

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa sehr gut - Autobahnzufahrt zur autobahnähnlich ausgebauten B 49 in ca. 2,5 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 3 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 70 km
Einkaufsmöglichkeiten:	für Grundversorgung und periodische Einkäufe im Stadtgebiet als Oberzentrum
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule und weiterführende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet
Ortslage:	süd-westlich des Ortskerns, ca. 3 km entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut bis sehr gut
Andienung:	von Westen und Süden
Art der Straße:	Anliegerstraßen mit üblichem Ausbau, südlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe Fernwärme, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- rechteckiger Zuschnitt - Ausdehnung in N-O-/S-W-Richtung von i. M. ca. 20 m - Ausdehnung in N-W-/S-O-Richtung von i. M. ca. 38 m
Grundstücksoberfläche:	- etwa eben - etwa gleiche Höhenlage zur Straße, teilweise über Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwasserseinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen ist keine Altlastenfläche verzeichnet.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 5 Wohnungen

Bauweise / Konstruktion:	konventionelle Massivbauweise
Zweckbestimmung:	Bewertungsobjekt als Eigentumswohnung Nr. 2 im EG in einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 5 Wohnungen
Baujahr:	2010
Alter:	16 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 54 Jahre
Gründung:	gemäß Unterlagen Bodenplatte in Beton

Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich entsprechend den Erfordernissen ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Decken:	Massiv- und im DG gegebenenfalls Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Fernwärme, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen, Kabelfernsehen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	Anschluss an die Fernwärmeleitung; Beheizung über Fußbodenheizung
energetische Eigenschaften:	69 kWh/(m²a)
Sanitärinstallation:	Spülenanschluss in der Küche, Waschmaschinenanschluss im Flurbereich, Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und etwa üblich zur Bauzeit bemessen
Fußböden:	Fliesen
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Massivtreppe
Türen:	Hauszugangstür in Kunststoff mit Isolierglas-Ausschnitt; Innentüren beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Elektrobedienung
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangsüberdachung, auskragende Balkone
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist gegeben - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten sind soweit erkennbar bzw. bekannt geworden in einem wertrelevanten Umfang nicht vorhanden.

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Fernwärme, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen

Entwässerungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: soweit ausgeführt Stützwände, Hecken, übliche Zaunanlagen

Flächenbefestigungen: Verbundsteinpflaster

Gartengestaltung: Rasenfläche, Pflanzbereiche, Baum- und Strauchbestand

Sonstige Außenanlagen: Abstellgebäude in Holzkonstruktion, dem Bewertungsobjekt zuzuordnen; Carport in Holzkonstruktion, nicht dem Bewertungsobjekte zuzuordnen

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Eigentumswohnung als Sondereigentum Nr. 2 in einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 5 Wohnungen in süd-westlicher Ortslage der Stadt Gießen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert, anteilig

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 12510270 als Wohnbaufläche 600 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 550 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist gemäß Auskunft durch den Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche, die Lage an zwei Straßen, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen gemäß einschlägig veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten in Höhe von - 5 %. Eine differenziertere Ableitung ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da eine Veränderung des Bodenrichtwertes um ± 10 % bei dem geringen, anzusetzenden Grundstücksanteil zu einer Varianz des Ertragswertes von unter ± 1 % führt. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 565 €/m².

anteilig:	95,66 m ² x	565 €/m ² =	54.048 €
Bodenwert, anteilig		=	54.048 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigelegt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für die Eigentumswohnung im EG eine Netto-Kaltmiete von 12,00 €/m². In dieser Miete ist ein Nutzwert für die zugeordnete Garten- und PKW-Stellplatzfläche enthalten.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

54 m² Wohnfläche mit Terrasse	x	12,00 €/m² =	648 €
monatlicher Rohertrag		=	648 €
jährlicher Rohertrag		=	7.776 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		6,50 %	
Instandhaltungskosten:		11,50 %	
Betriebskosten: (vollständig umlagefähig)		0,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		20,00 %	-1.555 €
jährlicher Reinertrag		=	6.221 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	6.221 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,25 % Liegenschaftszinssatz x 54.048 €	=	-1.216 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.005 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 54 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,25 %	= x	31,08

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

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

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im Jahr 2024 für Eigentumswohnungen 2,4 % mit einer Standardabweichung von etwa 0,5 % bei einem Bodenrichtwert von 501 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 12,38 €/m², einer Wohnfläche von 48 m², Bewirtschaftungskosten von 19 % und einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 2,25 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$31,08 \times 5.005 \text{ €} = 155.555 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)} = 54.048 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 209.603 \text{ €}$$

4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt worden.

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. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. 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, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa

= 0 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= 0 €

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 Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.