



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

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

GUTACHTEN

Nr. 202016 vom 19. März 2023

Geschäftsnummer: 420 K 32/22

Amtsgericht Gießen
- Versteigerungsgericht -
Postfach 11 16 03
35387 Gießen

Objekt:

Herrnstraße 4
35447 Reiskirchen-Hattenrod

Flur: 1
Flurstück: 26/1

DAS GUTACHTEN UMFASST	29	BLATT
	5	ANLAGEN (6 Seiten)
	16	BILDER

Inhaltsverzeichnis: Seite

1. Vorbemerkungen 3

2. Objektbeschreibung 5

2.1.	Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2.	Gebäude	7
2.2.1.	Wohnhaus (Ursprungsgebäude)	8
2.2.2.	Nebengebäude	10
2.2.3.	Nebengebäude Anbauteil	11
2.2.4.	Stallungen	11
2.3.	Grundrissgestaltung	12
2.4.	Außenanlagen	12
2.5.	Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	13

3. Berechnungen 15

3.1.	Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	15
3.2.	Wohnflächen	16
3.3.	Nutzflächen	17

4. Bewertung 17

4.1.	Bodenwert	17
4.2.	Ertragswert	18
4.3.	Sachwert	22
4.3.1.	Wohnhaus	23
4.3.2.	Nebengebäude	25
4.3.3.	Nebengebäude Anbauteil	26
4.3.4.	Stallungen	26
4.3.5.	Zusammenstellung der Zeitwerte	26
4.4.	Verkehrswert	28

Anlagen

1. Baulastenverzeichnis (2 Seiten)
3. Ortslage
3. Lageplan
4. Grundrisssskizze EG + OG
5. Grundriss Nebengebäude
Bilder

1. Vorbemerkungen

Ort	: Reiskirchen-Hattenrod, Herrenstraße 4
Katasteramtliche	
Bezeichnung	: Gemarkung: Hattenrod Flur: 1 Flurstück: 26/1 Größe: 405 m² Gebäude- und Freifläche Herrnstraße 4
Grundbuch	: Hattenrod Blatt: 358, lfd. Nr. 24 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene	
Rechte und Be-	
lastungen	: - Grundbuch: Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet. - Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist unter dem Aktenzeichen 16.4.7 vom 10.04.1995 eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 26 (jetzt 26/1 und 26/2) und 282/1 (jetzt 282/2 und 282/3) eingetragen, Anlage 1. - Denkmalschutz: Das Wohnhaus auf der Ostseite des Grundstücks einschließlich der Bruchsteinmauereinfriedigung ist aus künstlerischen und Städtebaugründen Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Einzeldenkmal). Das gesamte Grundstück liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG).
Objektbezeichnung	: Alte Hofreite mit Wohnhaus und zu Wohnzwecken ausgebautem Nebengebäude.
Ortsbesichtigung	: 14. Sept. 2022
Teilnehmer	: Antragsgegnerin mit beratender Person sowie der Un-

terzeichner des Gutachtens

Wertermittlungs-

stichtag : 14. Sept. 2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, teilweise Planunterlagen

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 14. Juli 2022, ergänzt durch Beschluss vom 30. Nov. 2022 (Fortsetzung des Verfahrens).

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 2022 für den Bereich des Landkreises Gießen (ohne die Stadt Gießen), des Landkreises Marburg-Biedenkopf (ohne die Stadt Marburg), des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar; herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse.

Literatur

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

bewertung.

- 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 : Hattenrod ist Ortsteil von Reiskirchen und hat eine Einwohnerzahl von knapp 700, Reiskirchen gesamt etwas über 10.000. Der Ortsteil ist ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägt und dient heute insbesondere der Wohnsitznutzung nahe der Universitätsstadt Gießen.

Demografische

Entwicklung : Reiskirchen hat seit 2012 einen Einwohnerverlust von 1,3 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der Landkreis Gießen (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen). In den letzten Jahren ist ein leichter Einwohnergewinn zu verzeichnen.

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Reiskirchen dem Typ 4 "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Hattenrod, **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch Altbebauung, im Wesentlichen Hofreiten, geprägt. Der Zugang erfolgt von der *Herrnstraße*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind teilweise vorhanden.

Verkehrslage : Hattenrod liegt ca. 4 km von der Kerngemeinde Reiskirchen entfernt. Hier besteht ein Anschluss an die B 49

(Gießen-Grünberg). Hierüber ist auch ein Anschluss an die A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Reiskirchen) erreichbar (vom Bewertungsobjekt ca. 5 km entfernt). In die umliegenden Gemeinden und Gemeindeteile gibt es weitere Landes- und Kreisstraßen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbusse gewährleistet und ist eher unterdurchschnittlich ausgebaut. Eine Haltestelle befindet sich im näheren Umfeld. In Reiskirchen gibt es einen Bahnhof an der Bahnnebenstrecke Gießen-Alsfeld-Fulda.

Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage in altem Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Hattenrod nur eingeschränkt vorhanden. Bessere Möglichkeiten gibt es in Reiskirchen und insbesondere in und in der Peripherie von Gießen.

Kindergärten und Grundschule bestehen in der Kerngemeinde oder umliegenden Gemeindeteilen. Eine Gesamtschule befindet sich in Buseck. Umfassende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen gibt es in Gießen.

Die Gemeindeverwaltung ist in der Kernstadt eingerichtet. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.

Weitere öffentliche Einrichtungen, u.a. Kirchen, Sporteinrichtungen, sind in Hattenrod und Reiskirchen vorhanden. Umfassende Möglichkeiten, z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos, befinden sich in Gießen.

Grundstücksgestalt : In etwa rechtwinkliges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 17 m und einer Grundstückstiefe von rd. 23 m. Das Grundstück steht in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken 26/2, 282/2 und 282/3.

Das Teilgrundstück ist auf den beiden Längsseiten bebaut, nach Osten hin mit dem alten Wohnhaus und Ab-

stellräumen, nach Westen hin mit Nebengebäuden und ehemaligen Stallräumen. Das Grundstück ist eben.

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 Reiskirchen, 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 einem dörflichen Mischgebiet auszugehen.

2.2. Gebäude

Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung und, sofern vorhanden, 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 Zugrunde-

legung 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 Vollständigkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

Einzelne Räume waren, da vollgestellt, nicht oder nur teilweise zugänglich.

2.2.1. Wohnhaus (Ursprungsgebäude) **Bild 1 bis 5**

Baujahr : Um 1700. Seit dieser Zeit mehrfach umgebaut und an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Rohbau:

Unterkellerung : Teilweise unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Dachform : Satteldach

Fundamente : Bruchstein

Geschosswände : Kellergeschoss und Sockel in Natursteinquadern, sonst Fachwerkkonstruktion.

- Decken : Überwiegen Holzbalkendecken mit Einschub. Kehlbal-
kenlage über dem Dachgeschoss.
- Treppen : Zum Kellergeschoss Natursteintreppe. Ansonsten ein-
gestemmte Holztreppe mit Holzgeländer.
- Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Ziegelein-
deckung.
- Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der
erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen
zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht er-
reicht.
- Besondere Bauteile : Eingangstreppe mit Betonwerksteinstufen.
Eingangsüberdachung durch Lichtplatten auf Metallkon-
struktion.

Installationen:

- Sanitärinstallation : Erdgeschoss: Bad mit WC mit tiefhängendem Spülkas-
ten, Dusche, Waschtisch und Waschmaschinen-
anschluss.
Obergeschoss: Bad mit Einbauwanne.
- Elektroinstallation : Einfach. 3 Zählerplätze.
- Heizung/Warmwasser: Beheizung soweit bekannt über Heizungsanlage im
Nachbargebäude.
Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt
durch Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Ausbau:

- Fußböden : Im Allgemeinen Kunststoffbeläge, teilweise keramische
Beläge (Flur, Bäder, Installationsbereich der Küche). Im
Dachgeschoss Estrichbelag oder Steingutplatten.
- Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Vereinzelt Holzbeklei-
dungen. Bäder und Küche im Installationsbereich mit
keramischer Bekleidung.

Deckenbekleidung	:	Weitgehend Putz, Anstrich oder Tapezierung. Vereinzelt Holzbekleidung.
Innentüren	:	Glatt abgesperrte Türen in Futter und Bekleidungen.
Fenster	:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen, teilweise auch einfach verglaste Holzfenster.
Außentüren	:	Leichtmetalltür in altem Türstock, Oberlicht.
Ansichten	:	Sichtbares Fachwerk und Bruchsteinsockel.

2.2.2. Nebengebäude **Bild 6 bis 9**

Baujahr	:	1993
Konstruktion	:	Eingeschossiges Wohngebäude anstelle eines ursprünglichen Stalls. Massive Bauweise. Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
Bautenschutz	:	Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Installationen	:	Bad mit WC mit tiefhängendem Spülkasten, Dusche mit Abtrennung sowie Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Bauzeittypische Elektroinstallation. Zentrale Warmwasserheizung im Nachbargebäude. Wärmeübertragung durch Plattenheizkörper mit Thermostatventil.
Ausbau	:	Fußböden im Erdgeschoss mit keramischen Bodenbelägen. Im Dachraum wird Estrich unterstellt. Wände und Decken verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Wandfläche im Bad und im Installationsbereich der Küche gefliest. Glatt abgesperrte Türen in Futter und Bekleidungen.

Isolierverglaste Holzfenster mit glasteilenden Sprossen und Rollläden. Eingangstür in Holz mit isolierverglasten Ausschnitten.

Das Gebäude ist, abgesehen von der nordwestlichen Grenz wand, außenseitig verputzt und gestrichen.

2.2.3. Nebengebäude Anbauteil Bild 9 bis 10

Baujahr	: Ursprung vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts als Stallgebäude. In den 1990er Jahren umgebaut (Zimmer, Heizungsanlage, Geräteraum).
Konstruktion	: Erdgeschoss in massiver Bauweise, Dachgeschoss in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Pultdach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
Installationen	: Warmwasserheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Ölfeuerung, Baujahr 1993/94, Bild 11. Heizöllagerung im Nachbarraum, nach Angabe 3 Kunststofftanks je 2.000 l Inhalt. Wannenausbildung ist gegeben.
Ausbau	: Fußböden in Estrich, wohnlich genutzer Raum mit keramischem Belag. Wände und Decken verputzt und gestrichen, in der Küche auch tapeziert. Hier auch Fliesenspiegel. Isolierverglaste Kunststofffenster. Zugang zum Heizungsraum mit Stahltür, zum Geräteraum mit Holztür. Das Gebäude ist außenseitig verputzt und gestrichen, im Drenpelaufbau mit Holzbekleidung versehen.

2.2.4. Stallungen Bild 12

Baujahr	: Vermutlich vor 1900, mehrfach um- und angebaut.
Konstruktion	: Teilweise massiv, teilweise in Fachwerkkonstruktion

errichtetes eingeschossiges Gebäude ohne Keller. Zimmermannsmäßiges Satteldach mit alter Ziegeleindeckung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

Installationen : Einfach.
Ausbau : Einfach.

2.3. Grundrissgestaltung

Ursprünglich Hofreite mit Wohnhaus, Stallgebäuden und Scheune. Durch Grundstücksteilung ist die Scheune nicht mehr Bestandteil des Flurstücks 26/1. Das nordwestliche Stallgebäude wurde zu einem Nebengebäude mit Wohnnutzung umgebaut.

Altes Wohnhaus mit bauzeittypisch kleinen Räumen und niedrigen Deckenhöhen.

Wohnung im Nebengebäude bestehend aus hintereinanderliegenden Räumen (Schlafzimmer = "gefangener" Raum).

Nordwestliches Stallgebäude zur Unterbringung der Heizungsanlage und zu Lagerzwecken umgebaut. Südöstliches Stallgebäude weitgehend unverändert und zu einfachen Lagerzwecken genutzt.

Die Grundrisse sind auf Anlage 4 und 5 dargestellt.

2.4. Außenanlagen

Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
Bodenbefestigung : Im Allgemeinen Natursteinpflaster, teilweise auch Beton.
Einfriedigungen : Im Allgemeinen nicht vorhanden, weitgehend Grenzbebauungen.

Außengestaltung : Das Grundstück ist vollständig überbaut und befestigt.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Wohnräume, Nebenräume und Außenflächen sind zum großen Teil vermüllt, einige Flächen waren nicht begehbar.

Ursprüngliches Wohnhaus seit einigen Jahren leerstehend. Zahlreiche Schäden sind vorhanden, z.B. einzelne Schäden an der Holzkonstruktion durch tierische und pflanzliche Schädlinge, soweit erkennbar insbesondere Anobien (Holzwürmer), Bild 13. Die Holzverschindelung der Außenfassade weist Fehlstellen auf, Bild 14 und 15, so dass es hier zu Wassereintritt kommt. Es ist davon auszugehen dass in diesen Bereichen Fäulnis vorhanden ist. Nach Angabe gibt es darüber hinaus auch Befall durch Mäuse.

Die Funktionsfähigkeit der Installationen wird bezweifelt.

Im Nebengebäude gibt es nach Angabe im rückwärtigen Bereich (Grenzwand) Feuchtigkeitsschäden, was angesichts der rückwärtigen Wasserabführung, Bild 16, vorstellbar ist.

Südöstlicher Stallbereich ist noch in ursprünglichem Zustand und nur noch sehr eingeschränkt nutzungsfähig.

Das Grundstück einschließlich der Wohnungen ist stark vermüllt, die Wohnungen sind z.Z. nicht benutzbar. Um wieder eine Nutzungsfähigkeit zu erreichen, sind Wohnungen und Grundstück freizuräumen und zu entmüllen.

Sanierungsmaßnahmen um die Bewohnbarkeit wieder zu erzielen sind ebenfalls erforderlich. Darüber hinaus müssen auch die aufgeführten Schäden beseitigt werden. Dabei wird aber nur der Aufwand zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand erforderlich ist, berücksichtigt. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen deutlich höher.

Die nachfolgend angegebenen Kosten sind geschätzt und basieren auf dem vorgefundenen Zustand. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass viele Bauteile, da zugestellt, nicht erkennbar waren und dementsprechend evtl. vorhandene weitere Schäden nicht erkannt und berücksichtigt werden konnten.

Müllbeseitigung, pauschal	ca. 15.000,00 €
Wohnhaus	
- Schäden an Wände und Decken (im Wesentlichen Holzschäden) mit ca. 500,00 €/m² Wohnfläche	ca. 55.000,00 €
- Schäden an den Installationen mit ca. 200,00 €/m² Wohnfläche	ca. 22.000,00 €
Nebengebäude	
- Sanierung der Innenräume mit ca. 300,00 €/m²	ca. 17.000,00 €
- Sanierung Feuchtigkeitsschaden	ca. 3.000,00 €
Stall/Anbau an Nebengebäude	
- Mehrkosten bei Dachsanierungen durch asbesthaltige Baustoffe	ca. 2.000,00 €
	<u>114.000,00 €</u>

3. Berechnungen

3.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277

Nach Planunterlagen.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	4,80 x 6,40	=	30,72 m ²
Erdgeschoss	11,20 x 6,10	=	68,32 m ²
Obergeschoss	11,30 x 6,20	=	70,06 m ²
Dachgeschoss	11,40 x 6,30	=	71,82 m ²
			240,92 m ²
		rd.	<u>241,00 m²</u>

3.1.2. Nebengebäude

Erdgeschoss	13,18 x 4,42	=	58,26 m ²
Dachgeschoss	wie EG	=	58,26 m ²
			116,52 m ²
		rd.	<u>117,00 m²</u>

3.1.3. Nebengebäude Anbauteil

Erdgeschoss	9,60 x 3,24	=	31,10 m ²
		rd.	<u>31,00 m²</u>

3.1.4. Stallungen

Erdgeschoss	10,70 x 2,20	=	23,54 m ²
		rd.	<u>24,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Teilweise nach örtlichem Aufmaß, teilweise nach Planunterlagen. Hier wurden um die Fertigmaße zu erhalten, die angegebenen Rohbaumaße um je 1,5 cm für Putzauftrag/Wandfläche gemindert.

Eine Überprüfung auf Schlüssigkeit fand statt. Eventuell vorgenommene Grundrissänderungen wirken sich nur untergeordnet auf das Gesamtergebnis aus und werden daher vernachlässigt.

3.2.1. Ursprungsgebäude

Erdgeschoss

Treppenhaus	3,10 x 2,65		
	- 0,90 x 1,70	=	6,69 m ²
Wohnzimmer	4,40 x 5,75	=	25,30 m ²
Bad	2,85 x 2,65		
	- 0,70 x 0,50	=	7,20 m ²
Küche	2,80 x 5,60	=	15,68 m ²

Obergeschoss

Treppenhaus	2,00 x 2,65		
	- 2,00 x 0,90		
	+ 1,10 x 1,50	=	5,15 m ²
Schlafzimmer	4,45 x 5,80	=	25,81 m ²
Abstellraum/Flur	1,00 x 4,20	=	4,20 m ²
Bad	2,00 x 2,70		
	- 0,70 x 0,50	=	5,05 m ²
Zimmer	2,85 x 5,65	=	16,10 m ²
			111,18 m ²
		rd.	111,00 m ²

3.2.2. Nebengebäude

Flur	3,60 x 2,00	=	7,20 m ²
Küche	3,05 x 2,69	=	8,20 m ²
Bad	3,60 x 1,78	=	6,41 m ²
Wohnen	4,88 x 3,89	=	18,98 m ²
Schlafen	3,60 x 3,89	=	14,00 m ²
			54,79 m ²
		rd.	<u>55,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

Die anderen in den Objekten vorhandenen Räume in Keller- und Dachgeschoss 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, 50,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 700 m² charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. Bis zum Bewertungsstichtag hat es nach Angabe des Gutachterausschusses nur unwesentliche Veränderungen der Bodenpreise gegeben, so dass die Bodenrichtwerte auch zum Bewertungsstichtag noch aktuell sind.

Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Da kleinere Grundstücke im Allgemeinen höhere Quadratmeterpreise aufweisen ist eine Anpassung erforderlich. Ich beziehe mich dabei auf Untersuchungen des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen, der bei gegebenen Grundstücksverhältnissen einen Zuschlag von 4 % macht. Anpassungsfaktor "Grundstücksgröße" = 1,04.

Die anderen Grundstücksparameter entsprechen im Großen und Ganzen denen der anderen Grundstücke innerhalb der Richtwertzone, so dass hier keine Anpassungen erforderlich sind.

Berechnung des Bodenwerts

$$50,00 \text{ €/m}^2 \times 1,04 = 52,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 405 m²

405 m ² x 52,00 €/m ²	=	21.060,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>21.000,00 €</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, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben da es in Hattenrod einen Markt an vergleichbaren Einfamilien-Wohnhäuser gibt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die gegebenen Schäden im Objekt und Aufräumarbeiten stattgefunden haben.

Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Grundstück liegt in Hattenrod, einem Ortsteil von Reiskirchen. Die infrastrukturelle Rahmenbedingungen sind teilweise eingeschränkt.

Auf dem Grundstück befinden sich ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus sowie ein anstelle von Ställen später errichtetes Nebengebäude mit Wohnräumen, die separat als kleine Wohneinheit genutzt werden können.

Der Ausbaustandard des Wohnhauses ist weitgehend einfach, zentrale Beheizung und isolierverglaste Fenster sind allerdings vorhanden. Die Grundrissaufteilung ist weitgehend nutzungsgerecht, die lichten Raumhöhen entsprechen den Gegebenheiten zur Bauzeit und sind heute nicht mehr zeitgemäß. Für derartige Wohneinheiten werden in Hattenrod üblicherweise Mieterträge von ca. 4,50 €/m² im Monat entrichtet.

Das Nebengebäude wurde Mitte der 1990er Jahre überwiegend neu aufgebaut. Die Wohnung ist zeitgemäß. Das Schlafzimmer hat als "gefangener Raum" keinen direkten Zugang zum Flur. Für derartige Objekte ist von einem monatlichen Mietertrag von rd. 6,00 €/m² auszugehen.

Die anderen auf dem Grundstück vorhandenen Flächen (ältere Ställe udgl.), sind nicht mehr vermietungsfähig, ein Ertrag kann hier nicht erzielt werden.

Monatlicher Rohertrag

Wohnhaus

$$111 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 499,50 \text{ €}$$

Nebengebäude

$$55 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 330,00 \text{ €}$$

$$\underline{829,50 \text{ €}}$$

Jährlicher Rohertrag

$$829,50 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 9.954,00 \text{ €}$$

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 298,00 € je Wohneinheit

$$\text{gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL} = - 596,00 \text{ €}$$

(entspricht ca.6 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 11,70 €/m² Wohnfläche in Anlehnung

$$\text{an Anlage 1 EW-RL} = - 1.942,00 \text{ €}$$

(entspricht ca.19,5 % des Rohertrags)

$$\text{Mietausfallwagnis mit 2 \% des Rohertrags} = - 199,00 \text{ €}$$

$$\text{Grundstücksreinertrag} = 7.217,00 \text{ €}$$

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1 %

(Liegenschaftszinssatz)

$$21.060,00 \text{ €} \times 1 \% = - 211,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} = 7.006,00 \text{ €}$$

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

	Wohnhaus	Nebengebäude
Baujahr	vor 1900	1973
Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL	70 Jahre	60 Jahre
Gebäudealter zum Bewertungsstichtag	> 70 Jahre	30 Jahre
Modernisierungsgrad	einfach-mittel	im Rahmen der Instandhaltung
Modifizierte Restnutzungsdauer	24 Jahre	30 Jahre

Als durchschnittliche Restnutzungsdauer wird von 26 Jahren ausgegangen.

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. Dieser weist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, vermietet oder nicht vermietet, einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 1 % auf. Der Wert wird in den Berechnungsgang übernommen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 22,80

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.006,00 € x 22,80	=	159.737,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>21.060,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	180.797,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 114.000,00 €</u>
		66.797,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>67.000,00 €</u>

4.3. Sachwert

Das Sachwertverfahren basiert auf den tatsächlich entstandenen Baukosten abzügl. eines Abschlags infolge Alters. Die Ermittlung wird gebäudeweise durchgeführt und nimmt Bezug auf die Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (Sachwertrichtlinie - SW-RL). Grundlage sind die Normalherstellungskosten NHK 2010. Die hier angeführten Herstellungskosten sind nach Gebäudearten und Standardstufen differenziert und enthalten bereits die Baunebenkosten. Anpassungen durch eventuelle Änderungen des Baukostenindex sind vorzunehmen.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen in heute wirtschaftlichen Bauweisen, nicht um Rekonstruktionskosten.

4.3.1. Wohnhaus

Gebäudeart 1.12	Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Gebäudeart 1.32	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Mischform	Wegen Teilunterkellerung mit 45 % Gebäudeart 1.12 und 55 % Gebäudeart 1.32

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00
Gebäudeart 1.32	620,00	690,00	790,00	955,00	1.190,00
Mischform mit 45 % zu 55 %	600,00	665,00	765,00	920,00	1.150,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

		Standardstufe				
Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	1,0				
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0		1,0			
Innenwände und -türen	11,0	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0			
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0		
Heizung	9,0		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0		1,0			
Insgesamt	100,0	28,5%	62,5%	9,0%	0%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m²	Anteil in %	Summe in €/m²
1	600,00	28,5	171,00
2	665,00	62,5	415,63
3	765,00	9,0	68,85
4	920,00	0,0	0,00
5	1.150,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	655,48 rd. 655,00

Anpassungen

Indexanpassung $171,7 (2010 = 100) = 1,717$

Korrekturfaktor wegen eingeschränkter Nutzungsfähigkeit (überdurchschnittlich niedrigere Geschosshöhen) = 0,90

Normalherstellungskosten (2022)

$$655,00 \text{ €/m}^2 \times 1,717 \times 0,90 = 1.012,17 \text{ €/m}^2 \approx 1.012,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 241 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2022)

$$241 \text{ m}^2 \times 1.012,00 \text{ €/m}^2 = 243.893,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = 5.000,00 \text{ €}$$

$$248.893,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Vor 1900

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 70 Jahre

Modernisierungsgrad: Mittlere Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 66 %

$$\begin{array}{rcl} 248.892,00 \text{ €} \times 66 \% & = & - 164.269,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Wohnhaus} & & 84.623,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.2. Nebengebäude

Gebäudeart 1.22	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Standardstufe 2,5	Einfache bis mittlere Bauweise
Kostenkennwert	rd. 695,00 €/m ²
Indexanpassung	171,7 (2010=100) = 1,717

Normalherstellungskosten (2022)

$$695,00 \text{ €/m}^2 \times 1,717 = 1.193,32 \text{ €/m}^2 \approx 1.193,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 117 m²

Gebäudeneuwert Nebengebäude (2022)

$$117 \text{ m}^2 \times 1.193,00 \text{ €/m}^2 = 139.581,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: 1993

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 29 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 48 %

$$\begin{array}{rcl} 139.581,00 \text{ €} \times 48 \% & = & - 66.999,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Nebengebäude} & & 72.582,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.3. Nebengebäude Anbauteil

Gebäudeart 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Standardstufe 3 Mittel

Kostenkennwert 350,00 €/m²

Indexanpassung 171,7 (2010=100) = 1,717

Normalherstellungskosten (2022)

$$350,00 \text{ €/m}^2 \times 1,717 = 600,95 \text{ €/m}^2 \approx 601,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 31 m²

Gebäudeneuwert Nebengebäude Anbauteil (2022)

$$31 \text{ m}^2 \times 601,00 \text{ €/m}^2 = 18.631,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Wie Nebengebäude mit 48 %

$$18.631,00 \text{ €} \times 48 \% = - 8.943,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert, Nebengebäude Anbauteil} \quad 9.688,00 \text{ €}$$

4.3.4. Stallungen

Ohne Nutzwert, daher kein Ansatz

4.3.5. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\text{Wohnhaus} = 84.623,00 \text{ €}$$

$$\text{Nebengebäude} = 72.582,00 \text{ €}$$

$$\text{Nebengebäude Anbauteil} = 9.688,00 \text{ €}$$

$$\text{Stallungen} = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Gebäudezeitwerte} \quad 166.893,00 \text{ €}$$

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>8.345,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		175.238,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>21.060,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	196.298,00 €

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 örtlichen Gutachterausschuss durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 0,98 angegeben. Gegenüber dem durchschnittlichen Objekt weist das Bewertungsobjekt durch zahlreiche Grenzbebauungen Nachteile auf. Aus diesem Grund erfolgt ein Abschlag von 5 Punkten, so dass sich ein angepasster Sachwertfaktor von 0,93 ergibt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$196.298,00 \text{ €} \times 0,93 = \underline{182.557,00 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 114.000,00 €</u>
		68.557,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>69.000,00 €</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	=	67.000,00 €
Sachwert	=	69.000,00 €

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)

$$182.557,00 \text{ €} / (111 + 55) \text{ m}^2 = 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	170 m ²
Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
ergibt Tabellenwert	1.450,00 €/m ²
Baujahr, fiktiv	1970 - 1980

Grundstücksgröße 400 m²
ergibt Anpassungsfaktor 0,88

Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,88 = 1.276,00 \text{ €/m}^2$$

Der Wert des Gutachterausschusses liegt unter dem ermittelten. Grund hierfür sind die bereits bei der Ermittlung des Sachwertfaktors angesprochenen Nachteile.

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

69.000,00 €

(in Worten: Neunundsechzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 19. April 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.