus Bauzeit), zur Garage Stahlschwinger (aus Bauzeit); Innentüren furnierte Türblätter in passenden Rahmen, teilweise mit Verglasung (aus Bauzeit)
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Gurtwicklerbedienung (aus Bauzeit)
Sonst. Einbauten, techn. Anlagen, Sonderbauteile:	auskragender Balkon im OG mit neuem Geländer (aus etwa 2015), Dachgaube

Bauweise und Konzeption:

- übliche, zweckmäßige Grundrissgestaltung, PKW-Garage unterdurchschnittlich in der Breite
- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben
- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- im UG insbesondere in den nördlichen Räumen Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden und Boden
- Elektro-Installation in Teilbereichen zu überarbeiten
- in Teilbereichen Verschmutzungen und erhöhter Reinigungsaufwand sowie Überarbeitungsbedarf der Oberflächenbeläge im UG und OG
- Decken zwischen beheizten und unbeheizten Räumen teilweise zu dämmen, ebenfalls wasserführende Rohrleitungen in unbeheizten Bereichen
- Fenster teilweise nicht dicht schließend mit mangelhafter Funktion
- Belag des Balkons partiell schadhaft
- Räume im DG nicht als Wohnraum nutzbar mit Fertigstellungsnotwendigkeiten (siehe Fotoanlage)

3.2.3

Beschreibung Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen: gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtungen: gemäß Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem
- Einfriedungen: übliche Zaunanlagen, Grenzmauern, Hecken, straßenseitig Hoftor
- Flächenbefestigungen: Betonplatten, neueres Verbundsteinpflaster, Betonwege im Gartenbereich
- Gartengestaltung: Rasenfläche, Nutzgarten
- Sonstige Außenanlagen: Garten-Nebengebäude in Massiv- und Holzbauweise mit Dachendeckung aus Faserzement-Wellplatten (gegebenenfalls asbestfaserhaltig)

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Wohnanwesen, bebaut mit 2 Einfamilien-Wohnhäusern, welche aneinander gebaut sind, in nord-östlicher Ortsrandlage des Ortsteils Fellingshausen der Gemeinde Biebertal.

Das Vorderhaus wurde nach vorliegenden Unterlagen und gemäß Angabe auf einem Altbestand in den etwa 1960er Jahren baulich durch eine Aufstockung erweitert und in 2008 mit einem neuen Dachstuhl versehen sowie baulich in den 1980er / 1990er Jahren überarbeitet. Das Hinterhaus wurde im Grundsatz etwa 1980 / 1981 errichtet und teilweise später überarbeitet wie vorstehend beschrieben.

Bei den Gebäuden bestehen darüber hinaus bauliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung wertmäßig eine Berücksichtigung finden müssen.

Zudem ist im Hinblick auf das Vorderhaus die Erneuerung des DG soweit bekannt geworden nicht genehmigt. Eine Genehmigungsfähigkeit wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt der Gemeinde vom Grundsatz unterstellt. Sollte dieser Ansatz nicht zutreffen, wäre ein Gutachtennachtrag erforderlich bzw. wird diesbezüglich ein vorsorglicher Abschlag in Abschnitt 4.4 vorgenommen.

Unter Beachtung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens zum Stichtag 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. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 210 als gemischte Baufläche 85 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². 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 abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel der schmale und überdurchschnittlich lange Grundstückszuschnitt. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Abschlag in Höhe von etwa - 15 % bis - 20 %.

Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei etwa 70 €/m².

	696 m ² x	70 €/m ² =	48.720,00 €
Bodenwert		=	48.720,00 €

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 Wohnflächen ist in Anlage 1 beigelegt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Raums im DG zur Nutzung besteht und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit einem Abschlag in Abschnitt 4.4 berücksichtigt werden. Sollte eine Genehmigungsfähigkeit nicht bestehen, wäre der Raum als so genannte Zubehörfäche mit wohnraumähnlicher Ausbauqualität zu berücksichtigen.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann objekt- und lagebezogen nicht auf Grundlage eines Mietspiegels abgeleitet werden. Daher ist hilfsweise auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Mietwertkalkulator. Demgemäß ergibt sich für das straßenseitige Vorderhaus eine Netto-Kaltniete von etwa 5,00 €/m² und für das rückwärtige Hinterhaus von etwa 5,50 €/m². Für die PKW-Garage im Vorderhaus kann auf Grund der Größe und Nutzbarkeit von einer monatlichen Netto-Kaltniete von 60 € ausgegangen werden, für die PKW-Garage im Hinterhaus von 45 €. Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

207 m² Wohnfläche Vorderhaus, EG, OG, DG	x	5,00 €/m² =	1.035,00 €
115 m² Wohnfläche Hinterhaus, OG	x	5,50 €/m² =	632,50 €
1 St. PKW-Garage Vorderhaus	x	60 €/St. =	60,00 €
1 St. PKW-Garage Hinterhaus	x	45 €/St. =	45,00 €
monatlicher Rohertrag		=	1.772,50 €
jährlicher Rohertrag		=	21.270,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Mietausfallwagnis: 2,00 %

Verwaltungskosten: 3,00 %

Instandhaltungskosten: 19,00 %

Betriebskosten: 2,00 %

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 26,00 % -5.530,20 €

jährlicher Reinertrag = 15.739,80 €

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) = 15.739,80 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

1,50 % Liegenschaftszinssatz x 48.720,00 € = -730,80 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 15.009,00 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 30 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,50 %

= x 24,02

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als nach dem Ertragsanteil gewichtetes Mittel der einzelnen Gebäude berechnet. Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlicher Instandsetzung / Modernisierung ist nicht erforderlich.

Der vorstehend objekt-, lage- und marktangepasst angesetzte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage der Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Allerdings sind diese angegeben für Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäuser und nicht für zwei Einfamilien-Wohnhäuser auf einem Grundstück.

Für reine Einfamilien-Wohnhäuser ist stichtagsbezogen der regionale Liegenschaftszinssatz mit Vermietung angegeben zu 1,2 % mit einer Standardabweichung von 0,6 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 149 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,61 €/m², einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 % sowie für unvermietete Objekte zu 0,6 % mit einer Standardabweichung von 0,5 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 118 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,46 €/m², einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 22 %. Der hessenweite Liegenschaftszinssatz beträgt 0,7 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 85 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,00 €/m², einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 %. Für Zweifamilien-Wohnhäuser ist stichtagsbezogen der regionale Liegenschaftszinssatz mit Vermietung angegeben zu 1,0 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 121 €/m², einer Netto-Kaltniete von 5,97 €/m², einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 % sowie für unvermietete Objekte zu 1,0 % mit einer Standardabweichung von 1,0 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 112 €/m², einer Netto-Kaltniete von 5,90 €/m², einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 25 %. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie dem geringeren Bodenwertniveau sowie dem Umstand, dass es sich um zwei Einfamilien-Wohnhäuser auf einem Grundstück handelt und der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der vorstehenden Veröffentlichung mit erheblich gestiegenen Darlehnszinsen, etc. ist der Liegenschaftszinssatz mit 1,50 % einzustufen.