



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 · Telefax: 0641/54421

1. AUSFERTIGUNG von 7

(7. Ausfertigung verbleibt in unseren Akten)

GUTACHTEN

Nr. 202402 vom 10. Jan. 2024

Geschäftsnummer: 420 K 72/23

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

Objekt: Platz Clouange 4 A, 4 B
35428 Langgöns

DAS GUTACHTEN UMFASST 25 BLATT
6 ANLAGEN
21 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. Wohn- und Bürogebäude	8
2.3. Grundrissgestaltung	10
2.4. Außenanlagen	11
2.5. Baulicher Zustand - Umbauarbeiten und Schäden	11
<u>3. Berechnungen</u>	12
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	12
3.2. Wohnflächen	13
3.3. Nutzflächen	14
<u>4. Bewertung</u>	15
4.1. Bodenwert	15
4.2. Ertragswert	16
4.3. Sachwert	20
4.3.1. Wohnhaus	20
4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte	22
4.4. Verkehrswert	23
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Begünstigende Baulast	
3. Ortslage	
4. Lageplan	
5. Grundriss EG	
6. Grundriss OG	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

Ort : Langgöns - Lang-Göns, Platz Clouange 4 A , 4 B

Katasteramtliche

Bezeichnung : Gemarkung: Lang-Göns Flur: 11
Flurstück: 62/4 Größe: 584 m²
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch : Lang-Göns Blatt: 5693, lfd.Nr. 1
geführt beim Amtsgericht Gießen

Grundstücksbezogene

Rechte und Be-

lastungen : - Grundbuch:
Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sind nicht Bestandteil der Bewertung.
- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**. Es gibt jedoch eine begünstigende Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten des Grundstücks Flur 11, Flurstück 63/1, Weg "Platz Clouange", der Zufahrt und Versorgung zum Grundstück sicherstellt, **Anlage 2**

Objektbezeichnung : Doppelhaus bestehend aus Wohnung und Büroeinheit

Ortsbesichtigung : 21. Nov. 2023

Teilnehmer : Insolvenzverwalter sowie der Unterzeichner des Gutachtens

Wertermittlungs-

stichtag : 21. Nov. 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, Plan- und Bauunterlagen

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts
Gießen vom 13. Okt. 2023

Auftragsdatum : 13. Okt. 2023

Bewertungs

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

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getre-
ten. Sie konnte im Bewertungsgang noch nicht herange-
zogen werden, da die Bewertungsgrundlagen, insbe-
sondere Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftzins-
sätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet
wurden.

Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Land-
kreises Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf (ohne
die Universitätsstädte Gießen und Marburg); herausge-
geben vom Amt für Bodenmanagement Marburg - Ge-
schäftsstelle 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 Objekt befindet sich in der Gemeinde Langgöns mit einer Einwohnerzahl von ca. 11.700, davon der Gemeindeteil Lang-Göns rd. 5.000 Einwohner. Langgöns liegt in der nördlichen Wetterau am Rand des Taunus. Die Gemeinde war ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, hat sich aber, da am Entwicklungsband Gießen gelegen, schon seit längerem stark umstrukturiert. Neben der Wohnsitznutzung im mittelhessischen Raum spielen gewerbliche Ansiedlungen eine Rolle.
- Demografische Entwicklung : Seit 2012 ist ein geringer Einwohnerverlust zu verzeichnen (- 0,7 %), der etwas ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 1,6 % ohne Stadt Gießen) liegt. Nach Demografiebericht der Bertelsmanns-Stiftung wird Langgöns dem Typ 3 "Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet.
- Ortslage : Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lang-Göns gegenüber der Gemeindeverwaltung, Anlage 3. Das Gebiet ist durch gemischte Bauweise geprägt. Die Zufahrt erfolgt von der Straße *Platz Clouange*. Zum Gebäudeteil 4 A gibt es darüber hinaus einen Zugang von der Straße *An der alten Bach*. Beide Straßen sind voll erschlossen und befestigt. Gehwege und Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.
- Verkehrslage : Langgöns ist infrastrukturell gut angebunden. In ca. 400 m Entfernung besteht eine Anschlussstelle an die A 485 (Gießen-Butzbach), von der aus in kurzer Entfernung die A 45 (Aschaffenburg-Gießen-Dortmund)

erreicht werden kann.

Der öffentliche Personenverkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen des Regionalbusverkehrs sind in geringer Entfernung vorhanden. Der Bahnhof, der gute Anbindungen an das Rhein-Main-Gebiet aufweist, liegt ca. 1,5 km entfernt.

Lagequalität : Durchschnittliche Wohnlage zur Straße *Platz Clouange*. Die Straße *An der alten Bach* ist zeitweilig stärker befahren.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind teilweise in direkten Umfeld vorhanden. Darüber hinausgehende Möglichkeiten befinden sich in Butzbach und insbesondere in Gießen.

In Lang-Göns besteht eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Linden bzw. Butzbach. In Gießen, ca. 15 km entfernt, gibt es außerdem Hochschulen.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in direkter Nähe. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium haben ihren Sitz in Gießen.

Weitere öffentliche Einrichtungen, z.B. Kirchen, Sportstätten, Museum, sind in Langgöns vorhanden. Weitergehende Möglichkeiten insbesondere Kinos, Theater oder Krankenhäuser bestehen in Gießen.

Im Umfeld des Bewertungsobjekts insbesondere zur Straße *An der alten Bach*, bestehen Objekte mit gewerblicher Nutzung.

Grundstücksgestalt : Im Wesentlichen rechteckige Form mit einem Straßenanteil zur Straße *An der alten Bach* von rd. 22 m und einer Tiefe von ca. 26 m. An der Ostseite befindet sich eine Ausklinkung des Grundstücks so dass hier eine Tiefe von rd. 31 m besteht. Das Grundstück weist leichtes Gefälle nach Osten auf.

Die exakte Grundstücksform und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück sind dem Lageplan **Anlage 4** 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 Gemeinde Langgöns liegt das Grundstück innerhalb des seit 1996 bestehenden Bebauungsplans Nr. 16 "Am Jammersberg", der es als Gewerbegebiet (GW) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,1 ausweist. Zulässig ist zweigeschossige offene Bauweise. Wohnnutzung wird in bestimmten Formen zugelassen.

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.

2.2.1. Wohn- und Bürogebäude

Außenansichten Bild 1 bis 10

Innenansichten Bild 11 bis 17

Baujahr : Nach Angabe 2011. 2022 teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken

Rohbau:

Unterkellerung : Bis auf den Technikraum nicht unterkellert.

Geschosse : Erd- und Dachgeschoss

Dachform : Zwei gegeneinander gestellte Pultdächer

Fundamente : Beton

Geschosswände : Mauerwerk, Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm stark.

Decken : Massive Decke über dem Erdgeschoss. Im Dachgeschoss Dach = Decke.

Treppen : Je Einheit angewendelte Montagetreppe mit Holztritt-

stufen und Metallgeländer.

Dachkonstruktion : Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung. Herausgezogene Wandteile an den Giebelseiten mit Leichtmetallabdeckung (Stehfalz).

Rinnen : Zinkblech-Regenrinnen und -Fallrohre.

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

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Balkone auf der Westseite in massiver Bauweise mit Betonplattenbelag und Metallgeländer.

Eingangsüberdeckungen in Glas auf Metallkonstruktion.

Kellerabgang zum Technikraum in massiver Bauweise mit Metallgeländer.

Installationen:

Sanitärinstallation : **4 A:** Kleines Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC und kleinem Waschtisch. Bad im Dachgeschoss mit Einbauwanne, wandhängendem WC und Waschtisch. Küche und Büro mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

4 B: 2 Toiletten im Erdgeschoss mit wandhängendem WC und Waschtisch. Büro und Bad im Dachgeschoss und Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung, keine Sanitärgegenstände

Innenliegende Toilette mit Entlüftungsanlage.

Elektroinstallation : Bauzeittypisch entsprechend den Bedürfnissen.

Heizung/Warmwasser: Warmwasser-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung und Gasfeuerung. Brennwerttechnik.

Die Wärmeübertragung in den Räumen erfolgt durch Fußbodenheizungen.

Ausbau:

Fußböden	:	4 A: Im Wesentlichen Fertigparkett. Sanitärräume mit großformatigen keramischen Platten. 4 B: Weitgehend keramische Beläge, im Dachgeschoss teilweise auch Laminatfußböden.
Wandbekleidung	:	Putz, Anstrich oder Tapezierung. Bäder und Toiletten mit brüstungshohen, teilweise auch deckenhohen großformatigen keramischen Wandfliesen.
Deckenbekleidung	:	Putz, Anstrich oder Tapezierung. 4 B zum Teil auch Elementplatten.
Innentüren	:	Glatt abgesperrte Furnierholztüren in Futter und Bekleidungen. Teilweise Nurglastüren.
Fenster	:	Isolierverglaste Kunststofffenster und -Fenster Türen mit Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben.
Außentüren	:	Zu den Einheiten jeweils Kunststofftüren mit Isolierverglasung. Zum Technikraum Stahltür.
Ansichten	:	Rauputz und glatter Sockelputz, gestrichen. Versprung des Pultdachs sowie Ortgänge und Traufseiten mit Schablonenbekleidung.
Sonstiges	:	4 B: Mittige Theke in der Küche.

2.3. Grundrissgestaltung

4 A:

Wohnung über Erd- und Obergeschoss mit Dusche- und Wannenbad, insgesamt 4 Räume, sowie Abstellraum und Windfang. Diele, Wohnen, Kochen übergangslos ohne Türen.

4 B:

Entsprechend Nutzungsänderung weitere Wohneinheit. Umbau noch nicht erfolgt, derzeit noch Büroeinheit mit insgesamt 4 unterschiedlichen großen Räumen, 2 Toiletten sowie Teeküche. Windfang. Zeitgemäße Raum-

höhen. Im Dachgeschoss Dach = Decke mit zum Teil hohen Geschosshöhen.

Die Grundrisse (nach Nutzungsänderung) sind auf **Anlage 5 und 6** dargestellt.

2.4. Außenanlagen

Versorgung	:	Anschlüsse an öffentliche Wasser-, Gas- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen.
Entsorgung	:	Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal.
Bodenbefestigung	:	Im Allgemeinen Betonpflaster. Entwässerung ist gegeben. Im Zugangsbereich <i>Platz Clouange</i> Edelstahlgeländer. Terrasse mit Betonplatten
Einfriedigungen	:	Zur Talseite Bruchsteinmauer, zur Bergseite Bruchsteinabtrennung. Ansonsten teilweise Heckenbepflanzung.
Außengestaltung	:	Gärtnerische Anlage. Grünfläche mit Baumbestand.

2.5. Baulicher Zustand - Umbauarbeiten und Schäden

Überwiegend altersgemäß mit einzelnen Schäden:

- Der Laminatfußboden in der Einheit **4 B** weist zum Teil deutliche Wellen auf und muss ersetzt werden, z.B. **Bild 18**.
- In der Einheit **4 A** fehlen stellenweise die Fußleisten, **Bild 11**.
- In der Küche der Einheit **4. A** gibt es unterhalb der Wasseranschlüsse Feuchtigkeitsschäden im Bodenbelag, **Bild 19**.
- Auf der Unterseite der Balkonüberdeckung/Dachtraufe (**4 B**) sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar, **Bild 20**.
- Teilweise gibt es Schäden im außenseitigen Betonpflaster.

ter, Bild 21 und 22 .

- Ausbau der Einheit 4 B zu einer Wohnung, insbesondere Badeinbau.

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird ein Betrag von ca. 30.000,00 € 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

Nach Planunterlagen.

3.1.1. Wohn- und Bürogebäude

Kellergeschoss	2,20 x 2,31	=	5,29 m ²
Erdgeschoss (4 A)	11,99 x 6,75		
	+ 4,49 x 0,30		
	- 1,99 x 1,71	=	78,88 m ²
Erdgeschoss (4 B)	11,99 x 6,45		
	- 2,00 x 1,71		
	+ 4,49 x 0,30	=	75,26 m ²
Dachgeschoss (4 A)	wie EG (4 A)	=	78,88 m ²
Dachgeschoss (4 B)	wie EG (4 B)	=	75,26 m ²
			313,57 m ²
		rd.	<u>314,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach Planunterlagen.

Eine Überprüfung auf Schlüssigkeit fand statt. Die teilweise vorgenommenen Grundrissänderungen wirken sich nur untergeordnet auf das Gesamtergebnis aus und werden daher vernachlässigt.

Entsprechend der WoFIV waren überdeckte Terrassen und Balkone mit 1/4 der Grundfläche zu berücksichtigen.

3.1.2.1. Wohnhaus (4 A)

Erdgeschoss

Windfang		=	3,10 m ²
Diele		=	3,30 m ²
Büro		=	10,00 m ²
Duschbad	(WC + WA/TR)		
	2,20 x 2,00 + 0,115 x 2,00	=	4,63 m ²
Wohnen/Kochen		=	40,35 m ²
Überdeckte Terrasse	7,50 x 1/4	=	1,88 m ²

Obergeschoss

Flur		=	4,00 m ²
Bad		=	6,90 m ²
Kind		=	16,95 m ²
Abstellraum		=	3,90 m ²
Schlafen		=	26,25 m ²
Balkon	7,50 x 1/4	=	1,88 m ²
			123,14 m ²
		rd.	<u>123,00 m²</u>

3.1.2.2. Wohnung (4 B), als Büroeinheit genutzt

Die Raumbezeichnungen entsprechend denen der genehmigten Bauunterlagen.
Die bisherige Nutzung ist in Klammern angegeben.

Erdgeschoss

Diele	=	3,30 m ²
Windfang	=	3,10 m ²
Büro	=	10,00 m ²
WC	=	2,20 m ²
WA/TR (WC)	=	2,00 m ²
Wohnen/Kochen (Büro)	=	40,25 m ²
Überdeckte Terrasse 7,50 x 1/4	=	1,88 m ²

Dachgeschoss

Flur	=	4,00 m ²
Bad (Archiv)	=	6,90 m ²
Kind (Teeküche)	=	16,95 m ²
Abstellraum	=	3,90 m ²
Schlafen (Büro)	=	26,20 m ²
Balkon 7,50 x 1/4	=	1,88 m ²
		122,56 m ²
	rd.	<u>123,00 m²</u>

3.1.3. Nutzflächen

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

Die Garage 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, 165,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 950 m² ausgewiesen.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2022. Bis zum Bewertungsstichtag sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses die Bodenwerte relativ stabil geblieben, so dass der Bodenrichtwert auch zum Bewertungsstichtag übernommen werden kann.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück deutlich kleiner. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung entspricht es jedoch den umgebenden Bebauungen, so dass keine Anpassung erfolgt.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 584 m²

584 m ² x 165,00 €/m ²	=	96.360,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>rd.</u>	<u>96.000,00 €</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 ungenutzt und leerstehend. Bis vor wenigen Monaten war der Gebäudeteil *Platz Clouange 4 A* als Wohnung genutzt. Der Gebäudeteil *Platz Clouange 4 B* steht länger leer und wurde zuvor als Gewerbeobjekte (Büroeinheit) genutzt.

Im Bewertungsgang wird davon ausgegangen, dass beide Einheiten, sowie bauaufsichtlich genehmigt, als Wohnungen zu beurteilen sind. Dazu erfordert es noch Umbauarbeiten beim Gebäudeteil 4 B, die unter dem Abschnitt "Umbauarbeiten und Schäden" berücksichtigt sind. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist dann von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich mittlerer Lage von Langgöns. Es handelt sich um ein Doppelhaus, das relativ neu ist. Der Ausstattungsstandard ist dementsprechend angepasst.

Der energetische Standard entspricht zwar nicht mehr überall heutigen Forderungen, Ergänzungen sind aber möglich. Insbesondere verfügt das Gebäude über eine Fußbodenheizung, was sich für eine Wärmepumpenanlage günstig darstellt. Die Raumaufteilung ist schlüssig. Terrasse bzw. Balkon sind jeweils vorhanden. Sanitärräume sind ausreichend vorhanden und gut ausgestattet. Der Ausstattungsstandard der anderen Räume ist ebenfalls überdurchschnittlich.

Für derartige Objekte werden in Lang-Göns Mieterträge von ca. 8,20 €/m² entrichtet. Der Wert wird durch Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses anhand seines Mietwertkalkulators ¹ bestätigt. Dieser weist für ver-

¹ Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH), Wiesbaden: MIKA - Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2023

gleichbare Wohneinheiten in Langgöns bei entsprechendem Bodenrichtwert, Größe und Ausstattung einen durchschnittlichen Mietwert von 7,10 €/m² aus. Ausgehend davon, dass es sich aber um zwei Doppelhaushälften handelt und nicht um Wohnungen in Mehrfamilien-Wohnhäusern (die den Angaben zugrunde liegen), ist eine Anpassung erforderlich. Erfahrungsgemäß ergeben sich Aufschläge von ca. 15 %, wodurch der angesetzte Betrag bestätigt wird.

Monatlicher Rohertrag

Wohnung Platz Clouange 4 A

$$123 \text{ m}^2 \times 8,20 \text{ €/m}^2 = 1.008,60 \text{ €}$$

Wohnung Platz Clouange 4 B

$$123 \text{ m}^2 \times 8,20 \text{ €/m}^2 = \underline{1.008,60 \text{ €}}$$

$$2.017,20 \text{ €}$$

Jährlicher Rohertrag

$$2.017,20 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 24.206,00 \text{ €}$$

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

$$\begin{array}{l} \text{Jährlich 344,00 € je Wohneinheit gemäß 2. Berechnungs-} \\ \text{verordnung und Anlage 1 EW-RL} \end{array} = - 688,00 \text{ €}$$

(entspricht knapp 3 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

$$\begin{array}{l} \text{Jährlich 13,45 €/m}^2 \text{ Wohnfläche in Anlehnung an} \\ \text{Anlage 1 EW-RL} \end{array} = - 3.309,00 \text{ €}$$

(entspricht ca. 13,5 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags	=	-	484,00 €
Grundstücksreinertrag	=		19.725,00 €
Abzügl. Bodenwertanteil mit 2,0 % (Liegenschaftszinssatz)			
96.360,00 € x 2,0 %	=	-	1.927,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=		18.666,00 €

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

Baujahr: 2011

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 12 Jahre

Modernisierungsgrad: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 58 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-Wohn-

häusern und gewerblichen Objekten.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses. Dieser weist für Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze von 1,0 % ± 0,8 % aus. Nach Angabe des Gutachterausschusses haben sich die Liegenschaftszinssätze aufgrund der aktuellen Entwicklungen etwas erhöht, wonach sich ein Ansatz von ca. 1,5 % ergibt. Darüber hinaus handelt es sich um ein Objekt mit hoher Restnutzungsdauer, was ebenfalls zu einem höheren Liegenschaftszinssatz führt. Deswegen wird im Bewertungsgang ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % herangezogen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 06, Anlage 5) 34,15

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

17.798,00 € x 34,15	=	607.802,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>96.360,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	704.162,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Umbauarbeiten und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen	=	<u>- 30.000,00 €</u>
		674.162,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>674.000,00 €</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 2.21 Doppelhaus mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.21	740,00	825,00	945,00	1.140,00	1.425,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

		Standardstufe				
Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0			1,0		
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			1,0		
Fußböden	5,0				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0				1,0	
Heizung	9,0				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0			0,5	0,5	
Insgesamt	100,0	0%	0%	66,5%	33,5%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m²	Anteil in %	Summe in €/m²
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	66,5	628,43
4	1.140,00	33,5	381,90
5	1.425,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	1.010,33 rd. 1.010,00

Anpassungen

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

Korrekturfaktor wegen Zweifamilienhaus = 1,05

Normalherstellungskosten (2023)

$$1.010,00 \text{ €/m}^2 \times 1,782 \times 1,05 = 1.889,81 \text{ €/m}^2 \approx 1.890,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 314 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2023)

$$314 \text{ m}^2 \times 1.890,00 \text{ €/m}^2 = 593.460,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Neuwert besonderer Gebäudeteile} & = & 35.000,00 \text{ €} \\ & & \hline & & 628.460,00 \text{ €} \end{array}$$

Alterswertminderung

Baujahr: 2011

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL: 70 Jahre

Gebäudealter zum Bewertungsstichtag: 12 Jahre

Modernisierungsgrad: Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 58 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 17 %

$$\begin{array}{rcl} 628.460,00 \text{ €} \times 17 \% & = & - 106.838,00 \text{ €} \\ \text{Zeitwert, Wohnhaus} & & 521.622,00 \text{ €} \end{array}$$

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	521.622,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	26.081,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		547.703,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	96.360,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	644.063,00 €

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 örtlichen Gutachterausschuss durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem

Sachwert und Bodenpreisniveau ein Korrekturfaktor (extrapoliert) von 1,05 angegeben. Geht man von 2 nebeneinander stehenden Wohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von jeweils 644.000,00 € / 2 = jeweils 322.000,00 € aus, ergibt sich ein Sachwertfaktor von ca. 1,30. Letzere Variante kann deswegen herangezogen werden, da es sich um zwei eigenständige nebeneinander liegende Wohneinheiten mit separatem Außenzugang handelt, wo also eine Realteilung oder wenigstens eine Aufteilung in 2 eigenständige Eigentumsanteile möglich ist.

Nach Angabe des örtlichen Gutachterausschusses haben sich seit Erhebung deutliche Abschlüsse bei den Sachwertfaktoren aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Entwicklung ergeben. Ausgehend von einem Abschlag von ca. 10 % liegt der aktuelle Sachwertfaktor für die angegebenen Objekte in einem Bereich zwischen 0,95 und 1,20. Infolge der Aufteilungsmöglichkeit wird von einem Sachwertfaktor von 1,10 ausgegangen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$644.063,00 \text{ €} \times 1,10 = \underline{\underline{708.469,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Umbauarbeiten und Schäden, die den alters-	
gemäßen Zustand übersteigen	= - 30.000,00 €
	678.469,00 €
<u>Sachwert</u>	rd. <u>678.000,00 €</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	=	674.000,00 €
Sachwert	=	678.000,00 €

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)

$$678.496,00 \text{ €} / 246 \text{ m}^2 = 2.758,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat für Doppelhäuser bei vergleichbaren Kriterien folgenden Vergleichsfaktor ermittelt:

Wohnfläche	2 x 120 m ²	
Bodenrichtwert	150,00 bis 190,00 €/m ²	
ergibt Tabellenwert (extrapoliert)	2.410,00 €/m ²	
Baujahr	2011	
Grundstücksgröße	600 m ²	
ergibt Korrekturwert	458,00 €/m ²	
Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses		
2.410,00 €/m ² + 458,00 €/m ²	=	2.868,00 €/m ²

Der Wert bestätigt in etwa die Ermittlung.

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

678.000,00 €

(in Worten: Sechshundertachtundsiebzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 10. Januar 2024


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.