

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R. 11313.25 vom 02.07.2025 Seite 11

- Verkehrslage:**
- innerörtlich etwa gut
 - überregional etwa befriedigend
 - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 15 km
 - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
 - nächstgelegener Bahnhof in ca. 12 km
 - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 80 km
- Einkaufsmöglichkeiten:**
- für Grundversorgung im Stadtgebiet
 - größere Geschäfte im ca. 8 km entfernten Grünberg bzw. im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Gießen
- Bildungseinrichtungen:**
- Kindergarten im Stadtgebiet
 - Grundschule im Stadtgebiet
 - weiterführende Schulen im Stadtgebiet sowie Grünberg
- Ortslage:** süd-westlich des Ortskerns in ca. 500 m Entfernung
- Wohn- / Geschäftslage:** überwiegend Einfamilien-Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft
- Beeinträchtigungen:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- benachb. störende Betriebe:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung:** etwa gut
- Andienung:** von Süden
- Art der Straße:** Anliegerstraße mit üblichem Ausbau
- Versorgungsleitungen:** soweit bekannt geworden Wasser, Strom und Telefon
- Entwässerungseinrichtung:** soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
- Grundstücksgestalt:** etwa rechteckiger Zuschnitt
- Grundstücksoberfläche:**
- fällt nach Norden ab, nach Terrassierung überwiegend eben
 - über Straßenniveau gelegen
- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt geworden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Laubach sind in dem Bereich des Bewertungsobjektes keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2

Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Vorbemerkung:

Die Objektbeschreibung erfolgt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und den vorliegenden Unterlagen.

Bauweise / Konstruktion:

gemäß Angabe im Exposé Fertigteilbau ohne nähere Erkenntnisse

Zweckbestimmung:

Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr:

im Ursprung etwa 1974 mit danach durchgeführten baulichen Maßnahmen gemäß Fotos im Exposé und soweit im Ortstermin erkennbar / bekannt geworden (teilweise neue Fenster und Haustür, teilweise Erneuerung der Bäder, Bodenbeläge); fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1980

Alter:

fiktiv 45 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:

Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 25 Jahre

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen

Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 13

Gründung:	nicht bekannt
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	nicht bekannt
Ansichten:	Putz mit Anstrich im EG, Sichtmauerwerk und teilweise glatte Faserplatten im OG, Giebel mit glatten Faserzementplatten (ggf. asbestfaserhaltig)
Decken:	nicht bekannt
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (ggf. asbestfaserhaltig)
Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden
Heizung:	Elektroenergie gemäß Exposé
energetische Eigenschaften:	149,80 kWh/(m²a) gemäß Exposé
Sanitärinstallation:	gemäß Unterlagen Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschluss sowie Duschbad im EG, im OG Spülenanschluss sowie Bad mit kurzer Einbauwanne, Waschtisch, WC nicht auf Fotos erkennbar
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Wandbehandlung:	Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	nicht bekannt
Türen:	Haustür Kunststoff mit Isolierglas und Fingerabdrucksensor; Innentüren gemäß Unterlagen lackierte Türblätter mit Verglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	zwei Edelstahl-Außenschornsteine, aufgeständerter Balkon mit Überdachung im OG; Pergola in Holzkonstruktion; Vordach im Bereich Hauseingang
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beizitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 14

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten und erkennbar massivem Wasserschaden an der süd-westlichen Gebäudeecke im EG, vermutlich mit Auswirkungen bis in den Innenbereich

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Wasser, Strom

Entwässerungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: soweit erkennbar teilweise Zaunanlage (teilweise schadhaft), Hecken

Flächenbefestigungen: Betonplatten

Gartengestaltung: Rasen, Baum- und Strauchbestand

Sonstige Außenanlagen: im Garten Schwimmbecken mit erheblichem Fertigstellungsbedarf und nicht bekannter Weiterverwendungsmöglichkeit

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in süd-westlicher Ortslage des Stadtteils Wetterfeld der Stadt Laubach.

Der Zustand im Innenbereich – auch im Hinblick auf etwaige Feuchtigkeitsschäden – ist nicht bekannt. Diesbezüglich ist ein vorsorglicher Sicherheitsabschlag im Zuge dieser Gutachten-erstattung in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 14310007 als Wohnbaufläche 70 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, die Lage am Rand des Wohnparks, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Zuschlag von etwa 5 % bis 10 %. Somit ist der spezielle Lagewert einzustufen mit rd. 75 €/m².

	468 m ² x	75 €/m ² =	35.100 €
Bodenwert		=	<u>35.100 €</u>

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen

Wohnpark Gullringen 23 / Der Kuhtrieb 23, 35321 Laubach - Wetterfeld
 Gem. Wetterfeld, Fl. 3, Flst. 72/52

R.11313.25 vom 02.07.2025

Seite 16

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus eine Netto-Kaltmiete von etwa 6,00 €/m² bis 6,50 €/m² bei der angenommenen Ausstattungsqualität. In dieser Miete ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücks-freiflächen enthalten.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

151 m ² Wohnfläche	x	6,25 €/m ² =	944 €
monatlicher Rohertrag		=	944 €
jährlicher Rohertrag		=	11.328 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		3,00 %	
Instandhaltungskosten:		19,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		26,00 %	-2.945 €
jährlicher Reinertrag		=	8.383 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	8.383 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,00 % Liegenschaftszinssatz x 35.100 €	=	-351 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.032 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 25 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,00 %	= x	22,02

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im Jahr 2024 für unvermietete Einfamilienhäuser 0,9 % mit einer Standardabweichung von 0,6 % bei einem Bodenrichtwert von 127 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,81 €/m², einer Wohnfläche von 149 m², Bewirtschaftungskosten von 23 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren sowie für vermietete Einfamilienhäuser 1,4 % mit einer Standardabweichung von 0,6 %, einem Bodenrichtwert von 140 €/m², einer Netto-Kaltniete von 6,73 €/m², einer Wohnfläche von 182 m², Bewirtschaftungskosten von 24 % und einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren. Hessenweit ist der Liegenschaftszinssatz für Ein- / Zweifamilienhäuser für das Jahr 2024 angegeben zu 0,9 % mit einer Standardabweichung von 1,1 % bei einem Bodenrichtwert von 67 €/m², einer Netto-Kaltniete von etwa 5,68 €/m², Bewirtschaftungskosten von etwa 28 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 1,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

22,02 x 8.032 € = 176.865 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 35.100 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

211.965 €

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigelegt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2025 Basis 2015 = 100 zu 168,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 187,2. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.32, überwiegend Standardstufe 2 bis ansatzweise 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	715 €
Index		x	1,872
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.338 €
Brutto-Grundfläche	292 m ²	x gerundet	1.340 €
		=	391.280 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	8.720 €
Herstellungskosten		=	400.000 €
bei einem Alter von	45 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	64,3 %	=	-257.200 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	142.800 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	7.140 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	7.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	149.800 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	35.100 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	184.900 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,15

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.