



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 9

(9. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202375 vom 28. November 2023

Geschäftsnummer: 420 K 60/23

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

Objekt: **Alter Weg 10**
35415 Polhlheim-Garbenteich
Einfamilien-Wohnhaus

DAS GUTACHTEN UMFASST 21 BLATT
6 ANLAGEN
4 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
2.3. Grundrissgestaltung	9
2.4. Außenanlagen	9
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	10
<u>3. Berechnungen</u>	10
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	10
3.2. Wohnflächen	10
3.3. Nutzflächen	11
<u>4. Bewertung</u>	12
4.1. Bodenwert	12
4.2. Ertragswert	13
4.3. Sachwert	16
4.3.1. Wohnhaus	17
4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte	18
4.4. Verkehrswert	19
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundriss EG	
5. Grundriss 1. OG	
6. Grundriss DG	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

- Ort : Pohlheim-Garbenteich, Alter Weg 10
- Katasteramtliche
- Bezeichnung : Gemarkung: Garbenteich Flur: 1
Flurstück: 451/9 Größe: 316 m²
Gebäude- und Freifläche Alter Weg 10
- Grundbuch : Garbenteich Blatt: 2344, lfd. Nr. 1
geführt beim Amtsgericht Gießen
- Grundstücksbezogene
- Rechte und Belastungen : - Grundbuch:
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind ausweislich der Angaben des Landkreises Gießen vorhanden:
Baulastenblatt Nr. 16/0981: Die Flurstücke Gemarkung Garbenteich, Flur 1, Flurstücke 451/7, 451/8, 451/9, 451/10 und 451/11 werden baurechtlich als ein Baugrundstück beurteilt, Anlage 1.
- Objektbezeichnung : Einfamilien-Wohnhaus
- Ortsbesichtigung : 04. Okt. 2023
- Teilnehmer : Ehemann der Schuldnerin sowie der Unterzeichner des Gutachtens. Schuldnerin und Gläubigerin waren vom Ortstermin informiert, aber nicht anwesend.
- Wertermittlungstichtag : 04. Okt. 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungstichtag
- Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, Planunterlagen
- Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts

Gießen vom 24. Aug. 2023

Auftragsdatum : 24. Aug. 2023

Bewertungsgrundlagen : Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010, Wertermittlungsrichtlinien WERTR 2006, Sachwertrichtlinie SW-RL mit den Normalherstellungskosten NHK 2010, Ertragswertrichtlinie EW-RL, Vergleichswert-richtlinie VW-RL.

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

Immobilienmarktbericht 2023 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 : Das Bewertungsgrundstück liegt in Garbenteich, einem Ortsteil von Pohlheim mit einer Einwohnerzahl von ca. 3.200, Pohlheim gesamt knapp 18.000. Der ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Ortsteil hat sich in den letzten Jahrzehnten stark umstrukturiert und dient heute vorrangig der Wohnsitznutzung. Darüber hinaus gibt es größere gewerbliche Ansiedlungen.

Demografische

Entwicklung : Pohlheim hat seit 2012 einen Einwohnerverlust von 2,5 % zu verzeichnen und liegt damit ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen).
Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Pohlheim dem Typ 6 "Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Garbenteich in einem durch kleinteilige Wohnbebauung geprägten Gebiet, **Anlage 2**. Im Osten befindet sich ein Einkaufszentrum, ansonsten herrscht Wohnbebauung vor.

Verkehrslage : Garbenteich ist infrastrukturell gut entwickelt. In wenigen 100 m ist die Landesstraße zwischen Gießen und Lich erreichbar. In ca. 3 km Entfernung gibt es einen Anschluss an die Autobahn A 5 (Frankfurt-Kassel, Anschlussstelle Fernwald). Durch Landes- und Kreisstraßen sind umliegende Gemeinden und auch die Kernstadt Watzenborn-Steinberg erreichbar.
Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind vorhanden. Im direkten Umfeld befindet sich eine Haltestelle an den Regionalbusverkehr. In Garbenteich

- gibt es einen Haltepunkt an der Bahnnebenstrecke Gießen-Gelnhausen (knapp 1 km vom Objekt entfernt).
- Wohnlage : Durchschnittliche Wohnlage.
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld vorhanden.
In Garbenteich gibt es Kindertagesstätte und Grundschule. Eine weiterführende Schule befindet sich im Stadtteil Watzenborn-Steinberg. Ergänzende Bildungsmöglichkeiten bis hin zu Hochschulen bestehen in Gießen.
Die Verwaltungsstellen der Stadt Pohlheim befinden sich im Stadtteil Watzenborn-Steinberg. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.
Weitere öffentliche Einrichtungen sind entsprechend der Ortsgröße vorhanden (Kirche, Sportanlagen, Sport- und Kulturhalle). Im Stadtteil Watzenborn-Steinberg gibt es ein Hallenbad. Darüber hinausgehende Möglichkeiten bestehen in Gießen (z.B. Theater, Krankenhäuser).
- Grundstücksgestalt : Regelmäßiges rechteckiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 13 m und einer Grundstückstiefe von rd. 25 m. Das Grundstück ist eben.
Die exakte Grundstücksform und die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 3** zu entnehmen.
- Bodenbeschaffenheit : Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Unterstellt werden normale Bodenverhältnisse.
- Rechtliche Gegebenheiten : Der Entwicklungsstand des Grund und Bodens ist als baureifes Land einzustufen. Nach Angabe ist das Grundstück nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Abgaben nach örtlicher Straßenbeitragsatzung

können jedoch noch anfallen.

Ausweislich der Auskunft der Stadt Pohlheim liegt das Grundstück innerhalb des seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum Alter Weg", 1. Änderung, der es als Mischgebiet (MI) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige Bauweise.

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.

Während des Ortsbesichtigungstermins war das Innere des Gebäudes nicht zu besichtigen, da hier die Inaugenscheinnahme verweigert wurde.

2.2.1. Wohnhaus **Bild 1 bis 4**

Baujahr : Nach Angabe 2017

Rohbau:

Unterkellerung : Nicht vorhanden.

Geschosse : Erd-, Ober-, teilweise Dachgeschoss.

Dachform : Pultdach, südlicher Gebäudeteil Flachdach.

Fundamente : Beton

Geschosswände : Nach Angabe Ytong-Mauerwerk unterschiedlicher Stärke.

Decken : Über den Geschossen bestehen massive Decken aus Stahlbeton.

Treppen : Vermutlich Montagetreppen

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung.

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen weitgehend heutigen Forderungen.

Nach Angabe Errichtung als KfW 75-Haus.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Der Flachdachbereich über dem südlichen Gebäudeteil ist als Dachterrasse mit massiven Brüstungen ausgebaut.

Installationen:

- Sanitärinstallation : Laut Planunterlagen Gästetoilette im Erdgeschoss und Duschbad im Obergeschoss.
- Elektroinstallation : Zeitgemäß.
- Heizung/Warmwasser: Nach Angabe Beheizung über Wärmepumpenanlage. Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt durch Fußbodenheizung.

Ausbau:

Nach Angabe des Ehemanns der Schuldnerin

- Fußböden : Teilweise keramische Beläge, teilweise Fertigparkett.
- Wandbekleidung : Putz und Anstrich. Bad und Toilette mit keramischen Wandfliesen.
- Deckenbekleidung : Putz und Anstrich.
- Innentüren : Glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen.
- Fenster : Dreifachverglaste Kunststofffenster und -Fenster Türen mit Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben.
- Außentür : Kunststoff mit Seitenteil und verglasten Ausschnitten.
- Ansichten : Rauputz und glatter Sockelputz.

2.3. Grundrissgestaltung

Die Grundrisse sind auf Anlage 4 bis 6 dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Im Allgemeinen Betonpflaster oder großformatige Betonplatten.
- Einfriedigungen : Zur Südseite massive Stützmauer mit Metallgeländer,

sonst Sockelmauern, z.T. mit Stahlgitter. Zur Straße keine Einfriedigung.

Außengestaltung : Normale gärtnerische Anlage, im Wesentlichen Grünfläche.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Da das Gebäude erst vor wenigen Jahren errichtet wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Schäden vorhanden sind. Eine Ortsbesichtigung und damit einer Überprüfung war wie beschrieben nicht möglich.

3. Berechnungen

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

Nach Planunterlagen

3.1.1. Wohnhaus

Erdgeschoss	7,50 x 11,00	=	82,50 m ²
Obergeschoss	wie EG	=	82,50 m ²
Dachgeschoss	7,50 x 7,30	=	<u>54,75 m²</u>
			219,75 m ²
		rd.	<u>220,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach Planunterlagen.

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

Entsprechend der WoFIV waren Raumteile unter 1 m lichter Raumhöhe nicht und solche zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zur Hälfte in Ansatz zu bringen. Die Dachterrasse wurde mit 1/4 der Grundfläche berücksichtigt.

Erdgeschoss

Diele/Flur	$7,03 + 1,05 \times 1,10$		
	+ $0,90 \times 1,10 / 2$	=	8,68 m ²
Abstellraum		=	2,30 m ²
Toilette		=	2,30 m ²
Wohnen/Essen		=	30,07 m ²
Küche		=	8,04 m ²
Hauswirtschaftsraum		=	10,50 m ²

Obergeschoss

Flur		=	5,41 m ²
Abstellraum		=	1,94 m ²
Kinderzimmer, links		=	12,90 m ²
Kinderzimmer, rechts		=	12,90 m ²
Schlafzimmer		=	18,14 m ²
Bad		=	8,10 m ²

Dachgeschoss

Galerie		=	8,11 m ²
Studio		=	18,69 m ²
Dachterrasse	$24,40 \times 1/4$	=	6,10 m ²
Abstellraum		=	5,39 m ²
			159,57 m ²
		<u>Rd.</u>	<u>160,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

Sonstige im Objekt vorhandenen Räume sind Funktions- und Zubehörräume zur Wohnnutzung und nicht gesondert vermietungsfähig. Sie wurden daher nicht flächenmäßig erfasst.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert

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

Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone, in der sich das Objekt befindet, 200,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 350 m² charakterisiert.

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

Das Bewertungsgrundstück entspricht in wesentlichen Teilen des Richtwertgrundstücks, der Bodenrichtwert wird deshalb übernommen.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 316 m²

316 m ² x 200,00 €/m ²	=	63.200,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>63.000,00 €</u>

4.2. Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung eines Abschlags für Bewirtschaftungskosten und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt eigengenutzt, ein Ertrag wird nicht erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben, da es in Pohlheim-Garbenteich einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Lage Garbenteichs mit guten infrastrukturellen Anbindungen. Das Grundstück ist über eine Stichstraße, die im Teileigentum steht, zugänglich.

Es handelt sich um einen Neubau aus 2017 mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Eine Aufteilung in 2 abgeschlossene Wohneinheiten lässt sich nicht ohne weiteres bewerkstelligen.

Die Wohnflächen sind zeitgemäß ausgestattet. Im Dachgeschoss gibt es teilweise Dachschrägen. Terrasse und Dachterrasse sind vorhanden. Die sanitäre Ausstattung entspricht heutigem Standard. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Für derartige Wohnungen in Einfamilien-Wohnhäusern werden in Garbenteich unter Berücksichtigung dem Sachverständigen bekannter Objekte Mieterträge von ca. 8,00 €/m² entrichtet.

Der Ansatz wird durch Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses in seinem Mietwertkalkulator¹ bestätigt. Hier werden für Wohneinheiten in Garbenteich in entsprechender Lage bei gegebener Wohnungsgröße monatliche Mieten von 6,75 €/m² (mittlerer Ausstattungsstandard) und 7,25 €/m² (gehobener Ausstattungsstandard) angegeben. Angesichts dessen, dass es sich um eine

¹ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Büdingen: MIKA - Mietwertkalkulator für Wohnraummieten, Stand 2023

Wohnung in einem Einfamilien-Wohnhaus handelt, sich die angegebenen Mietwerte aber im Wesentlichen auf Mehrfamilien-Wohnhäuser beziehen, ist eine höherer Wert von 10 - 15 % angemessen.

Monatlicher Rohertrag

$$160 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = 1.280,00 \text{ €}$$

Jährlicher Rohertrag

$$1.280,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 15.360,00 \text{ €}$$

Jährlicher Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und Bodenwertanteil. Die Aufteilung in Gebäude- und Bodenwertanteil ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern (Bodenwert = unendlich) erforderlich.

Marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$\begin{aligned} &\text{Jährlich 344,00 € für die Wohnung gemäß 2. Berechnungs-} \\ &\text{verordnung und Anlage 1 EW-RL} &= & - & 344,00 \text{ €} \\ &(\text{entspricht knapp 2,5 \% des Rohertrags}) \end{aligned}$$

Instandhaltungskosten

$$\begin{aligned} &\text{Jährlich 13,45 €/m}^2 \text{ Wohnfläche in Anlehnung an} \\ &\text{Anlage 1 EW-RL} &= & - & 2.152,00 \text{ €} \\ &(\text{entspricht ca. 14 \% des Rohertrags}) \end{aligned}$$

$$\text{Mietausfallwagnis mit 2 \% des Rohertrags} = \underline{\underline{- 307,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Grundstücksreinertrag} = 12.557,00 \text{ €}$$

Abzügl. Bodenwertanteil mit 2,0 %

(Liegenschaftszinssatz)

$$63.200,00 \text{ €} \times 2,0 \% = \underline{\underline{- 1.264,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} = 11.293,00 \text{ €}$$

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Baujahr: 2017

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 6 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 64 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 Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Dieser weist in 2022 Liegenschaftszinssätze von 0,6 % für unvermietete Einfamilien-Wohnhäuser und von 1,2 % für vermietete Einfamilien-Wohnhäuser aus. Da es sich um ein Objekt mit langer Restnutzungsdauer handelt und außerdem die momentanen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt zu höheren Liegenschaftszinssätzen tendieren, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % unterstellt.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 35,92

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

11.293,00 € x 35,92	=	405.645,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>63.200,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	468.845,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	=	<u>0,00 €</u>
		468.845,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>469.000,00 €</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 1.31 Freistehendes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und aus-
 gebautem Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.31	720,00	800,00	920,00	1.105,00	1.385,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	Standardstufe				
		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			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0		
Heizung	9,0				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0		
Insgesamt	100,0	0%	0%	77,5%	22,5%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	0,0	0,00
3	920,00	77,5	713,00
4	1.105,00	22,5	248,63
5	1.385,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	961,63 rd. 962,00

Anpassungen

Indexanpassung $178,2 (2010 = 100) = 1,782$

Normalherstellungskosten (2023)

$$962,00 \text{ €/m}^2 \times 1,782 = 1.714,28 \text{ €/m}^2 \approx 1.714,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 220 m^2

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2023)

$$220 \text{ m}^2 \times 1.714,00 \text{ €/m}^2 = 377.080,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = \underline{14.000,00 \text{ €}}$$

$$391.080,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: 2017

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 6 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 64 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 9 %

$$391.080,00 \text{ €} \times 9 \% = \underline{- 35.197,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} = 355.883,00 \text{ €}$$

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\text{Wohnhaus} = 355.883,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 \%} = \underline{17.794,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert der baulichen Anlagen} = 373.677,00 \text{ €}$$

$$\text{Zuzügl. Bodenwert} = \underline{63.200,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorläufiger Sachwert} = 436.877,00 \text{ €}$$

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 sind Gutachterausschuss des Landkreises Gießen durchgeführt und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (= Sachwertfaktor) von 1,21 angegeben. Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hat nach Angabe des Gutachterausschusses dazu geführt, dass die hohen Sachwertfaktoren nicht mehr gehalten werden können. So ist ein Abschlag von 8 - 12 % erkennbar. Ausgehend vom Mittelwert ergibt sich angepasster Sachwert von 1,08.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$436.877,00 \text{ €} \times 1,08 = \underline{471.827,00 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

$$= \underline{0,00 \text{ €}}$$

471.827,00 €

$$\underline{\text{Sachwert}} \quad \text{rd.} \quad \underline{472.000,00 \text{ €}}$$

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	=	469.000,00 €
Sachwert	=	472.000,00 €

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)

$$471.827,00 \text{ €} / 160,00 \text{ m}^2 = 2.949,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	160 m ²
Bodenrichtwert	175,00 bis 250,00 €/m ²
ergibt Tabellenwert	2.654,00 €/m ²
Baujahr	ab 2015
Grundstücksgröße	300 m ²
ergibt Korrekturwert	222,00 €/m ²
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses	

$$2.654,00 \text{ €/m}^2 \times 222,00 \text{ €/m}^2 = 2.876,00 \text{ €/m}^2$$

Der Wert bestätigt weitgehend die Ermittlung.

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

472.000,00 €

(in Worten: Vierhundertzweiundsiebzigttausend Euro)

als angemessen begutachtet. Die eingetragene Baulast hat keine wertrelevante Auswirkung.

Gießen, den 28. November 2023



Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Frank Ulrich



Untersuchungen auf Alllasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar. Die wertrelevanten Auswirkungen von evtl. dennoch vorhandenen Alllasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.