

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses, der für vermietete Einfamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 1,2 % ± 0,6 % angibt. Bei der Bewertung wird angesichts der niedrigen Restnutzungsdauer von einem Liegenschaftszinssatz von 1 % ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 18,05

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.874,00 € x 18,05	=	142.126,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>37.008,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	179.134,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 84.000,00 €</u>
		95.134,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>95.000,00 €</u>

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 Standard-

stufen 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 1.12 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	0,5	0,5			
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0		1,0			
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		0,5	0,5		
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0		1,0			
Heizung	9,0		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0		1,0			
Insgesamt	100,0	11,5%	83,0%	5,5%	%	%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	83,0	527,05
3	730,00	5,5	40,15
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	632,75 rd. 633,00

Anpassungen

Indexanpassung 176,4 (2010 = 100) = 1,764

Normalherstellungskosten (2023)

$$633,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 = 1.116,61 \text{ €/m}^2 \approx 1.117,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 320 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2023)

$$320 \text{ m}^2 \times 1.117,00 \text{ €/m}^2 = 357.440,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = \underline{20.000,00 \text{ €}}$$

$$377.440,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: 1966

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 57 Jahre

Modernisierungsgrad: Im Wesentlichen keine Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 71 %

$$377.440,00 \text{ €} \times 71 \% = - \underline{267.982,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} \quad 109.458,00 \text{ €}$$

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	109.458,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>5.473,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		114.931,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>37.008,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	151.939,00 €

Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern zeigt, dass im Verkaufsfall die Preise von Objekten mit niedrigen Sachwerten diese übersteigen, bei höheren Sachwerten ist es umgekehrt. Maßgeblich hierfür ist der Erwerberkreis, der bei "billigeren" Objekten größer ist als bei "teureren". Die Abhängigkeiten sind verschiedentlich untersucht worden, wobei diese Zusammenhänge regelmäßig bestätigt wurden. Unterschiede gibt es allerdings beim Verlauf der jeweiligen Regressionskurve bei Gegenüberstellung von Sach- und Verkehrswert.

Untersuchungen hierüber sind auch vom örtlichen Gutachterausschuss durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,40 angegeben. Diese Werte basieren auf Auswertungen der Jahre 2021 und 2022. Seit dieser Zeit hat sich eine deutliche Abkühlung des Grundstücksmarkt gegeben, so dass von einem Abschlag von 20 Punkten auszugehen ist. Mit dem angepassten Sachwertfaktor von 1,20 liegt der etwas unterhalb der Untersuchungen für das Vorjahr (= 1,27).

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$151.939,00 \text{ €} \times 1,27 = \underline{\underline{182.327,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	- 84.000,00 €
		98.327,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>98.000,00 €</u>

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	=	95.000,00 €
Sachwert	=	98.000,00 €

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 nicht der Ertrag im Vordergrund steht. Daher ist die Bewertung am Sachwert orientiert. Der Sachwert wird durch den Ertragswert in etwa bestätigt.

Vergleichsfaktoren:

Der Vergleichsfaktor gibt den Wert pro m² Wohnfläche an und beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorrangig Baumängel-/schäden)

$$182.327,00 \text{ €} / 120,00 \text{ €/m}^2 = 1.519,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	120 m ²		
Bodenrichtwert	50,00 bis 99,00 €/m ²		
ergibt Tabellenwert	1.954,00 €/m ²		
Baujahr	1965 - 1974		
Grundstücksgröße	500 m ²		
ergibt Anpassungsfaktor	0,84		
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses			
1.954,00 €/m ² x 0,84		=	1.641,00 €/m ²

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

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

98.000,00 €

(in Worten: Achtundneunzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 29. Juni 2023

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.

$$182.327,00 \text{ €} / 120,00 \text{ €/m}^2 = 1.519,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	120 m ²	
Bodenrichtwert	50,00 bis 99,00 €/m ²	
ergibt Tabellenwert	1.954,00 €/m ²	
Baujahr	1965 - 1974	
Grundstücksgröße	500 m ²	
ergibt Anpassungsfaktor	0,84	
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses		
1.954,00 €/m ² x 0,84		= 1.641,00 €/m ²

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

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

98.000,00 €

(in Worten: Achtundneunzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 29. Juni 2023


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.

Gutachten-Nr. 202340



Bild 1, Ansicht von Südwesten

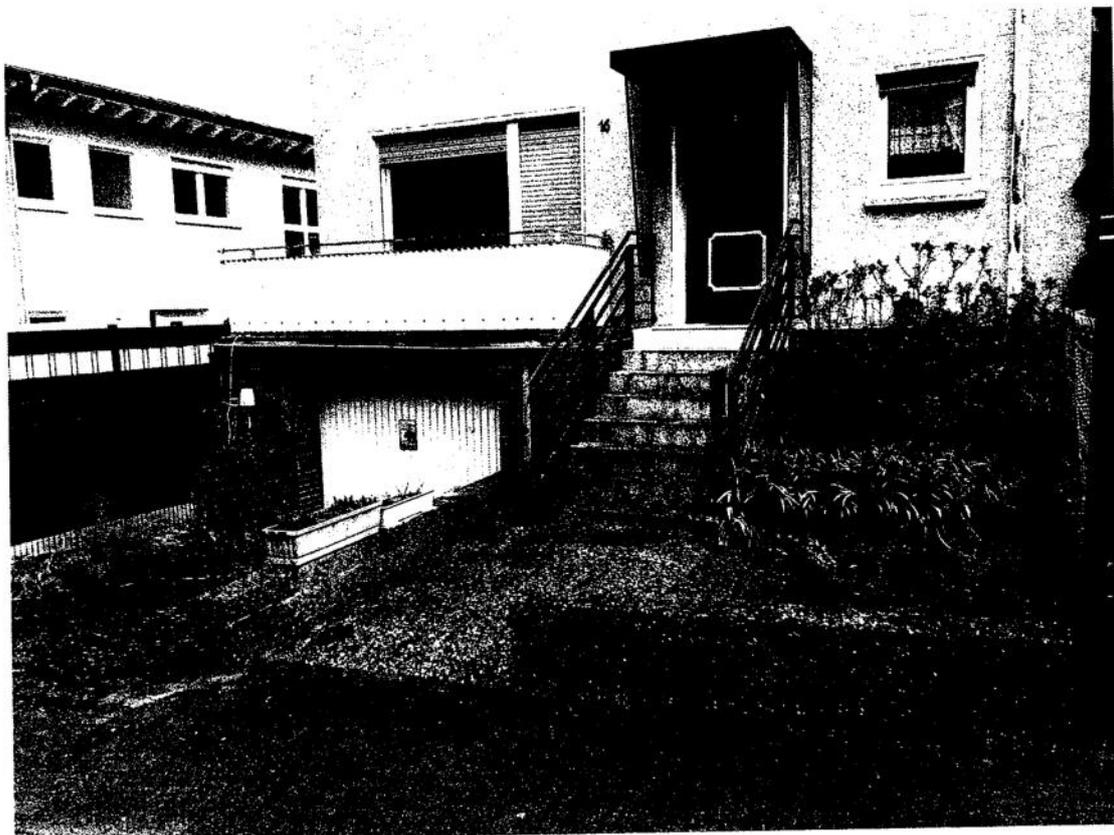


Bild 2, Eingangsbereich, Ansicht von Westen

Bild 3, Gartenansicht von Südosten



Bild 4, Gartenfläche von Nordwesten

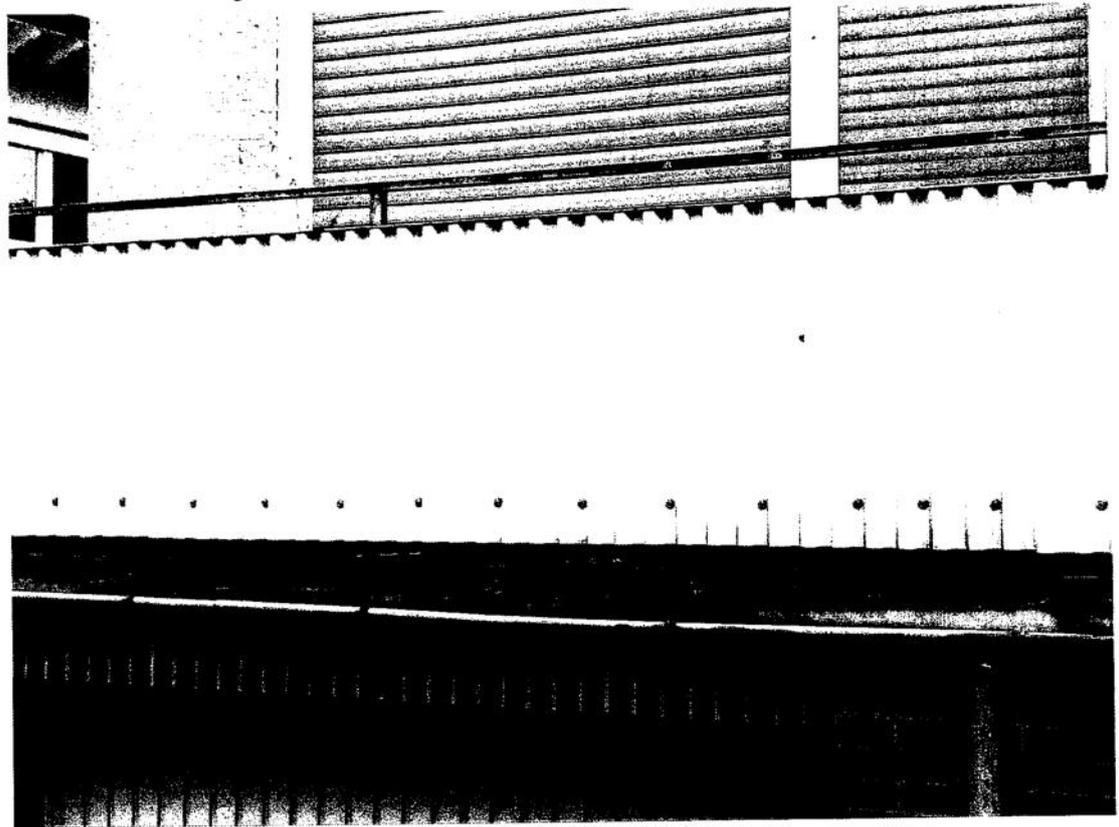
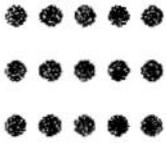


Bild 5, Schäden am Balkon



**Bild 6, Rückseitiger Balkon
Mit fehlenden Geländer**

BAULASTENVERZEICHNIS



● ● ● Der Kreisausschuss



Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

Herrn
Dipl.-Ing. Frank Ulrich
Architektur- und Sachverständigenbüro
Röderring 33
35396 Gießen

Fachdienst: Bauaufsicht
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E
Sachbearbeiter: Frau Seller
Raum: E006
Telefon: 0641 9390-1477
Fax: 0641 9390-1585
E-Mail: bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag – Freitag
08:30 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Druck am: 13.03.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Unser Az.: MBA/0403/23/0600	Eingang am: 09.03.2023 Ihr Az.: 420 K 6/23
Ort: Gemarkung, Flur, Flurstück:	Fernwald Annerod - 1 - 37/1
Straße:	Kirchstraße 6

Sehr geehrter Herr Ulrich,

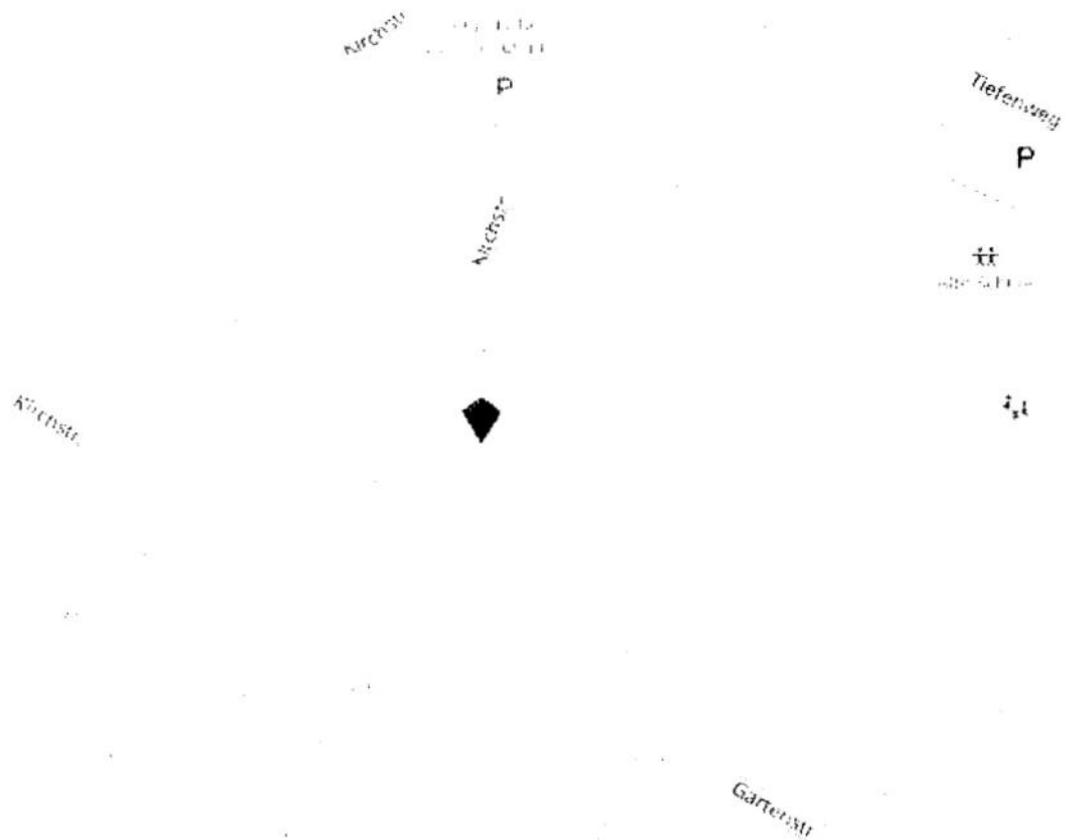
für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit **keine Baulast** eingetragen.

Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

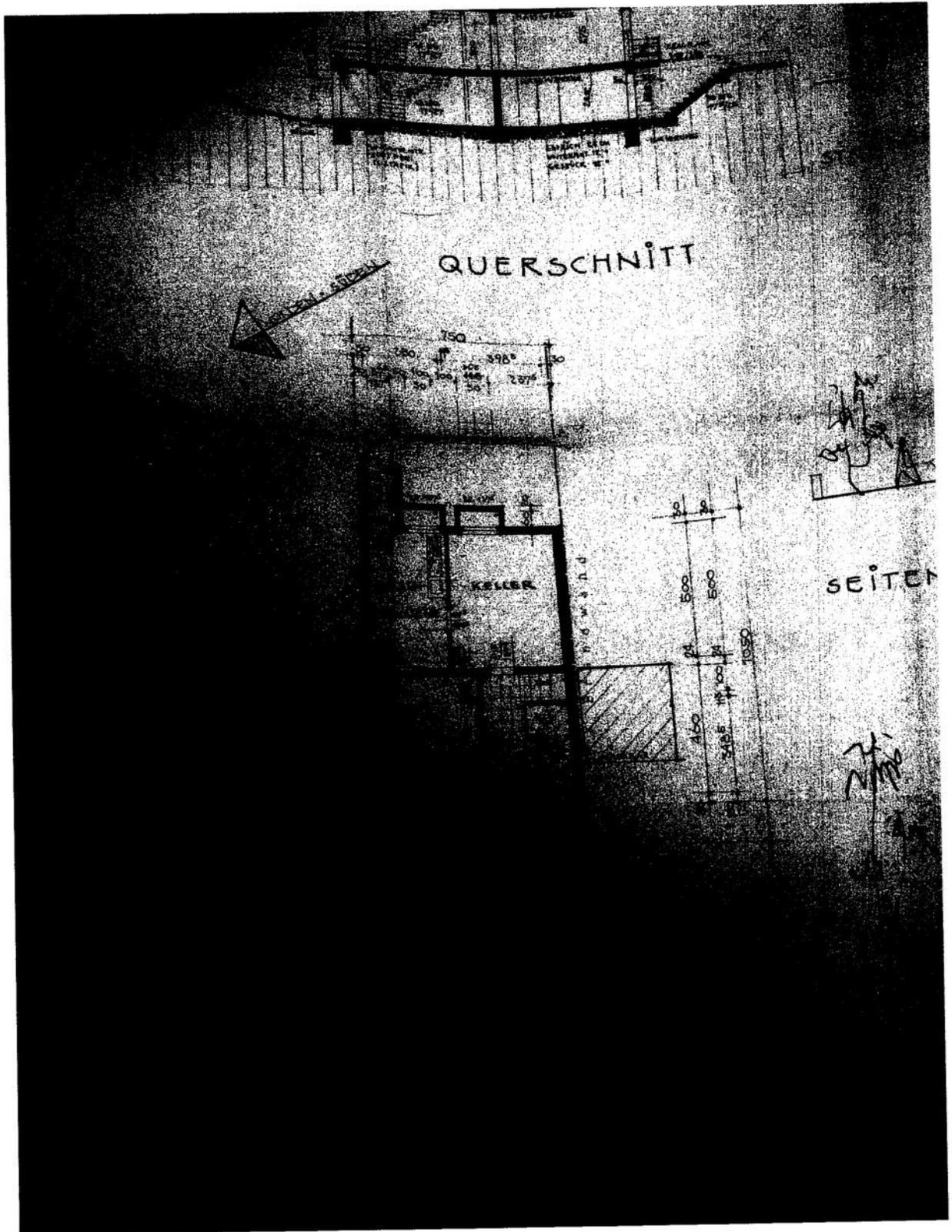
ORTSLAGE



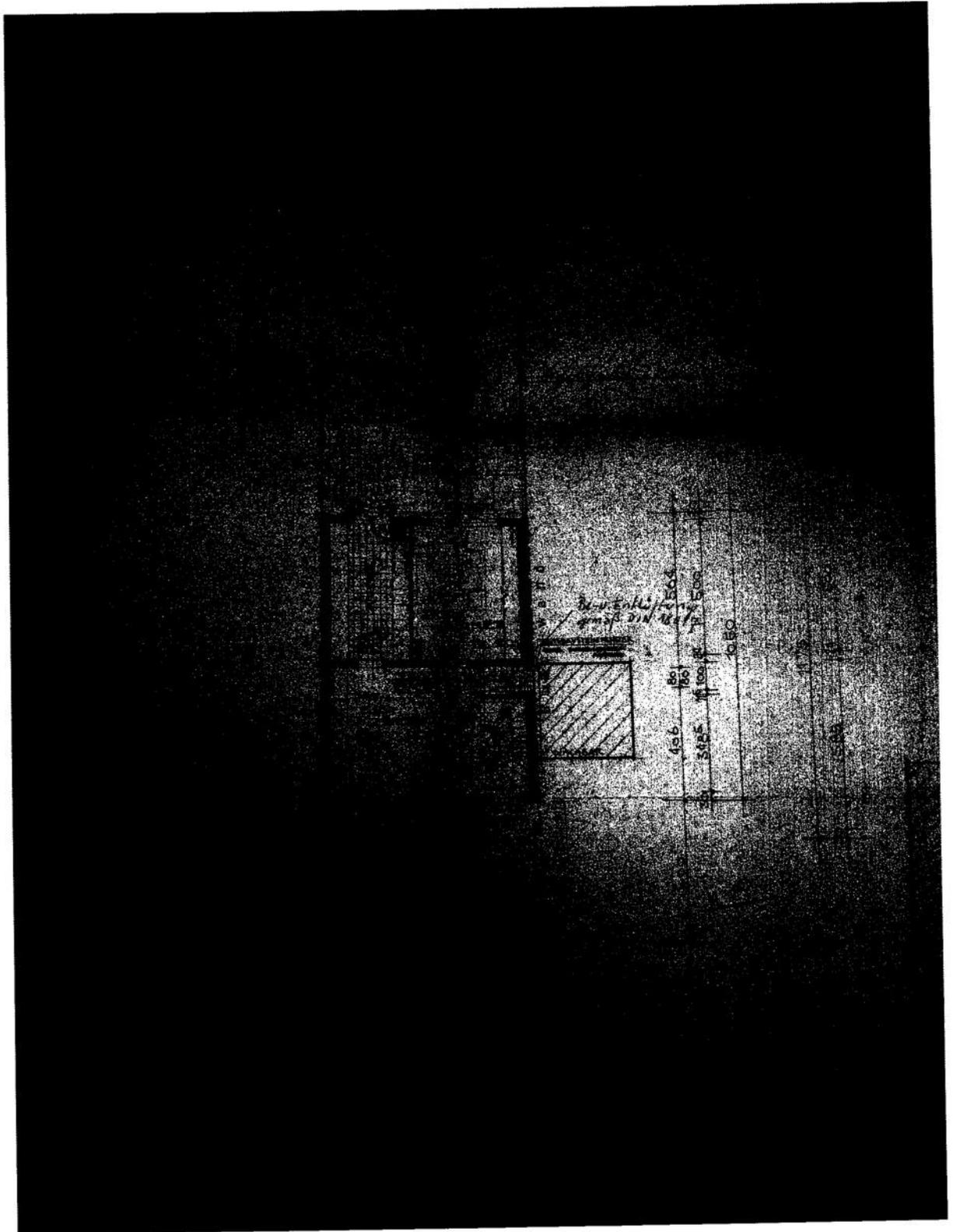
LAGEPLAN



GRUNDRISS KELLERGEOSHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

