

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 20/24**

Aktenzeichen:

R.11204.24 vom 11.11.2024

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
Lange Ortsstr. 14, 35394 Gießen - Rödgen
Gem. Rödgen , Fl. 1, Flst. 293/1**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
25.09.2024 = 270.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 36 Text- und 13 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau

Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen

Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld

Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	4
2. Ergebnisübersicht	7
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	12
3.2.1 Beschreibung Grundstück	12
3.2.2 Beschreibung Gebäude	14
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	19
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	20
4. Wertermittlung	21
4.1 Bodenwert	21
4.2 Ertragswert	22
4.2.1 Ertragsverhältnisse	22
4.2.2 Ertragswertermittlung	23
4.3 Sachwert	26
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	26
4.3.2 Sachwertermittlung	28
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
4.5 Verkehrswert	31
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	33
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	34
6. Literaturangaben	36
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Grundriss-Skizzen aus dem vorliegenden Exposé
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 14.06.2024 gemäß Beschluss vom 14.06.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

25.09.2024

Ortsbesichtigung:

25.09.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 05.06.2024 *
- Exposé des Anwesens mit Grundriss-Skizzen (ohne Maßstab) des Wohnhauses aus dem Jahr 2024 *
- Bericht Kanaluntersuchung vom 16.10.2023 *
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis, etc. durch die Stadt Gießen
- Altlastenauskunft durch die Stadt Gießen vom 01.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht der Stadt Gießen vom 01.07.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung

- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	302.548 €
--	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	309.555 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-35.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	270.000 €
--	----------	------------------

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Lange Ortsstr. 14, 35394 Gießen - Rödgen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Rödgen	1	293/1	1.176 m²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Rödgen

Blatt: 2282

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich als lfd. Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

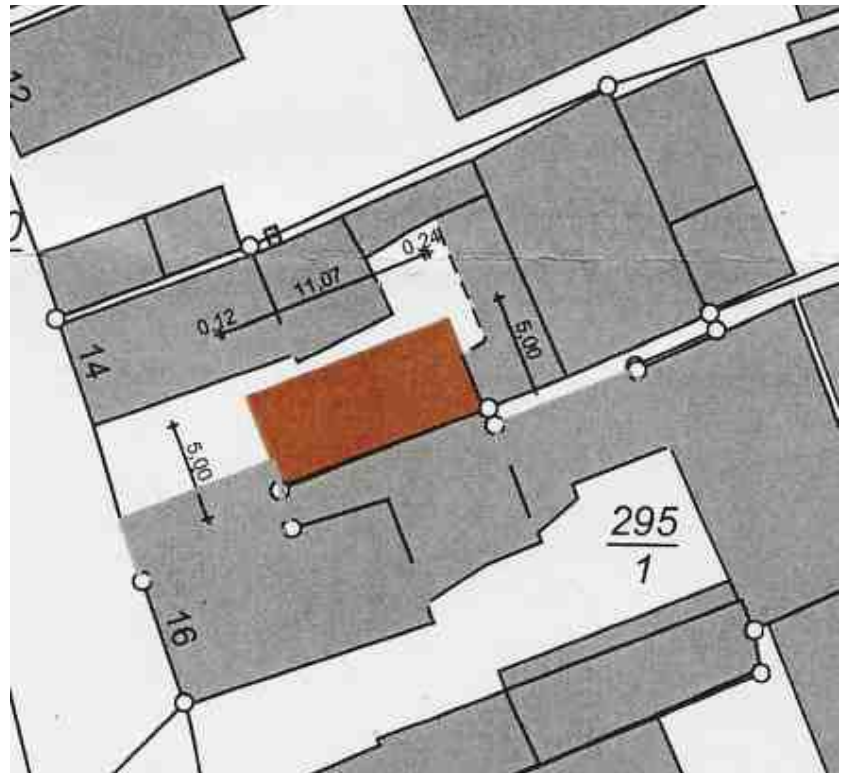
Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind wie folgt verzeichnet:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
- Bauordnungsamt -

Baulastenblatt

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von		Rödgen
Nr. 22	Seite 2	Grundstück		02412 Lange Ortsstraße 14

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche ist für einen ausreichenden Brandschutz von jeglicher Bebauung freizuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 11.04.2017 Gießen, 11.04.2017



Anmerkung: Es handelt sich bei der belasteten Fläche überwiegend um die Hofffläche des Bewertungsobjektes, welche zudem als Zufahrt zum ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude dient und somit sowieso von einer Bebauung frei zu halten wäre. Die übrige Hofffläche entlang der Grundstücksgrenze stellt auf Grund der nicht möglichen Bebaubarkeit im Sinne eines üblichen Grenzabstandes von 3 m keine signifikante Wertminderung dar. In Summe kann somit die bestehende Baulast als nicht signifikant wertrelevant mit der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt bestehen gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen Denkmaleigenschaften als Teil einer Gesamtanlage. Somit sind bei geplanten Maßnahmen z. B. an Fassaden, Fenstern und Klappläden, Eingangs- und Kellertüren, am Dach, Außenanlagen, Außengeräten die Denkmalschutzbehörde einzubinden.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Online-Auskunft durch das Bauamt der Stadt Gießen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Bauordnungsamt der Stadt Gießen ist die rückwärtige, östliche Grundstücksteilfläche nicht in üblicherweise bebaubar. Die Bebaubarkeit des Grundstücks endet in einer Tiefe von etwa 45 m, so dass die bebaubare Fläche des Grundstücks etwa 600 m² beträgt.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist überwiegend in einer zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Bauweise mit Satteldächern und einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit Flachdach errichtet, die Nebengebäude sind ein- bzw. zweigeschossig, nicht unterkellert mit Sattel- / Pultdächern ausgeführt. Baugenehmigungsunterlagen konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude und der umliegenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Eine Auskunft hinsichtlich eventuell offener Forderungen für Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB wurde nicht mitgeteilt, es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten offenen Forderungen bestehen. Sollten sich demgegenüber abweichende Erkenntnisse ergeben, ist eine Gutachtenkorrektur erforderlich.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist soweit bekannt geworden vollständig eigen-genutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland: Hessen

Kreis: Gießen

Stadt - Stadtteil: Gießen - Rödgen (ca. 91.000 Einwohner)

demografische Entwicklung: Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030:

- zunehmende Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und leichter Zunahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre
- Beschäftigungsquote bei etwa 46 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut bis sehr gut - überregional sehr gut - Autobahnzufahrt zur A 485 in ca. 4 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 8 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 75 km
Einkaufsmöglichkeiten:	für Grundversorgung und periodische Einkäufe in größeren Geschäften im Stadtgebiet Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule und weiterführende Schulen sowie Universität und Fachhochschule im Stadtgebiet
Ortslage:	östlich des Ortskerns am östlichen Ortsrand
Wohn- / Geschäftslage:	Wohnanwesen sowie landwirtschaftlich genutzte Anwesen und das Bürgerhaus in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	durch das unmittelbar westlich gelegene Bürgerhaus kann zumindest zeitweilig eine Beeinträchtigung durch die Nutzung bei Veranstaltungen ausgehen
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Westen
Art der Straße:	Anliegerstraße mit üblichem Ausbau und eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Straßenraum, rückwärtig asphaltierter Weg
Versorgungsleitungen:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen
Entwässerungseinrichtung:	öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger Zuschnitt mit einer Breite von im Mittel etwa 12 m und einer Tiefe von etwa 90 m
Grundstücksoberfläche:	- fällt nach Westen ab - oberhalb des Straßenniveaus gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden.

Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Kriegsschäden bzw. Bergschäden 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 Stadt Gießen nicht vorhanden.

Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar unterschritten bzw. Grenzbebauungen, wie im alten Ortsbereich nicht unüblich.

Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude

Zweckbestimmung: Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr: gemäß Angabe um etwa 1900 errichtet und in 2003 umfassend saniert / modernisiert; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1979

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 unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)

Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein gegebenenfalls in Teilbereichen Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk, Betonanteile, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Putz mit Anstrich, glatte Faserplatten (möglicherweise asbest-faserhaltig), Anbau in Rohbau-Mauerwerk
Decken:	Massiv- und Holzbalken-Decken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung bzw. Anbau mit Flachdach in Beton mit Abdichtung
Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	mit Erdgas befeuerte Zentralheizungsanlage mit Warmwasser-Bereitung; Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostat-ventil-Steuerung an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im EG Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbau-dusche, WC und Waschtisch, im OG Bad mit Einbauwanne, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	verdeckt sowie teilweise sichtbar verlegt und üblich bis teilweise großzügig bemessen
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Vinylboden
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	zum KG Massivtreppe in Beton, vom EG zum OG ältere Holzwangentreppe, zum DG deckengleiche Holzklapptreppe
Türen:	Haustür Kunststoff mit Glasausschnitt; Innentüren überwiegend furnierte / beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas (aus 1986, im Anbau aus 2003)
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe, Überdachung, Festbrennstoffofen-Anschluss

- Bauweise und Konzeption:**
- zweckmäßige Grundrissgestaltung
 - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben
 - unterdurchschnittliche Geschosshöhen bzw. lichte Höhen mit etwa 2,05 m bis 2,30 m, bei Unterzügen teilweise unter 2,00 m für derartige Gebäude
- 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 bzw. Fertigstellungsbedarf im Bereich des Anbaus
 - Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen
 - im KG Merkmale von eindringender bzw. aufsteigender Feuchtigkeit, welche für Gebäude der ursprünglichen Baualtersklasse nicht unüblich sind

PKW-Garage

- Bauweise / Konstruktion:** Massivgebäude
- Zweckbestimmung:** PKW-Garage mit Lagerflächen
- Baujahr:** nicht bekannt, vermutlich etwa 1970er Jahre; anzusetzendes Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1975
- Alter:** etwa 49 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer:** Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
- wirtsch. Restnutzungsdauer:** etwa 11 Jahre
- Gründung:** nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
- Abdichtung gegen Erdreich:** nicht bekannt
- Wände:** Mauerwerk, Betonanteile

Ansichten:	Sockel keramische Platten, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	Massivdecke
Dächer:	Pulldach in Holzkonstruktion mit Wellplatten-Eindeckung (möglicherweise asbestfaserhaltig)
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	Beton
Wandbehandlung:	geringfügig keramische Platten, sonst soweit ausgeführt Putz mit Anstrich
Treppen:	Außentreppe zum DG in Beton
Türen:	Stahlschwinger, Stahltür, Holzlattentüren im DG
Fenster:	Glasbaustein-Belichtung
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Zugangstreppe zum DG
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben - etwa übliche Geschosshöhen bzw. lichte Höhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten sind soweit erkennbar unter Berücksichtigung des Alters und der angesetzten Restnutzungsdauer nicht in signifikant wertrelevantem Umfang zu verzeichnen.

ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude
Baujahr:	nicht bekannt; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachten-erstattung etwa 2000
Alter:	etwa 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	etwa 5 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk, Betonanteile, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	soweit ausgeführt Putz mit Anstrich, Holzlichtfachwerk, teilweise Rohbau-Sichtmauerwerk
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Sattel- bzw. Pultdächer in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro- leitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen mit Waschküche sowie Partyraum mit Spülenanschluss, Urinal mit Waschbecken
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	Beton, Fliesen, Steinboden
Wandbehandlung:	soweit ausgeführt Putz mit Anstrich, Fliesen
Treppen:	nicht vorhanden
Türen:	Holztor, Holztüren, Metalltüren
Fenster:	einfache Fensteranlagen, Glasbaustein-Belichtung
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Überdachung
Bauweise und Konzeption:	- für eine weiterführende Nutzung teilweise ungünstige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben - etwa übliche Geschosshöhen bzw. lichte Höhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten sind soweit erkennbar unter Berücksichtigung des Alters und der angesetzten Restnutzungsdauer nicht in signifikant wertrelevantem Umfang zu verzeichnen.

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem

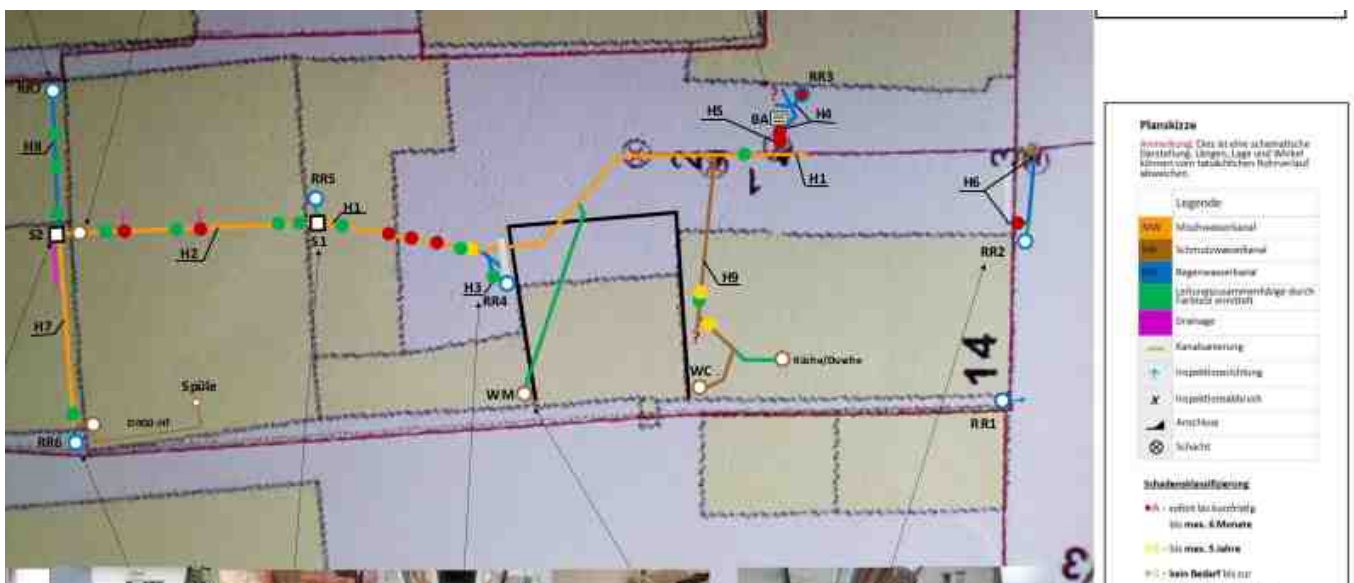
Einfriedungen: soweit ausgeführt übliche Zaunanlagen, Hecken, straßenseitig
Hoftor

Flächenbefestigungen: Pflasterflächen, Platten

Gartengestaltung: Rasen, Baumbestand

Sonstige Außenanlagen: im Hofbereich, entgegen der bestehenden Baulast, Überdachung in Holzkonstruktion; im rückwärtigen Grundstücksteil Nebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach sowie anschließender Überdachung

Anmerkung: soweit bekannt geworden bestehen Mängel bzw. Schäden an den Grundleitungen gemäß Bericht der Kanalbefahrung



3.3

Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden in östlicher Ortsrandlage des Stadtteils Rödgen der Stadt Gießen.

Das Wohnhaus wurde gemäß Angabe in etwa 2003 umfassend saniert und geringfügig durch einen Anbau mit Fertigstellungsbedarf erweitert. Die Nebengebäude sind älter und weisen insbesondere hinsichtlich der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude lediglich über eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes kann zum Stichtag 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 12510708 als Wohnbaufläche 230 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 400 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. Zwar liegt das Gesamtanwesen in der vorgenannten Bodenrichtwertzone, jedoch ist die östliche Grundstücksteilfläche gemäß Auskunft nicht bebaubar, so dass der Bodenrichtwert betreffend diese Teilfläche nicht unmittelbar anwendbar ist. 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 größere Grundstücksfläche des bebaubaren Grundstücksteils. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände des bebaubaren Grundstücksteils ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen unter Berücksichtigung von veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten mit – 7,5 %. Somit ist der spezielle Lagewert des bebaubaren Grundstücksteils einzustufen bei 215 €/m². Die östliche, nicht bebaubare Grundstücksteilfläche kann als so genanntes Hinterland mit einem Ansatz von 25 % angenommen werden, somit zu rd. 55 €/m².

Bebaubare Teilfläche:	600 m ² x	215 €/m ² =	129.000 €
Unbebaubare Teilfläche:	576 m ² x	55 €/m ² =	31.680 €
Bodenwert		=	160.680 €

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 auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels bzw. des veröffentlichten Mietwertkalkulators für den Landkreis Gießen abgeleitet werden. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus unter Berücksichtigung der Besonderheiten wie der teilweise unterdurchschnittlichen lichten Höhe eine Netto-Kaltmiete von etwa 7,00 €/m². Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 60 € angesetzt werden, ein Nutzwert für die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude von 120 €.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

120 m² Wohnfläche	x	7,00 €/m² =	840 €
PKW-Garage		=	60 €
Ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude		=	120 €
monatlicher Rohertrag		=	1.020 €
jährlicher Rohertrag		=	12.240 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:	2,00 %		
Verwaltungskosten:	3,50 %		
Instandhaltungskosten:	15,50 %		
Betriebskosten:	2,00 %		
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	23,00 %		-2.815 €
jährlicher Reinertrag		=	9.425 €

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) = 9.425 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des
anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

1,25 % Liegenschaftszinssatz x 160.680 € = -2.009 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 7.416 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 22 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,25 %

= x 19,13

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als nach dem Ertragsanteil gewichtetes Mittel der einzelnen Gebäude berechnet.

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

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz basiert auf eigenen, durchgeführten Untersuchungen und empirischen Erfahrungswerten. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung gefunden.

Hinreichend bestätigt wird der Ausgangswert des angesetzten Liegenschaftszinssatzes durch die im Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssätze, welche allerdings lediglich für Einfamilien-Wohnhäuser aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2022 bis 2023 für das Jahr 2023 angegeben sind und entsprechend angepasst werden müssen. Demgemäß beträgt der Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-Wohnhäuser mittlerer Restnutzungsdauer 1,2 % mit einer Standardabweichung von 1,2 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 389 €/m², einer Nettokaltmiete von 9,13 €/m², einer Wohnfläche von 137 m², Bewirtschaftungskosten von 18 %, einer Standardstufe von 2,5. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz in Summe anzupassen und leicht erhöht einzustufen mit 1,25 %.

Hinreichend bestätigt wird dieser Liegenschaftszinssatz durch die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-Wohnhäuser, herausgegeben durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen. Demgemäß beträgt der Liegenschaftszinssatz zum Jahr 2023 für unvermietete Einfamilien-Wohnhäuser 0,7 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 123 €/m², einer Nettokaltmiete von 6,80 €/m², einer Wohnfläche von 150 m², Bewirtschaftungskosten von 22 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Für vermietete Einfamilien-Wohnhäuser ist der Liegenschaftszinssatz angegeben zu 1,3 % mit einer Standardabweichung von 0,5 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 144 €/m², einer Nettokaltmiete von 6,53 €/m², einer Wohnfläche von 177 m², Bewirtschaftungskosten von 23 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

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:

19,13 x 7.416 € = 141.868 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 160.680 €

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

302.548 €

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 üblichem 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 August 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 165,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 183,9. 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, teilweise Typ 1.12 und 1.23, überwiegend Standardstufe 2 bis ansatzweise 3, objektbezogen angepasst und bemessen (teilweise geringere Geschosshöhe als NHK), sachverständig gewählt, etwa	=	625 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.149 €
Brutto-Grundfläche	277 m ²	x gerundet	1.150 €
		=	318.550 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	6.450 €
Herstellungskosten		=	325.000 €
bei einem Alter von	45 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	64,3 %	=	-208.975 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	116.025 €

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	485 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	892 €
Brutto-Grundfläche	54 m ²	x gerundet	890 €
		=	48.060 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	1.940 €
Herstellungskosten		=	50.000 €
bei einem Alter von	49 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	81,7 %	=	-40.850 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	9.150 €

ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; objektbezogen = angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	300 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	552 €
Brutto-Grundfläche	170 m ²	x gerundet	550 €
		=	93.500 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	6.500 €
Herstellungskosten		=	100.000 €
bei einem Alter von	25 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	30 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	83,3 %	=	-83.300 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	16.700 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	7.094 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	7.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	148.875 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	160.680 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	309.555 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,00

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können nicht unmittelbar die seitens des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden, da diese lediglich für reine Ein- / Zweifamilien-Wohnhäuser veröffentlicht worden sind. Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Kassel und Waldeck-Frankenberg sind zwar Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren für innerörtliche Hofstellen herausgegeben worden, jedoch nur bei einem Bodenrichtwert bis 65 €/m². Diese herangezogen ergäbe sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor zu etwa 0,55 bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 32 €/m². Auf Grund des objektbezogen wesentlich höheren Bodenrichtwertes ist dieser Sachwertfaktor anzupassen und signifikant zu erhöhen. Für reine Ein- / Zweifamilien-Wohnhäuser würde sich der Sachwertfaktor bei dem vorläufig ermittelten Sachwert und einem Bodenwert von 104 €/m² ergeben zu etwa 1,05 bis 1,10. Dieser wiederum wäre auf Grund der Objektart abzumindern um etwa - 30 %, allerdings auf Grund des abweichenden Bodenwertniveaus des Bewertungsobjektes wiederum zu erhöhen. Zudem berücksichtigend die Marktentwicklung leitet sich der Sachwertfaktor somit ab zu etwa 1,00.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses und auch durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen würde sich der Sachwertfaktor bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert ergeben zu etwa 1,25 bis 1,30. Wieder gemindert auf Grund der Objektart wird der vorstehend abgeleitete Sachwertfaktor von 1,00 hinreichend bestätigt.

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

309.555 €

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa = -35.000 €
- Fassade partiell überarbeiten und fertigstellen = -10.000 €
- Wärmedämmung Decken, etc. = -5.000 €
- Schad- und mangelhafte Grundleitungen = -17.500 €
(ohne exakte Kenntnis des tatsächlichen Umfangs und erforderlichen Aufwandes sachverständig geschätzt mit 15.000 bis 20.000 €)
- Überdachung im Bereich der Baulast = -2.500 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -35.000 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 309.555 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -35.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 274.555 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 270.000 €

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.580 €/m² Wohnfläche und dem rd. 25,3-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 1800 bis 1985
- Bodenrichtwert: 150 €/m² bis 250 €/m²
- Wohnfläche: 100 m² bis 200 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse
- Gebäudeart: Einfamilien-Wohnhaus

Es konnten 12 Kauffälle ermittelt werden, wobei 3 Kauffälle als Ausreißer auszusondern waren.

Die Objekte der übrigen Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 140 €/m² bis 400 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 210 €/m²)
- Wohnfläche 90 m² bis 185 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 125 m²)
- Baujahre, fiktiv 1961 bis 1987 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1968)
- Grundstücksgröße 309 m² bis 1.561 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 580 m²)
- Standardstufe 1,3 bis 2,8 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,0)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der verbleibenden 12 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.069 €/m², der Median liegt bei etwa 1.915 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.300 €/m², der Median zu etwa 2.340 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 19 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	2.300 €/m ²	2.340 €/m ²	19 % - brauchbar (12 KF)
25 %	2.298 €/m ²	2.340 €/m ²	17 % - brauchbar (10 KF)
20 %	2.448 €/m ²	2.443 €/m ²	9 % - sehr gut (6 KF)
15 %	2.324 €/m ²	2.340 €/m ²	6 % - sehr gut (4 KF)
10 %	2.324 €/m ²	2.340 €/m ²	6 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 2.340 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.360 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für die PKW-Garage und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sowie die östliche, nicht bebaubare Grundstücksfläche ein Wert ergeben zu etwa 280.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?

Es sind soweit bekannt geworden und gemäß Angabe keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.

Verwalter(in) nach WEG?	Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentums- gesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen.
Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vorhan- den, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	nein
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit erkennbar.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Die Überdachung im Bereich der Hoffläche ist im Bereich der mit einer Baulast belasteten Teilfläche errichtet. Diese Fläche wäre von einer Bebauung freizuhalten.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nein, gemäß Angabe.
Bestehen Altlasten?	Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHN- / NUTZFLÄCHEN
nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes und wird lediglich für den Zweck der Gutachtererstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>							<u>119,94</u>
EG	Flur		2,300	1,210		2,78	
		+	2,140	2,360		5,05	7,83
	Küche		3,140	4,660			14,63
		Duschbad		2,240	2,140		4,79
		-	0,550	0,940		-0,52	
		+	0,910	1,190		1,08	5,35
	Essen		2,900	4,690		13,60	
		+	0,310	1,830		0,57	14,17
	Wohnen		3,420	3,850		13,17	
		-	0,520	0,610		-0,32	
		+	2,470	0,340		0,84	
+		1,290	4,860		6,27	19,96	
						61,94	
OG	Flur		2,370	1,310		3,10	
		+	1,990	1,140		2,27	5,37
	Zimmer		3,200	4,650			14,88
		Bad		2,000	3,260		6,52
		-	0,660	0,740		-0,49	6,03
	Zimmer		4,600	2,950			13,57
	Zimmer		4,900	3,760		18,42	
		-	0,470	0,570		-0,27	18,15
						58,00	

ANLAGE 2**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF****nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.hessen.de und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>					
KG					22,00
EG					93,00
OG					81,00
DG					81,00
					277,00
<u>PKW-Garage</u>					
EG					27,00
OG					27,00
					54,00
<u>ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude</u>					
EG					170,00
					170,00

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02

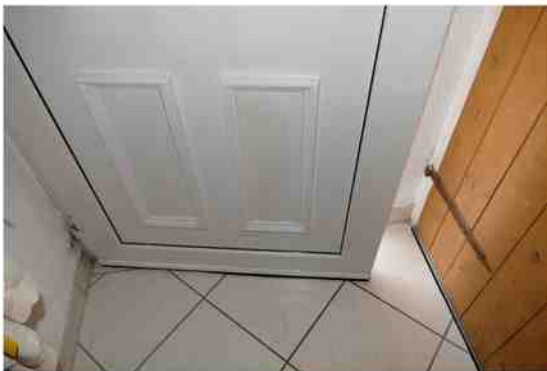


Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41



Foto 42



Foto 43



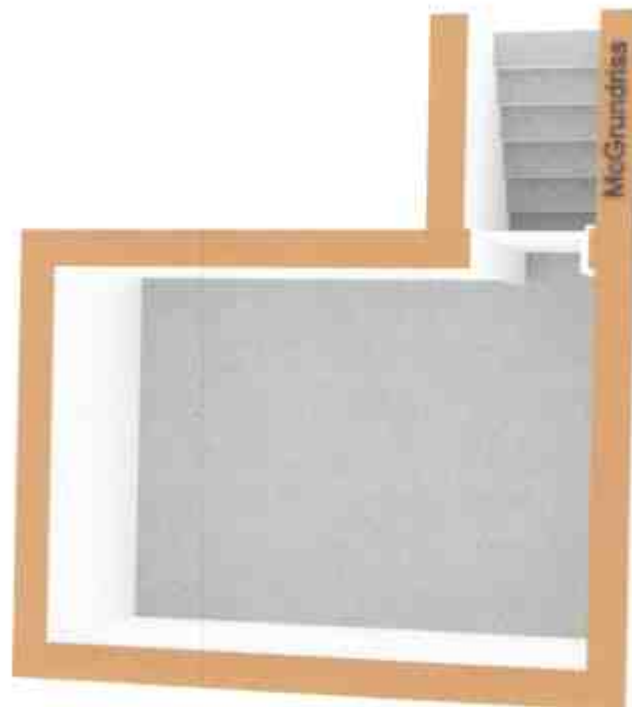
Foto 44

ANLAGE 4

GRUNDRISS-SKIZZEN AUS EXPOSÉ (OHNE GEWÄHR)

Grundrisse:

Keller



ANLAGE 4

GRUNDRISS-SKIZZEN AUS EXPOSÉ (OHNE GEWÄHR)

Erdgeschoss



ANLAGE 4

GRUNDRISS-SKIZZEN AUS EXPOSÉ (OHNE GEWÄHR)

Dachgeschoss



ANLAGE 5

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

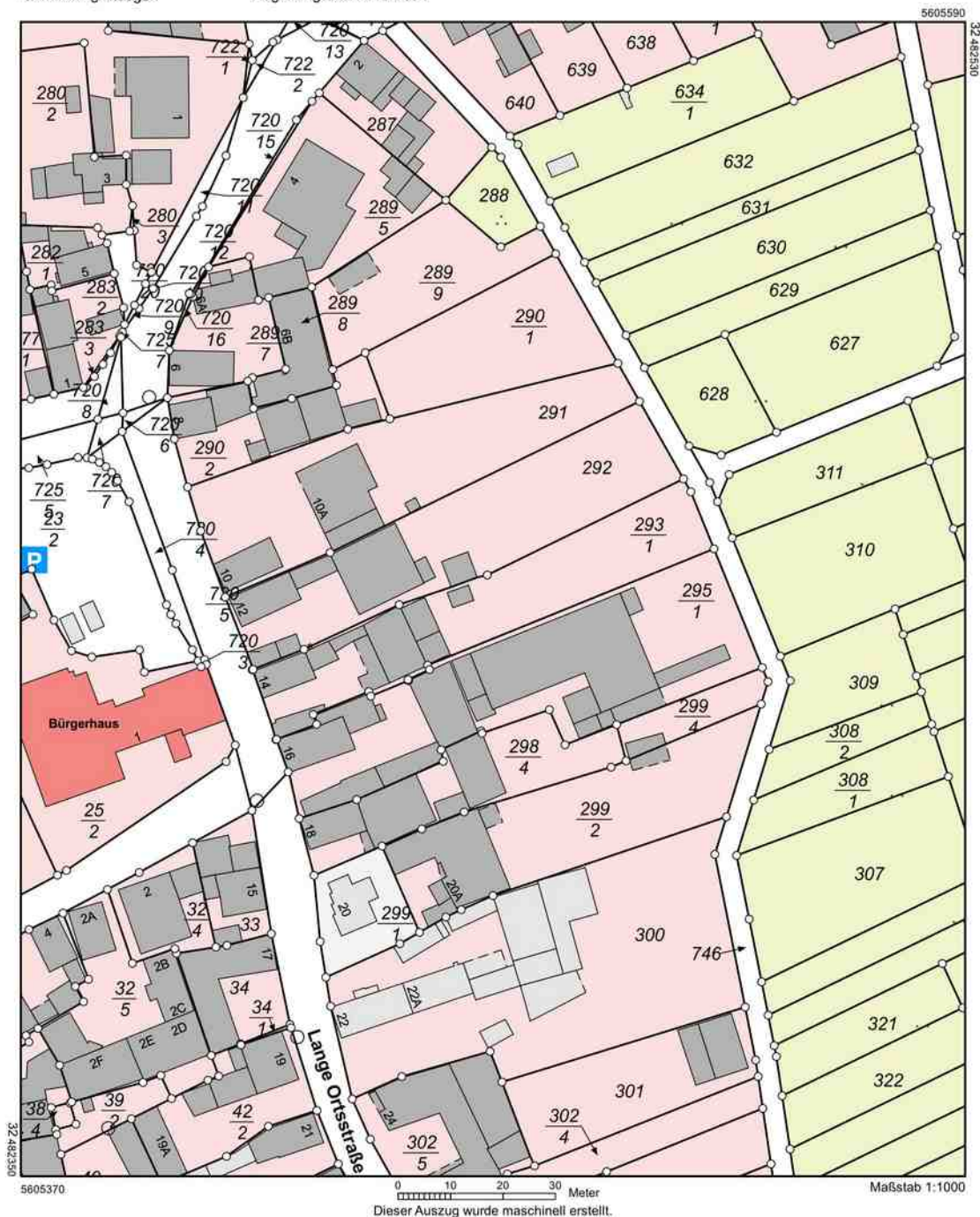
Hessen

Erstellt am 31.10.2024

Antrag: 202718483-1

Flurstück: 293/1
Flur: 1
Gemarkung: Rödgen

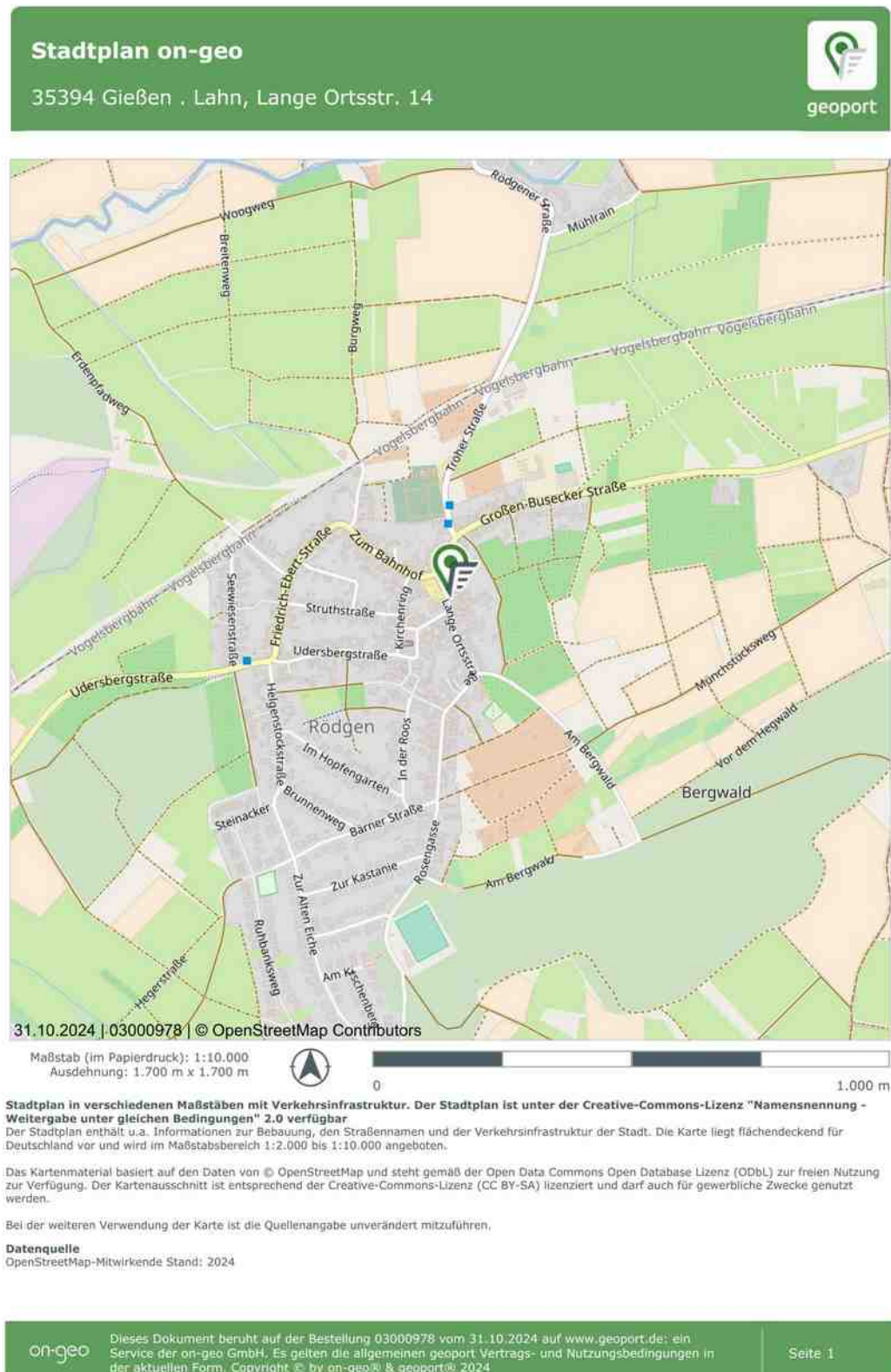
Gemeinde: Gießen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6

STADTPLAN



ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

