



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 6
(6. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202444 vom 29. August 2024

Geschäftsnummer: 420 K 4/24

Gericht: Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt: **Waldstraße 2**
35440 Linden-Leihgestern

DAS GUTACHTEN UMFASST 25 BLATT
4 ANLAGEN
12 BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
<u>2. Objektbeschreibung</u>	5
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Wohnhaus	8
2.3. Grundrissgestaltung	10
2.4. Außenanlagen	11
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	11
<u>3. Berechnungen</u>	12
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	12
3.2. Wohnflächen	12
3.3. Nutzflächen	13
<u>4. Bewertung</u>	14
4.1. Bodenwert	14
4.2. Ertragswert	15
4.3. Sachwert	20
4.3.1. Wohnhaus	20
4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte	22
4.4. Verkehrswert	24
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
3. Grundrisskizze OG Bilder	

1. Vorbemerkungen

Ort : Linden-Leihgestern, Waldstraße 2

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Leihgestern Flur: 2
Flurstück: 249/68 Größe: 386 m²
Gebäude- und Freifläche Waldstr. 2

Grundbuch : Leihgestern Blatt: 2866, lfd. Nr. 4
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene

Rechte und Be-

lastungen : - Grundbuch:
*Zuschreibung lfd.Nr. 6 / zu 4: Grunddienstbarkeit (Bau-
beschränkung) an dem Grundstück Gemarkung Leih-
gestern, Flur 2, Flurstück 249/69. Vermerkt am
09.07.2019.*
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und
Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht be-
wertet.

- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nach An-
gabe des Kreisbauamts vorhanden, **Anlage 1.**
Baulastenblatt der Stadt Linden Nr. 19/0701:
*Die Flurstücke der Gemarkung Leihgestern, Flur 2, Flur-
stücke 249/68 und 249/69 werden baurechtlich als ein
Grundstück beurteilt.*

Objektbezeichnung : Zwei- bis Dreifamilien-Wohnhaus

Ortsbesichtigung : 27. Mai 2024

Teilnehmer : Mieterin Obergeschoss sowie der Unterzeichner des
Gutachtens

Wertermittlungs-

stichtag : 27. Mai 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan. Die Bauunterlagen wurden am 22.08.2024 bei der Stadt Linden eingesehen.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 19. April 2024.

Auftragsdatum : 19. April 2024

Bewertungs

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-richtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht vollständig herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne die Universitätsstädte Gießen und Marburg); herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermittlung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung.

- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hinweis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Leihgestern ist Ortsteil der Gemeinde Linden und hat eine Einwohnerzahl von ca. 6.000, Linden gesamt rd. 13.500. Linden hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einer Wohngemeinde nahe der Universitätsstadt Gießen entwickelt. Durch die gute infrastrukturelle Anbindung spielt auch Gewerbenutzung eine Rolle.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Linden einen Einwohnerzuwachs von 10,4 % zu verzeichnen und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Gießen (3,3 % ohne Stadt Gießen).

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Linden dem Typ 6 "Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt im Siedlungsbereich "Mühlberg" nördlich des Stadtteils Leihgestern, Anlage 2. Das Gebiet wurde besonders in der Nachkriegszeit entwickelt und dient vorrangig der Wohnnutzung.

Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich der *Gießener Straße* mit der *Waldstraße* und hat zu beiden Straßen Zugang. Die beiden Straßen sind vollständig erschlossen und befestigt. Stellplätze im öffentlichen

Raum sind teilweise vorhanden.

- Verkehrslage : Leihgestern und Mühlberg sind infrastrukturell gut entwickelt. In ca. 4 km Entfernung gibt es einen Anschluss an die A 485 (Bestandteil des "Gießener Rings") mit Anbindungen an das überregionale Straßennetz, z.B., in geringer Entfernung, die A 45 (Aschaffenburg-Gießen-Dortmund). Landes- und Kreisstraßen erschließen die nähere Umgebung. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Eine Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich in geringer Entfernung. Im Ortsteil Linden gibt es einen Bahnhof an der Main-Weser-Bahn, mit regelmäßigen Anbindungen an das Rhein-Main-Gebiet.
- Wohnlage : Teilweise Verkehrsmissionen durch die örtliche Durchgangsstraße (*Gießener Straße*). Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in geringer Entfernung vorhanden. In Linden gibt es Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule. Ergänzende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen bestehen in Gießen (Zentrum ca. 5 km entfernt). Die Stadtverwaltung befindet sich zwischen den Ortsteilen Großen-Linden und Leihgestern, vom Objekt ca. 2 km entfernt. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen. Öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, Volkshalle, Sporteinrichtung, Museen) sind in Leihgestern vorhanden. Darüber hinausgehende Möglichkeiten (z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos, Hallenbäder) bestehen in Gießen.
- Grundstücksgestalt : Trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil zur *Gießener Straße* von rd. 26 m und zur *Waldstraße* von ca. 12 m. Grundstückstiefe ca. 20 m. Das Grundstück ist

eben.

Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.

Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.

Rechtliche

Gegebenheiten : Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Linden liegt das Grundstück innerhalb des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 "Gießener Straße/Tannenweg", der es als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige offene Bauweise. Bauflächen sind ausgewiesen.

2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung und die Angaben in den Planunterlagen. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben in den Planunterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypi-

scher Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt - soweit nicht anders vermerkt - schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

Die Erdgeschosswohnung war während des Ortsbesichtigungstermin nicht zugäng. Es wird unterstellt, dass sie ausstattungsmäßig der Wohnung im 1. OG entspricht.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 7

Baujahr : Vermutlich Vorkriegsgebäude, ca. 1950er Jahre, spätere Um- und Anbauten.

Rohbau:

Unterkellerung : Vollständig unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Ausgebauter Dachraum

Dachform	:	Satteldach
Fundamente	:	Beton
Geschosswände	:	Mauerwerk, Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm und 11,5 cm stark.
Decken	:	Im Allgemeinen Betondecken. Kehlbalkenlage mit Einschub.
Treppen	:	Zwischen Erd- und Dachgeschoss zweiläufige massive Treppe mit Betonwerksteinbelag und Metallgeländer. Raumpartreppe zum Spitzboden.
Dachkonstruktion	:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Abdichtungsbahnen als Unterspannbahn und Betondachstein-Eindeckung.
Rinnen	:	Kupferblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
Bautenschutz	:	Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht überall erreicht. Verbesserung des Wärmeschutzes bei Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystem. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Besondere Bauteile	:	Gaubenaufbau auf der Nordostseite.

Installationen:

Sanitärinstallation	:	Kellergeschoss: Waschküche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung. Obergeschoss: Bad mit Dusche und Abtrennung, wandhängendem WC und Waschtisch. Waschmaschinenanschluss. Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung. Es wird davon ausgegangen, dass das Erdgeschoss in gleicher Weise ausgestattet ist. Dachgeschoss: Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung.
Elektroinstallation	:	Zum Teil bauzeittypisch, teilweise Ergänzungen, teilweise noch im Ausbau.

Heizung/Warmwasser: Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Ölfeuerung, Brennwertheizung.
Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt durch Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Ausbau:

- Fußböden : Im Allgemeinen Kunststoffbeläge, im Obergeschoss durch die Mieterin teilweise erneuert. Bäder mit keramischen Bodenfliesen, ebenso Räume im Kellergeschoss.
Treppenhaus und Balkon/Dachterrasse im Obergeschoss mit Betonwerksteinbelag.
- Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder mit keramischen Wandfliesen.
- Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung.
- Innentüren : Glatt abgespernte Türen in Futter und Bekleidungen. Eingangstür in ähnlicher Weise. Im Kellergeschoss Stahltüren.
- Fenster : Dreifachverglaste Kunststofffenster und -Fenstertüren, teilweise bodentiefe Fenster, jeweils mit Kunststoffrollläden. Dachflächenfenster im Dachgeschoss. Teilweise auch isolierverglaste Fenster im Kellergeschoss.
- Außentüren : Neuwertige Kunststofftür mit Seitenteil und Isolierverglasung.
- Ansichten : Rauputz, gestrichen (Wärmedämmverbundsystem).

2.3. Grundrissgestaltung

Im Erd- und Obergeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad. Im Erdgeschoss zusätzlich Balkon.
Dachgeschoss mit Räumen im Spitzboden, im Umbau befindlich.

Die Grundrisssskizze des Obergeschosses ist auf **Anlage 4** dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Im Allgemeinen Betonpflaster mit Entwässerung, **Bild 8**.
- Einfriedigungen : Massive Sockelmauer mit Pfeilern und Metallgeländer, teilweise auch Heckenbewuchs. Zu den Nachbarseiten Grenzbebauungen oder Stahlgitterzäune.
- Außengestaltung : Das Grundstück ist weitgehend überbaut und befestigt.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Das Gebäude ist im Umbau begriffen. Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit Restarbeiten, insbesondere Beiputzarbeiten in den Fensterlaibungen. Dachgeschoss weitgehend im Rohbauzustand, **Bild 9 bis 12**. Installationen noch nicht vollständig. Einzelne Schäden:

- Bodenbelag der Küche im Obergeschoss mit Schäden.
- Geländer des Balkon im Obergeschoss fehlt, Absturzgefahr, siehe auch **Bild 5 und 6**.
- Schäden am Sockel der Einfriedigung.

Für die Fertigstellung des Dachgeschosses wird ein Ansatz von 1.300,00 €/m² unterstellt. Der Wert wurde anhand der einzelnen Gewerke nach Schmitz u.a. ¹ ermittelt.

¹ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Herbert Wingen, Essen

Zur Rückführung der beschriebenen Schäden in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 13.000,00 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand, der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, können höher liegen.

3. Berechnungen

3.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277

Nach Lageplan.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	9,50 x 11,00		
	+ 0,75 x 2,80		
	+ 3,75 x 1,50		
	+ 4,60 x 2,80	=	125,11 m ²
Erdgeschoss	9,70 x 11,20		
	+ 0,75 x 3,00		
	+ 3,95 x 1,50	=	116,82 m ²
Obergeschoss	9,70 x 11,20		
	+ 0,75 x 3,00	=	110,89 m ²
Dachgeschoss	9,70 x 11,20	=	108,64 m ²
			461,46 m ²
		rd.	<u>461,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen

Pläne lagen nicht vor und waren auch vom Bauamt nicht zu erhalten. Die Bewertung erfolgt deshalb auf Basis der Brutto-Grundfläche. Dabei wird von üblichen Anteilen von Wohn- und Konstruktionsflächen ausgegangen.

3.2.1. Erdgeschosswohnung

BGF = 116,82 m²

Üblicher Anteil Wohnfläche / BGF mit 75 %

$$\begin{array}{rcl} 116,82 \times 0,75 & = & 87,62 \text{ m}^2 \\ & \text{rd.} & \underline{88,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.2.2. Obergeschosswohnung

BGF = 110,89 m²

Üblicher Anteil Wohnfläche / BGF mit 75 %

$$\begin{array}{rcl} 110,89 \times 0,75 & = & 83,17 \text{ m}^2 \\ \text{Balkon} \quad 3,95 \times 1,50 \times 1/4 & = & \underline{1,48 \text{ m}^2} \\ & & 84,65 \text{ m}^2 \\ & \text{rd.} & \underline{85,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.2.3. Dachgeschosswohnung

BGF = 108,64 m²

Üblicher Anteil Wohnfläche / BGF mit 75 %

Berücksichtigung der Dachschrägen mit 15 % Abschlag,

Faktor somit 0,85

$$\begin{array}{rcl} 108,64 \times 0,75 \times 0,85 & = & 69,26 \text{ m}^2 \\ & \text{rd.} & \underline{69,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.3. Nutzflächen

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume im Kellergeschoss sind Funktions- und Zubehörräume zur Wohnnutzung und nicht gesondert vermietungsfähig. Sie wurden daher nicht flächenmäßig erfasst.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend § 16 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Maßgeblich hierfür sind die erzielten Bodenwerte von vergleichbaren Grundstücken. Dabei kann auch Bezug auf geeignete, nach vergleichbaren Grundstücksmerkmalen ermittelte Bodenrichtwerte Bezug genommen werden. Diese sind entsprechend Baugesetzbuch § 192 ff. von den Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung aller gebietsbezogenen Verkaufsfälle festzustellen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 150,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 850 m² charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück deutlich kleiner. Kleinere Grundstücke erzielen im Allgemeinen einen höheren Quadratmeterpreis als vergleichbare größere, so dass eine Anpassung erforderlich ist. Unter Bezugnahme auf die Anpassungsfaktoren des Landkreises ergibt sich in der gegebenen Konstellation ein Anpassungsfaktor "Grundstücksgröße" von 1,18.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der örtlichen Durchgangsstraße (*Gießener Straße*) im Kreuzungsbereich mit *Waldstraße* und *Tannenweg* und weist dementsprechend höhere Verkehrsimmissionen als das Richtwertgrundstück auf. Es ist davon auszugehen, dass derartige Grundstücke etwa 5 % niedriger ge-

handelt werden, so dass eine Anpassungsfaktor "Lage" von 0,95 übernommen wird.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und deshalb etwa in seiner Nutzungsfähigkeit eingeschränkt. Auf der Nordostseite besteht Grenzbebauung. Der relativ große Straßenanteil an *Gießener Straße* und *Waldstraße* führt zu höheren Pflegekosten und größerer Einsichtnahme auf das Grundstück. Auch hierfür wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen, Anpassungsfaktor "Grundstücksgestalt" = 0,95.

Berechnung des Bodenwerts

$$150,00 \text{ €/m}^2 \times 1,18 \times 0,95 \times 0,95 = 159,74 \text{ €/m}^2 \approx 160,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 386 m²

386 m ² x 160,00 €/m ²	=	61.760,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>62.000,00 €</u>

4.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohneinheit im Erdgeschoss durch Verwandte genutzt, die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Der Mietertrag ist nicht bekannt. Die Dachgeschosswohnung ist noch im Ausbau. Im Bewertungsgang werden die marktüblichen Mietkosten für vergleichbare Objekte herangezogen. Ferner wird davon ausgegangen, dass auch die Dachgeschosswohnung nutzungsfähig ist. Im Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"

werden die geschätzten Kosten zur Fertigstellung, und somit bis zur Vermietungsfähigkeit, vom Gesamtbetrag abgezogen, ebenso der Mietausfall für die Zeit der Fertigstellungen (geschätzt 1 Jahr).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in infrastrukturell guter Lage, insbesondere ist auch die Stadt Gießen gut erreichbar. Es handelt sich um ein Dreifamilien-Wohnhaus, wobei die Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sehr ähnlich sind. Der Ausstattungsstandard ist weitgehend durchschnittlich. Energetische Verbesserungen sind in Form von Dreifachverglasung und Wärmedämmverbundsystem hergestellt worden. In der Erdgeschosswohnung besteht ein Erker, in der Obergeschosswohnung eine Dachterrasse. Für derartige Wohneinheiten werden in Leihgestern Mieterträge von rd. 7,00 €/m² erzielt. Im Bewertungsgang wird deshalb von einem Mietertrag von 7,00 €/m² ausgegangen.

Der Wert wird durch Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses in seinem Mietwertkalkulator ² bestätigt. Hier werden Mietwerte für Leihgestern in entsprechender Lage und Alter in Wohnungen von 85 m² Größe von 6,55 €/m² (mittlerer Ausstattungsstandard) bis 7,05 €/m² (gehobener Standard) angegeben.

Die Dachgeschosswohnung ist zur Zeit noch im Umbau. Es wird von einem gehobenen Ausstattungsstandard nach Fertigstellung und von einem dann erzielbaren Mietertrag von etwas über 7,00 €/m² ausgegangen. Im Bewertungsgang wurde ein Wert von 7,50 €/m² herangezogen.

Auch dieser Wert wird in Angaben des MIKA bestätigt. Hier wird für Wohneinheiten in entsprechender Ausstattung und Alter ein Mietwert bei gehobenem Ausstattungsstandard von 7,25 €/m² angegeben.

Monatlicher Rohertrag

Erdgeschosswohnung

$$88 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 616,00 \text{ €}$$

² Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg, der Stadt Gießen und der Stadt Marburg: MIKA - Mietwertkalkulator für Wohnraummieten

Obergeschosswohnung		
85 m² x 7,00 €/m²	=	595,00 €
Dachgeschosswohnung		
69 m² x 7,50 €/m²	=	<u>517,50 €</u>
		1.728,50 €

Jährlicher Rohertrag

1.728,50 € x 12 Monate	=	20.742,00 €
------------------------	---	-------------

Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Jährlich 344,00 € je Wohnung gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL	=	- 1.032,00 €
(entspricht ca. 5 % des Rohertrags)		

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL	=	- 3.255,00 €
(entspricht ca. 15,5 % des Rohertrags)		

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags	=	- <u>415,00 €</u>
--	---	-------------------

Grundstücksreinertrag	=	16.040,00 €
-----------------------	---	-------------

Abzügl. Bodenwertanteil mit 2,5 %

(Liegenschaftszinssatz)

61.760,00 € x 2,5 %	=	- <u>1.544,00 €</u>
---------------------	---	---------------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	14.496,00 €
---	---	-------------

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind 2 Parameter zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist der Modernisierungsgrad von Bedeutung. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL gibt hierzu folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	10

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 49 Jahre

Modernisierungsgrad: Mittlerer bis überdurchschnittlicher Modernisierungsgrad.

Modifizierte Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Dieser Wert dokumentiert den Zinsfuß der Kapitalisierung unter Vernachlässigung des Geldwertschwundes. Er ist zugleich Ausdruck des Risikos des einge-

setzten Kapitals, weil ein höherer Liegenschaftszinssatz eine kürzere Amortisationszeit, ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz eine längere Amortisationszeit bedingt. Wohnobjekte sind im Allgemeinen mit wenig Risiko behaftet, so dass hier durchweg niedrigere Liegenschaftszinssätze beschrieben werden. Entscheidend ist dabei auch die Größe des Objektes und die darin enthaltene Anzahl von Wohnungen. Bei Einfamilien-Wohnhäusern kommt es z.B. weniger auf die Ertragsfähigkeit und Rentabilität an, so dass unterdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze akzeptiert werden. Anders ist es bei Mehrfamilien-Wohnhäusern und gewerblichen Objekten.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Danach besteht für Drei- und Mehrfamilien-Wohnhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,3 % $\pm$ 0,8 % im Zeitraum 2020 bis 2023. Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich um ein kleines Mehrfamilien-Wohnhaus mit nutzungsfähigen Grundrissen in guter infrastruktureller Lage nahe Gießen befindet, ist von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % auszugehen, der ebenfalls innerhalb des angegebenen Spektrums liegt.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 23,96

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

14.496,00 € x 23,96	=	347.324,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>61.760,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	409.084,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Restarbeiten Wohnung Dachgeschoss

69 m² x 1.300,00 €/m² = - 89.700,00 €

Mietverlust bis zur Fertigstellung der Maßnahme in
 der Dachgeschosswohnung über 1 Jahr

517,50 € x 12 Monate = - 6.210,00 €

Sonstige Schäden die den altersgemäßen Zustand
 übersteigt und Restarbeiten (z.B. Fenstergewende)

= - 13.000,00 €

300.174,00 €

Ertragswert rd. 300.000,00 €

4.3. Sachwert

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie - SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen in heute wirtschaftlichen Bauweisen, nicht um Rekonstruktionskosten.

4.3.1. Wohnhaus

Gebäudeart 4.1. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart *	650,00	715,00	825,00	985,00	1.190,00

* Standardstufe 1 und 2 extrapoliert

Standardstufen nach Gebäudestandard

		Standardstufe				
Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0			1,0		
Dach	15,0		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0		
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0		0,5	0,5		
Heizung	9,0			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0		
Insgesamt	100,0	0%	28,0%	66,5%	5,5%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m²	Anteil in %	Summe in €/m²
1	650,00	0,0	0,00
2	715,00	28,0	200,20
3	825,00	66,5	548,63
4	985,00	5,5	54,18
5	1.190,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	803,01 rd. 803,00

Anpassungen

Indexanpassung $182,5 (2010 = 100) = 1,825$

Korrekturfaktor wegen Wohnungsgröße (im Durchschnitt ca. 80 m²) = 0,95

Korrekturfaktor für die Grundrissart (Einspanner) = 1,05

Normalherstellungskosten (2024)

$$803,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 \times 0,95 \times 1,05 = 1.461,81 \text{ €/m}^2 \approx 1.462,00 \text{ €}$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 461 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2024)

$$461 \text{ m}^2 \times 1.462,00 \text{ €/m}^2 = 673.982,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = \underline{4.000,00 \text{ €}}$$

$$677.982,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie SW-RL,
Tabelle siehe Ertragswertberechnung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 49 Jahre

Modernisierungsgrad: Mittlere bis überdurchschnittliche Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 47 %

$$677.982,00 \text{ €} \times 47 \% = \underline{- 318.652,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} = 359.330,00 \text{ €}$$

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\text{Wohnhaus} = 359.330,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 7 \%} = \underline{25.153,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert der baulichen Anlagen} = 384.483,00 \text{ €}$$

$$\text{Zuzügl. Bodenwert} = \underline{61.760,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorläufiger Sachwert} = 446.243,00 \text{ €}$$

Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Mehrfamilien-Wohnhäusern lässt nach großen Preissteigerungen deutliche Einbrüche erkennen. Der Markt zeigt sich sehr unentschlossen und vorsichtig. Hierbei spielen besonders die Energieeffizienz der Objekte und damit verbunden evtl. zusätzliche Kosten eine große Rolle. Das Bewertungsobjekt ist in diesem Bereich ertüchtigt worden, so dass der Abschlag weniger hoch ist. Konkrete Angaben seitens des Gutachterausschusses gibt es infolge geringer Fallzahlen nicht. Insgesamt wird von einem Sachwertfaktor von 0,90, also ein Abschlag von 10 %, ausgegangen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$446.243,00 \text{ €} \times 0,90 = \underline{\underline{401.619,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Restarbeiten Wohnung Dachgeschoss

$$69 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = - 89.700,00 \text{ €}$$

Mietverlust bis zur Fertigstellung der Maßnahme in
der Dachgeschosswohnung über 1 Jahr

$$517,50 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = - 6.210,00 \text{ €}$$

Sonstige Schäden die den altersgemäßen Zustand
übersteigt und Restarbeiten (z.B. Fenstergewende)

$$= - 13.000,00 \text{ €}$$

292.709,00 €

$$\underline{\underline{\text{Sachwert}}} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{293.000,00 \text{ €}}}$$

4.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gegenüberstellung der ermittelten Werte

Ertragswert	=	300.000,00 €
Sachwert	=	293.000,00 €

Nach der allgemeinen Bewertungstheorie und -praxis hält der Sachverständige daran fest, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein Objekt handelt, bei dem der Ertrag im Vordergrund steht. Daher ist die Bewertung am Ertragswert orientiert. Der parallel ermittelte Sachwert ist als Bestätigung zu betrachten.

Vergleichsfaktoren:

Ertragswertobjekte werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor plausibilisiert. Um den Quotienten aus vorläufigem Ertragswert und jährlichem Rohertrag.

Vorläufiger Ertragswert	=	347.342,00 €
Jährlicher Rohertrag	=	20.742,00 €
Rohertragsfaktor		
347.342,00 € / 20.742,00 €	=	16,7

Der Gutachterausschuss gibt für Drei- und Mehrfamilien-Wohnhäuser einen Rohertragsfaktor von $18,0 \pm 4,0$ an. Der ermittelte Wert liegt innerhalb des Spektrums.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

300.000,00 €

(in Worten: Dreihunderttausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 29. August 2024



Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich



Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.