

|              |        |     |                             |
|--------------|--------|-----|-----------------------------|
| Erdgeschoss  | wie KG | =   | 105,73 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss | wie KG | =   | 105,73 m <sup>2</sup>       |
|              |        |     | 317,19 m <sup>2</sup>       |
|              |        | rd. | <u>317,00 m<sup>2</sup></u> |

### 3.1.2. Garage

|             |              |     |                            |
|-------------|--------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 3,74 x 12,75 | =   | 47,68 m <sup>2</sup>       |
|             |              | rd. | <u>48,00 m<sup>2</sup></u> |

### 3.2. Wohnflächen

Nach Berechnungen der Bauunterlagen (Ermittlung nach II. Berechnungsverordnung)

Eine Überprüfung auf Schlüssigkeit fand statt. Die teilweise vorgenommenen Grundrissänderungen wirken sich nur untergeordnet auf das Gesamtergebnis aus und werden daher vernachlässigt.

Entsprechend der II. BV waren Raumteile unter 1 m lichter Raumhöhe nicht und solche zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zur Hälfte in Ansatz zu bringen. Die Balkone wurden mit 1/4 der Grundfläche berücksichtigt.

#### Erdgeschoss

|             |                   |   |                      |
|-------------|-------------------|---|----------------------|
| Windfang    | 1,385 x 1,26      | = | 1,75 m <sup>2</sup>  |
| Besenkammer | 1,385 x 1,01      | = | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| Flur        | 3,26 x 1,25       |   |                      |
|             | + 5,01 x 1,26     | = | 10,39 m <sup>2</sup> |
| Bad         | 2,635 x 1,635     |   |                      |
|             | + 0,94 x 0,885    | = | 5,14 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen    | 3,76 x 4,01       | = | 15,08 m <sup>2</sup> |
| Terrasse    | 6,51 x 2,50 x 1/4 | = | 4,07 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen      | 5,51 x 3,76       | = | 20,72 m <sup>2</sup> |
| Essen       | 4,885 x 3,01      | = | 14,70 m <sup>2</sup> |
| Kochen      | 3,885 x 3,01      | = | 11,69 m <sup>2</sup> |

|                 |                         |     |                       |
|-----------------|-------------------------|-----|-----------------------|
| Speisekammer    | 1,385 x 1,885           | =   | 2,61 m <sup>2</sup>   |
| Dachgeschoss    |                         |     |                       |
| Flur            | 4,85 x 1,26             |     |                       |
|                 | + 3,51 x 1,01           | =   | 9,66 m <sup>2</sup>   |
| Bad             | 2,635 x 1,635           |     |                       |
|                 | + 0,94 x 0,885          | =   | 5,14 m <sup>2</sup>   |
| Schlafen        | 3,76 x 4,01             | =   | 15,08 m <sup>2</sup>  |
| Balkon          | 6,51 x 1,40 x 1/4       | =   | 2,28 m <sup>2</sup>   |
| Wohnen          | 5,51 x 3,76             | =   | 20,72 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer (Kochen) | 4,885 x (3,01 - 1,75/2) | =   | 10,43 m <sup>2</sup>  |
| Kinder          | 5,385 x (3,01 - 1,75/2) | =   | 11,50 m <sup>2</sup>  |
|                 |                         |     | 162,36 m <sup>2</sup> |
|                 | Abzüglich 3 % für Putz  | =   | - 4,87 m <sup>2</sup> |
|                 |                         |     | 157,49 m <sup>2</sup> |
|                 |                         | rd. | 157,00 m <sup>2</sup> |

### 3.3. Nutzflächen

Die Garage wird pauschal bewertet.

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume in Kellergeschoss, Spitzboden und Garagenanbau sind Funktions- und Zubehörräume zur Wohnnutzung und nicht gesondert vermietungsfähig. Sie wurden daher nicht flächenmäßig erfasst.

## 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, 85,00 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück größer. Da die Quadratmeterpreise größerer vergleichbarer Grundstücke niedriger liegen, ist eine Anpassung erforderlich. Unter Berücksichtigung der Angaben im Marktbericht des Gutachterausschusses ist von einem Anpassungsfaktor von 0,97 auszugehen.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen Kriterien dem Richtwertgrundstück, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich werden.

$$85,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 82,45 \text{ €} \quad \approx 82,00 \text{ €}$$

### **Berechnung des Bodenwerts**

Grundstücksgröße: 830 m<sup>2</sup>

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 830 m <sup>2</sup> x 82,00 €/m <sup>2</sup> | =   | 68.060,00 €        |
| <u>Bodenwert</u>                            | rd. | <u>68.000,00 €</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 eigengenutzt bzw. leerstehend. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Grundstück befindet sich in durchschnittlicher Lage von Daubringen. Das aufstehende Gebäude wurde 1968 errichtet und seit dieser Zeit nur wenig modernisiert. Die Grundrisskonzeption ist nutzungsgerecht, eine Aufteilung in zwei Einheiten ist grundsätzlich vorstellbar.

Für derartige Wohneinheiten werden unter Berücksichtigung mir bekannter Mietfälle Mieterträge von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> entrichtet.

Der Gutachterausschuss gibt in dem von ihm erstellten Mietspiegel<sup>1</sup> für Wohneinheiten vergleichbarer Lage, Größe und Ausstattung einen durchschnittlichen Mietzins von 4,85 €/m<sup>2</sup> an. Ausgehend davon, dass es sich hierbei um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt und die Mieten bei vermieteten Einfamilienhäusern um 20 - 25 % höher liegen, ist der angesetzte Ertrag schlüssig.

Für die Garage wurde ein Mietertrag von 30 € im Monat angesetzt.

### Monatlicher Rohertrag

|                |  |   |                |
|----------------|--|---|----------------|
| Wohnnutzung    | 157 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup> | = | 942,00 €       |
| Garagennutzung | 1 Stellplatz x 30,00 €                     | = | <u>30,00 €</u> |
|                |  |   | 972,00 €       |

---

<sup>1</sup> Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg, der Stadt Gießen und der Stadt Marburg: Mika - Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten.

## Jährlicher Rohertrag

$$972,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 11.664,00 \text{ €}$$

## Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

### Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten

#### Verwaltungskosten

Jährlich 344,00 € je Wohnung und 45 € für die Garage  
gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL = - 389,00 €  
(entspricht ca. 3,5 % des Rohertrags)

#### Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 102 € für die Garage  
in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 2.214,00 €  
(entspricht ca. 19 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 233,00 €

Grundstücksreinertrag = 8.828,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 0,6 %

(Liegenschaftszinssatz)

68.060,00 € x 0,6 % = - 408,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 8.420,00 €

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: 1968



Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 56 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine oder wenige Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 16 Jahre

### **Liegenschaftszinssatz**

Dieser Wert dokumentiert den Zinsfuß der Kapitalisierung unter Vernachlässigung des Geldwertschwundes. Er ist zugleich Ausdruck des Risikos des eingesetzten Kapitals, weil ein höherer Liegenschaftszinssatz eine kürzere Amortisationszeit, ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz eine längere Amortisationszeit bedingt. Wohnobjekte sind im Allgemeinen mit wenig Risiko behaftet, so dass hier durchweg niedrigere Liegenschaftszinssätze beschrieben werden. Entscheidend ist dabei auch die Größe des Objektes und die darin enthaltene Anzahl von Wohnungen. Bei Einfamilien-Wohnhäusern kommt es z.B. weniger auf die Ertragsfähigkeit und Rentabilität an, so dass unterdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze akzeptiert werden. Anders ist es bei Mehrfamilien-Wohnhäusern und gewerblichen Objekten.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Danach bestehen für unvermietete Einfamilien-Wohnhäuser Liegenschaftszinssätze von durchschnittlich 0,6 %. Dieser Wert wird in den Bewertungsgang übernommen.

### **Kapitalisierungsfaktor**

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 15,21.

### **Ertragswertermittlung**

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$8.420,00 \text{ €} \times 15,21 = 128.068,00 \text{ €}$$

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Zuzügl. Bodenwert       | = | <u>68.060,00 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 196.128,00 €       |

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|  |     |                      |
|--|-----|----------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters-<br>gemäßen Zustand übersteigen | =   | <u>- 30.000,00 €</u> |
|  |     | 166.128,00 €         |
| <u>Ertragswert</u>   | rd. | <u>166.000,00 €</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 1.1      Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m<sup>2</sup>)

|                |        |        |        |          |          |
|----------------|--------|--------|--------|----------|----------|
| Standardstufe  | 1      | 2      | 3      | 4        | 5        |
| Gebäudeart 1.1 | 655,00 | 725,00 | 835,00 | 1.005,00 | 1.260,00 |

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardstufe

| Standardmerkmal                 | Wägungsanteil (%) | 1     | 2     | 3     | 4  | 5  |
|---------------------------------|-------------------|-------|-------|-------|----|----|
| Außenwände                      | 23,0              | 0,5   | 0,5   |       |    |    |
| Dach                            | 15,0              | 0,5   | 0,5   |       |    |    |
| Fenster und Außentüren          | 11,0              | 1,0   |       |       |    |    |
| Innenwände und -türen           | 11,0              |       | 1,0   |       |    |    |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0              |       |       | 1,0   |    |    |
| Fußböden                        | 5,0               |       | 0,5   | 0,5   |    |    |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0               |       |       | 1,0   |    |    |
| Heizung                         | 9,0               |       | 1,0   |       |    |    |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0               | 0,5   | 0,5   |       |    |    |
| Insgesamt                       | 100,0             | 33,0% | 44,5% | 22,5% | 0% | 0% |

Normalherstellungskosten

| Standardstufe | NKH Standardstufe in €/m <sup>2</sup>  | Anteil in %  | Summe in €/m <sup>2</sup> |
|---------------|--|--------------|---------------------------|
| 1             | 655,00                                 | 33,0         | 216,15                    |
| 2             | 725,00                                 | 44,5         | 322,63                    |
| 3             | 835,00                                 | 22,5         | 187,88                    |
| 4             | 1.005,00                               | 0,0          | 0,00                      |
| 5             | 1.260,00                               | 0,0          | 0,00                      |
|               | <b>Normalherstellungskosten gesamt</b> | <b>100,0</b> | <b>726,66 rd. 727,00</b>  |

Anpassungen

Indexanpassung 184,3 (2010 = 100) = 1,843

Normalherstellungskosten (2024)

$$727,00 \text{ €/m}^2 \times 1,843 = 1.339,86 \text{ €/m}^2 \approx 1.340,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 317 m<sup>2</sup>

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2024)

$$317 \text{ m}^2 \times 1.340,00 \text{ €/m}^2 = 424.780,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = \underline{39.000,00 \text{ €}}$$

$$463.780,00 \text{ €}$$

### Alterswertminderung

Baujahr: 1968

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 56 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine oder geringe Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 16 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 75 %

$$463.780,00 \text{ €} \times 75 \% = \underline{- 347.835,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} \quad 115.945,00 \text{ €}$$

### 4.3.2. Garage

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgaragen

Standardstufe 3 -4 Einfache Garagen in Massivbauweise

Kostenkennwert 370,00 €/m<sup>2</sup>

Indexanpassung 184,3 (2010=100) = 1,843

Normalherstellungskosten (2024)

$$370,00 \text{ €/m}^2 \times 1,843 = 681,91 \text{ €/m}^2 \approx 682,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 48 m<sup>2</sup>

Gebäudeneuwert Garage (2024)

$$48 \text{ m}^2 \times 682,00 \text{ €/m}^2 = 32.736,00 \text{ €}$$

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Neuwert besonderer Bauteile | = | <u>2.000,00 €</u> |
|                             |   | 34.736,00 €       |

### Alterswertminderung

Baujahr: 1968

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 56 Jahre

Modernisierungsgrad: Keine oder geringe Modernisierung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 83 %

|                    |   |                      |
|--------------------|---|----------------------|
| 34.736,00 € x 83 % | = | <u>- 28.831,00 €</u> |
| Zeitwert, Garage   |   | 5.905,00 €           |

### 4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Wohnhaus                                    | = | 115.945,00 €       |
| Garage                                      | = | <u>5.905,00 €</u>  |
| Gebäudezeitwerte                            |   | 121.850,00 €       |
| Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 % | = | <u>6.093,00 €</u>  |
| Zeitwert der baulichen Anlagen              |   | 127.943,00 €       |
| Zuzügl. Bodenwert                           | = | <u>68.060,00 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert                        | = | 196.003,00 €       |

### Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern zeigt, dass im Verkaufsfall die Preise von Objekten mit niedrigen Sachwerten diese übersteigen, bei höheren Sachwerten ist es umgekehrt. Maßgeblich hierfür ist der Erwerberkreis, der bei "billigeren" Objekten größer ist als bei "teureren". Die Abhängigkeiten sind

verschiedentlich untersucht worden, wobei diese Zusammenhänge regelmäßig bestätigt wurden. Unterschiede gibt es allerdings beim Verlauf der jeweiligen Regressionskurve bei Gegenüberstellung von Sach- und Verkehrswert.

Untersuchungen hierüber sind auch vom Gutachterausschuss des Landkreises durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,15 angegeben. Seit Veröffentlichung hat sich der Sachwert, besonders bei energetisch unsanierten Gebäuden, vermindert. Darüber hinaus werden Objekte mit hohen Instandhaltungskosten niedriger gehandelt. Deshalb wird im Bewertungsgang von einem verminderten Sachwertfaktor von 1,05 ausgegangen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$196.003,00 \text{ €} \times 1,05 = \underline{\underline{205.803,00 \text{ €}}}$$

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters-<br>gemäßen Zustand übersteigen | =   | - 30.000,00 €       |
|  |     | 175.803,00 €        |
| <u>Sachwert</u>  | rd. | <u>176.000,00 €</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 | = | 166.000,00 € |
| Sachwert    | = | 176.000,00 € |

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 Ertragswert liegt um ca. 6 % unter dem Sachwert, was bei Einfamilienhäusern typisch ist und die nicht wirtschaftliche Vermietungsfähigkeit von Einfamilienwohnhäuser zeigt.

### Vergleichsfaktoren:

Der Vergleichsfaktor gibt den Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an und beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorrangig Baumängel-/schäden)

$$205.803,00 \text{ €} / 157 \text{ m}^2 = 1.311,00 \text{ €/m}^2$$

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

|   |                           |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Wohnfläche                                | 160 m <sup>2</sup>        |                           |
| Bodenrichtwert                            | 50 - 99 €/m <sup>2</sup>  |                           |
| ergibt Tabellenwert                       | 1.977,00 €/m <sup>2</sup> |                           |
| Baujahr                                   | 1960 - 1970               |                           |
| Grundstücksgröße                          | 800,00 m <sup>2</sup>     |                           |
| ergibt Korrekturwert                      | 134 €/m <sup>2</sup>      |                           |
| Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses |                           |                           |
| 1977,00 - 134,00                          | =                         | 1.843,00 €/m <sup>2</sup> |

Der Wert liegt deutlich unter der Ermittlung des Gutachterausschusses, was auf die niedrige Grundstücksausnutzung und insbesondere den hohen Instandhaltungskosten aufwand zurückgeführt wird.

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

**176.000,00 €**

(in Worten: Einhundertsechundsiebzigttausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 20. März 2025



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.