

# ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO ULRICH

Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich, Architekt BDB



von der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg  
ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertungen von unbebauten  
und bebauten Grundstücken  
www.sv-ulrich.de

**35396 GIESSEN, RÖDERRING 33**

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

**1. AUSFERTIGUNG von 5**  
(5. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

## GUTACHTEN

Nr. 202340 vom 29. Juni 2023

**Geschäftsnummer: 420 K 6/23**

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

**Objekt:** Kirchweg 16  
35463 Fernwald-Annerod

DAS GUTACHTEN UMFASST 23 BLATT  
6 ANLAGEN  
6 BILDER

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	Seite
<b><u>1. Vorbemerkungen</u></b>	3
<b><u>2. Objektbeschreibung</u></b>	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
<b><u>3. Berechnungen</u></b>	12
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	12
3.2. Wohnflächen	12
3.3. Nutzflächen	13
<b><u>4. Bewertung</u></b>	14
4.1. Bodenwert	14
4.2. Ertragswert	15
4.3. Sachwert	18
4.3.1. Wohnhaus	19
4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte	21
4.4. Verkehrswert	22
<b><u>Anlagen</u></b>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundriss KG	
5. Grundriss EG	
6. Grundriss OG	
Bilder	

## 1. Vorbemerkungen

Ort : Fernwald-Annerod, Kirchstraße 16

Katasteramtliche  
Bezeichnung : Gemarkung: Annerod Flur: 1  
Flurstück: 37/1 Größe: 514 m<sup>2</sup>  
Hof- und Gebäudefläche Kirchstraße 16

Grundbuch : Annerod Blatt: 616  
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene  
Rechte und Be-  
lastungen : - Grundbuch:  
Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.  
- Baulastenverzeichnis:  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, Anlage 1.  
- Denkmalschutz:  
Das Grundstück liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG, ist aber kein Einzeldenkmal).

Objektbezeichnung : Kleines Einfamilien-Wohnhaus

Ortsbesichtigung : 12. April 2023

Teilnehmer : Eigentümer sowie der Unterzeichner des Gutachtens

Wertermittlungstichtag : 12. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag : Entspricht Wertermittlungstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, Planunterlagen

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts  
Gießen vom 02. März 2023

Auftragsdatum : 02. März 2023

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 herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2022 für die 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 : Annerod ist Ortsteil der Gemeinde Fernwald und hat eine Einwohnerzahl von ca. 3.000, Fernwald gesamt rd. 6.600.

Annerod ist von je her landwirtschaftlich geprägt. Seit Jahrzehnten findet allerdings eine starke Umstrukturierung statt, in dem Verlauf sich Annerod zu einer Wohnsitzgemeinde nahe Gießen entwickelt hat. Darüber hinaus gibt es industrielle Ansiedlung.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Fernwald einen Einwohnerzugewinn von 6,8 % zu verzeichnen und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt des gesamten Landkreises (+ 1,6 %).

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Fernwald dem Typ 5 "Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt in Ortsmitte des Ortsteils Annerod in einem Gebiet, das durch Mischnutzung geprägt ist, Anlage 2. In den letzten Jahren nimmt die Wohnnutzung ständig zu.

Der Zugang erfolgt von der *Kirchstraße*, die vollständig befestigt, erschlossen und verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind teilweise vorhanden. Der Garten schließt auf der Südostseite an einen Wirtschaftsweg an.

Verkehrslage : Annerod ist über Kreisstraßen an überregionale Verkehrswege angebunden, im Norden an die B 49 (Gießen-Grünberg), im Süden an die B 457 (Gießen-Lich). Hierüber bestehen Anschlüsse an das Autobahnnetz, in ca. 3 km Entfernung an die A 485 (Bestandteil

des "Gießener Rings"), in ca. 6 km Entfernung an die A 5 (Frankfurt-Kassel).

Der öffentliche Personennahverkehr ist durchschnittlich ausgebaut. Es bestehen regelmäßige Verbindungen u.a. nach Gießen, hier gibt es ein Bahnhof mit Knotenpunktfunktion und guten Anbindungen u.a. an das Rhein-Main-Gebiet.

**Wohnlage** : Durchschnittliche Wohnlage in Ortsmitte.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Annerod eingeschränkt, in Gießen und in seiner Peripherie umfassend vorhanden. In Annerod gibt es Kindertagesstätte und Grundschule. Weiterführende Schulen bestehen in Gießen, dort bis hin zu Hochschulen.

Die Gemeindeverwaltung ist im Ortsteil Steinbach untergebracht. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.

Weitere öffentliche Einrichtungen sind in Annerod und in Fernwald teilweise gegeben (z.B. Kirchen, Veranstaltungshalle), in Gießen umfassend vorhanden (z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos).

**Grundstücksgestalt** : Langgestrecktes schmales Grundstück in Nordwest-Südost-Ausrichtung mit einem Straßenanteil von knapp 8,00 m und einer Grundstückstiefe von rd. 76,00 m. Das Gebäude ist nach Westen, zur Straße hin, orientiert und weist beidseitige Grenzbebauung auf.

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.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Fernwald liegt das Grundstück innerhalb des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Annerod Nr. 7 "Im Ort-West", der es als dörfliches Mischgebiet (MD) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige offene Bauweise. Etwa in Mitte des Grundstücks verläuft eine Bebauungsgrenze; der östliche Grundstücksteil ist dementsprechend nicht bebauungsfähig.

## 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 zeittypischer 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.

### **2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 3**

Baujahr	:	1967
<b>Rohbau:</b>		
Unterkellerung	:	Vollständig unterkellert.
Geschosse	:	Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachraum.
Dachform	:	Satteldach
Fundamente	:	Beton
Geschosswände	:	Mauerwerk, Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm und 11,5 cm stark.
Decken	:	Über den Geschossen bestehen massive Decken aus Stahlbeton.
Treppen	:	Einläufige angewinkelte massive Treppe mit Betonwerksteinbelag, zum Kellergeschoss mit Estrich. Metallhandlauf. Klapptreppe zum Dachraum.
Dachkonstruktion	:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.
Rinnen	:	Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

**Bautenschutz** : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

**Besondere Bauteile** : Balkone zur Straße und Rückseite in massiver Bauweise mit Betonplattenbelag und Metallgeländer.

Massive Eingangstreppe mit Metallgeländer und Eingangsüberdachung.

Auf der Gartenseite Treppenabgang zum Garten.

Kelleraußentreppe in massiver Bauweise.

### **Installationen:**

**Sanitärinstallation** : Kellergeschoss: Waschküche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung sowie Ausgussbecken und Bodenablauf.

Erdgeschoss: Toilette mit WC mit tiefhängendem Spülkasten und Handwaschbecken (Kaltwasser). Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Obergeschoss: Bad mit Einbauwanne und Waschtisch. Separate Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und Handwaschbecken.

Die sanitären Einrichtungen entstammen überwiegend der Bauzeit.

Toiletten mit Entlüftungsanlagen.

**Elektroinstallation** : Bauzeittypisch einfach.

**Heizung/Warmwasser:** Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Ölfeuerung, Baujahr ca. 1980er Jahre.

3 doppelwandige Heizöllagertanks in Kunststoff.

Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt durch ältere Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Leitungsführung auf Putz.

**Ausbau:**

- Fußböden : Im Allgemeinen Kunststoff- oder textile Beläge. Bad, Toiletten und Installationsbereich der Küche mit keramischen Bekleidungen (Kleinmosaik). Im Kellergeschoss Estrichbeläge. Im Dachgeschoss Holzwerkstoffplatten.
- Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bad und Toiletten mit brüstungshohen keramischen Wandfliesen. Fliesenspiegel in der Küche.
- Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Teilweise Bekleidung mit Hartschaumplatten oder Profilholz.
- Innentüren : Glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen. Im Kellergeschoss auch Metalltüren.
- Fenster : Isolierverglaste Kunststofffenster und -Fenstertüren älterer Bauweise mit Kunststoffrollläden. Toiletten mit Glasbausteinfenster.  
Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter.
- Außentüren/Tore : Hauseingangstür in Holz mit isolierverglasten Ausschnitten. Zum Garten Stahltür. Zur Garage Stahlblech-Schwinger.
- Ansichten : Rauputz, gestrichen. Sockelbereich mit keramischer Bekleidung. Kamin mit Schablonenbekleidung.

**2.3. Grundrissgestaltung**

Wohnhaus mit 2 Wohngeschossen, im Erdgeschoss Wohn- und Esszimmer sowie Küche, im Obergeschoss Schlafräume und Bad. Separate Toiletten in jedem Geschoss. Balkone (im Erdgeschoss) sind vorhanden. Teilweise kleine Räume. Toiletten sind mit Lüftungsanlage versehen, da an Grenz wand befindlich. Die Grundrisse sind auf Anlage 4 bis 6 dargestellt.

## 2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Telefonanschluss.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Waschbetonplatten oder Betonpflaster. Im Garten Betonwege.
- Einfriedigungen : Im Allgemeinen Maschendrahtzäune oder fehlend. Zur Straße niedriger Mauersockel.
- Außengestaltung : Gärtnerische Anlage, Grünfläche mit Baumbestand, Bild 4 . Ein Abstellschuppen ist vorhanden.

## 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Bauteile überwiegend aus der Bauzeit, nur wenige Modernisierungen. Insgesamt unterdurchschnittlicher Zustand, abgewohnt, zahlreiche Mängel und Schäden:

- Das Gebäude ist vermüllt, der Garten verwildert.
- Die sanitären Einrichtungen sind nur noch bedingt oder nicht mehr nutzbar.<sup>1</sup>
- Die Balkone sind durchfeuchtet, die Betonplatten lösen sich ab, Bild 5. Auf der Rückseite fehlt ein Teil des Geländers, Bild 6.

Die Sanierungsarbeiten sind umfassend und betreffen das gesamte Objekt. Es wird bei der Ermittlung der Kosten von einem auf die Wohnfläche bezogenen Kostenansatz ausgegangen. Ich beziehe mich hierbei auf Untersuchungen von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel<sup>1</sup>. Im Bewertungsfall wird zur Rückführung in einen alters-

---

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

ßen Zustand ein Ansatz von ca. 700,00 €/m<sup>2</sup>, somit ca. 84.000,00 € 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, liegen höher.

### **3. Berechnungen**

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

Nach Planunterlagen.

##### **3.1.1. Wohnhaus**

Kellergeschoss	7,50 x 10,50		
	+ 3,60 x 1,25	=	83,25 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,50 x 10,50	=	78,75 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	wie EG	=	78,75 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	wie EG	=	<u>78,75 m<sup>2</sup></u>
			319,50 m <sup>2</sup>
		rd.	<u>320,00 m<sup>2</sup></u>

#### **3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)**

Nach Planunterlagen. Um die Fertigmaße zu erhalten, wurden die angegebenen Rohbaumaße um je 1,5 cm für Putzauftrag/Wandfläche gemindert.

Eine Überprüfung auf Schlüssigkeit fand statt. Eventuell vorgenommene Grundrissänderungen wirken sich nur untergeordnet auf das Gesamtergebnis aus und werden daher vernachlässigt.

Entsprechend der WoFIV die Balkone mit 1/4 der Grundfläche zu berücksichtigen.

**Erdgeschoss**

Flur	1,57 x 4,57		
	+ 0,45 x 1,18		
	- 0,32 x 0,46	=	7,56 m <sup>2</sup>
Gästetoilette	1,47 x 0,97	=	1,43 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,95 x 4,97		
	- 0,32 x 0,86	=	19,36 m <sup>2</sup>
Küche	2,77 x 4,97	=	13,77 m <sup>2</sup>
Balkon Gartenseite	3,20 x 1,05 x 1/4	=	0,84 m <sup>2</sup>
Esszimmer	3,74 x 4,57	=	17,09 m <sup>2</sup>
Balkon Straßenseite	3,60 x 1,25 x 1/4	=	1,13 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Flur	1,57 x 2,27		
	+ 2,43 x 0,97	=	5,92 m <sup>2</sup>
Bad	1,90 x 2,20		
	- 0,32 x 0,32	=	4,08 m <sup>2</sup>
Toilette	1,47 x 0,97	=	1,43 m <sup>2</sup>
Eltern	3,95 x 4,97		
	- 0,32 x 0,86	=	19,36 m <sup>2</sup>
Kinder	2,77 x 4,97	=	13,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,27 x 0,97	=	1,23 m <sup>2</sup>
Oma	3,74 x 3,47	=	<u>12,98 m<sup>2</sup></u>
			119,95 m <sup>2</sup>
		rd.	<u>120,00 m<sup>2</sup></u>

**3.3. Nutzflächen**

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

Die Garage wird pauschal bewertet, so dass eine Flächenberechnung nicht erforderlich war.

## **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, 80,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. 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. Da vergleichbare kleinere Grundstücke im Allgemeinen zu höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, ist eine Anpassung erforderlich. Unter Bezugnahme auf Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses ist von einem Zuschlag von 6 % auszugehen. Anpassungsfaktor "Grundstücksgröße" somit 1,06.

Das Bewertungsgrundstück ist gegenüber den anderen in der Richtwertzone bestehenden Grundstücken sehr schmal, ca. 7,00 m. Dadurch entstehen beidseitige Grenzbebauung, die hier keine Fenster zulassen. Auch ist die Nutzung des Grundstücks eingeschränkt (kein Umgang zum Garten). Aus diesen Gründen wird ein Abschlag von 15 % vorgenommen. Anpassungsfaktor "Grundstücksform" somit

0,85.

Die anderen Grundstücksmerkmale entsprechend weitgehend denen des Richtwertgrundstücks, so dass keine Anpassungen vorzunehmen sind.

### Berechnung des Bodenwerts

$$80,00 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 0,85 = 72,08 \text{ €/m}^2 \approx 72,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 514 m<sup>2</sup>

514 m <sup>2</sup> x 72,00 €/m <sup>2</sup>	=	37.008,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>37.000,00 €</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 das Objekt eigengenutzt, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben, da es in Annerod einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Dabei ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Bewertungsobjekt liegt in der alten Ortslage von Annerod in ruhiger Verkehrslage. Es handelt sich um ein kleines Einfamilien-Wohnhaus mit Wohnflächen in Erd- und Obergeschoss. Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und weist im Wesentlichen noch die alten Einbauteile auf. Zentrale Beheizung, isolierverglaste Fenster sind vorhanden.

Für derartige Objekte werden in Annerod im Allgemeinen Mieten von rd. 7,00 €/m<sup>2</sup> errichtet.

Die Angaben des Gutachterausschusses in seinem Mietwertkalkulator<sup>2</sup> liegen bei vermieteten 120 m<sup>2</sup> großen Wohneinheiten bei durchschnittlich 5,50 €/m<sup>2</sup>, hierbei handelt es sich allerdings um Wohnungen in Mehrfamilien-Wohnhäusern. Einfamilien-Wohnhäuser werden deutlich höher, mit einem Zuschlag von ca. 20 bis 30 % gehandelt. Insoweit ist der angesetzte Betrag schlüssig.

### Monatlicher Rohertrag

Aus Wohnnutzung

$$120 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 840,00 \text{ €}$$

Garagennutzung

$$= 40,00 \text{ €}$$

$$\underline{880,00 \text{ €}}$$

### Jährlicher Rohertrag

$$880,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 10.560,00 \text{ €}$$

### 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 € für die Wohnung und 45 € für die Garage

$$\text{gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL} = - 389,00 \text{ €}$$

(entspricht ca. 3,5 % des Rohertrags)

##### Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 102 € für die Garage

$$\text{in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL} = - 1.716,00 \text{ €}$$

(entspricht ca. 16 % des Rohertrags)

---

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

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags	=	-	<u>211,00 €</u>
Grundstücksreinertrag	=		8.244,00 €
Abzügl. Bodenwertanteil mit 1 % (Liegenschaftszinssatz)			
37.008,00 € x 1 %	=	-	<u>370,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=		7.874,00 €

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**

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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