



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 8
(8. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 2022103 vom 13. Dezember 2022

Geschäftsnummer: 420 K 25/22

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

Objekt:

Untergasse 12
35444 Biebertal-Vetzberg

DAS GUTACHTEN UMFASST 27 BLATT
4 ANLAGEN
11 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. Schuppen	10
2.3. Grundrissgestaltung	10
2.4. Außenanlagen	11
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	12
<u>3. Berechnungen</u>	13
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	13
3.2. Wohnflächen	14
3.3. Nutzflächen	15
<u>4. Bewertung</u>	15
4.1. Bodenwert	15
4.2. Ertragswert	16
4.3. Sachwert	21
4.3.1. Wohnhaus	21
4.3.2. Schuppen	23
4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte	24
4.4. Verkehrswert	25
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundrisskizze	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

Ort	:	Biebertal-Vetzberg, Untergasse 12
Katasteramtliche		
Bezeichnung	:	Gemarkung: Vetzberg Flur: 4 Flurstück: 23 Größe: 396 m ² Gebäude- und Freifläche Untergasse 12
Grundbuch	:	Vetzberg Blatt: 1194, lfd. Nr. 4 geführt beim Amtsgericht Gießen
Grundstücksbezogene		
Rechte und Be-		
lastungen	:	- Grundbuch: Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sind auftragsgemäß nicht zu bewerten. - Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, Anlage 1 . - Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Gesamtanlage "Historischer Ortskern" und ist somit Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDschG.
Objektbezeichnung	:	Einfamilien-Wohnhaus
Ortsbesichtigung	:	08. Sept. 2022
Teilnehmer	:	Antragsgegner zu 2. sowie der Unterzeichner des Gutachtens
Wertermittlungs-		
stichtag	:	08. Sept. 2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	:	Entspricht Wertermittlungsstichtag
Verfügbare Unterlagen:		Grundbuchauszug, Lageplan
Zweck des		
Gutachtens	:	Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 27. Juli 2022.

Auftragsdatum : 27. Juli 2022

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 herangezogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbesondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzinsätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des Landkreises Gießen (ohne die Stadt Gießen), des Landkreises Marburg-Biedenkopf (ohne die Stadt Marburg), des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar; 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 : Vetzberg ist Ortsteil der Gemeinde Biebertal und hat eine Einwohnerzahl von ca. 700, Biebertal gesamt rd. 10.000. Die Gemeinde, ursprünglich stark landwirtschaftlich orientiert, dient heute vorrangig der Wohnsitznutzung nahe der Universitätsstadt Gießen (ca. 9 km entfernt)

Demografische

Entwicklung : Biebertal weist 2012 einen leichten Bevölkerungszuwachs von 0,9 % auf und liegt damit ungefähr beim Wert des Landkreises Gießen (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen)

Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Biebertal dem Typ 3 "Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet.

Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt in der historischen Bebauung von Vetzberg, **Anlage 2**. Das Gebiet ist im Wesentlichen durch Altbebauung, überwiegend mit Wohnnutzung, geprägt.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der *Untergasse*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. Parkplätze im öffentlichen Raum sind nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Verkehrslage : Biebertal ist über Landes- und Kreisstraßen an die nähere Umgebung angebunden. In ca. 4 km Entfernung gibt es einen Anschluss an die A 480 (Bestandteil des "Gießener Ring"), der die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz übernimmt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in Biebertal durch Regionalbusse gewährleistet. Eine Bushaltestelle

- befindet sich in ca. 600 m Entfernung und wird regelmäßig angedient. In Gießen gibt es einen Bahnhof mit zentraler Funktion und guten Verbindungen u.a. in das Rhein-Main-Gebiet.
- Wohnlage** : Durchschnittliche Wohnlage an ruhiger Straße. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Biebertal vorhanden. Umfassende Möglichkeiten gibt es im Zentrum und in der Peripherie von Gießen.
- Im Ortsteil Rodheim-Bieber sind Kindergarten und Grundschule eingerichtet. Weiterführende Schulen bis hin zu Hochschulen befinden sich in Gießen.
- Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Rodheim-Bieber. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.
- Weitere öffentliche Einrichtungen sind entsprechend der Ortsgröße vorhanden, z.B. Kirchen, Sportstätten, Burg-ruine (in Vetzberg) und Mehrzweckhalle, Hallenbad (in Rodheim-Bieber). Darüber hinausgehende Einrichtungen gibt es in Gießen.
-
- Grundstücksgestalt** : Trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 27 m und einer Tiefe von rd. 18 m. Das Grundstück weist starkes Gefälle nach Süden auf. Die Bebauung befindet sich im westlichen Grundstücksbereich. 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 abgabenfrei.

Ausweislich der Auskunft der , 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.

Ausweislich der Auskunft der , liegt das Grundstück innerhalb des seit rechtskräftigen Bebauungsplans, der es als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 ausweist. Maximal zulässig ist zweigeschossige offene 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 Orts-

besichtigung 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.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 bis 9

Baujahr : Baujahr im Ursprung vermutlich 18. Jahrhundert. Seit dieser Zeit mehrfach um- und angebaut und an die geänderten Wohnbedürfnisse angepasst. Anbauteile auf der Nordseite aus den 1960er und 1990er Jahren. Fiktives Baujahr 1960.

Rohbau:

Geschosse : Teilunterkellerung (Altbau), Erd- und Obergeschoss sowie Dachraum (Altbau).

Dachform : Satteldach

Fundamente : Altbaubereiche Bruchstein, sonst Beton.

Geschosswände : Ursprungsgebäude in Fachwerkkonstruktion mit Ausmauerung, Anbauten in Mauerwerk und Holzbauweise. Teilunterkellerung in Bruchstein.

Decken : Im Allgemeinen Holzbalkendecken, in geringem Maß auch massive Decken.

Treppen : Zum Kellergeschoss Natursteintreppe. Zwischen Erd- und Obergeschoss steile eingestemmte Holztreppe mit textilem Belag und Holzgeländer. Zum Dachraum des Altbaus Leitertreppe.

- Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Ziegel- bzw. Betondachstein-Eindeckung.
- Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
- Bautenschutz : Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden nicht erreicht.
Ein Energieausweis lag nicht vor.
- Besondere Bauteile : Eingangsbereich mit massivem Treppenpodest und Spaltklinkern, Überdeckung in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Markise.
Holzlagerschuppen auf der Nordseite.

Installationen:

- Sanitärinstallation : Erdgeschoss: Bad mit Dusche und Abtrennung, Waschtisch, WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschmaschinenanschlüssen. Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.
Obergeschoss: Bad mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC.

Elektroinstallation : Ergänzten Elektroinstallation. FI-Schalter ist vorhanden.

Heizung/Warmwasser: Warmwasser-Heizungsanlage über Pelletöfen. Zusätzliches gekoppeltes Gas-Kombi-Gerät mit Flüssiggasversorgung. Zentrale Warmwasserversorgung.
Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt außerhalb der Ofenheizung durch Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Ausbau:

- Fußböden : Im Erdgeschoss im Allgemeinen Fertigparkettböden. Ansonsten textile Beläge, im neueren Anbauteil auch Holzdielen. Bäder mit keramischen Fußbodenbelägen.

Wandbekleidung	:	Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder mit keramischen Wandfliesen. Fliesenspiegel in der Küche.
Deckenbekleidung	:	Putz, Anstrich oder Tapezierung. Im Anbauteil auch Holzbekleidung, ebenso Dachschrägen im Ursprungsgebäude.
Innentüren	:	Im Allgemeinen Füllungstüren neuerer Bauweise in Futter und Bekleidungen.
Fenster	:	Isolierverglaste Holzfenster und -Fenstertüren. Im neueren Anbauteil z.T. auch 3-fach verglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden. Vereinzelt Dachflächenfenster.
Außentüren	:	Holztür mit isolierverglasten Ausschnitten.
Ansichten	:	Sichtbares Fachwerk im Altbaubereich. Anbauteil z.T. mit vorgeblendetem Fachwerk. Teilweise auch unverputzt.

2.2.2. Schuppen **Bild 1, 3 bis 4, 9**

Baujahr	:	Vermutlich als Garage in den 1960er Jahre errichtet.
Konstruktion	:	Massive Bauweise mit flach geneigtem Pultdach und Bahnenabdichtung.
Installationen	:	Einfach
Ausbau	:	Wände verputzt, gestrichen oder rau. Decke mit OSB-Platten. Holzeingangstüren. Einfach verglastes Fenster.

2.3. Grundrissgestaltung

Je Geschoss 3 Zimmer mit Bad (ein Zimmer im Erdgeschoss = Wohnküche). Eine Aufteilung in 2 Wohneinheiten ist nicht ohne weiteres möglich. Durch die späteren Anbauten gibt es gefangene, d.h. nicht direkt vom Treppenhaus aus zugängige Räume.

Die lichten Raumhöhen liegen im Erdgeschoss unter

2,20 m, im Dachgeschoss (außer in den Anbauteilen) unter 2,00 m. Dachraum im Altbaubereich wohnlich ausgebaut mit geringen lichten Höhen.

Eine Teilunterkellerung ist vorhanden, darüber hinaus gibt es einen Einstellschuppen.

Die Grundrisse sind skizzenartig auf **Anlage 4** dargestellt.

2.4. Außenanlagen

- Versorgung : Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen. Flüssiggastank auf dem Grundstück (angemietet).
- Entsorgung : Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
- Bodenbefestigung : Hofeinfahrt teilweise Schwarzdecke, teilweise Betonpflaster. Entwässerung ist vorhanden. Terrasse mit großformatigen Betonplatten.
Zugang zum Holzlagerschuppen durch massive Treppe mit keramischem Belag.
- Einfriedigungen : Zur Straße massive Stützmauer mit Holzgeflechtzaun. Zum Fußweg auf der Ostseite Maschendrahtzaun und Heckenbepflanzung. Ansonsten sind Grenzbebauungen vorhanden.
- Außengestaltung : Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind als Grünfläche hergestellt, bzw. teilweise noch im Umbau begriffen. Auf der Nordseite der Terrasse besteht eine Bruchsteinstützmauer.
Auf dem Grundstück befindet sich ein einfaches Gartenhaus sowie ein kleines Gewächshaus, **Bild 10**.
Im Bereich des Hofes Pflanzbeete mit Natursteineingrenzung.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Im Allgemeinen altersgemäßer Zustand. Teilweise Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau oder Schäden:

Wohnhaus:

- Das Bad im Obergeschoss ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht benutzbar, da infolge eines Wasserschadens teilweise entkernt. Nach Angabe ist die Schadensursache behoben. Ebenso wird mitgeteilt, dass Fäulinsbildung und dementsprechend Standsicherheitsproblematik nicht bestehen und die geschädigten Bereiche trocken sind. Der Wiedereinbau der Sanitärgegenstände sowie Boden-/Wandherstellung muss noch erfolgen, **Bild 11**.
- Durch den Wasserschaden gibt es auch Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke der Küche im Erdgeschoss.
- Das Zimmer im Obergeschoss des Anbauteils zwischen Treppenhaus und Schlafzimmer ist noch nicht fertiggestellt, u.a. fehlt noch Bodeneinbau sowie der Anschluss eines Kaminofens.
- Die Holzfenster und Fenstertüren weisen teilweise witterungsbedingte Schäden an den Holzprofilen auf.

Schuppen:

- Die Dachabdichtung ist defekt.

Außenanlagen:

- Die Außenanlagen im nördlichen Grundstücksbereich sind nicht vollständig hergestellt.
- Die Stützmauer zur Straße hin weist Schäden auf, **Bild 2**, ebenso der Zaun entlang des östlichen Treppen-

aufgangs.

- Dach des Gartenhauses weist Schäden auf.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 27.000,00 € 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

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	5,00 x 4,35	=	21,75 m ²
Erdgeschoss	4,80 x 15,90	=	76,32 m ²
Obergeschoss	wie EG	=	76,32 m ²
Dachgeschoss			
(Ursprungsgebäude)	4,80 x 6,95	=	33,36 m ²
			207,75 m ²
		rd.	<u>208,00 m²</u>

3.1.2. Schuppen

Erdgeschoss	2,70 x 5,10	=	13,77 m ²
		rd.	<u>14,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach örtlichem Aufmaß.

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.

Erdgeschoss

Treppenhaus	1,92 x 2,92		
	- 0,86 x 1,67	=	4,17 m ²
Zimmer (Straßenseite)	4,18 x 3,33	=	13,92 m ²
Bad	2,00 x 2,79		
	- 0,40 x 0,40	=	5,42 m ²
Küche mit			
Speisekammer	4,08 x 4,25	=	17,34 m ²
Wohnzimmer	4,19 x 3,80		
	- 0,40 x 0,60	=	15,68 m ²

Obergeschoss

Treppenhaus	2,08 x 3,00		
	- 1,04 x 1,58		
	- 0,75 x 0,72	=	4,06 m ²
Zimmer (Straßenseite)	4,20 x 3,28	=	13,78 m ²
Bad	1,96 x 3,10		
	- 0,40 x 0,40	=	5,92 m ²
Zwischenzimmer	4,10 x 4,41	=	18,08 m ²
Schlafzimmer	4,14 x 3,85		
	- 0,40 x 0,60	=	15,70 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	(4,20 - 2,05 / 2 x 2) x 3,20		
	- 1,05 / 2 x 0,72	=	6,50 m ²
Zimmer (Straßenseite)	(4,20 - 2,05 / 2 x 2) x 3,37	=	7,25 m ²
			127,82 m ²
		rd.	<u>128,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume (z.B. im Kellergeschoss) sind Funktions- und Zuhörräume 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, 65,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 250 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.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück größer. Üblicherweise werden größere Grundstücke bei gleichen Verhältnissen mit niedrigere Bodenwerten gehandelt. In diesem Fall ist das aber nicht zu unterstellen. Zwar kann die eher großen Grundstücksfläche, allein wegen des Denkmalschutzes, nicht ohne weiteres bebaut werden, es gibt aber wesentlich bessere

Möglichkeiten, z.B. eine Gartenfläche mit Terrasse oder dergleichen anzulegen, so dass die Wohnqualität damit steigt. Im Bewertungsgang wird deshalb der Bodenrichtwert unterstellt.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 396 m²

396 m ² x 65,00 €/m ²	=	25.740,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<u>26.000,00 €</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 Vetzberg einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Objekt wurde vermutlich im 18. Jahrhundert errichtet und seit dieser Zeit mehrfach angebaut. Dadurch sind die heute üblichen Sanitäreinrichtungen usw. vorhanden, durch die Anbautätigkeit hat es aber auch an einigen Stellen ungünstige Raumkonfigurationen gegeben. Insbesondere werden die nach Norden gerichteten Räume nicht alle von einem Flur aus erschlossen, so dass Durchgangszimmer entstanden. Darüber hinaus ist besonders im Ursprungsgebäude, aber auch im Erdgeschoss des Anbauteils eine sehr geringe lichte Raumhöhe vorhanden, die heute nicht mehr zeitgemäß ist.

Die anderen Kriterien entsprechen im Wesentlichen heutigen durchschnittlichen Wohnbedürfnissen. Sanitärräume sind auf beiden Ebenen vorhanden ebenso auch Zugänge zu Terrassen.

Da die Grundrisse in Erd- und Obergeschoss sehr ähnlich sind, entstanden 2 abgeteilte Wohnbereiche. Eine Aufteilung in 2 Einzelwohnungen ist zwar nur mit sehr hohem Aufwand möglich, ein Generationenhaus lässt sich so aber bewerkstelligen.

Unter Berücksichtigung mir bekannter Mieten für vergleichbare Objekte ist von einem üblichen Mietertrag zwischen 5,00 und 6,00 €/m² auszugehen. Im Bewertungsgang wird ein Betrag von 5,50 €/m² unterstellt.

Dieser Wert wird bestätigt durch Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Dieser hat in seinem Mietwertkalkulator¹ für Wohnflächen in Vetzberg bei gleichen Voraussetzungen durchschnittliche Mieten bei mittlerer Ausstattung von 4,85 €/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung dessen, dass vermietete Einfamilien-Wohnhäuser üblicherweise um 10 bis 20 % höher gehandelt werden, ist der angesetzte Ertrag schlüssig.

Zum Objekt gehört eine ehemalige Garage, die als Schuppen verwendet wird, hierfür wird von einem monatlichen Mietertrag von 30,00 € ausgegangen.

Monatlicher Rohertrag

Wohnnutzung

$$128 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ €/m}^2 = 704,00 \text{ €}$$

Schuppennutzung

$$= \underline{\quad 30,00 \text{ €}}$$

734,00 €

¹ Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg, der Stadt Gießen und der Stadt Marburg: MIKA - Mietwertkalkulator für Wohnraumieten

Jährlicher Rohertrag

$$734,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 8.808,00 \text{ €}$$

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**

Jährlich 298,00 € für die Wohnung und 39 € für den Schuppen

$$\text{gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL} = - 337,00 \text{ €}$$

(entspricht knapp 4 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für den Schuppen

$$\text{in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL} = - 1.586,00 \text{ €}$$

(entspricht ca. 18 % des Rohertrags)

$$\text{Mietausfallwagnis mit 2 \% des Rohertrags} = - 176,00 \text{ €}$$

$$\text{Grundstücksreinertrag} = 6.709,00 \text{ €}$$

Abzügl. Bodenwertanteil mit 1,0 %

(Liegenschaftszinssatz)

$$25.740,00 \text{ €} \times 1,0 \% = - 257,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} = 6.452,00 \text{ €}$$

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

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

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	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	8

Baujahr: Fiktiv 1960

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 62 Jahre

Modernisierungsgrad: Mittlere Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 30 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 bestehen für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser Liegenschaftszinssätze von durchschnittlich 0,6 % ± 0,7 %. Im Bewertungsgang wird von einem Ansatz von 1,0 % ausgegangen, der das etwas höhere Risiko durch die bauzeittypische Bauweise (niedrige Geschosshöhe) berücksichtigt.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 25,81

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

6.452,00 € x 25,81	=	166.526,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>25.740,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	192.266,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 27.000,00 €</u>
		165.266,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>165.000,00 €</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 1.11 Freistehende Einfamilien-Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss

Gebäudeart 1.33 Freistehende Einfamilien-Wohnhäuser mit Erd- und Obergeschoss

Mischform beider Gebäudearten

Aufgrund des tatsächlichen Zustands mit jeweils 50 %

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.11	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
Gebäudeart 1.33	785,00	870,00	1.000,00	1.205,00	1.510,00
Mischform 1.11 / 1.33 50 % / 50 %	720,00	795,00	920,00	1.105,00	1.385,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardstufe

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	0,5	0,5			
Dach	15,0		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0			1,0		
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		0,5	0,5		
Fußböden	5,0			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0			0,5	0,5	
Heizung	9,0		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0		0,5	0,5		
Insgesamt	100,0	11,5%	47,5%	36,5%	4,5%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	720,00	11,5	82,80
2	795,00	47,5	377,63
3	920,00	36,5	335,80
4	1.105,00	4,5	49,73
5	1.385,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	845,96 rd. 846,00

Anpassungen

Indexanpassung 163,4 (2010 = 100) = 1,634

Normalherstellungskosten (2022)

$$846,00 \text{ €/m}^2 \times 1,634 = 1.382,37 \text{ €/m}^2 \approx 1.382,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 208 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2022)

$$208 \text{ m}^2 \times 1.382,00 \text{ €/m}^2 = 287.456,00 \text{ €}$$

$$\text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} = \underline{11.000,00 \text{ €}}$$

$$298.456,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

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

Baujahr: Fiktiv 1960

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 62 Jahre

Modernisierungsgrad: Mittlere Modernisierungen

Modifizierte Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 57 %

$$298.456,00 \text{ €} \times 57\% = \underline{- 170.120,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Wohnhaus} = 128.336,00 \text{ €}$$

4.3.2. Schuppen

Gebäudeart 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgaragen. Im Bewertungsgang wird von
der ehemalige Nutzung ausgegangen.

Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Kostenkennwert 485,00 €/m²

Indexanpassung 163,4 (2010=100) = 1,634

Normalherstellungskosten (2022)

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1,634 = 792,49 \text{ €/m}^2 \approx 792,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 14 m²

Gebäude neuwert Garage (2022)

$$14 \text{ m}^2 \times 792,00 \text{ €/m}^2 = 11.088,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1960

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 60 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: > 60 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 16 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 73 %

$$11.088,00 \text{ €} \times 73 \% = \underline{\quad - 8.094,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert, Schuppen} \quad 2.994,00 \text{ €}$$

4.3.3. Zusammenstellung der Zeitwerte

$$\text{Wohnhaus} = 128.336,00 \text{ €}$$

$$\text{Schuppen} = \underline{2.994,00 \text{ €}}$$

$$\text{Gebäudezeitwerte} \quad 131.330,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 7,5 \%} = \underline{9.850,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zeitwert der baulichen Anlagen} \quad 141.180,00 \text{ €}$$

$$\text{Zuzügl. Bodenwert} = \underline{25.740,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorläufiger Sachwert} = 166.920,00 \text{ €}$$

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 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 ca. 1,16 angegeben. Dieser berücksichtigt, dass Objekte mit niedrigen Sachwerten höher gehandelt werden.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$166.920,00 \text{ €} \times 1,16 = \underline{\underline{193.627,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters-	
gemäßen Zustand übersteigen	= <u>- 27.000,00 €</u>
	166.627,00 €
<u>Sachwert</u>	rd. <u>167.000,00 €</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	=	165.000,00 €
Sachwert	=	167.000,00 €

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)

$$193.627,00 \text{ €} / 128 \text{ m}^2 = 1.513,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	130 m ²	
Bodenrichtwert	25,00 bis 75,00 €/m ²	
ergibt Tabellenwert	1.691,00 €/m ²	
Baujahr, fiktiv	1975 bis 1984	
Grundstücksgröße	400 m ²	
ergibt Anpassungsfaktor	0,92 m ²	
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses		
1.691,00 €/m ² x 0,92	=	1.556,00 €/m ²

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

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

167.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundsechzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 13. Dezember 2022



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

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