

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 23

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert samt Sicherheitsabschlag bezüglich der nicht verklebten Dampfbremse / -sperre, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa – 10.000 € bis – 20.000 €	=	-15.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-15.000,00 €

Anmerkung: Etwaige Altlasten bzw. Auswirkungen durch die nördlich gelegene ehemalige Deponie sind im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht berücksichtigt und gegebenenfalls nach weiteren Erkenntnissen je nach Wertrelevanz in Ansatz zu bringen.

4.5 Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

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

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 257.413,50 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -15.000,00 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 242.413,50 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 240.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von etwaigen Altlasten bzw. Auswirkungen durch die nördlich gelegene ehemalige Deponie)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.040 €/m² Wohnfläche und dem rd. 25,7-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

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

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

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

- Kaufdatum: vom 01.01.2020 bis Stichtag
- Baujahr: 1990 bis 2010
- Bodenrichtwert: 40 €/m² bis 100 €/m²
- Wohnfläche: 100 m² bis 150 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 12 Kauffälle ermittelt werden, wobei 1 Kauffall als Ausreißer auszusondern war. Die Objekte der übrigen Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 40 €/m² bis 100 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 65 €/m²)
- Wohnfläche 102 m² bis 140 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 122 m²)
- Baujahre 1993 bis 2010 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2002)
- Grundstückgröße 520 m² bis 899 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 665 m²)
- Standardstufe 2,0 bis 3,8 (arithm. Mittel / Median bei etwa 3,1)

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

Aus der Stichprobe der verbleibenden 11 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.349 €/m², der Median liegt bei etwa 2.370 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.107 €/m², der Median zu etwa 2.081 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 11 %, was auf eine nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	2.107 €/m ²	2.081 €/m ²	11 % - brauchbar (11 KF)
25 %	2.107 €/m ²	2.081 €/m ²	11 % - brauchbar (11 KF)
20 %	2.150 €/m ²	2.156 €/m ²	8 % - sehr gut (10 KF)
15 %	2.150 €/m ²	2.156 €/m ²	8 % - sehr gut (10 KF)
10 %	2.128 €/m ²	2.081 €/m ²	5 % - sehr gut (7 KF)
5 %	2.043 €/m ²	2.037 €/m ²	1 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 2.110 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.100 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 265.000 €.

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

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

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

- Mieter und Pächter? Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt.
- Verwalter(in) nach WEG? Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb
geführt (Art und Inhaber)? Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle
der Stadt Hungen.

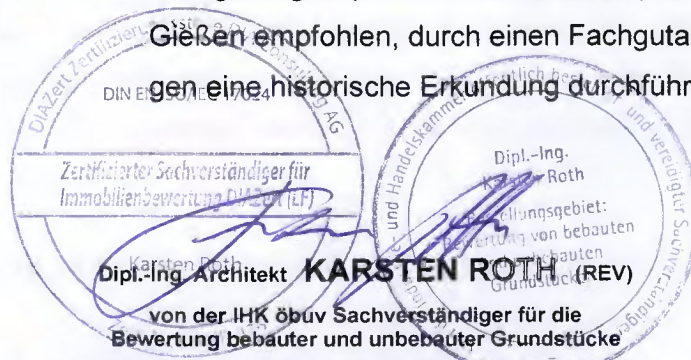
Sind Maschinen oder Be-
triebseinrichtungen vorhan-
den, die nicht mitgeschätzt
sind (Art und Umfang)? Nein

Besteht der Verdacht auf
Hausschwamm? Nein, soweit erkennbar.

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen? Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nein

Bestehen Altlasten? Gemäß Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen vom
12.12.2022 liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in
der Altflächendatei des Landes Hessen vor. Allerdings befindet
sich gemäß Auskunft in unmittelbarer Nähe ein Eintrag bezüg-
lich einer Altablagerung / ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem
Einlagerungen (vermutlich Erdaushub). Es wird seitens des RP
Gießen empfohlen, durch einen Fachgutachter in Altlastenfra-
gen eine historische Erkundung durchführen zu lassen.



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

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

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

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

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

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

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

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

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²	
Wohnhaus								
EG		Diele	2,874	4,620		13,28		
		-	1,000	2,500		-2,50	10,78	
		Flur	1,524	1,960			2,99	
		Bad	2,834	2,534			7,18	
		Abstellen	1,184	1,966			2,33	
		Schlafen	3,434	4,624			15,88	
		Wohnen	5,834	4,024		23,48		
		-	0,300	0,350		-0,11	23,37	
		Essen	3,434	2,110			7,25	
		Küche	3,434	2,534			8,70	
	Terrasse	im Mietansatz berücksichtigt						78,48
					- 0 % Putz		0,00	
							78,48	
DG		Flur	2,880	1,181			3,40	
		Bad	2,882	3,165		9,12		
		-	2,882	0,700	/2	-1,01	8,11	
		Abstellraum	4,682	3,165		14,82		
		-	0,300	0,350		-0,11		
		-	4,682	0,700	/2	-1,64	13,07	
		Kind	4,682	3,165		14,82		
		-	4,682	0,700	/2	-1,64	13,18	
		Kind	3,482	3,166		11,02		
		-	3,482	0,700	/2	-1,22	9,80	
						47,56		
					- 0 % Putz		0,00	
							47,56	
							126,04	

126,04

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 31

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

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

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Wohnhaus</u>					
EG	9,756	9,156		89,33	
	+	3,796	0,600	2,28	91,61
DG	9,834	9,756			95,94
					187,55
<u>PKW-Doppelgarage</u>					
EG	6,000	6,000			36,00
					36,00

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

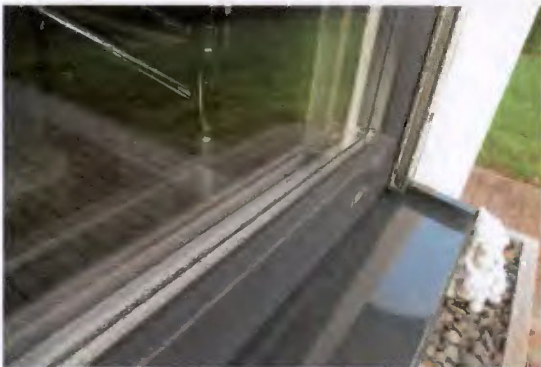


Foto 05



Foto 06



Foto 07

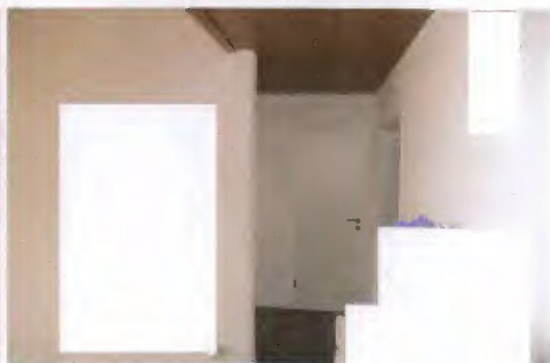


Foto 08

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 besitzender 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 33

ANLAGE 3 FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24