

Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich, Architekt BDB

von der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertungen von unbebauten
und bebauten Grundstücken
www.sv-ulrich.de



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036

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

GUTACHTEN

Nr. 202544 vom 08. August 2025

Geschäftsnummer: 420 K 50/24

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

Objekt: Kantstraße 4
35305 Grünberg

DAS GUTACHTEN UMFASTT 25 BLATT
6 ANLAGEN
9 BILDER

Inhaltsverzeichnis:

Seite

<u>1. Vorbemerkungen</u>	3
---------------------------------	---

<u>2. Objektbeschreibung</u>	5
-------------------------------------	---

2.1. Orts- und Grundstücksbeschreibung	5
2.2. Gebäude	7
2.2.1. Wohnhaus	8
2.2.2. Garage	10
2.3. Grundrissgestaltung	10
2.4. Außenanlagen	10
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>	14
----------------------------	----

4.1. Bodenwert	14
4.2. Ertragswert	15
4.3. Sachwert	19
4.3.1. Wohnhaus	20
4.3.2. Garage	22
4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte	23
4.4. Verkehrswert	24

Anlagen

1. Ortslage
2. Lageplan
3. Grundrisse
- 4.-6. Grundrisse, Schnitt
Bilder 1 - 9

1. Vorbemerkungen

Ort : 35305 Grünberg, Kantstraße 4

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Grünberg Flur: 23
Flurstück: 28/1 Größe: 758 m²
Hof- und Gebäudefläche

Grundbuch : Grünberg Blatt: 2813, lfd. Nr. 2
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene

Rechte und Be-

lastungen : - Grundbuch:
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**.

Objektbezeichnung : Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

Ortsbesichtigung : 29. Jan. 2025

Teilnehmer : Der Unterzeichner des Gutachtens und Mitarbeiterin. Gläubiger und Schuldner waren vom Ortsbesichtigung mit Schreiben vom 17. Jan. 2025 benachrichtigt, aber nicht anwesend.

Wertermittlungs-

stichtag : 29. Jan. 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan. Planunterlagen wurden vom Landkreis Gießen angefordert, waren aber nicht vollständig zu beschaffen.

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 08. Jan. 2025

Auftragsdatum : 08. Jan. 2025
Bewertungsgrundlagen : 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 vollständig herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzinssätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2025 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;
 - Gerady/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 : Grünberg liegt am Rand des Vogelsberges und hat eine Einwohnerzahl von ca. 14.000, davon die Kernstadt rd. 6.000. Die Stadt ist seit jeher Mittelpunkt der näheren Umgebung und dementsprechend zentral ausgerichtet. Von besonderer Bedeutung ist die Wohnsitznutzung innerhalb des mittelhessischen Verdichtungsbereiches, auch Gewerbenutzung spielt eine große Rolle. Wegen der historischen Altstadt hat Fremdenverkehr ebenfalls Einfluss.
- Demografische Entwicklung : Grünberg hat seit 2012 einen Einwohnerzuwachs von ca. 1,1 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 3,7 % ohne Stadt Gießen). Nach Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung wird Grünberg dem Typ 4 "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" zugeordnet.
- Ortslage : Das Objekt liegt in einem Wohngebiet westlich des alten Stadtcores, **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch kleinsteilige Wohnbebauung, insbesondere Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, geprägt und stark durchgrünnt. Der Zugang erfolgt von der *Kantstraße*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum und auf dem Grundstück sind vorhanden.
- Verkehrslage : Grünberg ist infrastrukturell gut entwickelt. Ca. 7 km entfernt befindet sich eine Anbindung an die Autobahn A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Grünberg). Durch

Grünberg führt die B 49 (Gießen-Alsfeld), die in geringer Entfernung erreichbar ist. In die nähere Umgebung führen zahlreiche Landes- und Kreisstraßen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Regionalbusse gewährleistet, Haltestellen bestehen in geringer Entfernung. Grünberg verfügt über einen Bahnhof an der Nebenstrecke Gießen-Fulda (ca. 900 m entfernt).

- Wohnlage : Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Grünberg zahlreich vorhanden. Kindertagesstätten, sowie Grund- und weiterführende Schulen bestehen im Stadtgebiet, Hochschulen befinden sich im ca. 25 km entfernten Gießen. Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz im Zentrum der Kernstadt. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium befinden sich in Gießen. Weitere öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, Museen, Sportheinrichtungen) sind in Grünberg vorhanden.

- Grundstücksgestalt : In etwa trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 20 m und einer maximalen Grundstückstiefe von rd. 42 m. Das Grundstück weist Gefälle nach Südwesten auf. Die Gebäude sind zur Straße, nach Nordosten orientiert. 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 abga-

benfrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragssatzung können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Grünberg 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 Wohngebiet auszugehen.

2.2. Gebäude

- Anmerkung : Grundlage der Beschreibung sind die Feststellungen während der Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung möglich) und die Angaben in den beim Landkreis eingesehenen Bauunterlagen. 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 oder unter Zugrundeleitung zeittypischer Bauweisen.
- Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt 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 Vollzähligkeit 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. Wei-

tergehende 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 äußereren Eindruck bewertet.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 4

Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre. Aufbau eines geneigten Daches anstelle einer Flachdaches in 1978. Windfang 1996. Fiktives Baujahr 1975.

Rohbau:

Unterkellerung : Vollständig unterkellert.

Geschosse : Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachraum.

Dachform : Satteldach. Eingangsvorbaus mit Walmdach.

Fundamente : Beton

Geschosswände : Mauerwerk, soweit in den Grundrissen erkennbar Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm und 11,5 cm stark.

Decken : Über Keller- und Erdgeschoss bestehen massive Decken aus Stahlbeton, über dem Obergeschoss befindet sich eine Holzbalkendecke mit Einschub.

Treppen : Einläufige angewandelte Treppe zwischen Keller- und Obergeschoss. Zugtreppe zum Dachraum.

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre in Rinnkästen.

Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

- Besondere Bauteile : Freisitz, von der Diele aus zugängig, mit Überdeckung, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Außenzugang als Rundbogentür (Metall mit Welllichtplatten). Giebel verglast. Auskragende Balkone im Erd- und Obergeschoss mit keramischem Belag und Metallgeländer.

Installationen:

- Sanitärinstallation : Es wird davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss eine Gästetoilette und im Obergeschoss ein Bad mit WC, Badewanne/Dusche und Waschtisch vorhanden ist. Küche und Waschküche im Kellergeschoss mit Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.
- Elektroinstallation : Bauzeittypisch, nicht mehr zeitgemäß.
- Heizung/Warmwasser: Vermutlich Warmwasserheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung. Wärmeübertragung in den Wohnräumen vermutlich über Rippen- oder Plattenheizkörper.

Ausbau:

- Anmerkung:** Das Gebäude war nicht zugängig. Es wird ein bauzeittypischer Standard unterstellt, der nachfolgend beschrieben wird.

- Fußböden : Im Wesentlichen Kunststoffbeläge. Bad und Gästetoilette mit keramischen Bodenfliesen.
- Wandbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bad und Toilette mit keramischen Wandfliesen. Fliesenspiegel in der Küche.
- Deckenbekleidung : Putz, Anstrich oder Tapezierung.
- Innentüren : Glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen.
- Fenster : Im Wesentlichen isolierverglaste Kunststofffenster und

- Fenstertüren mit Kunststoffrollläden. Im Treppenhaus Glasbausteinfenster.
- Stahlkellerfenster mit Vorsatzgitter.
- Außentüren : Holztür mit Seitenteil. Isolierverglaste Ausschnitte.
- Ansichten : Rauputz und glatter Sockelputz. Ortgang und Rinnkästen sowie Schornstein mit Schablonenbekleidung.

2.2.2. Doppelgarage **Bild 1, 5**

- Baujahr : Vermutlich 1970er Jahre, Fiktiv 1975
- Konstruktion : Massive Bauweise mit Flachdach.
- Ausbau : Einfacher Ausbaustandard mit Verputz und Estrichböden wird unterstellt.
Zwei Stahlblech-Schwingtore.

2.3. Grundrissgestaltung

Es wird von nutzungsgerechten Grundrisse ausgegangen. Balkone und überdeckter Freisitz sind vorhanden. Die mir vorliegenden Planunterlagen sind auf **Anlage 4 bis 6** dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektrovorsorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Zugang mittels Betonplatten. Hoffläche vor den Garagen in Ortbeton.
- Einfriedigungen : Niedrige Sockelmauer aus Mauerwerk mit Betonwerksteinabdeckung.
- Außengestaltung : Normale gärtnerische Anlage, Grünfläche mit Baumbestand.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit von außen erkennbar altersgemäß mit einzelnen Schäden:

Wohnhaus

- Balkone, soweit erkennbar, mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden, auch Korrosionen am Metallgeländer, **Bild 6**. Statische Überprüfung ist erforderlich.
- Rinnkästen mit Undichtigkeiten und Feuchteschäden, **Bild 7 und 8**. Teilweise ist auch der Außenputz betroffen.
- Witterungsbedingte Schäden an den Holzbauteilen, z.B. Hauseingangstür **Bild 9**.
- Es ist davon auszugehen, dass die Schablonenbekleidungen asbesthaltig sind, was im Fall des Austausches zu erhöhten Entsorgungskosten führt.

Garage

- Risse im Sturzbereich **Bild 5**.

Außenanlagen

- Sockelmauer mit Durchfeuchtungen und Ausblühungen.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 25.000 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand, der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

3. Berechnungen

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

Nach Planunterlagen.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	8,61 x 7,95	=	68,45 m ²
Erdgeschoss	8,61 x 7,95	=	74,93 m ²
	+ 3,24 x 2,00	=	74,93 m ²
Obergeschoss	wie KG	=	68,45 m ²
Dachgeschoss	wie KG	=	<u>68,45 m²</u>
			280,28 m ²
		rd.	<u>280,00 m²</u>

3.1.2. Doppelgarage

Erdgeschoss	5,80 x 6,20	=	35,96 m ²
		rd.	<u>36,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFlIV)

Es lag nur der unbemaßte Plan des Obergeschosses vor. Danach ergeben sich nachfolgende Raummaße. Die Balkone und der überdeckte Freisitz werden entsprechend WoFlIV zu 1/4 berücksichtigt.

Obergeschoss:

Flur	2,40 x 1,55	=	3,72 m ²
Bad (?)	2,30 x 3,05	=	7,02 m ²
Zimmer 1	3,65 x 4,00	=	14,60 m ²
Balkon	3,50 x 1,20 x 1/4	=	1,05 m ²

Zimmer 2	4,25 x 4,00	=	17,00 m ²
Zimmer 3	3,05 x 3,05	=	<u>9,30 m²</u>
			52,69 m ²

Erdgeschoss

Es wird von derselben Größe wie im Obergeschoss aus-
gegangen (die Auswirkungen des vermutlich abweichenden
Grundrisses dürften nur gering sein). = 52,69 m²

Zusätzliche Flächen

Windfang	2,64 x 1,70	=	4,49 m ²
Überdeckter Freisitz	4,50 x 4,65 x 1/4	=	<u>5,23 m²</u>
			62,41 m ²

Wohnflächen, gesamt

Erdgeschoss	62,41 m ²
Obergeschoss	<u>52,69 m²</u>
	115,10 m ²
rd.	<u>115,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

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

Die Doppelgarage 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, 130,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.150 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 die Grundstücksgröße deutlich kleiner. Ausgehend davon, dass kleinere gleichwertige Grundstücke im Allgemeinen höhere Quadratmeterpreise erzielen, ist eine Anpassung erforderlich. Ich beziehe mich dabei auf die Angaben des örtlichen Gutachterausschusses, der folgende Koeffizienten angibt:

	Grundstücksgröße	Anpassungskoeffizient
Bewertungsgrundstück	758 m ²	0,97
Richtwertgrundstück	1.150 m ²	0,89

Anpassungsfaktor "Grundstücksgröße": 0,97 / 0,89 = 1,09.

Die anderen Bewertungsparameter entsprechen weitgehend denen des Richtwertgrundstücks, so dass keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind.

Berechnung des Bodenwerts

Angepasster Bodenrichtwert: $130,00 \text{ €/m}^2 \times 1,09 = 141,7 \text{ €/m}^2 \approx 142,00 \text{ €/m}^2$

Grundstücksgröße: 758 m²

$$\begin{array}{rcl} 758 \text{ m}^2 \times 142,00 \text{ €/m}^2 & = & 107.636,00 \text{ €} \\ \hline \text{Bodenwert} & & \text{rd. } 108.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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 Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt eigengenutzt bzw. leerstehend. Ein Ertrag wird offensichtlich nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben, das es in Grünberg einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Objekt befindet sich in guter Lage von Grünberg und ist infrastrukturell gut entwickelt. Das Grundstück ist vorteilhaft geschnitten und gut orientiert, die Gartenfläche befindet sich auf der Südwestseite (entsprechend der Hanglage). Das Gebäude wurde vermutlich um 1970 errichtet und seit dieser Zeit nur wenig modernisiert.

Soweit aus den Plänen und von außen erkennbar, ist der Grundriss als nutzungs-

gerecht zu betrachten. Die Ausstattung kann nicht beurteilt werden, da das Gebäude nicht zugänglich war. Im Bewertungsgang wird von einem etwas unterdurchschnittlichen Standard ausgegangen.

Für derartige Wohnungen werden in Grünberg monatlichen Grundmieten zwischen 7,00 und 7,50 €/m² erzielt. Im Bewertungsgang wird vom Mittelwert, somit 7,25 €/m² ausgegangen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Mietwertkalkulator¹ für Objekte entsprechender Lage in Grünberg, Baujahr 1975, Wohnfläche 115 m², mittlerer Ausstattungsstandard, einen durchschnittlichen Mietwert von 6,10 €/m² angegeben. Ausgehend davon, dass vermietete Einfamilien-Wohnhäuser i.A. deutlich höher vermietet werden (ca. 15 - 20 %), ist der angesetzte Mietzins schlüssig.

Für die Garagen wird von einer monatlichen Miete von 450 € je Einstellplatz ausgegangen.

Monatlicher Rohertrag

Wohnnutzung	115 m ² x 7,25 €/m ²	=	833,75 €
Doppelgarage	2 x 40	=	80,00 €
			913,75 €

Jährlicher Rohertrag

$$913,75 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 10.965,00 \text{ €}$$

Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unter-

¹ Mika - Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2025 im Geltungsbereich des Amts für Bodenmanagements Marburg; herausgegeben von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

schiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Jährlich 344,00 € für die Wohnung und 45 € je Garage
gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL = - 434,00 €
(entspricht ca. 4 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 13,45 €/m² Wohnfläche und 102 € je Garage
in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL = - 1.951,00 €
(entspricht ca. 16 % des Rohertrags)
Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags = - 219,00 €
Grundstücksreinertrag = 8.561,00 €

Abzügl. Bodenwertanteil mit 0,9 %

(Liegenschaftszinssatz)
107.636,00 € x 0,9 % = - 969,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.592,00 €

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

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist der Modernisierungsgrad von Bedeutung. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL gibt hierzu folgende Anhaltpunkte:

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster	2	1

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	4

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz

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

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Danach besteht für eigengenutzte Einfamilien-Wohnhä-

ser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,9 %. Bei der Bewertung wird von diesem Liegenschaftszinssatz ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 22,30

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.592,00 € x 22,30	=	169.302,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>107.636,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	276.938,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßem Zustand übersteigen	=	- 25.000,00 €
		251.938,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>252.000,00 €</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 Baukostenindexes sind vorzunehmen.

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

4.3.1. Wohnhaus

Gebäudeart 2.12 Doppelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart	535	595	685	825	1.035

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		1,0			
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	%	80,0%	20,0%	%	%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	535	0,0	0,00
2	595	80,0	476,00

3	685	20,0	137,00
4	825	0,0	0,00
5	1.035	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	613,00

Anpassungen

Indexanpassung 186,8 (2010 = 100) = 1,868

Normalherstellungskosten (2025)

$$613,00 \text{ €/m}^2 \times 1,868 = 1.145,08 \text{ €/m}^2 \approx 1.145,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 280 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2025)

280 m ² x 1.145,00 €/m ²	= 320.600,00 €
Neuwert besonderer Gebäudeteile	<u>= 25.000,00 €</u>
	345.600,00 €

Alterswertminderung

unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie SW-RL, Tabelle siehe Ertragswertberechnung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 64 %

345.600,00 € x 64 %	= - 221.184,00 €
Zeitwert, Wohnhaus	124.416,00 €

4.3.2. Doppelgarage

Gebäudeart 14.1	Einzelgarage/Mehrfachgaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Kostenkennwert	485,00 €/m ²
Indexanpassung	186,8 (2010=100) = 1,868

Normalherstellungskosten (2025)

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1,868 = 905,98 \approx 906,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 36 m²

Gebäudeneuwert Garage (2025)

$$36 \text{ m}^2 \times 906,00 \text{ €/m}^2 = 32.616,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1975

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 50 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 75 %

$$\begin{aligned} 32.616,00 \text{ €} \times 75 \% &= -24.462,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Garage} &= 8.154,00 \text{ €} \end{aligned}$$

4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	124.416,00 €
Garage	=	8.154,00 €
Gebäudezeitwerte		132.570,00 €

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	6.629,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		139.199,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	107.636,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	246.835,00 €

Marktanpassung

Das Marktgeschehen bei Erwerb von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern zeigt, dass im Verkaufsfall die Preise von Objekten mit niedrigen Sachwerten diese übersteigen, bei höheren Sachwerten ist es umgekehrt. Maßgeblich hierfür ist der Erwerberkreis, der bei "billigeren" Objekten größer ist als bei "teureren". Die Abhängigkeiten sind verschiedentlich untersucht worden, wobei diese Zusammenhänge regelmäßig bestätigt wurden. Unterschiede gibt es allerdings beim Verlauf der jeweiligen Regressionskurve bei Gegenüberstellung von Sach- und Verkehrswert.

Untersuchungen hierüber sind auch vom Gutachterausschuss des Landkreises durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,17 angegeben. Dieser Wert wird in den Bewertungsgang übernommen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$246.835,00 \text{ €} \times 1,17 = 288.797,00 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßem Zustand übersteigen	=	- 25.000,00 €
		263.797,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>264.000,00 €</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	=	252.000,00 €
Sachwert	=	264.000,00 €

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 um ca. 5 % niedriger liegenden 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)

$$288.797,00 \text{ €} / 115 \text{ m}^2 = 2.511,00 \text{ €}/\text{m}^2$$

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	2.755 €/m ²
Baujahr	1975
Grundstücksgröße	750 m ²
ergibt Korrekturwert	-78 €/m ²
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses	
2.755 €/m ² - 78 €/m ²	= 2.677,00 €/m ²

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

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

264.000,00 €

(in Worten: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Der halbe Anteil beträgt dementsprechend 132.000,00 €.

Gießen, den 08. August 2025



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.

BAULASTENVERZEICHNIS



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen - Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Herrn
Ulrich Frank
Architektur- und Sachverständigen-Büro
Röderring 33
35396 Gießen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachbereich Bauordnung,
Umwelt und Verkehr
Fachdienst Bauaufsicht
Beate Seller
Gebäude E, Raum E006
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1477
Fax 0641 9390-1585
Email bauaufsicht@lkgi.de
www.lkgi.de

Gießen, 28.01.2025

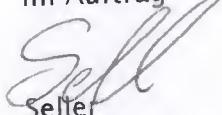
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen:	MBA/0501/25/0247
Ihr Aktenzeichen:	420 K 50/24
Ihr Schreiben vom:	21.01.2025
Ort:	Grünberg
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Grünberg Flur 23 Flurstück 28/1
Straße, Hausnummer:	Kantstraße 4

Sehr geehrter Herr Frank,
für das o.g. Grundstück ist bei uns zur Zeit keine Baulast eingetragen.
Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

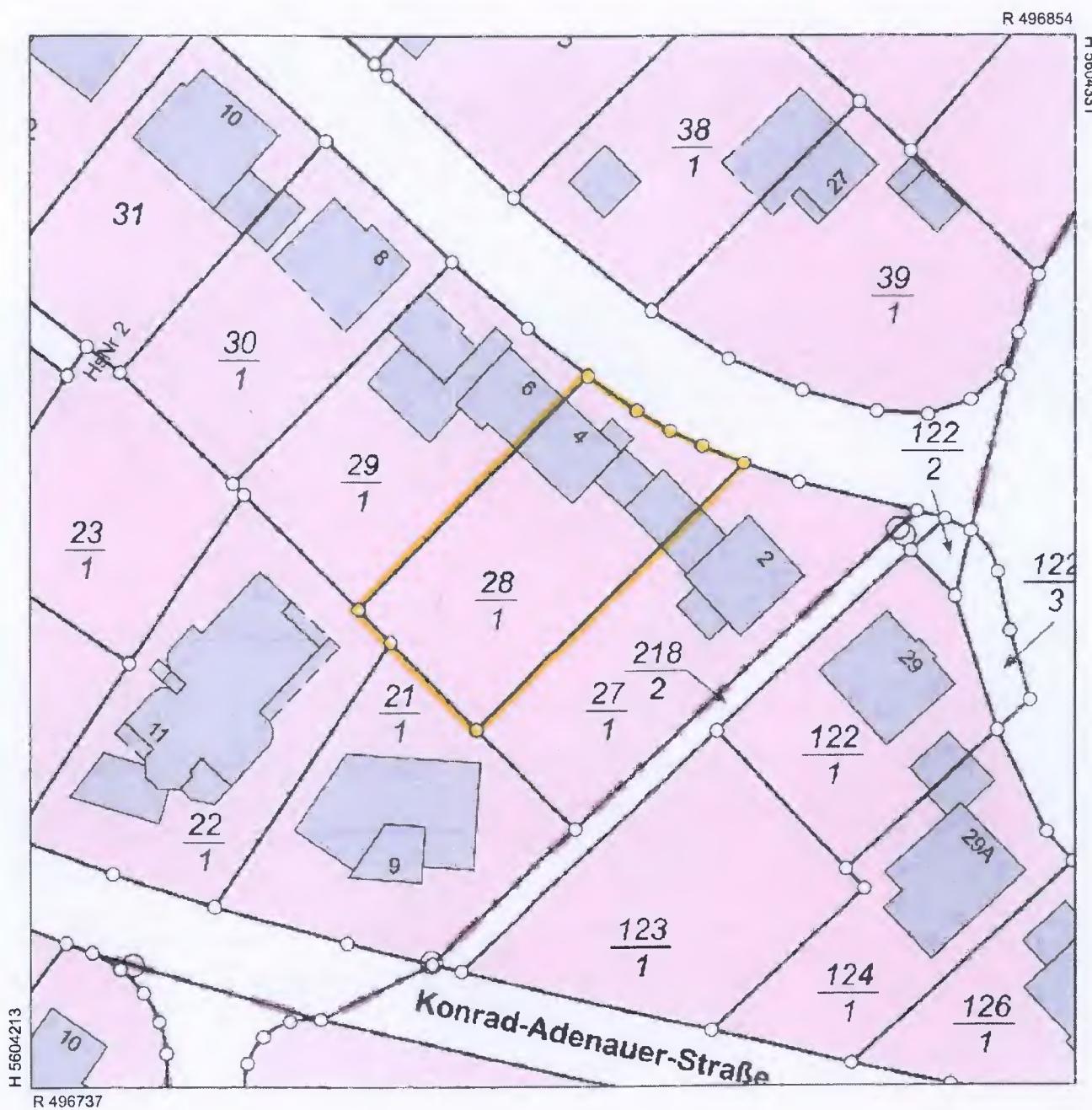

Seller

Anlage

ORTSLAGE



LAGEPLAN



Gutachten-Nr. 202544

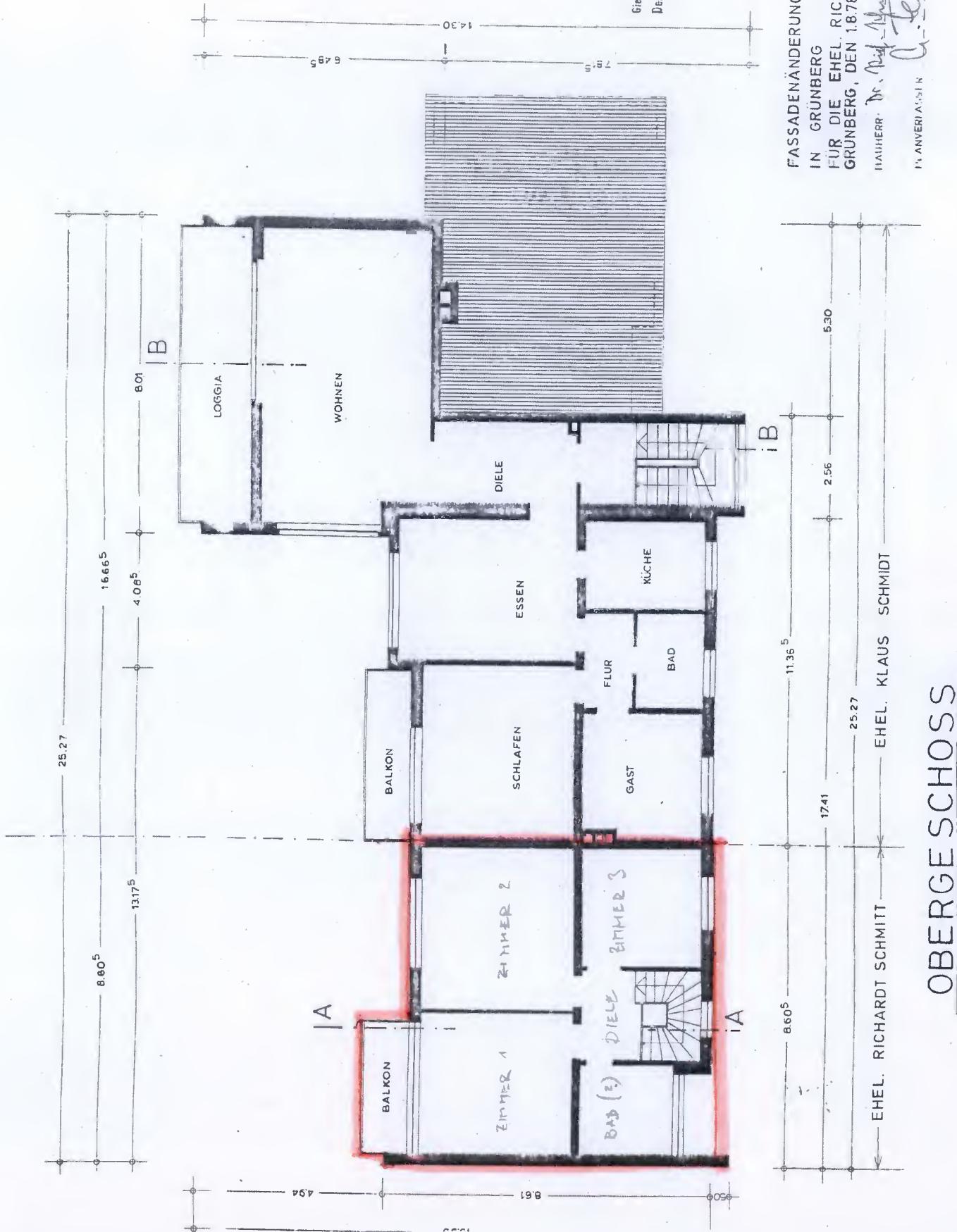
Anlage 4

GRUNDRISS

Wohnhaus Obergeschoss

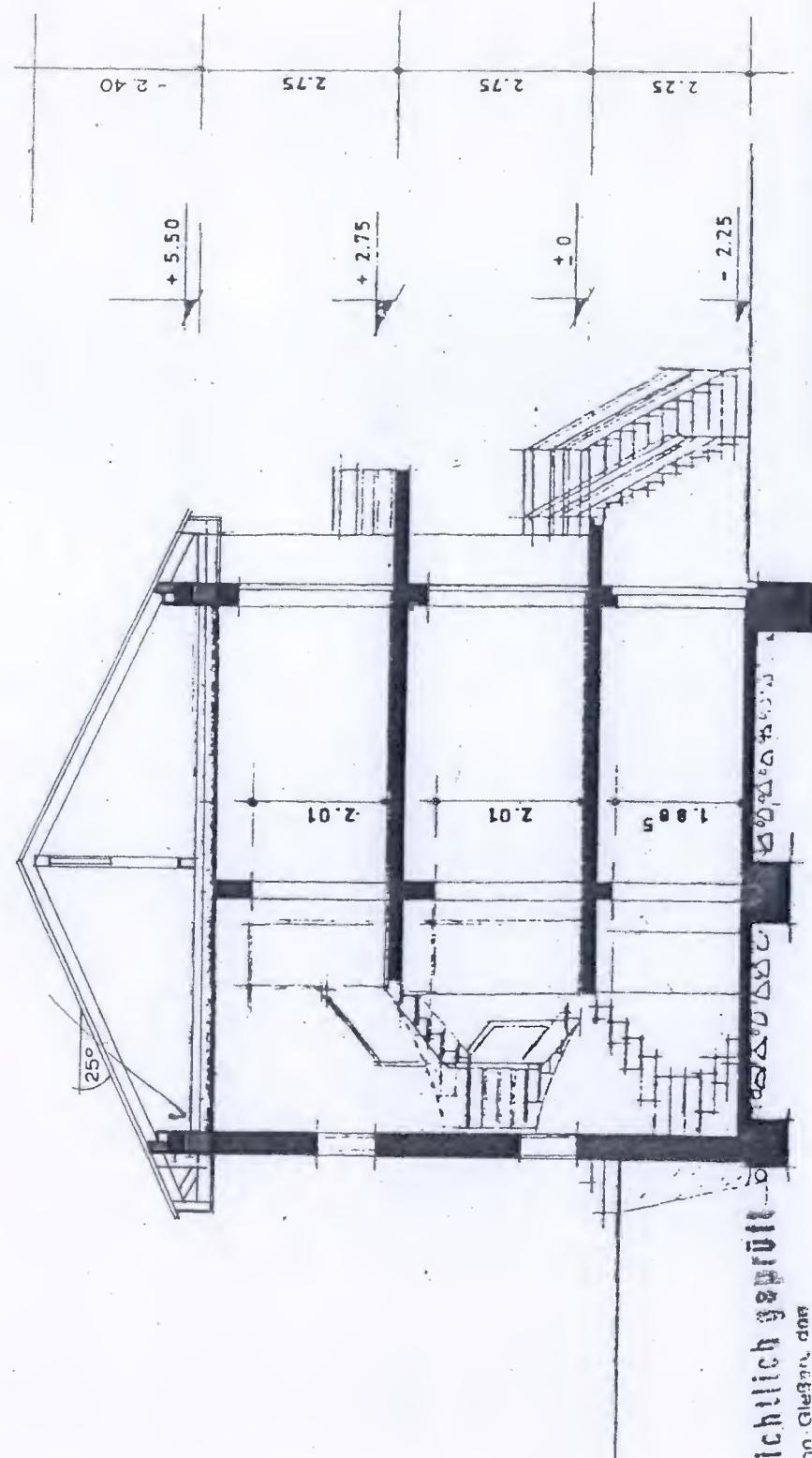
GESEHEN!
Gießen, den 6. Okt. 1978
Der Kreisjugendring des Latin-Mittl.
Verwaltungsschule Gießen
— Bezugspunkt: Satteldach

Peter Ulrich



SCHNITT

BESTEHEND
NEU
M.W. / BET.



FASSADENÄNDERUNG (SATTEL DACH)
IN GRUNBERG
FÜR DIE EHL RICHARDT SCHMITT
MASSTAB 1:100
GRUNBERG DEN 2.8.78
BAUHERR: Dr. Dipl. Arch. Horst Silber

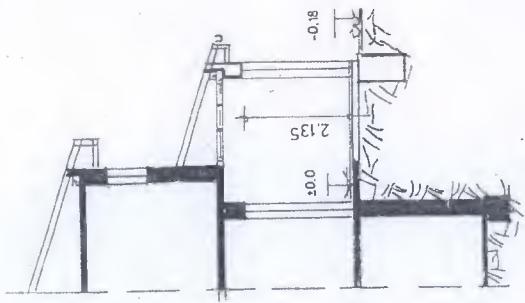
SCHNITT A-A

Bauaufsichtlich geprüft
Lenni Gießen, den
4. OKT. 1978

Der Kreisbauausschuss der Landeshauptstadt Gießen
Bauaufsichtsbehörde
Außenstelle Gießen
im Namen der Stadt Gießen

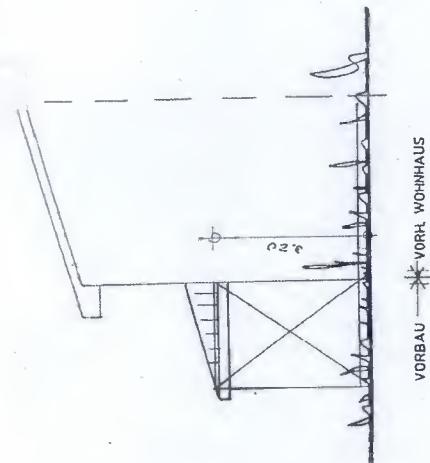
GRUNDRISS / SCHNITT

Eingangsvorbau und Freisitz

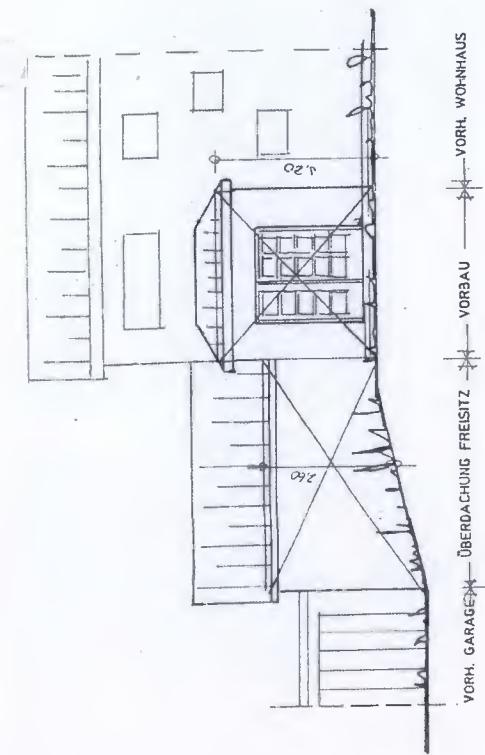


SCHNITT A-A

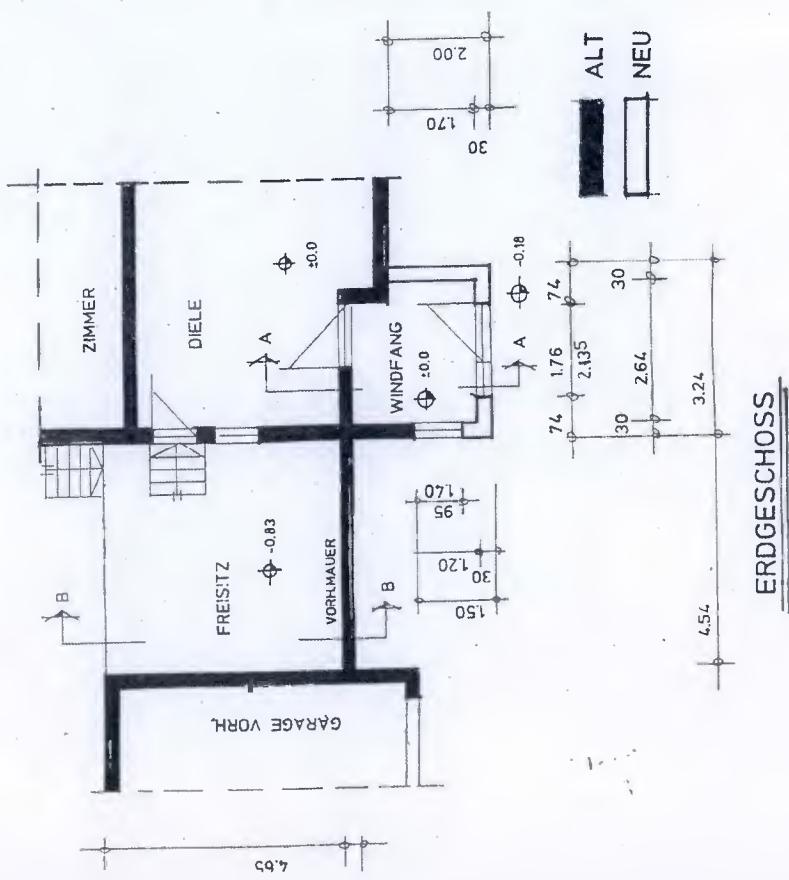
Bestandteil der
Baugenehmigung
Nr. 1460



WEST-ANSICHT



NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT

WOHNHAUS-ANBAU MIT FREISITZ ÜBERDACHUNG
FRAU UTE PFEIFFER IN GRÜNBURG

Pl A

PLA

BAUHERRIN



Bild 1: Straßenansicht von Osten



Bild 2: Straßenansicht von Nordosten



Bild 3: Straßenansicht von Norden



Bild 4: Ansicht von Süden



Bild 5: Doppelgarage, Ansicht von Nordosten



Bild 6: Balkon mit erheblichen Schäden



Bild 7: Feuchteschäden am traufseitigen Rinnkasten



Bild 8: Feuchteschäden an der Giebelverkleidung



Bild 9: Eingangstür mit witterungsbedingten Schäden