



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036

1. AUSFERTIGUNG von 7

(7. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202529 vom 9. Mai 2025

Geschäftsnummer: 420 K 33/24

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

Objekt: An der Ziegelhütte 2 A
35435 Wettenberg-Launsbach

DAS GUTACHTEN UMFASST 26 BLATT
3 ANLAGEN
7 BILDER

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|---|--------------|
| <u>1. Vorbemerkungen</u> | 3 |
| <u>2. Objektbeschreibung</u> | 4 |
| 2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung | 4 |
| 2.2. Gebäude | 7 |
| 2.2.1. Wohnhaus | 8 |
| 2.2.2. Garage | 10 |
| 2.2.3. Nebengebäude | 10 |
| 2.3. Grundrissgestaltung | 10 |
| 2.4. Außenanlagen | 11 |
| 2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden | 11 |
| <u>3. Berechnungen</u> | 12 |
| 3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277 | 12 |
| 3.2. Wohnflächen | 12 |
| 3.3. Nutzflächen | 13 |
| <u>4. Bewertung</u> | 13 |
| 4.1. Bodenwert | 13 |
| 4.2. Ertragswert | 14 |
| 4.3. Sachwert | 18 |
| 4.3.1. Wohnhaus | 18 |
| 4.3.2. Garage | 20 |
| 4.3.3. Nebengebäude | 21 |
| 4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte | 22 |
| 4.4. Verkehrswert | 24 |
| <u>Anlagen</u> | |
| 1. Baulastenverzeichnis | |
| 2. Ortslage | |
| 3. Lageplan | |
| Bilder 1 - 7 | |

1. Vorbemerkungen

Ort : An der Ziegelhütte 2 A, 35435 Wettenberg-Launsbach

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Launsbach Flur: 7
Flurstück: 141/4 Größe: 264 m²
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch : Launsbach Blatt: 1780, lfd. Nr. 2
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:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**.
- Denkmalschutz:
Kein Denkmalschutz

Objektbezeichnung : Einfamilien-Wohnhaus

Ortsbesichtigung : 21. Nov. 2024

Teilnehmer : Außer dem Unterzeichner des Gutachtens niemand

Wertermittlungs-

stichtag : 21. Nov 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts
Gießen vom 11.09.2024 / 21.10.2024

Auftragsdatum : 21.10.2024

Bewertungs-

grundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010,

Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL.

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

Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne die Universitätsstädte Gießen und Marburg); 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 Grundstücksbewertung.
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung.

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

2. Objektbeschreibung

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung

Ortsbeschreibung : Launsbach ist Ortsteil der Gemeinde Wetttenberg und

hat eine Einwohnerzahl von etwas über 2.000, Wettenberg gesamt rd. 12.800. Der ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Gemeindeteil hat sich in den letzten Jahrzehnten stark umstrukturiert. Von Bedeutung ist heute insbesondere die Wohnsitznutzung nahe der Universitätsstadt Gießen.

Demografische

Entwicklung : Wettenberg hat seit 2012 einen Einwohnerzuwachs von 3,2 % zu verzeichnen und entspricht damit den Gegebenheiten des gesamten Landkreises (+ 3,3 %). Die zukünftige Entwicklung wird als stabil prognostiziert. Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Wettenberg dem Typ 10 (wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren) zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Ortsteil Launsbach in einem durch gemischte Bauweise geprägten Gebiet **Anlage 2**. Im Umfeld besteht kleinteilige Wohnbebauung, teilweise sind noch alte Hofreiten vorhanden. Im Westen schließt neuere Wohnbebauung an. Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die *Straße An der Ziegelhütte*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.

Verkehrslage : Über die Landesstraße besteht in ca. 2,5 km Entfernung ein Anschluss an den "Gießener Ring" (A 480, A 485, B 49, B 429), der die Anbindung an die überregionalen Straßenverbindungen gewährleistet. Die Ortsteile Krofdorf-Gleiberg und Wißmar liegen ca. 3,5 km bzw. 2 km entfernt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durchschnittlich ausgebaut. In geringer Entfernung besteht eine Haltestelle des Regionalbusverkehrs mit regelmäßigen Anlieferungen.

Hierüber ist auch der Bahnhof von Gießen, der Knotenpunktfunktion erfüllt und u.a. gute Verbindungen in das Rhein-Main-Gebiet aufweist, angeschlossen (ca. 6 km entfernt)

- Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage.
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Launsbach teilweise vorhanden. Umfassende Möglichkeiten bestehen insbesondere in und in der Peripherie von Gießen.
In Launsbach befinden sich Kindertagesstätte, Grund- und weiterführende Schule. Weitergehende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen gibt es in Gießen. Die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung sind im Ortsteil Krofdorf-Gleiberg eingerichtet. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen. Weitere öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Gemeindezentrum, Museum und Sporteinrichtungen befinden sich in Launsbach. Darüber hinausgehende Möglichkeiten bestehen in den anderen Ortsteilen Wetttenbergs oder insbesondere in Gießen (z.B. Krankenhäuser, Theater, Kinos, Hallenbäder).
- Grundstücksgestalt : Fast quadratisches Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 17 m und einer Grundstückstiefe von 15 - 17 m. Das Grundstück ist weitgehend 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.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Wettenberg liegt das Grundstück innerhalb des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 "Alter Ortskern Launsbach", der es als Mischgebiet (MI) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige Bauweise. In 2015 wurde darüber hinaus festgelegt, dass pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig sind ("1. Änderung")

2.2. Gebäude

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

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

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

Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich, insoweit wird das Objekt nach dem äußeren Eindruck bewertet. Seitens der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass keine Bauunterlagen vorhanden sind. Sie waren auch vom Kreisbauamt nicht zu erhalten.

2.2.1. Wohnhaus **Bild 1 - 4**

- Baujahr : Vermutlich 1960er Jahre, Fiktiv 1965
- Rohbau:**
- Unterkellerung : Ausgegangen wird von vollständiger Unterkellerung. Ob diese tatsächlich vorhanden ist, war von außen nicht sicher erkennbar.
- Geschosse : Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachraum.
- Dachform : Satteldach
- Fundamente : Vermutlich Beton
- Geschosswände : Mauerwerk unterschiedlicher Stärke.
- Decken : Über den Geschossen werden massive Decken, teilweise Holzbalkendecken unterstellt.
- Treppen : Einfache Treppen zwischen den Geschossen.
- Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.

- Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht. In Teilbereichen erfolgte vermutlich eine geringe Zusatzdämmung der Außenwandflächen.
Ein Energieausweis lag nicht vor.
- Besondere Bauteile : Keine erkennbar

Installationen:

- Sanitärinstallation : Es wird davon ausgegangen, dass sich im Objekt ein Bad sowie eine Gästetoilette befinden. Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung
- Elektroinstallation : Vermutlich bauzeittypisch einfach. Satellitenantenne.
- Heizung/Warmwasser: Angenommen wird eine Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung.
Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt voraussichtlich durch ältere Plattenheizkörper.

Ausbau:

- Fußböden : Unterstellt werden Kunststoff- oder textile Beläge, Bad und Gästetoilette mit keramischen Bodenfliesen.
- Wandbekleidung : Vermutlich Putz, Anstrich oder Tapezierung, Bad und Toilette mit keramischen Wandfliesen.
- Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung.
- Innentüren : Unterstellt werden glatt abgesperrte Holztüren.
- Fenster : Vermutlich ältere Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden. Schornsteinfegerausstieg im Dachraum.
Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter.
- Ansichten : Schablonen- bzw. Kunststoffbekleidung. Glatter Sockelputz. Kamine mit Schablonenbekleidung.

2.2.2. Garage **Bild 3 + 5**

- Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre, Fiktiv 1975.
- Konstruktion : Massive eingeschossige Konstruktion mit Garage und Hauseingang. Flach geneigtes Pultdach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung. Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Installationen : Einfach. Außenseitiges Ausgussbecken.
- Ausbau : Vermutlich Estrichboden. Wände gestrichen. Eingangstür und Seitenteil in Leichtmetall mit Isolierverglasung. Garage mit Sektionaltor.
Fassade mit Kunststoffbekleidung oder verputzt und gestrichen.

2.2.3. Nebengebäude **Bild 1, 5 + 6**

- Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre, Fiktiv 1975.
- Konstruktion : Zwei massive eingeschossige Bauteile zu Abstellzwecken mit unterschiedlichen Höhen. Flach geneigtes Pultdach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung. Kunststoff-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Installationen : Einfach.
- Ausbau : Vermutlich Estrichboden. Wände gestrichen oder rau. Einfache Metallgittertür mit Oberlicht und Seitenteil, sonst keine Fenster.
Außenwände verputzt und gestrichen, teilweise nur gestrichen.

2.3. Grundrissgestaltung

Wohnhaus mit Wohnräumen in Erd- und Obergeschoss. Je Geschoss vermutlich 3 Zimmer und Bad bzw. Toilette. Aufteilung in zwei Einheiten voraussichtlich möglich.

Durch Grenzbebauungen eingeschränkte Belichtungsmöglichkeiten. Keine Balkone.

2.4. Außenanlagen

| | | |
|------------------|---|--|
| Versorgung | : | Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen. |
| Entsorgung | : | Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal. |
| Bodenbefestigung | : | Hof mit Gehwegplattenbelag. |
| Einfriedigungen | : | Zur Straße massiver Sockel mit Maschendrahtzaun bzw. Heckenbepflanzung. Zweiflügliges Einfahrtstor und einflüglige Eingangstür in Metallkonstruktion, Bild 1. |
| Außengestaltung | : | Nicht überbaute und befestigte Bereiche als einfache Grünfläche Bild 7. |

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit von außen erkennbar altersgemäß ohne besondere Modernisierungen. Einzelne Schäden / Mängel sind erkennbar:

- Einzelne Wandflächen des Wohnhauses und die Dächer von Garage und Nebengebäuden sind mit asbesthaltigen Materialien hergestellt, was im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten führt.
- Teilweise noch ausstehende Restarbeiten am Nebengebäude.
- Hoffläche mit Setzungen **Bild 5.**

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 10.000 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand, der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsäch-

lichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

3. Berechnungen

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

Auf Basis des Lageplans.

3.1.1. Wohnhaus

| | | | |
|----------------|-------------|-----|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 8,50 x 9,50 | = | 80,75 m ² |
| Erdgeschoss | 8,30 x 9,30 | = | 77,19 m ² |
| Obergeschoss | wie EG | = | 77,19 m ² |
| Dachgeschoss | wie EG | = | 77,19 m ² |
| | | | 312,32 m ² |
| | | rd. | <u>312,00 m²</u> |

3.1.2. Garage

| | | | |
|-------------|-------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | 7,50 x 6,50 | = | 48,75 m ² |
| | | rd. | <u>49,00 m²</u> |

3.1.3. Nebengebäude

| | | | |
|-------------|------------------------|-----|----------------------------|
| Erdgeschoss | (3,20 + 2,65)/2 x 9,50 | = | 27,79 m ² |
| | | rd. | <u>28,00 m²</u> |

3.2. Wohnflächen

Nach Brutto-Grundfläche (BGF). Für die Konstruktionsflächen wurde ein Anteil von 25 % abgezogen, was für massive Einfamilien-Wohnhäuser typisch ist.

Wohnflächen Erdgeschoss

BGF: 77,19 m²

77,19 m² - 25 % ≈ 58,00 m²

Wohnflächen Obergeschoss

BGF: 77,19 m²

77,19 m² - 25 % ≈ 58,00 m²

116,00 m²

3.3. Nutzflächen

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

Die Garage wird pauschal bewertet.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend § 16 ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Maßgeblich hierfür sind die erzielten Bodenwerte von vergleichbaren Grundstücken. Dabei kann auch Bezug auf geeignete, nach vergleichbaren Grundstücksmerkmalen ermittelte Bodenrichtwerte Bezug genommen werden. Diese sind entsprechend Baugesetzbuch § 192 ff. von den Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung aller gebietsbezogenen Verkaufsfälle festzustellen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 115,00 €/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 01.01.2024. 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 deutlich kleiner. Da kleinere Grundstücke allgemein höhere Quadratmeterpreise aufweisen als vergleichbare größere, ist eine Anpassung erforderlich. Ich beziehe mich dabei auf Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses, der bei gegebener Konstellation einen Anpassungsfaktor von 1,23 angibt. Der Wert wird in den Berechnungsgang übernommen.

Berechnung des Bodenwerts

$$115,00 \text{ €/m}^2 \times 1,23 = 141,45 \text{ €/m}^2 \approx 141,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße: 264 m²

| | | |
|--|-----|--------------------|
| 264 m ² x 141,00 €/m ² | = | 37.224,00 € |
| <u>Bodenwert</u> | rd. | <u>37.000,00 €</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 leerstehend bzw. wird eigengenutzt. Eine Vermietungsfähigkeit ist gegeben, da es in Launsbach einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Miet-

zinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück. Eine Garage sowie mehrere Abstellräume sind vorhanden. Die Energieeffizienz entspricht im Wesentlichen den Gegebenheiten zur Bauzeit und ist nicht mehr zeitgemäß.

Der Grundriss wird als bauzeittypisch mit kleinen Räumen, ausgestattet mit Bad und Toilette, angenommen. Balkon bzw. Terrasse sind nicht vorhanden. Der Ausstattungsstandard wird als einfach bis mittel unterstellt.

Im Bewertungsgang wird von einem monatlichen Mietertrag von 6,50 - 7,00 €/m², im Mittel 6,75 €/m² ausgegangen. Dieser Wert entspricht dem Sachverständigen bekannten Mieterträgen vergleichbarer Objekte.

Der Wert wird durch Untersuchungen des Gutachterausschusses in seiner Mietwertübersicht¹ bestätigt. Hier wird ein durchschnittlicher Mietzins für vergleichbare Wohnungen in Launsbach von 5,20 €/m² (einfach) bis 6,00 €/m² (mittel) angegeben. Angesichts dessen, dass es sich beim Bewertungsobjekt um eine Wohnung in einem Einfamilienhaus handelt, ist der um ca. 20 % höher angesetzte Mietzins üblich.

Die Garage ist ebenfalls vermietungsfähig. Im Bewertungsgang wird wegen der überdurchschnittlichen Größe von einer monatlichen Miete von 50,00 € ausgegangen.

Monatlicher Rohertrag

| | | | |
|-------------|--|---|----------------|
| Wohnnutzung | 116 m ² x 6,75 €/m ² | = | 783,00 € |
| Garage | | = | <u>50,00 €</u> |
| | | | 833,00 € |

Jährlicher Rohertrag

$$833,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 9.996,00 \text{ €}$$

¹ MIKA - Mietwertkalkulator 2024 für Wohnraummieter für den Bereich der Gutachterausschüsse des Amtes für Bodenmanagement Marburg

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 knapp 4 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche und 102 € für die Garage
 in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 1.662,00 €
 (entspricht ca. 16,5 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 200,00 €

Grundstücksreinertrag = 7.745,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 0,7 %

(Liegenschaftszinssatz)

37.224,00 € x 0,7 % = - 261,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.484,00 €

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind 2 Parameter zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Baujahr: Fiktiv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 59 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 18 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 Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Danach besteht für eigengenutzte Einfamilien-Wohnhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze von 0,7 % ($\pm 0,9$ %). Dieser Wert wird in der Bewertung übernommen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 16,86.

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| 7.484,00 x 16,86 | = | 126.180,00 € |
| Zuzügl. Bodenwert | = | <u>37.224,00 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 163.404,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen | = | - 10.000,00 € |
| | | 153.404,00 € |
| <u>Ertragswert</u> | rd. | <u>153.000,00 €</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

Kostenkennwerte (in €/m²)

| | | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-------|
| Standardstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Gebäudeart | 570 | 635 | 730 | 880 | 1.100 |

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardstufe

| Standardmerkmal | Wägungsanteil (%) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------|---|---|
| Außenwände | 23,0 | 0,5 | 0,5 | | | |
| Dach | 15,0 | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 | | 0,5 | 0,5 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 | | 1,0 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 | | 1,0 | | | |
| Insgesamt | 100,0 | 11,5% | 86,0% | 2,5% | | |
| | | | | | | |

Normalherstellungskosten

| Standardstufe | NKH Standardstufe in €/m ² | Anteil in % | Summe in €/m ² |
|---------------|--|--------------|---------------------------|
| 1 | 570,00 | 11,5 | 65,55 |
| 2 | 635,00 | 86,0 | 546,10 |
| 3 | 730,00 | 2,5 | 18,25 |
| 4 | 880,00 | | |
| 5 | 1.100,00 | | |
| | Normalherstellungskosten gesamt | 100,0 | 629,90 rd. 630,00 |

Anpassungen

Indexanpassung 184,3 (2010 = 100) = 1,84,3

Normalherstellungskosten (2024)

$$630,00 \text{ €/m}^2 \times 1,843 = 1.161,09 \text{ €/m}^2 \approx 1.161,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 312 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2024)

$$312 \text{ m}^2 \times 1.161,00 \text{ €/m}^2 = 362.232,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fikriv 1965

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 65 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 59 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 72 %

$$362.232,00 \text{ €} \times 72 \% = - 260.807,00 \text{ €}$$
$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} \quad 101.425,00 \text{ €}$$

4.3.2. Garage

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgaragen

Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Kostenkennwert 485,00 €/m²

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

Normalherstellungskosten (2024)

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1,843 = 893,86 \text{ €/m}^2 \approx 894,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 49 m²

Gebäudeneuwert Garage (2024)

$$49 \text{ m}^2 \times 894,00 \text{ €/m}^2 = 43.806,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 49 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 70 %

$$\begin{array}{rcl} 43.806,00 \text{ €} \times 70 \% & = & \underline{\underline{- 30.664,00 \text{ €}}} \\ \text{Zeitwert, Garage} & & 13.142,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.3. Nebengebäude

Gebäudeart 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung

Standardstufe 3 Einfach

Kostenkennwert 350,00 €/m²

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

Normalherstellungskosten (2024)

$$350,00 \text{ €/m}^2 \times 1,843 = 645,05 \text{ €/m}^2 \approx 645,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 28 m²

Gebäudeneuwert Nebengebäude (2024)

$$28 \text{ m}^2 \times 645,00 \text{ €/m}^2 = 18.060,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 40 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 40 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 75 %

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| 18.060,00 € x 75 % | = | <u>- 13.545,00 €</u> |
| Zeitwert, Nebengebäude | | 4.515,00 € |

4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

| | | |
|---|---|--------------------|
| Wohnhaus | = | 101.425,00 € |
| Garage | = | 13.142,00 € |
| Nebengebäude | = | <u>4.515,00 €</u> |
| Gebäudezeitwerte | | 119.082,00 € |
| Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 % | = | <u>5.954,00 €</u> |
| Zeitwert der baulichen Anlagen | | 125.036,00 € |
| Zuzügl. Bodenwert | = | <u>37.224,00 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert | = | 162.260,00 € |

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 extrapoliert 1,40 angegeben.

Der Sachwertfaktor sinkt tendenziell seit 2023, so dass ein Abschlag vorgenommen werden muss. Ausgehend davon, dass Allgemeinzustand und insbesondere auch energetischer Zustand, unterdurchschnittlich sind, wird dieser Abschlag mit 25 % festgehalten. Es ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,05.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$162.260,00 \text{ €} \times 1,05 = \underline{\underline{170.373,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-----|----------------------|
| Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen | = | <u>- 10.000,00 €</u> |
| | | 160.373,00 € |
| <u>Sachwert</u> | rd. | <u>160.000,00 €</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 | = | 153.000,00 € |
| Sachwert | = | 160.000,00 € |

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)

$$170.373,00 \text{ €} / 116 \text{ m}^2 = 1.469,00 \text{ €/m}^2$$

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

| | |
|----------------|----------------------------|
| Wohnfläche | 115 m ² |
| Bodenrichtwert | 100 - 149 €/m ² |

| | | | |
|--|------------------------|---|---------------------------|
| ergibt Tabellenwert | 2.858 €/m ² | | |
| Baujahr | 1965 | | |
| Grundstücksgröße | 250 m ² | | |
| ergibt Korrekturabschlag | 380 €/m ² | | |
| Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses | | | |
| 2858,00 €/m ² - 380,00 €/m ² | | = | 2.478,00 €/m ² |

Der vom Gutachterausschuss angegebene Wert weicht deutlich vom ermittelten Wert ab. Maßgeblich hier ist der unterdurchschnittliche Allgemeinzustand der Gebäude. Auch das kleine Grundstück mit mehreren Grenzbebauungen macht sich wertmindernd bemerkbar.

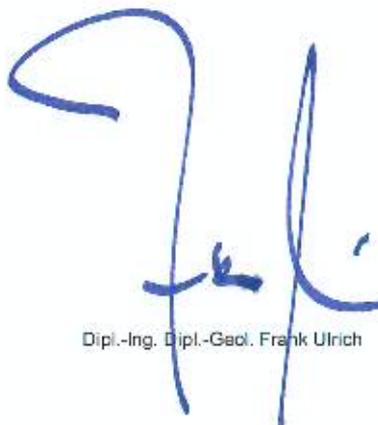
Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag mit gerundet

160.000,00 €

(in Worten: Einhundertsechzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 9. Mai 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.