

Sonstige Einbauten,

technische Anlagen,

Sonderbauteile: nicht ausgeführt

Bauweise und Konzeption: - zweckmäßige Grundrissgestaltung  
- normal übliche Geschosshöhen 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 im Giebelbereich mit partiell mangelhaftem Anstrich

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: Zaunanlagen, straßenseitig elektrisch betriebenes Tor und Pforte, Hecke

Flächenbefestigungen: Verbundsteinpflaster

Gartengestaltung: überwiegend Rasenfläche

Sonstige Außenanlagen: Gartenhaus in Holzkonstruktion, Gewächshaus, Flüssiggastank (gemäß Angabe gemietet)

Anmerkung: Der auf dem Grundstück befindliche Container ist nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung, da es sich um ein so genanntes fliegendes Objekt handelt, welches nicht fest über Fundamentierung mit dem Grundstück verbunden ist und jederzeit über die vorhandenen Anhängmöglichkeiten entfernt werden kann

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
zertif. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus  
Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen  
Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

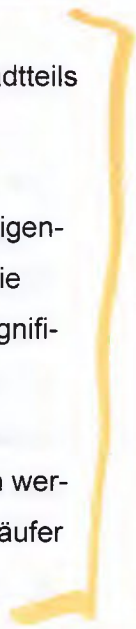
Seite 15

**3.3 Zusammenfassung und Beurteilung**

Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighauskonstruktion in westlicher Ortsrandlage des Stadtteils Trais-Horloff der Stadt Hungen.

Das Wohnhaus wurde im EG nach einem Hochwasserschadenereignis in 2018 gemäß eigentümerseitiger Angabe kernsaniert und im DG teilweise seit der Errichtung überarbeitet. Die PKW-Doppelgarage ist soweit bekannt geworden und erkennbar seit der Bauzeit nicht signifikant überarbeitet worden.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann 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 16 als gemischte Baufläche 60,00 €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 800 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

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 geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, die Lage am Ortsrand im Bereich der Ortszufahrt, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung nicht notwendig.

Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 60,00 €/m<sup>2</sup>.

	775,00 m <sup>2</sup> x	60,00 €/m <sup>2</sup> =	46.500,00 €
<b>Bodenwert</b>		=	<b>46.500,00 €</b>

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 zertifi. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus  
 Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen  
 Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

Seite 17

## 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 beigelegt.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern eigengenutzt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden. Daher ist hilfsweise auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem Mietwertkalkulator, herausgegeben durch den zuständigen Gutachterausschuss. Demgemäß ergibt sich nach objekt-, lage-, markt- und stichtagsbezogener Anpassung die marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete für das Wohnhaus samt Nutzwert für die Terrassenfläche im EG zu rd. 6,00 €/m<sup>2</sup>. Für die PKW-Stellplätze in der Doppelgarage kann von einem monatlichen Mietansatz von jeweils 40 € ausgegangen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

126,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche im EG und DG	x	6,00 €/m <sup>2</sup>	=	756,00 €
2,00 St. PKW-Stellplatz in Garage	x	40,00 €/St.	=	80,00 €
monatlicher Rohertrag			=	836,00 €
jährlicher Rohertrag			=	10.032,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Mietausfallwagnis:		2,00 %		
Verwaltungskosten:		3,50 %		
Instandhaltungskosten:		16,50 %		
Betriebskosten:		2,00 %		
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		24,00 %		-2.407,68 €
jährlicher Reinertrag			=	7.624,32 €

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)	=	7.624,32 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): 1,75 % Liegenschaftszinssatz x 46.500,00 €	=	-813,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.810,57 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 45 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,75 %	=	x 30,97

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke zertifi. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus  
Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen  
Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

Seite 19

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

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser mit angenommen vermietetem Zustand 1,1 % mit einer Standardabweichung von 0,5 % bei einer Netto-Kaltmiete von 6,62 €/m<sup>2</sup>, einem Bodenrichtwert von 108 €/m<sup>2</sup>, einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 26 %. Der hessenweite Liegenschaftszinssatz ist angegeben zu etwa 0,6 % mit einer Standardabweichung von etwa 1,0 % bei einer Netto-Kaltmiete von etwa 5,00 €/m<sup>2</sup>, einem Bodenrichtwert von etwa 62 €/m<sup>2</sup>, einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 28 %. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie dem teilweise geringeren Bodenwertniveau, der längeren Restnutzungsdauer, etc. sowie der negativen Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung ist der Liegenschaftszinssatz mit einem Zuschlag anzupassen und einzustufen mit etwa 1,75 %.

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:

30,97 x 6.810,57 € = 210.923,35 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 46.500,00 €

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 257.423,35 €**

## 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 beigefügt 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 2022 mit Basis 2015 = 100 zu 151,0 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 167,6. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 zertifi. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus  
 Bellersheimer Str. 77, 35410 Hungen  
 Gem. Trais-Horloff, Fl. 2, Flst. 91

R.11006.22 vom 19.12.2022

Seite 21

### Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.21, überwiegend Standardstufe 3, objekt- bezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	1.000,00 €
Index		x	1,676
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.676,00 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	190,00 m <sup>2</sup>	x gerundet	1.675,00 €
		=	318.250,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	11.750,00 €
Herstellungskosten		=	330.000,00 €
bei einem Alter von	25 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	35,7 %	=	-117.810,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	212.190,00 €

### PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objekt- bezogen angepasst und bemessen (Fertigaragen im EG, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Doppelgarage), sach- verständig gewählt, etwa	=	400,00 €
Index		x	1,676
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	670,40 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	36,00 m <sup>2</sup>	x gerundet	670,00 €
		=	24.120,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	880,00 €
Herstellungskosten		=	25.000,00 €
bei einem Alter von	22 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	36,7 %	=	-9.175,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	15.825,00 €

## Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten

Gebäudeherstellungskosten mit ca. 5 %	=	11.400,75 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet	=	<u>11.500,00 €</u>

### 4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert = 239.515,00 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 46.500,00 €

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) = 286.015,00 €

Marktanpassung (aus Sachwertfaktor) x 0,90

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Demgemäß leitet sich der Sachwertfaktor bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert und dem objektbezogenen Bodenrichtwertniveau ab zu etwa 0,95 bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren, eine Standardstufe von 2,5, eine Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup>, eine Grundstücksgröße von 820 m<sup>2</sup> und einen Wert der Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 13.000 €. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der negativen Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum und dem überdurchschnittlich gestiegenen Baupreisindex zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes ist eine Anpassung des Sachwertfaktors in Summe als Minderung erforderlich, der Sachwertfaktor anzusetzen mit 0,90.

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 257.413,50 €**