



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

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

GUTACHTEN

Nr. 202435 vom 18. Juli 2024

Geschäftsnummer: 420 K 9/24

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

Objekt: Schulstraße 4
35463 Fernwald-Albach

DAS GUTACHTEN UMFASST 31 BLATT
3 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
2.2.2. Torhaus	9
2.2.3. Nebengebäude	10
2.2.4. Schuppen	10
2.2.5. Stallscheune 1	10
2.2.6. Stallscheune 2	11
2.2.7. Stall	11
2.3. Grundrissgestaltung	11
2.4. Außenanlagen	12
2.5. Baulicher Zustand	12
<u>3. Berechnungen</u>	13
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	13
3.2. Wohnflächen	15
3.3. Nutzflächen	15
<u>4. Bewertung</u>	16
4.1. Bodenwert	16
4.2. Ertragswert	17
4.3. Sachwert	21
4.3.1. Wohnhaus	22
4.3.2. Torhaus	24
4.2.3. Nebengebäude	25
4.2.4. Schuppen	25
4.2.5. Stallscheune 1	26
4.2.6. Stallscheune 2	26
4.2.7. Stall	27
4.3.8. Zusammenstellung der Zeitwerte	28
4.4. Verkehrswert	30

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis
2. Ortslage
3. Lageplan

Bilder

1. Vorbemerkungen

- Ort : Fernwald-Albach, Schulstraße 4
- Katasteramtliche
- Bezeichnung : Gemarkung: Albach Flur: 1
Flurstück: 154/1 Größe: 725 m²
Gebäude- und Freifläche
- Grundbuch : Albach Blatt: 837, lfd. Nr. 3
geführt beim Amtsgericht Gießen
- Grundstücksbezogene
- Rechte und Be-
- lastungen : - Grundbuch:
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Baulastenverzeichnis:
Gemäß Baulastenblatt 1315 der Gemeinde Fernwald werden "die Flurstücke der Gemarkung Albach, Flur 1, Flurstück 153/1 und Flur 1, Flurstück 154 [jetzt Flurstücke 153/2 und 154/1] ... baurechtlich als ein Baugrundstück beurteilt", **Anlage 1**.
- Denkmalschutz:
Nach Denkmaltopografie liegt das Grundstück innerhalb der Gesamtanlage Albach (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG)
- Objektbezeichnung : Hofreite
- Ortsbesichtigung : 7. Mai 2024
- Teilnehmer : Außer dem Unterzeichner des Gutachtens niemand. Schuldnerin und Gläubiger wurden im Vorfeld vom Ortsbesichtigungstermin informiert, der Schuldner per Einschreiben mit Rückschein (Zustellungsbestätigung liegt vor). Der Vertreter der Gläubigerin teilte mit Schreiben

vom 22.04.2024 mit, dass er bei der Ortsbesichtigung nicht teilnähme.

Wertermittlungs-

stichtag : 7. Mai 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan. Planunterlagen waren weder von der Bauaufsicht des Landkreises Gießen noch von der Gemeinde Fernwald zu bekommen.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 05. April 2024

Auftragsdatum : 05. 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 herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-sätze, 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 Grund-

- stückswerten;
- 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 : Albach ist Ortsteil der Gemeinde Fernwald und hat eine Einwohnerzahl von ca. 1.250, Fernwald gesamt knapp 7.200. Der Ortsteil war ursprünglich stark durch Landwirtschaft geprägt. In den letzten Jahrzehnten spielt jedoch mehr und mehr die Wohnnutzung nahe der Universitätsstadt Gießen eine Rolle.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Fernwald einen Zugewinn von Einwohnern von 8,3 % zu verzeichnen und liegt damit günstiger als der gesamte Landkreis (+ 3,3 % ohne Stadt Gießen).

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

Ortslage : Das Objekt liegt im alten Ortskern von Albach, **Anlage 2**. Das Gebiet ist im Wesentlichen durch alte Hofreiten geprägt. Der Zugang erfolgt über die *Schulstraße*, eine weitere Zugangsmöglichkeit und die Beschickung der Scheunen erfolgt von der *Untergasse*. Beide Straßen sind vollständig erschlossen und befestigt. PKW-Stell-

- plätze im öffentliche Raum sind z.T. vorhanden.
- Verkehrslage : Die Straßenanbindungen sind gut ausgebaut. Über Landes- und Bundesstraße erreicht man in ca. 3 km Entfernung die Autobahn A 5 (Frankfurt - Kassel, Anschlussstelle Fernwald).
- Öffentlicher Personennahverkehr mit Einschränkungen, besonders außerhalb der Hauptverkehrszeiten. Haltestellen befinden sich in geringer Entfernung. Bahnhöfe bestehen in Lich (Nebenstrecke Gießen - Nidda, ca. 6 km entfernt) und Gießen (ca. 12 km entfernt).
- Wohnlage : Ruhige Wohnlage abseits stark befahrener Straßen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Albach nur sehr eingeschränkt vorhanden. Im benachbarten Ortsteil Steinbach, ca. 1 km vom Objekt entfernt, befindet sich ein Einkaufsmarkt. Umfassende Möglichkeiten gibt es in und in der Peripherie von Gießen.
- Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich im Ortsteil Steinbach. Weiterführende Bildungseinrichtungen bis hin zu Hochschulen bestehen in Gießen.
- Die Gemeindeverwaltung ist im Ortsteil Steinbach eingerichtet. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.
- Weitere öffentliche Einrichtungen, z.B. Kirche, Sportanlagen, sind in Albach vorhanden. Darüber hinausgehende Möglichkeiten gibt es vor allem in Gießen (z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos).
- Grundstücksgestalt : Unregelmäßiges Grundstück mit einem Straßenanteil zur *Schulstraße* von ca. 12 m und zur *Lindenstraße/Untergasse* von rd. 37 m. Maximale Grundstückstiefe ca. 42 m. Das Grundstück weist leichtes Gefälle nach Südwesten 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. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Fernwald liegt das Grundstück innerhalb des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Albach Nr. 3 "Ortskern Albach, der es als dörfliches Mischgebiet (MD) ausweist. Ausnutzungskennziffern sind nicht festgelegt. Maximal zulässig ist zweigeschossige Bauweise.

2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung. 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 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 Orts-

besichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren. 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.

Während des Ortsbesichtigungstermins waren Grundstück und aufstehende Gebäude nicht zugänglich. Die Beschreibung stützt sich insofern auf bauzeittypische Bauweisen unter Berücksichtigung des äußeren Anscheins.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 - 2

Baujahr : Vermutlich 18. Jahrhundert. Seit dieser Zeit mehrfach Umbauten zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Fiktives Baujahr 1950.

Rohbau:

Unterkellerung : Von außen nicht erkennbar, vermutlich Teilunterkellerung.

Geschosse : Außer vermuteter Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebauter Dachraum.

Dachform : Angewalmtes Satteldach in Verbindung mit dem Torhaus.

Fundamente : Bruchstein

Geschosswände : Kellergeschoss mit Bruchsteinen, sonst Fachwerkkonstruktion

Decken : Über dem Kellergeschoss vermutlich Kappengewölbe,

über den anderen Geschossen vermutlich Holzbalkendecken mit Einschub.

- Treppen : Unterstellt wird eine eingestemmt Holzterappe.
- Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Falzzielgel-Eindeckung.
- Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile sind bauzeittypisch ausgeprägt und entsprechen nicht heutige Anforderungen.
Ein Energieausweis lag nicht vor.

Installationen:

- Sanitärinstallation : Unterstellt wird die Ausstattung mit Bad und Toilette, ebenso Küche
- Elektroinstallation : Vermutlich einfach
- Heizung/Warmwasser: Soweit erkennbar Warmwasser-Heizungsanlage. Es wird davon ausgegangen, dass die Wärmeübertragung in den Wohnräumen durch Plattenheizkörper erfolgt .

Ausbau:

- Unterstellt wird ein einfacher bis mittlerer Standard.
- Fenster : Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden.
- Ansichten : Rauputz gestrichen. Schornstein mit Schablonen bekleidet.

2.2.2. Torhaus Bild 1 - 2

- Baujahr : Ähnlich Wohnhaus, Fiktives Baujahr 1950.
- Konstruktion : Nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Falzziegel-Eindeckung.
- Installationen : Einfach. Versorgung vom Wohnhaus aus.
- Ausbau : Wie beim Wohnhaus einfacher bis mittlerer Ausstat-

tungsstandard. Zur Straße zweiflügliges Hoftor und einflüglige Holztür. Im Obergeschoss isolierverglaste Kunststofffenster.

Straßenseitige Ansicht im Erdgeschoss Profilholz, sonst verputzt und gestrichen.

2.2.3. Nebengebäude **Bild 3**

Baujahr	:	Fiktiv 1950
Konstruktion	:	Teilweise zweigeschossiges, teilweise eingeschossiges Gebäude in massiver Bauweise mit zimmermannsmäßigem Satteldach und Falzziegeleindeckung.
Installationen	:	Einfach
Ausbau	:	Einfach

2.2.4. Schuppen **Bild 7**

Baujahr	:	Vermutlich 1960er Jahre, Fiktiv 1965
Konstruktion	:	Eingeschossiges Gebäude in zimmermannsmäßiger, teils massiver Bauweise mit flach geneigtem Dach und Bahnenabdichtung.
Installationen	:	Einfach
Ausbau	:	Einfach

2.2.5. Stallscheune 1 **Bild 3 - 4, 7 - 8**

Baujahr	:	Vermutlich 19. Jahrhundert, fiktiv 1950
Konstruktion	:	Erdgeschoss in Bruchstein, teilweise Mauerwerk. Ober- bzw. Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion. Zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung. Zinkblechregentinnen und Fallrohre.
Installationen	:	Einfach
Ausbau	:	Einfache Holzfenster mit Fensterläden. Zur Straße zwei-

flügliges Holztor.

Außenwände in sichtbarem Bruchsteinmauerwerk bzw. Fachwerk.

2.2.6. Stallscheune 2 **Bild 3 - 6**

- Baujahr : Vermutlich 19. Jahrhundert, fiktiv 1950.
- Konstruktion : Sockel in Bruchsteinen, sonst Fachwerkkonstruktion. Zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Zinkblechregentinnen und Fallrohre.
- Besondere Bauteile : Vordach über dem Zugangsbereich mit Ziegeleindeckung.
- Installationen : Einfach
- Ausbau : Insgesamt einfach
Stahlfenster mit Einfachverglasung.
Holztor auf Straßenseite (nur bis Oberkante Sockel).
Außenwände zur Straße verputzt und gestrichen, sonst sichtbare Fachwerkkonstruktion.

2.2.7. Stall

- Baujahr : Fiktiv 1950
- Konstruktion : Massives Stallgebäude mit Erd- und Dachgeschoss. Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Installationen : Einfach
- Ausbau : Einfach

2.3. Grundrissgestaltung

Wohnung in Wohn- und Torhaus. Unterstellt werden bauzeittypische Grundrisse mit kleinen Räumen und niedrigen Geschosshöhen.

Nebengebäude vermutlich mit Ergänzungsräumen zur

Wohnnutzung.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere ehemals landwirtschaftliche, heute nicht mehr adäquat nutzbare Gebäude.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Hofbefestigung vermutlich mit Natursteinpflaster.
- Einfriedigungen : Weitgehend Grenzbebauung, zur *Lindenstraße* bzw. *Untergasse* Bruchsteinmauer **Bild 8**. Holztür.
- Außengestaltung : Das Grundstück ist zum großen Teil bebaut oder befestigt. Ansonsten Grünfläche.
Unterstand in Holzkonstruktion **Bild 8**.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit von außen zu erkennen altersgemäßer Zustand.
Einzelne Schäden:

Wohnhaus:

- Putzschäden oberhalb des Bruchsteinsockels, **Bild 9**.

Scheunen:

- Schäden an den Dachrinnen.
- Schäden am Außenputz, **Bild 10 - 12**.

Außenanlagen

- Holztür auf der Südostseite mit witterungsbedingten Schäden.

- Außenmauer mit Durchfeuchtungen infolge mangelnder Abdeckung, **Bild 8.**

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 10.000,00 € 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 Lageplan

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	5,40 x 4,50	=	24,30 m ²
Erdgeschoss	5,40 x 8,25	=	44,55 m ²
Obergeschoss	5,60 x 8,45	=	47,32 m ²
Dachgeschoss	wie OG	=	<u>47,32 m²</u>
			163,49 m ²
		rd.	<u>163,00 m²</u>

3.1.2. Torhaus

Erdgeschoss	6,45 x 3,90	=	25,16 m ²
Obergeschoss	wie EG	=	25,16 m ²
Dachgeschoss	wie EG	=	<u>25,16 m²</u>
			75,48 m ²
		rd.	<u>75,00 m²</u>

3.1.3. Nebengebäude

Erdgeschoss	$(3,80 + 3,20)/2 \times 10,50$	=	36,75 m ²
Obergeschoss	$(3,80 + 3,50)/2 \times 5,00$	=	18,25 m ²
Dachgeschoss 1	wie OG	=	18,25 m ²
Dachgeschoss 2	$(3,50 + 3,20)/2 \times 5,50$	=	<u>18,43 m²</u>
			91,68 m ²
		rd.	<u>92,00 m²</u>

3.1.4. Schuppen

Erdgeschoss	$(7,00 + 8,80)/2 \times 7,70$		
	+ $3,20 \times 0,60$	=	62,75 m ²
		rd.	<u>63,00 m²</u>

3.1.5. Stallscheune 1

(nur Grundfläche)

Erdgeschoss	$10,30 \times (5,40 + 11,20)/2$	=	85,49 m ²
		rd.	<u>85,00 m²</u>

3.1.6 Stallscheune 2

(nur Grundfläche)

Erdgeschoss	$10,00 \times 14,80$	=	<u>148,00 m²</u>
-------------	----------------------	---	-----------------------------

3.1.7 Stall

(nur Grundfläche)

Erdgeschoss	$4,70 \times (9,90 + 6,70)/2$		
	+ $(2,00 + 3,10)/2 \times 2,60$		
	+ $1,60 \times 4,10$	=	52,20 m ²
		rd.	<u>52,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Pläne lagen nicht vor, eine Ortsbesichtigung war nicht möglich. Es wird deshalb, unterstützt durch den äußeren Eindruck, davon ausgegangen, dass Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses und das Obergeschoss des Torhauses Wohnzwecken dienen.

Für eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten gibt es keine Anzeichen.

Der Flächenansatz erfolgt auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF), die um 20 % für Konstruktionsflächen (z.B. Wände, Kamine, Teppen) gekürzt wird. Hierbei handelt es sich um einen typischen Wert für Fachwerkhäuser. Es ergeben sich folgende überschlägliche Wohnflächen:

Wohnhaus

Erdgeschoss	44,55	- 20 %	=	35,64 m ²
Obergeschoss	47,32	- 20 %	=	37,86 m ²

Torhaus

Obergeschoss	25,16	- 20 %	=	<u>20,13 m²</u>
				93,63 m ²
			rd.	<u>94,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

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

Die landwirtschaftlichen Flächen und Nebenräume 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, 55,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.000 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.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, alle Bauteile weisen Grenzbebauungen auf, was zu Preisminderungen im Verkaufsfall führt, aber in dörflichen Mischgebieten typisch ist. Die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße und die Zugangsmöglichkeiten von Vorder- und Rückseite wirken sich dagegen werterhöhend aus. Zusammenfassend wird von einem Zuschlag von 5 % ausgegangen.

Berechnung des Bodenwerts

$$55,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 57,75 \text{ €/m}^2 \approx 58,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 725 m²

725 m ² x 58,00 €/m ²	=	42.050,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>rd.</u>	<u>42.000,00 €</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).

Soweit bekannt ist das Objekt zum Bewertungsstichtag eigengenutzt, Erträge werden nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber dennoch gegeben, da es in Albach einen Markt an Mietwohnungen gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen.

Das Grundstück, eine ehemalige Hofreite, befindet sich im alten Ortskern von Albach. Zur *Schulstraße* gibt es - soweit von außen erkennbar - eine Wohneinheit, die sich auf Erd- und Obergeschoss des alten Wohnhauses und Obergeschoss des Torhauses erstreckt. Nach äußerem Anschein ist eine zentrale Beheizung gegeben, isolierverglaste Fenster sind vorhanden. Unterstellt wird, dass ein Bad besteht und insgesamt ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard gegeben ist. Aufgrund der Bauweise ist von Grundrisseinschränkungen (z.B. kleine, niedrige Räume, ggf. "gefangene Räume") auszugehen.

Für derartige Wohnungen ist unter Berücksichtigung mir bekannter Mieten in Albach ein monatlicher Mietertrag in Höhe von 6,00 €/m² marktüblich.

Der Wert wird durch Untersuchungen der örtlichen Gutachterausschusses weitgehend bestätigt. Dieser gibt in seinem Mietwertkalkulator¹ für 90 m² große Wohnungen in entsprechender Lage von Albach und fiktivem Baujahr 1975 einen Wert von 4,90 €/m² (einfacher Ausstattungsstandard) und 5,40 €/m² (mittlerer

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

Ausstattungsstandard) an. Ausgehend davon, dass es sich um eine Wohnung in einem Einfamilienwohnhaus (ca. 10 - 15 % höherer Mietwert) handelt, ist der angesetzte Wert schlüssig.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sind überaltert und als solche nicht mehr zu verwenden. Untergeordnete Möglichkeiten sind vorstellbar, etwa zu Ergänzungsflächen im Rahmen der Wohnnutzung (Nebengebäude) oder zu Abstellzwecken z.B. Wohnwagen, Boote (Schuppen und Scheunen). Für den Stall sehe ich keine Vermietungsmöglichkeit. Angegeben werden pauschalisierte Beträge.

Monatlicher Rohertrag

Wohnnutzung	94 m ² x 6,00	=	564,00 €
Nebengebäude		=	100,00 €
Schuppen		=	20,00 €
Stallscheunen 1 + 2		=	<u>60,00 €</u>
			744,00 €

Jährlicher Rohertrag

$$744,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 8.928,00 \text{ €}$$

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 € je Wohnung und 3 % des Jahresertrags der ehemaligen landwirtschaftliche Gebäude gemäß

$$2. \text{ Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL} = - 409,00 \text{ €}$$

(entspricht ca. 4,5 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche und 10 % des Jahresertrags der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude

in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 1.480,00 €

(entspricht ca. 16,5 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 179,00 €

Grundstücksreinertrag = 6.860,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1,5 %

(Liegenschaftszinssatz)

42.050,00 € x 1,5 % = - 631,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 6.229,00 €

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	0
Modernisierung der Fenster	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
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	4

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 70 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 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. Danach bestehen für eigengenutzte Einfamilien-Wohnhäuser Liegenschaftszinssätze von durchschnittlich 1,3 % ± 0,5 %. Bei der Bewertung wird wegen der überdurchschnittlichen Anzahl von Nebengebäuden von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 16,43.

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

6.229,00 € x 16,43	=	102.342,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>42.050,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	144.392,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 10.000,00 €</u>
		134.392,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>134.000,00 €</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 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-/Zweifamilienhaus, freistehend, mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

Gebäudeart 1.32 Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend, mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

Mischform 1.12/1.32 wegen Teilunterkellerung. Ansatz: 50% : 50%

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	655	725	835	1.005	1.260
Gebäudeart 1.32	570	635	730	880	1.100
Mischform 1.12/1.32	610	680	785	945	1.130

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	0,5	0,5			
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	28,5%	62,5%	9,0%	%	%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	610,00	28,5	173,85
2	680,00	62,5	425,00
3	785,00	9,0	70,65
4	945,00	0,0	0,00
5	1.130,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	669,50 rd. 670,00

Anpassungen

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

Normalherstellungskosten (2024)

$$670,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 1.222,75 \text{ €/m}^2 \approx 1.223,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 163 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2024)

$$163 \text{ m}^2 \times 1.223,00 \text{ €/m}^2 = 199.349,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

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

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 70 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 73 %

$$199.349,00 \text{ €} \times 73 \% = - 145.525,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} \quad 53.824,00 \text{ €}$$

4.3.2. Torhaus

Gebäudeart 2.02 Angebautes Ein-/Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd- und nicht
 ausgebautem Dachgeschoss. Hierauf wurde abgestellt, da das
 nicht ausgebaute Erdgeschoss praktisch einem Kellergeschoss
 entspricht.

Standardstufe 1,5

Kostenkennwert 545,00 €/m²

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

Normalherstellungskosten (2024)

$$545,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 994,63 \text{ €/m}^2 \approx 995,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 75 m²

Gebäudeneuwert Torhaus (2024)

$$75 \text{ m}^2 \times 995,00 \text{ €/m}^2 = 74.625,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 70 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 73 %

$$74.625,00 \text{ €} \times 73 \% = \underline{\underline{- 54.476,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Zeitwert, Torhaus} \qquad \qquad \qquad 20.149,00 \text{ €}$$

4.3.3. Nebengebäude

Gebäudeart 16	Lagergebäude ohne Mischnutzung
Standardstufe	2
Kostenkennwert	305,00 €/m ²
Indexanpassung	182,5 (2010=100) = 1,825

Normalherstellungskosten (2024)

$$305,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 556,63 \text{ €/m}^2 \approx 557,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 92 m²

Gebäudeneuwert Nebengebäude (2024)

$$92 \text{ m}^2 \times 557,00 \text{ €/m}^2 = 51.244,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 11 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 73 %

$$51.244,00 \text{ €} \times 73 \% = \underline{\underline{- 37.408,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Zeitwert, Nebengebäude} \quad 13.836,00 \text{ €}$$

4.3.4. Schuppen

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage, einfach (infolge ähnlicher Konstruktion und Nutzung) .

Standardstufe 1

Kostenkennwert 195,00 €/m²
 Indexanpassung 182,5 (2010=100) = 1,825

Normalherstellungskosten (2024)

$$195,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 355,88 \text{ €/m}^2 \approx 356,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 63 m²

Gebäudeneuwert Schuppen (2024)

$$63 \text{ m}^2 \times 356,00 \text{ €/m}^2 = 22.428,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine Modernisierung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

$$22.428,00 \text{ €} \times 85 \% = \underline{\quad - 19.064,00 \text{ €}} \\ \text{Zeitwert, Schuppen} \qquad \qquad \qquad 3.364,00 \text{ €}$$

4.3.5. und 4.3.6. Stallscheunen

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
 Standardstufe 2
 Kostenkennwert 215,00 €/m²
 Indexanpassung 182,5 (2010=100) = 1,825

Normalherstellungskosten (2024)

$$215,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 392,38 \text{ €/m}^2 \approx 392,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 85 + 148 = 233 m²

Gebäudeneuwert Stallscheunen (2024)

$$233 \text{ m}^2 \times 392,00 \text{ €/m}^2 = 91.336,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine Modernisierung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

zusätzliche wirtschaftliche Minderung 5 %

90 %

$$91.336,00 \text{ €} \times 90 \% = \underline{\underline{- 82.202,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Zeitwert, Stallscheunen} \quad 9.134,00 \text{ €}$$

4.3.7. Stall

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufe 2

Kostenkennwert 215,00 €/m²

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

Normalherstellungskosten (2024)

$$215,00 \text{ €/m}^2 \times 1,825 = 392,38 \text{ €/m}^2 \approx 392,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 52 m²

Gebäudeneuwert Stallscheunen (2024)

$$52 \text{ m}^2 \times 392,00 \text{ €/m}^2 = 20.384,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1950

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine Modernisierung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 85 %

zusätzliche wirtschaftliche Minderung 10 %

95 %

$$20.384,00 \text{ €} \times 95 \% = \underline{\underline{- 19.365,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Zeitwert, Stallscheunen} = 1.019,00 \text{ €}$$

4.3.8. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	53.824,00 €
Torhaus	=	20.149,00 €
Nebengebäude	=	13.836,00 €
Schuppen	=	3.364,00 €
Stallscheunen	=	9.134,00 €
Stall	=	<u>1.019,00 €</u>
Gebäudezeitwerte		101.326,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>5.066,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		106.392,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>42.050,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	148.442,00 €

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 Gutachterausschuss des Landkreises durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,15 angegeben.

Bei dem Objekt handelt es sich nicht um das klassische Ein-/Zweifamilienhaus. Gegenüber diesem weist es zahlreiche nicht bzw. nicht vollständig nutzbare (landwirtschaftliche) Flächen auf. Diese Konstellation führt im Marktgeschehen regelmäßig zu deutlichen Abschlägen. Im Bewertungsgang wird hierfür von einer Minderung um 10 Punkte ausgegangen.

Die Angabe des Gutachterausschusses basiert auf Werten aus 2022 und 2023. Da sich zunehmend eine Abkühlung auf dem Immobilienmarkt abzeichnet, sind die Werte heute niedriger einzustufen. Daher erfolgt eine weitere Minderung um 5 Punkte.

Zusammenfassend ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,00, der in den Bewertungsgang übernommen wird.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$148.442,00 \times 1,00 = \underline{148.442,00 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen	=	- 10.000,00 €
		138.442,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>138.000,00 €</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	=	134.000,00 €
Sachwert	=	138.000,00 €

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)

$$148.442,00 \text{ €} / 94 \text{ m}^2 = 1.579,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwert	55 €/m ²
ergibt Tabellenwert	2.462 €/m ²

Baujahr	1950 - 1954		
Grundstücksgröße	700 m ²		
ergibt Korrekturwert	- 345 €/m ²		
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses			
2.462 €/m ² - 345 €/m ²	=		2.117,00 €/m ²

Das Ergebnis liegt deutlich unter dem ermittelten Wert. Dies hängt vorrangig damit zusammen, dass es sich nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück handelt, sondern zahlreiche, kaum nutzungsfähige ehemalige landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind, die den Vergleichswert drücken.

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

138.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtunddreißigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 18. Juli 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.