

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 8
(8. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202350 vom 08. Aug. 2023

Geschäftsnummer: 420 K 7/23

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

Objekt: Kleehofstraße 13
35428 Langgöns-Espa

DAS GUTACHTEN UMFASST 31 BLATT
6 ANLAGEN
16 BILDER

| | |
|---|-------|
| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
| 1. Vorbemerkungen | 3 |
| 2. Objektbeschreibung | 5 |
| 2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 2.2. Gebäude | 7 |
| 2.2.1. Wohnhaus | 8 |
| 2.2.2. Stallgebäude | 9 |
| 2.2.3. Stallscheune | 10 |
| 2.2.4. Stallanbau | 11 |
| 2.2.5. Offene Halle | 11 |
| 2.2.6. Garage | 11 |
| 2.3. Grundrissgestaltung | 12 |
| 2.4. Außenanlagen | 12 |
| 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden | 12 |
| 3. Berechnungen | 14 |
| 3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277 | 14 |
| 3.2. Wohnflächen | 15 |
| 3.3. Nutzflächen | 15 |
| 4. Bewertung | 16 |
| 4.1. Bodenwert | 16 |
| 4.2. Ertragswert | 17 |
| 4.3. Sachwert | 21 |
| 4.3.1. Wohnhaus | 21 |
| 4.3.2. Stallgebäude | 23 |
| 4.3.3. Stallscheune | 24 |
| 4.3.4. Stallanbau | 25 |
| 4.3.5. Offene Halle | 26 |
| 4.3.6. Garage | 27 |
| 4.3.7. Zusammenstellung der Zeitwerte | 28 |
| 4.4. Verkehrswert | 30 |

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan
4. Grundriss Wohnhausanbau
5. Grundriss Stallanbau
6. Grundriss Garage
- Bilder

1. Vorbemerkungen

Ort : 35428 Langgöns-Espa, Kleehofstraße 13

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Espa Flur: 2
Flurstück: 42 Größe: 650 m²
Hof- und Gebäudefläche
Flurstück: 42 Größe: 470 m²
Grünland Kleehofstraße 13
Gesamtgröße: 1.120 m²

Grundbuch : Espa Blatt: 567 lfd. Nr. 1
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene

Rechte und Belastungen : - Grundbuch:
Wertrelevante 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:
Kein Denkmalschutz

Objektbezeichnung : Kleine Hofreite

Ortsbesichtigung : 13. April 2023

Teilnehmer : Schuldner und Gläubiger waren vom Ortsbesichtigungs-termin informiert, davon der Schuldner per Einschreiben mit Rückschein. Außer dem Sachverständigen war niemand anwesend.

Wertermittlungs-
stichtag : 13. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbucheintrag, Lageplan. Die Planunterlagen wurden am 21. April 2023 bei der Gemeinde Langöns eingesehen.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 07. März 2023.

Auftragsdatum : 07. März 2023

Bewertungsgrundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswertrichtlinie 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, Liegenschaftszinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn-Dill und Marburg-Biedenkopf (ohne die Städte 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 Hin-

weis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

- Ortsbeschreibung : Espa ist Ortsteil der Gemeinde Langgöns und hat eine Einwohnerzahl von rd. knapp 700, Langgöns gesamt rd. 11.700. Espa liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Langgöns und grenzt an den Lahn-Dill-Kreis und den Wetteraukreis an. Espa ist noch heute landwirtschaftlich geprägt. Von Bedeutung ist aber mittlerweile insbesondere die Wohnsitznutzung nahe Gießen, Wetzlar und Butzbach.
- Demografische Entwicklung : Langgöns hat seit 2012 einen leichten Einwohnerverlust von 0,7 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen).
Nach Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung wird Langgöns dem Typ 3 "Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet.
- Ortslage : Das Bewertungsobjekt nahe der Ortsmitte des Ortsteils Espa, **Anlage 2**. Im Umfeld befinden sich im Wesentlichen Hofreiten oder kleine Wohnhäuser, die teilweise dem 17. / 18. Jahrhundert, teilweise auch aus neuerer Zeit stammen. Insgesamt besteht Mischnutzung mit Tendenz zur Wohnnutzung.
Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der *Kleehofstraße*, die voll erschlossen und befestigt ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.
- Verkehrslage : Espa ist über Landes- und Kreisstraße an überregionale Verbindungswege angebunden. In Butzbach besteht in

ca. 8 km Entfernung einen Anschluss an die B 3 (Gießen-Friedberg), die nach Norden als A 485 vier-spurig weitergeführt ist und die A 45 (Gießen-Dortmund, Gießener Südkreuz, ca. 18 km entfernt) erschließt. In Butzbach besteht ferner ein Anschluss an die A 5 (Frankfurt-Kassel, ca. 10 km entfernt).

Der öffentliche Personennahverkehr ist außerhalb Hauptverkehrszeiten ungünstig ausgebaut. Eine Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich in geringer Entfernung. In der Kerngemeinde Langgöns (ca. 15 km entfernt) gibt es einen Bahnhof an der Main-Weser-Bahn (Gießen-Frankfurt) mit Anbindungen nach Gießen und an das Rhein-Main-Gebiet.

- Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Kerngemeinde Langgöns oder in Butzbach. Kindertagesstätten und Schulen bestehen in benachbarten Ortsteilen, weiterführende Schulen gibt es Linden, Butzbach und Gießen, dort bis hin zu Hochschulen. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in der Kerngemeinde. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihr Sitz in Gießen. Weitere öffentliche Einrichtungen sind untergeordnet in Espa, ansonsten in der Kerngemeinde sowie umliegenden Städten vorhanden.
- Grundstücksgestalt : Langgestrecktes in etwas trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 21 m und einer max. Tiefe von rd. 68 m. Bis in einer Tiefe von rd. 35 m ist das Grundstück als bebaute Fläche, ansonsten als Grünland ausgewiesen. Auf der Ostseite schließt das Grundstück mit dem Kleebach ab. Es besteht Gefälle nach Osten. Die Bebauung ist auf

der Westseite, zur Straße hin, orientiert.

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 abgabenfrei.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Langgöns liegt das Grundstück innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans "Innerortslage Espa", der es als dörfliches Mischgebiet (MD) ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige Bauweise. Zur Straße ist ein Baufenster 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 oder unter Zugrundeliegung 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.

Das Objekt war während der Ortsbesichtigung nicht zugängig. Die Beschreibung erfolgt deshalb nach äußerem Anschein unter Zuhilfenahme der eingesehenen Bauakten.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 5

- | | | |
|--------------|---|--|
| Baujahr | : | Im Ursprung vermutlich 18. Jahrhundert. Mehrere spätere Umbaumaßnahmen. Fiktives Baujahr 1965. |
| Konstruktion | : | Soweit erkennbar, teilweise unterkellertes Gebäude mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Wandflächen in Mauerwerk und Fachwerk, Decken massiv oder als Holzbalkendecken. Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit Ziegeleindeckung. 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 : Vorbau in Holzkonstruktion mit abgewalmten Dach und Bieberschwanzziegel-Eindeckung. Holztür und Fensteranlage, isolierverglast.
- Östlicher Zugang mit Satteldach in Holzkonstruktion und Bieberschwanzziegeleindeckung.
- Installationen : Es wird von zentraler Beheizung mit Flüssiggas ausgegangen. Ein Flüssiggastank wurde 1987 genehmigt. Es wird ferner unterstellt, dass Sanitäreinrichtungen (Bad und Toilette) vorhanden sind und einfache Elektroinstalltionen bestehen.
- Ausbau : Vermutlich Laminat- und Kunststoffbeläge, in den Sanitärbereichen werden keramische Fliesen unterstellt. Keller- und Dachraum mit Estrich. Wände und Decken werden als verputzt und gestrichen bzw. tapeziert angenommen. In Bädern und Toiletten wird von keramischen Wandfliesen ausgegangen. Im Inneren werden glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen unterstellt, im Kellergeschoss auch Metalltüren und einfache Brettertüren. Isolierverglaste Kunststofffenster. Das Gebäude ist straßenseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und gestrichen. Das Giebeldreieck ist mit Schieferbekleidung versehen. Der Sockel ist mit Werksteinen bekleidet.

2.2.2. Stallgebäude **Bild 1 und 2, 6 und 7**

- Baujahr : In Ursprüngen vermutlich 18. Jahrhundert. Spätere Umbauten, z.B. Erweiterung des Erdgeschosses. Fiktives Baujahr 1930.
- Konstruktion : Straßenseitiges Stallgebäude mit massivem Erdgeschoss, auf der Südseite zurückgesetztes Ober- und

Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion. Insgesamt wird von Träger- oder Holzdecken ausgegangen. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Überdeckung des vorgeschobenen Erdgeschosses auf der Südseite durch Pultdach, ebenfalls mit Ziegeleindeckung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

- Installationen : Unterstellt werden einfache Installationen.
- Ausbau : Soweit erkennbar Stallausbau. Fußböden vermutlich mit Steingutplatten oder Estrich, im Ober-/Dachgeschoss einfache Dielen. Wände und Decken sind verputzt und gestrichen, teilweise auch rau. Einfach verglaste Fenster oder Glasbausteinfenster. Außentüren in Holzkonstruktion.
- Das Gebäude ist im Erdgeschoss verputzt und gestrichen sowie mit einem Sockel aus Werksteinen bekleidet. Ober- und Dachgeschoss sind in sichtbarer Fachwerkkonstruktion gehalten.

2.2.3. Stallscheune **Bild 8 und 9**

- Baujahr : Im Ursprung vermutlich 18. Jahrhundert. Spätere Umbauten. Fiktives Baujahr 1930.
- Konstruktion : Zweigeschossiges nicht unterkellertes Gebäude mit Stalleinbauten im Erdgeschoss, hier in massiver Bauweise, ansonsten Fachwerkkonstruktion.
- Installationen : Einfach
- Vermutlicher Ausbau: Estrichböden oder Steingutbeläge. Wände und Decken verputzt und gestrichen bzw. rau. Einfach verglaste Fenster.
- Das Gebäude ist außenseitig in Fachwerkkonstruktion gehalten. Erdgeschoss verputzt und gestrichen.

2.2.4. Stallanbau Bild 8, 10

| | | |
|--------------------|---|---|
| Baujahr | : | 1991 |
| Konstruktion | : | Eingeschossiges massives Gebäude mit flach geneigtem Pultdach und Bahnenabdichtung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre. |
| Besondere Bauteile | : | Brunnenvorbaus in Natursteinkonstruktion. |
| Installationen | : | Einfach |
| Ausbau | : | Fußböden vermutlich in Estrich. Wände und Decken verputzt und gestrichen. Holztüren. Das Gebäude ist außenseitig verputzt. |

2.2.5. Offene Halle Bild 8

| | | |
|--------------------|---|---|
| Baujahr | : | Fiktiv 1980 |
| Konstruktion | : | Einfache eingeschossige Halle mit flach geneigtem Pultdach und Wellasbestzementplatteneindeckung. |
| Besondere Bauteile | : | Vorgebaute Überdachung in Holzkonstruktion, flach geneigtes Pultdach mit Kunststoffeindeckung. Zinkblech-Regenrinne und -Fallrohre. |
| Installationen | : | Einfach |
| Ausbau | : | Einfach |

2.2.6. Garage Bild 1 und 2, 8, 11 und 12

| | | |
|----------------|---|---|
| Baujahr | : | 1970 |
| Konstruktion | : | Eingeschossiges massives Gebäude mit flach geneigtem Pultdach und Bahnenabdichtung. |
| Installationen | : | Einfach |
| Ausbau | : | Vermutlich Estrichboden. Wände und Decken verputzt bzw. gestrichen. Zur Straße besteht ein Stahlblech-Schwinger, ansonsten Holztüren. Das Gebäude ist außenseitig verputzt und gestrichen, |

im Sockelbereich mit Werksteinen bekleidet.

2.3. Grundrissgestaltung

Kleine Hofreite mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäudeteilen.

Vorhandene Grundrisse sind auf Anlage 4 bis 6 dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektrovorsorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen, Satellitenantenne.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Soweit erkennbar Betonpflaster
- Einfriedigungen : Zur Straße massive Mauer, verputzt, Tor aus Halbrundstäben auf Metallkonstruktion. Ansonsten Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune.
- Außengestaltung : Die nicht überbauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen als Grünfläche hergestellt. Hier befindet sich eine einfache Halle in Holzkonstruktion (keine Genehmigung).

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit von außen erkennbar bauzeittypischer Zustand, teilweise Unterhaltungsrückstau. Von außen lassen sich einzelne Schäden erkennen:

Wohnhaus:

- Unregelmäßigkeiten in der Dachfläche, Bild 4, was durch Schäden in der Dachkonstruktion hervorgerufen

sein könnte.

- Sockelbekleidung auf der Straßenseite schadhaft, Bild 13.

Stallgebäude:

- Dachfläche mit Unregelmäßigkeiten und stark vermoost, Bild 14. Schäden am Ortgang.
- Schäden in der Sockelbekleidung, Bild 7.

Offene Halle:

- Eindeckung mit Wellasbestzementplatten, was im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten führt.
- Die vorgesetzte Überdachung mit Kunststoffplatten weist erhebliche Schäden auf, Bild 15.

Garage:

- Schäden in der Sockelbekleidung, Bild 16.

Aussagen über den Zustand des Gebäudeinneren sowie über von der Straße abgewandte Ausbauteile können nicht getroffen werden, da das Gebäude zum Bewertungsstichtag nicht zugängig war.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 15.000,00 € 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 | 5,00 x 6,50 | = | 32,50 m ² |
| Erdgeschoss | 4,70 x 15,40 | = | 72,38 m ² |
| Obergeschoss | wie EG | = | 72,38 m ² |
| Dachgeschoss | wie EG | = | <u>72,38 m²</u> |
| | | | 249,64 m ² |
| | | rd. | <u>250,00 m²</u> |

3.1.2. Stallgebäude

(nur Grundfläche)

| | | | |
|-------------|-------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 6,20 x 8,30 | = | 51,56 m ² |
| | | rd. | <u>51,00 m²</u> |

3.1.3. Stallscheune

(nur Grundfläche)

| | | | |
|-------------|-------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 6,90 x 5,75 | = | 39,68 m ² |
| | | rd. | <u>40,00 m²</u> |

3.1.4. Stallanbau

| | | | |
|-------------|-------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 5,90 x 5,75 | = | 33,93 m ² |
| | | rd. | <u>34,00 m²</u> |

3.1.5. Offene Halle

| | | |
|------------------------------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss (Ursprung) 6,40 x 5,30 | = | 33,92 m ² |
| Erdgeschoss (Anbau) 4,50 x 7,90 | = | <u>35,55 m²</u> |
| | | 69,47 m ² |
| | rd. | <u>69,00 m²</u> |

3.1.6. Garage

| | | | |
|-------------|-------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 3,75 x 6,50 | = | 24,38 m ² |
| | | rd. | <u>24,00 m²</u> |

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Pläne lagen nicht vor, ein Aufmaß war nicht möglich. Es wird deshalb von der Brutto-Grundfläche ausgegangen und der Konstruktionsanteil, der bei gegebener Bauweise ca. 25 % beträgt, abgezogen.

| | | |
|--------------------------------------|-----|------------------------------|
| BGF Wohnhaus Erdgeschoss | = | 72,38 m ² |
| BGF Wohnhaus Obergeschoss | = | <u>72,38 m²</u> |
| | | 144,76 m ² |
| Abzügl. Konstruktionsanteil mit 25 % | = | <u>- 36,19 m²</u> |
| | | 108,57 m ² |
| | rd. | <u>109,00 m²</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.

Garage, Ställe und Halle werden pauschal bewertet.

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, 60,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.300 m² 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich im Großen und Ganzen um ein für die Richtwertzone typisches Grundstück. Abweichend hiervon ist besonders die umfangreiche Grenzbebauung um das Wohnhaus, die auch eine Giebelseite umfasst, und damit Belichtungsmöglichkeiten einschränken kann. Insoweit wird von einem Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert ausgegangen. Anpassungsfaktor "Grundstücksgestalt" 0,95.

Die Grundstücksgröße ist etwas geringer als die des Richtwertgrundstücks. Auswirkungen sind jedoch nur marginal, so dass hier keine Anpassung erfolgt.

Berechnung des Bodenwerts

$$60,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 57,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 1.120 m²

| | | |
|---|-----|--------------------|
| 1.120 m ² x 57,00 €/m ² | = | 63.840,00 € |
| <u>Bodenwert</u> | rd. | <u>64.000,00 €</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 Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt eigengenutzt bzw. leerstehend. Ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist jedoch gegeben, da es in Espa einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Dabei ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, das älteren Ursprungs ist und teilweise an geänderte Bedürfnisse angepasst wurde. Ausgegangen wird von einem unterdurchschnittlichen Standard. Die Gebäudeform lässt darauf schließen, dass es Einschränkungen des Grundrisses durch spätere Anbauten gibt.

Für vergleichbare Objekte werden in Espa Mieterträge von ca. 5,50 €/m² erzielt. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses anhand des von ihm erstellten Mietwertkalkulators ¹ geben Mietwerte von 4,55 €/m² (einfacher Stan-

¹ Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg, der Stadt Gießen und der Stadt Marburg. MIKA: Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2023

dard) bis 5,05 €/m² (mittlerer Standard) an. Hierbei handelt es sich allerdings um die übliche Wohnung in Mehrfamilien-Wohnhäusern. Vermietete Einfamilien-Wohnhäuser werden wegen der größeren Nutzungsmöglichkeiten im Gebäude (z.B. Kellergeschoss und Dach) oder auch außerhalb (Garten) höher gehandelt, wobei von einem Zuschlag von um 20 % auszugehen ist. Bezogen hierauf ist der unterstellte Mietertrag schlüssig.

Bestandteil des Objektes ist eine Garage, für die eine ortsüblicher Mietertrag von 35,00 € im Monat angesetzt wird.

Auf dem Grundstück befinden sich ferner mehrere (ehemalige) Ställe, für die eine adäquate Nutzung nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Aufgrund der Möglichkeiten, sie zu Abstellzwecken und Werkstätten zu nutzen wird von einem Mietwert je Stallgebäude von 20,00 € ausgegangen.

Auf dem Grundstück besteht ferner eine offene Halle die zu Abstellzwecken genutzt werden kann, hierfür wird von einem Mietertrag von 40,00 € im Monat ausgegangen.

Monatlicher Rohertrag

Wohnnutzung

| | | |
|--|---|----------|
| 109 m ² x 5,50 €/m ² | = | 599,50 € |
| Garage | = | 35,00 € |
| Ställe | = | 60,00 € |
| 3 x 20,00 € | = | 60,00 € |
| Offene Halle | = | 40,00 € |
| | | 734,50 € |

Jährlicher Rohertrag

$$734,50 € \times 12 \text{ Monate} = 8.814,00 €$$

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 € für die Wohnung, 45 € für die Garage und 3 % der Roherträge auf Ställe und offene Halle in Anlehnung die 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL = - 425,00 € (entspricht ca. 5 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche, 102 € für die Garage und 10 % auf den Rohertrag von Ställe und offene Halle in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 1.688,00 € (entspricht ca. 19 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 176,00 €
Grundstücksreinertrag = 6.525,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 0,6 %

(Liegenschaftszinssatz)

63.840,00 € x 0,6 % = - 383,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 6.142,00 €

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: 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 58 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
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.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Dieser gibt für unvermietete Einfamilien-Wohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von $0,6\% \pm 0,7\%$ an. Von diesem Wert wird im Bewertungsgang ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 18,79

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

| | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 6.142,00 € x 18,87 | = | 115.408,00 € |
| Zuzügl. Bodenwert | = | 63.840,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 179.248,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen | = | - 15.000,00 € |
| | | 164.248,00 € |
| <u>Ertragswert</u> | rd. | <u>164.000,00 €</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 Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindexes sind vorzunehmen.

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

4.3.1. Wohnhaus

- | | |
|-----------------|---|
| Gebäudeart 1.12 | Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. |
| Gebäudeart 1.32 | Freistehendes Einfamilienhaus nicht unterkellert, mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Mischform wegen Teilunterkellerung |

Kostenkennwerte (in €/m²)

| Standardstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Gebäudeart 1.12 | 570,00 | 635,00 | 730,00 | 880,00 | 1.100,00 |
| Gebäudeart 1.32 | 620,00 | 690,00 | 790,00 | 955,00 | 1.190,00 |
| Mischform 1.12/1.32 55 % : 45 % | 590,00 | 660,00 | 755,00 | 915,00 | 1.140,00 |

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardstufe

| Standardmerkmal | Wägungsanteil (%) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------------------|-------------------|----|------|----|----|----|
| Außenwände | 23,0 | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 | | 1,0 | | | |
| 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 | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% |

Normalherstellungskosten

| Standardstufe | NKH Standardstufe in €/m ² | Anteil in % | Summe in €/m ² |
|---------------|--|--------------|---------------------------|
| 1 | 590,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 660,00 | 100,0 | 660,00 |
| 3 | 755,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 915,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.140,00 | 0,0 | 0,00 |
| | Normalherstellungskosten gesamt | 100,0 | 660,00 |

Anpassungen

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

Normalherstellungskosten (2023)

$$660,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 = 1.164,24 \text{ €/m}^2 \approx 1.164,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 250 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2023)

| | | |
|--|---|--------------|
| 250 m ² x 1.164,00 €/m ² | = | 291.000,00 € |
| Neuwert besonderer Gebäudeteile | = | 10.000,00 € |
| | | 301.000,00 € |

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 58 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 71 %

$$\begin{array}{rcl} 301.000,00 \text{ €} \times 71 \% & = & 213.710,00 \text{ €} \\ \hline \text{Zeitwert, Wohnhaus} & & 87.290,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.2. Stallgebäude

| | |
|-----------------|--|
| Gebäudeart 18.5 | Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen |
| Standardstufe | 1 bis 2 |
| Kostenkennwert | 200,00 €/m ² (extrapoliert) |

Anpassungen

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

Anpassung an die Nutzfläche = 1,20

Normalherstellungskosten (2023)

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 \times 1,20 = 423,36 \text{ €/m}^2 = 423,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 51 m²

Gebäudeneuwert Stallgebäude (2023)

$$51 \text{ m}^2 \times 423,00 \text{ €/m}^2 = 21.573,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1930

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

$$21.573,00 \text{ €} \times 85 \% = - 18.337,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, Stallgebäude} \quad 3.236,00 \text{ €}$$

4.3.3. Stallscheune

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufe 1 bis 2

Kostenkennwert 200,00 €/m² (extrapoliert)

Anpassungen

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

Anpassung an die Nutzfläche = 1,20

Normalherstellungskosten (2023)

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 \times 1,20 = 423,36 \text{ €/m}^2 \approx 423,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 40 m²

Gebäudeneuwert Stallscheune (2023)

$$40 \text{ m}^2 \times 423,00 \text{ €/m}^2 = 16.920,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1930

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

$$16.920,00 \text{ €} \times 85 \% = - 14.382,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, Stallscheune} \quad 2.538,00 \text{ €}$$

4.3.4. Stallanbau

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufe 3

Kostenkennwert 245,00 €/m²

Anpassungen

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

Anpassung an die Nutzfläche = 1,20

Normalherstellungskosten (2023)

$$245.00 \text{ €/m}^2 \times 1.764 \times 1.20 = 518.62 \text{ €/m}^2 \approx 519.00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 34 m²

Gebäudeneuwert Stallanbau (2023)

| | | |
|---|---|-------------|
| 34 m ² x 519,00 €/m ² | = | 17.646,00 € |
| Neuwert besonderer Gebäudeteile | = | 3.000,00 € |
| | | 20.646,00 € |

Alterswertminderung

Baujahr: 1991

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 32 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 14 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 65 %

| | |
|----------------------|-----------------|
| 20.646,00 € x 65 % | = - 13.420,00 € |
| Zeitwert, Stallanbau | 7.226,00 € |

4.3.5. Offene Halle

Gebäudeart keine Angabe in der Sachverichtlinie

Kostenkennwert Nach Erfahrungswerten 190,00 €/m²

Anpassungen

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

Normalherstellungskosten (2023)

$$190,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 = 335,16 \text{ €/m}^2 \approx 335,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 69 m²

Gebäudeneuwert offene Halle (2023)

$$69 \text{ m}^2 \times 335,00 \text{ €/m}^2 = 23.115,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1980

Modifizierte Restnutzungsdauer wie Gebäudeteil 2 (Stallgebäude) und 3 (Stallscheune) mit 6 Jahren

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

$$23.115,00 \text{ €} \times 85 \% = - 19.648,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, offene Halle} \quad 3.467,00 \text{ €}$$

4.3.6. Garage

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgaragen

Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Kostenkennwert 485,00 €/m²

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

Normalherstellungskosten (2023)

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 = 855,54 \text{ €/m}^2 \approx 856,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 24 m²

Gebäudeneuwert Garage (2023)

24 m² x 856,00 €/m² = 20.544,00 €

Alterswertminderung

Baujahr: 1970

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 53 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 17 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 72 %

20.544,00 € x 72 % = - 14.792,00 €

Zeitwert, Garage = 5.752,00 €

4.3.7. Zusammenstellung der Zeitwerte

| | | |
|---|---|--------------|
| Wohnhaus | = | 87.290,00 € |
| Stallgebäude | = | 3.236,00 € |
| Stallscheune | = | 2.538,00 € |
| Stallanbau | = | 7.226,00 € |
| Offene Halle | = | 3.467,00 € |
| Garage | = | 5.752,00 € |
| Gebäudezeitwerte | | 109.509,00 € |
| Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 % | = | 5.475,00 € |
| Zeitwert der baulichen Anlagen | | 114.984,00 € |
| Zuzügl. Bodenwert | = | 63.840,00 € |
| Vorläufiger Sachwert | = | 178.824,00 € |

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 1,15 angegeben. Nach Angabe des Gutachterausschusses hat sich nach der Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts eine deutliche Änderung ergeben. So ist davon auszugehen, dass heute der Sachwertfaktor um 0,08 bis 0,12 unterhalb der seinerzeit angegebenen Werte liegt. Im Bewertungsgang wird nach einem Abschlag von 0,10 von einem Sachwertfaktor von 1,05 ausgegangen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

| | | |
|---------------------|---|--------------|
| 178.824,00 € x 1,05 | = | 187.765,00 € |
|---------------------|---|--------------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters- gemäßem Zustand übersteigen | = | - 15.000,00 € |
| | | 172.765,00 € |
| <u>Sachwert</u> | rd. | <u>173.000,00 €</u> |

Baujahr 1960

Grundstücksgröße (bezogen auf bebauten Grundstücksteil) 600 m²

ergibt Korrekturwert - 268,00 €/m²

Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses

2.276,00 €/m² - 268,00 €/m² = 2.008,00 €/m²

Da das Objekt kein typisches Ein-/Zweifamilienhaus ist, liegt der ermittelte Vergleichsfaktor unter demjenigen des Gutachterausschusses.

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

173.000,00 €

(in Worten: Einhundertdreiundsiebzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 08. August 2023



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

The stamp is circular with the following text:
Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. FRANK ULRICH
von der
Industrie- und
Handelskammer Gießen
für Bewertung von
bebauten und
unbebauten
Grundstücken
* Öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger *

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.