



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 9

(9. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202369 vom 30. Oktober 2023

Geschäftsnummer: 420 K 19/23

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

Objekt: Bornstraße 11
35466 Rabenau-Allertshausen

DAS GUTACHTEN UMFASST 27 BLATT
6 ANLAGEN
16 BILDER

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
<u>2. Objektbeschreibung</u>	4
2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	4
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Wohnhaus	8
2.2.2. Anbauteil	10
2.3. Grundrissgestaltung	11
2.4. Außenanlagen	11
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	12
<u>3. Berechnungen</u>	13
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	13
3.2. Wohnflächen	14
3.3. Nutzflächen	15
<u>4. Bewertung</u>	15
4.1. Bodenwert	15
4.2. Ertragswert	17
4.3. Sachwert	21
4.3.1. Wohnhaus	21
4.3.2. Anbauteil	23
4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte	24
4.4. Verkehrswert	25
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundriss UG/KG	
5. Grundriss EG	
6. Grundriss DG	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

Ort	:	Rabenau-Allertshausen, Bornstraße 11
Katasteramtliche		
Bezeichnung	:	Gemarkung: Allertshausen Flur: 1 Flurstück: 129/1 Größe: 854 m ² Hof- und Gebäudefläche Bornstraße 11
Grundbuch	:	Allertshausen Blatt: 698, lfd. Nr. 2 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene		
Rechte und Be-		
lastungen	:	- Grundbuch: Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, Anlage 1 .
Objektbezeichnung	:	Zweifamilien-Wohnhaus
Ortsbesichtigung	:	03. Aug. 2023
Teilnehmer	:	Mieterin sowie der Unterzeichner des Gutachtens
Wertermittlungs-		
stichtag	:	03. Aug. 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	:	Entspricht Wertermittlungsstichtag
Verfügbare Unterlagen:		Grundbuchauszug, Lageplan, Planunterlagen
Zweck des		
Gutachtens	:	Verkehrswertermittlung auf Beschluss vom 27. Juni 2023
Auftragsdatum	:	27. Juni 2023
Bewertungs-		
grundlagen	:	Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten

NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-richtlinie VW-RL.

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Landkreises Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises (ohne die Universitätsstätte Gießen und Marburg)

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken;
- Kleiber-digital: Kommentar zur Grundstückswertermittlung.
- Kleiber/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten;
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung.
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

Sofern außer den genannten Veröffentlichungen weitere Literatur verwendet wurde, erfolgt entsprechender Hinweis.

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Allertshausen ist Ortsteil der Gemeinde Rabenau und hat eine Einwohnerzahl von etwa 600, Rabenau gesamt rd. 5.000. Der Ort weist heute noch einzelne landwirtschaftliche Einheiten auf. Eine wichtige Rolle spielt die

Wohnsitznutzung im Gebiet zwischen Gießen und Marburg.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Rabenau einen Einwohnerverlust von 1,1 % zu verzeichnen und liegt damit unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreises (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen).

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Rabenau dem Typ 3 "Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand außerhalb des alten Ortskerns, Anlage 2. Die Bebauung des Gebiets erfolgte, soweit bekannt, ab den 1950er Jahren. Im Umfeld befinden sich im Allgemeinen Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser.

Das Grundstück ist von der *Bornstraße*, die vollständig erschlossen und befestigt ist, zugänglich. Es grenzt im Nordwesten an die Straße "Am Berg", von der allerdings kein Zugang besteht.

Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.

Verkehrslage : Allertshausen ist über Landes- und Kreisstraßen (nach Beuern, Londorf, Allendorf/Lda.) an die Umgebung angebunden. In ca. 10 km Entfernung gibt es Anschlüsse an die A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstellen Reiskirchen bzw. Grünberg). In rd. 12 km Entfernung erreicht man die vierspurig ausgebaute B 3 (Gießen-Marburg, Anschlussstelle Staufenberg).

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Regionalbusse gegeben, Allertshausen wird jedoch nur eingeschränkt angedient. Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Bahnhöfe bestehen in Grünberg (ca. 17 km entfernt), in Lollar (ca. 15 km entfernt) und in Gießen (ca. 20 km entfernt), letztere mit guten Anbin-

dungen an das Rhein-Gebiet.

Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage abseits stark befahrener Straßen.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Allertshausen nur eingeschränkt vorhanden.

Kindertagesstätten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeindeteilen, weiterführende Schulen in Grünberg und Gießen, hier bis hin zu Hochschulen.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Londorf. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.

In Allertshausen besteht ein Dorfgemeinschaftshaus. Weitere öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirche, Sportanlage) sind in geringem Umfang vorhanden.

Grundstücksgestalt : In etwa trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil zur *Bornstraße* von ca. 14 m, zur Straße *Am Berg* von ca. 19 m und einer Grundstückstiefe von rd. 53 m. Das Grundstück weist Gefälle nach Südwesten auf. Die Bebauung ist zur *Bornstraße* 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 abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Rabenau, liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich Art und Nutzung der näheren Umgebung zu beurteilen. Danach ist von Mischgebiet, im nördlichen Grundstücksbereich von Wohngebiet auszugehen.

2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung und die Angaben in den Planunterlagen. Dargestellt werden vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen, soweit sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eventuell vorhandene Abweichungen sind nicht wertrelevant. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben in den Planunterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt - soweit nicht anders vermerkt - schadensfreie bauzeittypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren oder bekannt gemacht wurden. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Wei-

tergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

Die bergseitige Räume im Erdgeschoss (nach Angabe Schimmelbefall) und der Spitzboden (nach Angabe Verkotung durch Waschbären) waren nicht zugänglich..

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 6

Baujahr : Vermutlich 1950er Jahre, um 1960 nach Nordosten erweitert. Anbau, Kellergeschoss und Terrasse in den 1970er Jahren. Fiktives Baujahr 1965.

Rohbau:

Unterkellerung : Vollständig unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd- und Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden.

Dachform : Satteldach

Fundamente : Bruchsteine

Geschosswände : Im Keller Bruchsteine, sonst Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Stärke.

Decken : Über dem Kellergeschoss besteht eine massive Decke bzw. Trägerdecke. Über den anderen Geschossen befinden sich Holzbalkendecken mit Einschub.

Treppen : Zwischen Keller- und Erdgeschoss Treppe mit Betonwerksteinblockstufen. Ansonsten eingestemmte angewendelte Holztreppe mit Holzgeländer. Zugtreppe zum Dachraum.

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der

erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht überall erreicht, z.B. der Wärmeschutz in den Heizkörpernischen und Decke über dem Dachgeschoss. .

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Gaubenaufbauten.

Überdachung über dem Kellerzugang als Satteldach mit Bitumenschindeln auf Holzkonstruktion.

Zugangstreppe in Betonwerksteinblockstufen und Metallgeländer.

Dachterrasse über dem nordöstlichem Kelleranbau mit keramischem Belag. Überdachung mit Kunststoffplatten auf Metallkonstruktion. Metalltreppe zum Garten.

Installationen:

Sanitärinstallation : Kellergeschoss: Toilette mit WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch. Waschküche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Erdgeschoss: Bad mit Einbauwanne, Eckdusche, wandhängendem WC und Waschtisch. Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Dachgeschoss: Einbauwanne, Waschtisch, WC mit tiefhängendem Spülkasten, Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Elektroinstallation : Überwiegend bauzeittypisch.

Heizung/Warmwasser: Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Ölfeuerung. Baujahr des Kessels vermutlich 1980er Jahre, des Brenners 2002, Bild 11.

Ein weiterer im Heizungsraum aufgestellter Kessel mit Festbrennstoffbefeuerung ist stillgelegt.

Heizöllagerung in Kunststoffanks, nach Angabe 8 Jahre alt. Wannenausbildung ist gegeben.

Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt

durch Rippen- bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Ausbau:

- | | | |
|------------------|---|---|
| Fußböden | : | Teilweise Kunststoff- oder textile Beläge. Die Böden wurden zum großen mit Laminat überdeckt. Bäder mit keramischen Bodenfliesen oder Kunststoffbelägen. Im Keller Estrichfußböden, Waschküche mit keramischem Belag. |
| Wandbekleidung | : | Putz, Anstrich oder Tapezierung. Wände der Diele mit Holzbekleidung. Bäder mit brüstungs- oder wandhohen keramischen Wandfliesen. Waschküche mit keramisch bekleidetem Sockel. Fliesenspiegel in den Küchen. |
| Deckenbekleidung | : | Putz, Anstrich oder Tapezierung, teilweise Profilholzbekleidungen, im Dachgeschoss auch Hartschaumplatten. |
| Innentüren | : | Glatt abgesperrte Türen in Futter und Bekleidungen, untergeordnet Füllungstüren. Stahltüren zum Heizungsraum. |
| Fenster | : | Isolierverglaste Kunststofffenster älterer Bauweise, in geringem Umfang erneuert. Kunststoffrollläden. Im Kellergeschoss einfach verglaste Holzfenster, teilweise Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter. |
| Außentüren | : | Leichtmetalltür mit Ornamentglasausschnitten. |
| Ansichten | : | Sockel mit keramischem Belag, ansonsten Rauputz, gestrichen. Bekleidung der Gaube mit Schablonen. |

2.2.2. Anbauteil **Bild 1 bis 2, 7 bis 8**

- | | | |
|--------------|---|---|
| Baujahr | : | Nach Planunterlagen 1968, teilweise Ergänzungen. Fiktives Baujahr 1970. |
| Konstruktion | : | Garage im Untergeschoss, Wohnräume im Erdgeschoss. Flach geneigtes Pultdach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung. Treppe zum Garten in mas- |

- siver Bauweise.
- Installationen : Beheizung an vorhandener Anlage angeschlossen.
Keine besonderen sanitären Einrichtungen.
- Besondere Bauteile : Dachterrasse auf dem rückwärtigen Garagenteil mit
keramischem Bodenbelag. Überdeckung durch Well-
lichtplatten auf Holzkonstruktion.
Balkon zur Straße in massiver Bauweise mit kerami-
schem Belag und Holzgeländer auf Metallkonstruktion.
Offener Kamin in Klinkerbauweise.
- Ausbau : Wohnräume mit Kunststoffbelag bzw. Laminat, Keller-
geschoss mit Estrichfußböden oder Gehwegplatten.
Zur Garage Stahlblechschwingtor.
Wände und Decken mit Putz, Anstrich bzw. Tapezie-
rung. Hartschaumplatten an der Kellerdecke.
Die Gebäudeteile sind außenseitig verputzt bzw. gestri-
chen.

2.3. Grundrissgestaltung

Aufteilung in Erd- und Obergeschosswohnung, durch Anbauten teilweise gefangene, d.h. nicht separat vom Flur aus zugängige Räume. Balkone bzw. Dachterrassen sind vorhanden. Eine Garage sind gegeben.
Dachgeschossräume mit Dachschrägen, Raumhöhen hier ca. 2,30 m.
Die Grundrisse sind auf Anlage 4 bis 6 dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversor-
gung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Im Gartenbereich Betonwege. Hofeinfahrt mit Beton-
pflaster.
- Einfriedigungen : Zur Straße massiver Sockel mit einfachem Metallgelän-

der. Ansonsten Maschendrahtzäune oder Grenzbebauungen.

Außengestaltung : Normale gärtnerische Anlage, Grünfläche mit Baumbestand, Bild 9.
Schuppen in massiver Bauweise mit flach geneigtem Wellasbestzementplattendach. Holztür und -fenster, Bild 10.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

- Eingeschränkte Dämmung über dem Dachgeschoss.
 - Heizungsanlage überaltert, Bild 11.
 - Laminatbeläge teilweise mit Schäden, teilweise fehlende Fußleisten.
 - Schimmelbefall im Schlafzimmer Erdgeschoss an der Wand zum Bad
 - Treppenanschluss Erd-/Dachgeschoss wegen späterer Abtrennung nicht fachgerecht (Unfallgefahr), Bild 12
 - Gartenseitige Zimmer wegen Schimmelbefall nicht nutzbar.
 - Außenwandflächen im Kellergeschoss mit Schäden durch seitlich eindringende Feuchtigkeit, z.B. Toilette, Bild 13 oder Kellerraum, Bild 14.
 - Auch an der Innenwand zwischen Toilette und Flur Feuchtigkeitserscheinungen, Bild 15.
 - Metalltreppe von der Dachterrasse im Dachgeschoss in den Garten nicht mehr begehbar.
 - Spitzboden mit Schäden infolge Verkotung durch Waschbären.
- Anbauteil:
- Welllichtplatten der gartenseitigen Terrasse nicht mehr vollständig vorhanden, Bild 16.
 - Feuchtigkeiten im Bereich der gartenseitigen Treppe,

Bild 8.

- Witterungsbedingte Schäden an den Holzbauteilen, insbesondere Balkongeländer.
- Das Wellasbestzementplattendach führt im Fall des Austausches zu erhöhten Sanierungskosten.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 37.000,00 € 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	8,28 x 13,48	=	111,61 m ²
Erdgeschoss	8,20 x 15,80		
	+ (8,20 + 6,99) / 2 x 3,13	=	153,33 m ²
Dachgeschoss	8,20 x 15,80	=	129,56 m ²
			394,50 m ²
		rd.	395,00 m ²

3.1.2. Wohnhausanbau

Untergeschoss	5,95 x 11,84	=	70,45 m ²
Erdgeschoss	5,95 x 7,30	=	43,44 m ²
			113,89 m ²
		rd.	114,00 m ²

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach örtlichem Aufmaß.

Nach Planunterlagen.

Entsprechend der WoFIV waren Raumteile unter 1 m lichter Raumhöhe nicht und solche zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zur Hälfte in Ansatz zu bringen.

Balkone und Dachterrassen wurden mit 1/4 der Grundfläche berücksichtigt.

3.2.1. Erdgeschoss

Diele	2,83 x 3,11	=	8,80 m ²
Wohnzimmer	3,81 x 4,33		
	- 1,33 x 1,03	=	15,13 m ²
Küche	3,47 x 3,29	=	11,42 m ²
Bad	1,88 x 3,10	=	5,83 m ²
Schlafzimmer	3,71 x 6,19	=	22,96 m ²
Kinderzimmer	3,72 x 2,23	=	8,30 m ²
Schrankraum	3,73 x 3,17	=	11,82 m ²
Flur	1,10 x 5,30	=	5,83 m ²
Schlafzimmer	2,65 x 5,30	=	14,05 m ²
Wohnzimmer	5,53 x 6,49		
	- 0,85 x 0,95		
	- 1,40 x 1,50	=	32,98 m ²
Überdeckte Terrasse	(4,86 x 3,60		
	+ 1,06 x 1,03) x 1/4	=	4,65 m ²
Balkon	4,38 x 1,25 x 1/4	=	1,37 m ²
			143,14 m ²
		rd.	143,00 m ²

3.1.2. Dachgeschoss

Diele	2,95 x 2,06	=	6,08 m ²
Küche	3,80 x 4,45		

	- $(0,74 + 0,50 / 2) \times 0,83$	=	16,09 m ²
Zimmer	3,50 x 4,38		
	- $0,73 \times 4,38 / 2$		
	- $0,35 \times 0,50$	=	13,56 m ²
Bad	1,85 x 2,03	=	3,76 m ²
Wohnzimmer	7,50 x 3,50		
	- $0,50 \times 0,35$	=	26,08 m ²
Schlafzimmer	6,51 x 4,68		
	- $0,75 \times (4,68 + 2,81) / 2$	=	27,66 m ²
Dachterrasse	7,30 x 2,89 x 1/4	=	5,27 m ²
			98,50 m ²
		rd.	99,00 m ²

3.3. Nutzflächen

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

Die Garage wird pauschal bewertet.

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 900 m² charakterisiert.

Im Westen und Norden schließt an das Grundstück eine andere Richtwertzone an, die als Wohnbaufläche angegeben ist und einen Bodenrichtwert von 70,00 €/m², ebenfalls bei 900 m² Richtwertgrundstücksgröße, ausweist.

Stichtag der Richtwerterhebungen ist der 01.01.2022. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses z.Zt. absehbar keine wesentlichen Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Grenzbereich der beiden Richtwertzonen und weist sowohl mischgebietsähnliche wie auch wohngebietsähnliche Merkmale auf. Im Bewertungsgang wird deshalb vom Mittelwert beider Richtwertzonen ausgegangen.

Die anderen Grundstückskriterien entsprechen im Wesentlichen denen der Vergleichsobjekte, so dass hier keine Anpassungen erforderlich ist.

Berechnung des Bodenwerts

$$(60,00 \text{ €/m}^2 + 70,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 65,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 854 m²

854 m ² x 65,00 €/m ²	=	55.510,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>56.000,00 €</u>

4.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt vermietet, der erzielte Ertrag ist nicht bekannt bzw. strittig, insoweit wird vom marktüblich erzielbaren Mietertrag ausgegangen. Dabei sind folgende Kriterien maßgeblich:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus in guter Lage von Allertshausen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein mehrfach erweitertes Wohnhaus mit Garage. Eine Wohnung besteht im Erdgeschoss, eine andere im Dachgeschoss. Dachterrassen bzw. Balkone sind vorhanden. Durch die zahlreichen Umbaumaßnahmen sind die Grundrisse an einigen Stellen nicht optimal, so gibt es mehrere "gefangene", d.h. nicht separat von einem Flur aus zugängliche Räume. Die Bäder sind recht klein, separate Toiletten gibt es nicht. Im Dachgeschoss bestehen Dachschrägen.

Unter Berücksichtigung dem Sachverständigen bekannter Mieten in vergleichbaren Objekten ist von monatlichen Mietwerten von 5,30 €/m² für die Erdgeschosswohnung und 5,70 €/m² für die Dachgeschosswohnung auszugehen.

Die Werte werden bestätigt durch Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses, der in seinem Mietwertkalkulator ¹ für vergleichbare Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und einer einfachen bis mittleren Ausstattung einen Wert von 4,95 €/m², für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 145 m² von 4,55 €/m² angibt. Ausgehend davon, dass es sich um Einfamilienwohnhaus ähnliche Objekte handelt, die im Allgemeinen um ca. 20 % über den Mietangaben liegen und dass die Wohnungsgrundrisse mit Einschränkungen versehen sind,

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

mit 5 % berücksichtigt, sind die angegebenen Werte schlüssig.

Die auf der Gartenseite gelegenen Räume im Erdgeschoss, die infolge der Lage auf der Bergseite teilweise unter Terrain liegen, wurden bei der Berechnung der Wohnfläche nicht erfasst, da davon auszugehen ist, dass sie nicht in allen Teilen den Vorgaben der Hess. Bauordnung (HBO) entsprechen.

Zum Objekt gehört eine große Garage, für die ein ortsüblich typischer Mietwert von 50,00 € im Monat unterstellt wird.

Monatlicher Rohertrag

Wohnung Erdgeschoss		
143 m ² x 5,30 €/m ²	=	757,90 €
Wohnung Dachgeschoss		
99 m ² x 5,70 €/m ²	=	564,30 €
Garage	=	50,00 €
		<u>1.372,20 €</u>

Jährlicher Rohertrag

1.372,20 € x 12 Monate	=	16.466,00 €
------------------------	---	-------------

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 € je Wohnung und 45 € für die Garage		
gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL	=	- 733,00 €
(entspricht ca. 4,5 % des Rohertrags)		

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche und 102 € für die Garage

in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 3.357,00 €

(entspricht ca. 20,5 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 329,00 €

Grundstücksreinertrag = 12.047,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1,0 %

(Liegenschaftszinssatz)

55.510,00 € x 1,0 % = - 555,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 11.492,00 €

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: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 58 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 Ein- und Zweifamilien-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, der für unvermietete und vermietete Zweifamilien-Wohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % angibt. Der Wert wird in den Bewertungsgang übernommen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 17,23

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

11.492,00 € x 17,23	=	198.007,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>55.510,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	253.517,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 37.000,00 €</u>
		216.517,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>217.000,00 €</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 1.01 Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1,01	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	0,5	0,5			
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0		1,0			
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		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	11,5%	88,5%	0%	0%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m²	Anteil in %	Summe in €/m²
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	88,5	641,63
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	716,96 rd. 717,00

Anpassungen

Indexanpassung $178,2 (2010 = 100) = 1,782$

Korrekturfaktor wegen Nutzung eines Zweifamilien-Wohnhauses = 1,05

Normalherstellungskosten (2023)

$$717,00 \text{ €/m}^2 \times 1,782 \times 1,05 = 1.341,58 \text{ €/m}^2 \approx 1.342,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 395 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2023)

$$\begin{array}{rcl} 395 \text{ m}^2 \times 1.342,00 \text{ €/m}^2 & = & 530.090,00 \text{ €} \\ \text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} & = & \underline{25.000,00 \text{ €}} \\ & & 555.090,00 \text{ €} \end{array}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 58 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 71 %

$$\begin{array}{rcl} 555.090,00 \text{ €} \times 71 \% & = & - \quad 394.114,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Wohnhaus} & & 160.976,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.2. Anbauteil

Gebäudeart 2.13	Angebautes Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss, flach geneigtes Dach
Standardstufe	1,5
Kostenkennwert	700,00 €/m ²

Anpassungen

Indexanpassung 178,2 (2010 = 100) = 1,782

Normalherstellungskosten (2023)

$$700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,782 = 1.247,40 \text{ €/m}^2 \approx 1.247,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 114 m²

Gebäudeneuwert Anbauteil (2023)

$$\begin{array}{rcl} 114 \text{ m}^2 \times 1.247,00 \text{ €/m}^2 & = & 142.158,00 \text{ €} \\ \text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} & = & \underline{12.000,00 \text{ €}} \\ & & 154.158,00 \text{ €} \end{array}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1970

An das Wohnhaus angepasste gesamte Nutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 53 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer wie Wohnhaus: 19 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 68 %

$$\begin{array}{rcl} 154.158,00 \text{ €} \times 68 \% & = & - \quad 104.827,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Anbauteil} & & 49.331,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	160.976,00 €
Anbauteil	=	<u>49.331,00 €</u>
Gebäudezeitwerte		210.307,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>10.515,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		220.822,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>55.510,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	276.332,00 €

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 1,04 angegeben. Nach Angabe des Gutachterausschusses lässt sich seitdem ein Absinken des Marktanpassungsfaktors erkennen und zwar in Höhe von etwa 10 %. Daraus ergibt sich ein aktueller Sachwertfaktor von 0,94.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$276.332,00 \text{ €} \times 0,94 = \underline{\underline{259.752,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters-	
gemäßen Zustand übersteigen	= - 37.000,00 €
	222.752,00 €
<u>Sachwert</u>	rd. <u>223.000,00 €</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	=	217.000,00 €
Sachwert	=	223.000,00 €

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)

$$259.752,00 \text{ €} / 242 \text{ m}^2 = 1.073,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	240 m ²	
Bodenrichtwert	60,00 €/m ²	
ergibt Tabellenwert	1.398,00 €/m ²	
Baujahr	fiktiv 1965	
Grundstücksgröße	800 bis 900 m ²	
ergibt Abschlag	92,00 €/m ²	
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses		
1.398,00 €/m ² x 92,00 €/m ²	=	1.306,00 €/m ²

Der ermittelte Wert liegt knapp 20 % unter dem Durchschnittswert des Landkreises. Maßgeblich hierfür dürfte die derzeit problematische Entwicklung auf dem Grundstückswert sein.

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

223.000,00 €

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 30. Oktober 2023


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



Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.