



35396 GIESSEN, RÖDERRING 33

Telefon: 0641/51036 Telefax: 0641/54421

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

GUTACHTEN

Nr. 202435 vom 26. Juli 2024

Geschäftsnummer: 420 K 88/23

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

Objekt: Am Buchacker 12
35444 Biebertal-Königsber

DAS GUTACHTEN UMFASST 22 BLATT
6 ANLAGEN
5 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	10
2.4. Außenanlagen	10
2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden	10
<u>3. Berechnungen</u>	11
3.1. Brutto-Grundflächen (BGF) gem. DIN 277	11
3.2. Wohnflächen	11
3.3. Nutzflächen	12
<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	19
4.4. Verkehrswert	20
<u>Anlagen</u>	
1. Baulastenverzeichnis	
2. Ortslage	
3. Lageplan	
4. Grundriss KG	
5. Grundriss EG	
6. Grundriss DG	
Bilder	

1. Vorbemerkungen

- Ort : Biebertal-Königsberg, Am Buchacker 12
- Katasteramtliche
Bezeichnung : Gemarkung: Königsberg Flur: 1
Flurstück: 113 Größe: 768 m²
Gebäude- und Freifläche Am Buchacker 12
- Grundbuch : Königsberg Blatt: 1612
geführt beim Amtsgericht Gießen
- Grundstücksbezogene
Rechte und Belastungen : - Grundbuch:
Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Baulastenverzeichnis:
Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nach Angabe des Kreisbauamts nicht, **Anlage 1**.
- Objektbezeichnung : Einfamilien-Wohnhaus
- Ortsbesichtigung : 25. April 2024
- Teilnehmer : Der Unterzeichner des Gutachtens.
Schuldner und Gläubiger wurden vom Ortsbesichtigungstermin informiert, davon der Schuldner mit Einschreiben/Rückschein. Die Sendung wurde nicht abgefordert.
- Wertermittlungstichtag : 25. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Qualitätsstichtag : Entspricht Wertermittlungstichtag
- Verfügbare Unterlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, Planunterlagen
- Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung auf Beschluss des Amtsgerichts Gießen vom 14. März 2024.
- Auftragsdatum : 14. März 2024

Bewertungs-
grundlagen

: 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, Liegenschaftzinsätze, noch auf Basis der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

Immobilienmarktbericht 2024 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 Objekt befindet sich in Königsberg, einem Ortsteil von Biebertal mit einer Einwohnerzahl von rd. 700, Biebertal gesamt rd. 10.000. Der Ortsteil war ursprünglich stark durch Landwirtschaft und Bergbau geprägt. Seit einigen Jahrzehnten spielt die Wohnsitznutzung eine steigende Rolle.

Demografische

Entwicklung : Seit 2012 hat Biebertal einen leichten Einwohnerzuwachs von 0,1 % zu verzeichnen und damit etwas ungünstiger als der gesamte Landkreis (+ 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 südlich des alten Ortskerns in einem Neubaugebiet, das den letzten Jahrzehnten entwickelt wurde, **Anlage 2**. Die Umgebung ist durch kleinteilige Wohnbebauung, im Allgemeinen Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern, geprägt. Der Zugang zum Objekt erfolgt über die Straße *Am Buchacker*, die vollständig erschlossen und befestigt ist. PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum sind gegeben.

Verkehrslage : Königsberg liegt ca. 5 km nordwestlich des Ortsteils Rodheim-Bieber und ist durch Landesstraßen an die überörtliche Verkehrswege angebunden. Bis zur A 45 (Gießen-Dortmund, Wetzlarer Kreuz) sind es ca. 8,5 km, bis zum "Gießener Ring" (A 480, A 485, B 429, B 49, Anschlussstelle Schiffenberg) rd. 10,5 km.

Der öffentliche Personennahverkehr ist eingeschränkt

ausgebaut. Buslinien gibt es Richtung Gießen und Wetzlar. Eine Haltestelle befindet sich in geringer Entfernung an der Bergstraße. Bahnhöfe gibt es in Gießen und Wetzlar.

- Wohnlage : Gute Wohnlage, keine Durchgangsstraße.
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Königsberg eingeschränkt vorhanden, in Rodheim-Bieber und insbesondere in und in der Peripherie von Gießen aber zahlreich eingerichtet.
In Königsberg gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule besteht in der Kerngemeinde Rodheim-Bieber. Weiterführende Schulen befinden sich in Wetzlar und Gießen, hier bis hin zu Hochschulen.
Die Gemeindeverwaltung ist in Rodheim-Bieber eingerichtet. Kreisverwaltung und Regierungspräsidium befinden sich in Gießen.
Weitere öffentliche Einrichtungen, z.B. Kirche, Sportanlagen, sind in Königsberg vorhanden, ansonsten in Rodheim-Bieber und insbesondere in Gießen bestehend.
- Grundstücksgestalt : Leicht trapezförmiges Grundstück mit einem Straßenanteil von ca. 22 m und einer Grundstückstiefe von rd. 36 m. Das Grundstück weist Gefälle nach Südosten auf. 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 abga-

benfrei.

Ausweislich der Auskunft der Gemeinde Biebertal liegt das Grundstück innerhalb des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplans Königsberg Nr. 1, der es als dörfliches Mischgebiet (MD) mit den Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 ausweist. Maximal zulässig ist eingeschossige 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 oder unter Zugrundelegung zeittypischer Bauweisen.

Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Installationen wurde nicht überprüft, das Gutachten unterstellt - soweit nicht anders vermerkt - schadensfreie bauzeitypische Anlagen.

Bei den in der Beschreibung erwähnten Mängeln und Schäden handelt es sich um solche, die bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren. Ein Anspruch auf Vollzähligkeit ist hieraus nicht abzuleiten.

Die im Berechnungsgang angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind nach Erfahrungswerten geschätzt und berücksichtigen nur die Beträge, die zur Herstellung eines altersgemäßen Zustands erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen an der Bausubstanz oder

Schadensanalysen mit exakten Kostenermittlungen bleiben insoweit ergänzenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

Während des Ortsbesichtigungstermins waren die Innenräume nicht zugänglich. Hier wird unter Zugrundelegung der bauaufsichtlichen Unterlagen, die bei der Gemeinde eingesehen wurden, nach dem Äußeren Anschein bewertet.

2.2.1. Wohnhaus Bild 1 - 3

Baujahr	:	2018
Rohbau:		
Unterkellerung	:	Nach Planunterlagen Vollständig unterkellert.
Geschosse	:	Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss.
Dachform	:	Flach geneigtes Satteldach, nördlicher Anbauteil Flachdach
Fundamente	:	Beton
Geschosswände	:	Kellergeschoss massiv, in Fertigteilbauweise als WU-Keller ausgeführt. Wohnhaus ab dem Erdgeschoss in Holzrahmenkonstruktion mit 38 cm starken Außenwänden und 18 cm starken Innenwänden.
Decken	:	Über dem Kellergeschoss massive Decke aus Stahlbeton, über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke.
Treppen	:	Vermutlich Montagetreppen.
Dachkonstruktion	:	Rahmenbauweise mit Dämmung und Eindeckung in Betondachsteinen. Nördlicher Anbauteil mit Bahnenabdichtung.
Rinnen	:	Kupferblech-Regenrinnen und -Fallrohre.
Bautenschutz	:	Wärme- und Schalldämmung sowie Abdichtung der erdberührenden Teile entsprechen den Forderungen zur Bauzeit. Heutige Anforderungen werden weitgehend

noch erreicht.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Besondere Bauteile : Ofeneinbau

Installationen:

Sanitärinstallation : Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung mit Hebeanlage.

Erdgeschoss: Nach Planunterlagen Gästetoilette mit wandhängendem WC, Handwaschbecken und Urinal.
Küche mit den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgung.

Obergeschoss/Dachgeschoss: Nach Planunterlagen Bad mit Wanne, Dusche mit Abtrennung, 2 Waschtischen sowie wandhängendem WC.

Elektroinstallation : Unterstellt wird eine bauzeittypische Anlage.

Heizung/Warmwasser: Beheizung und Warmwasserbereitung über Wärmepumpenanlage. Es wird davon ausgegangen, dass die Wärmeübertragung in den Wohnräumen durch Fußbodenheizung erfolgt.

Ausbau (Annahme):

Fußböden : Keramische oder Fertigparkett-/Laminatfußböden.

Wandbekleidung : Trockenputz, gestrichen oder tapeziert. Bad und Toilette mit keramischen Wandfliesen.

Deckenbekleidung : Trockenputz, gestrichen.

Innentüren : Glatt abgesperrte Holztüren in Futter und Bekleidungen.

Fenster : Isolierverglaste Kunststofffenster und -Fenstertüren mit Kunststoffrollläden. Leichtmetallfensterbänke.

Außentüren : Hauseingangstür in Leichtmetall mit isolierverglasten Ausschnitten und isolierverglastem Seitenteil.

Ansichten : Rauputz, gestrichen, Sockel in Feinputz.

2.3. Grundrissgestaltung

Zeitgemäßer, nutzungsgerechter Grundriss. Terrassen im Erdgeschoss.

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	:	Terrasse mit keramischem Belag. Hoffläche mit wassergebundener Decke befestigt, endgültiger Belag noch nicht eingebaut.
Einfriedigungen	:	Keine eigenen Einfriedigungen.
Außengestaltung	:	Gärtnerische Anlage noch nicht abgeschlossen.

2.5. Baulicher Zustand - Mängel und Schäden

Soweit erkennbar altergemäß. Die auf den Planunterlagen dargestellte Garage ist noch nicht errichtet worden, ebenso die Hoffläche. Zugänge zum Hauseingang und zur Terrasse bislang provisorisch.

Die Terrasse weist einzelne Setzungen auf.

Die Baulichkeiten sind noch nicht katasteramtlich erfasst und im Lageplan eingetragen.

Für die Beseitigung der Schäden und die Herstellung der Restarbeiten (insbesondere der Hoffläche) wird ein Betrag von 25.000,00 € unterstellt. Die geplante Garage wird, da noch nicht begonnen, nicht berücksichtigt.

3. Berechnungen

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

Nach Planunterlagen.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	10,94 x 11,84		
	+ 2,70 x 4,68	=	142,17 m ²
Erdgeschoss	11,10 x 12,00		
	+ 2,70 x 4,84	=	146,27 m ²
Dachgeschoss	8,50 x 12,00	=	102,00 m ²
			390,44 m ²
		rd.	<u>390,00 m²</u>

3.2. Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Nach Angabe in der Bauakte. Die Werte wurde auf Schlüssigkeit überprüft.

Erdgeschoss

Flur/Treppenhaus	3,78 x 4,70		
	- (2,80 + 2,10) x 1,00	=	12,87 m ²
Garderobe		=	3,36 m ²
Gästetoilette		=	4,20 m ²
Wohnen/Essen		=	59,27 m ²
Kochen		=	12,04 m ²
Terrasse 1	nicht errichtet	=	0,00 m ²
Terrasse 2	25,90 x 1/4	=	6,48 m ²
Arbeiten		=	16,24 m ²
Abstellraum		=	9,47 m ²
Dachgeschoss			
Galerie		=	8,28 m ²
Bad		=	15,42 m ²

Kind 2	=	15,42 m ²
Schlafen	=	15,42 m ²
Ankleide	=	5,15 m ²
Kind 1	=	<u>15,42 m²</u>
		199,04 m ²
	rd.	<u>199,00 m²</u>

3.3. Nutzflächen

Die anderen im Objekt vorhandenen Räume im Kellergeschoss 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, 125,00 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als Wohnbaufläche mit einer Grundstücksgröße von 800 m² charakterisiert.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Der Erhebungsstichtag liegt nahe zum Bewertungsstichtag, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

Die tatsächliche Grundstücksgröße mit 768 m² deckt sich praktisch mit der des Richtwertgrundstücks. Auch ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück dem typischen Grundstück innerhalb der Richtwertzone, so dass vom Bodenwert ausgegangen wird.

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 768 m²

768 m ² x 125,00 €/m ²	=	96.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	rd.	<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 Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt, soweit erkennbar, eigengenutzt, insofern wird kein Ertrag erzielt. Eine Ertragsfähigkeit ist aber gegeben, da es in Königsberg einen Markt an vermieteten Einfamilien-Wohnhäusern gibt. Bei der Bemessung des marktüblichen Mietzinses ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage von Königsberg, das Grundstück ist gut orientiert.

Das Wohnhaus ist nur wenige Jahre alt und hinsichtlich Energieeffizienz auf gutem Standard.

Die Grundrisskonzeption mit Wohnräumen im Erdgeschoss und Schlafräumen im Ober-/Dachgeschoss ist sinnvoll. Terrassen sind vorhanden.

Soweit erkennbar, ist der Ausstattungsstandard überdurchschnittlich. Für der-

artige Wohnflächen werden in Biebertal unter Berücksichtigung dem Sachverständigen bekannter Mieterträge, Mieten von ca. 7,75 €/m² entrichtet.

Der Gutachterausschuss gibt in seiner Mietübersicht ¹ in Königsberg bei entsprechender Lage und einer Wohnfläche von 170 m² (max. Wert) sowie einem gehobenen Ausstattungsstandard einen Mietwert von 6,55 €/m² an. Wohnungen in Einfamilien-Wohnhäuser werden höher gehandelt, da hier auch zusätzliche Flächen, sprich Gartenflächen usw., zur Verfügung stehen. Auszugehen ist deshalb von einem Zuschlag von 15 bis 20 %, diesbezüglich ist der tatsächlich angesetzte Betrag schlüssig.

Monatlicher Rohertrag

$$199 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 1.542,25 \text{ €}$$

Jährlicher Rohertrag

$$1.542,25 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 18.507,00 \text{ €}$$

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 344,00 € für die Wohnung gemäß

$$2. \text{ Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL} = - 344,00 \text{ €}$$

(entspricht knapp 2 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten

Jährlich 10,60 €/m² Wohnfläche in Anlehnung

$$\text{an Anlage 1 EW-RL} = - 2.109,00 \text{ €}$$

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

(entspricht ca. 11,5 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrags	=	- 370,00 €
Grundstücksreinertrag	=	15.684,00 €
Abzügl. Bodenwertanteil mit 2,0 % (Liegenschaftszinssatz)		
96.000,00 € x 2,0 %	=	- 1.920,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	13.764,00 €

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: 2018

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.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für unvermietete Einfamilien-Wohnhäuser in seinem aktuellen Marktbericht einen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % ± 0,3 % an. Dieser Wert bezieht sich auf eine Gesamtnutzungsdauer von mehr als 15 Jahren. Im Bewertungsgeschehen ist erkennbar, dass neuere Objekte einen deutlich höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen. Im Bewertungsgang wird von einem angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen.

Kapitalisierungsfaktor

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

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

13.764,00 € x 35,92	=	494.403,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>96.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	590.403,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen und Restarbeiten	=	<u>- 25.000,00 €</u>
		565.403,00 €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>565.000,00 €</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 (Sach-

wertrichtlinie - 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 1.13, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie flach geneigtem Dach
- Gebäudeart 1.03, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss sowie flach geneigtem Dach
- Angepasster Wert mit einem Anteil von 53 % für Gebäudeart 1.13 und 47 % für Gebäudeart 1.03 entsprechend Planunterlagen

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.13	665,00	740,00	850,00	1.025,00	1.285,00
Gebäudeart 1.03	705,00	785,00	900,00	1.085,00	1.360,00
Angepasster Wert mit 53 % zu 47 %	685,00	760,00	875,00	1.055,00	1.320,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	Standardstufe				
		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			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0				1,0	
Heizung	9,0				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0			0,5	0,5	
Insgesamt	100,0	0%	0%	41,0%	59,0%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NKH Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	685,00	0,0	0,00
2	760,00	0,0	0,00
3	875,00	41,0	358,75
4	1.055,00	59,0	622,45
5	1.320,00	0,0	0,00
	Normalherstellungskosten gesamt	100,0	981,20 rd. 981,00

Anpassungen

Indexanpassung 182,6 (2010 = 100) = 1,826

Normalherstellungskosten (2024)

$$981,00 \text{ €/m}^2 \times 1,826 = 1.791,31 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 1.791,00 \text{ €/m}^2$$

Brutto-Grundfläche (BGF) = 390 m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2024)

390 m ² x 1.791,00 €/m ²	=	698.490,00 €
Besondere Bauteile	=	<u>20.000,00 €</u>
		781.490,00 €

Alterswertminderung

Baujahr: 2018

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 %

718.490,00 € x 9 %	=	- 64.664,00 €
Zeitwert, Wohnhaus		653.826,00 €

4.3.2. Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	653.826,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal mit 5 %	=	<u>32.691,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		686.517,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>96.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	782.517,00 €

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 des Landkreises durchgeführt und im Marktbericht veröffentlicht worden. Hier wird bei gegebenem vorläufigem Sachwert und Bodenpreisniveau ein (extrapolierter) Sachwertfaktor

von 0,78 angegeben. Dieser Wert deckt sich mit eigenen Erkenntnissen des Verfassers und mit Veröffentlichungen anderer vergleichbarer Gutachterausschüsse.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$782.517,00 \text{ €} \times 0,78 = \underline{\underline{610.363,00 \text{ €}}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den alters- gemäßen Zustand übersteigen und Restarbeiten	=	- 25.000,00 €
		585.363,00 €
<u>Sachwert</u>	rd.	<u>585.000,00 €</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	=	565.000,00 €
Sachwert	=	585.000,00 €

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)

$$610.363,00 \text{ €} / 199 \text{ m}^2 = 3.067,00 \text{ €/m}^2$$

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

Wohnfläche	200 m ²
Bodenrichtwert	100,00 - 149,00 €/m ²
ergibt Tabellenwert	2.021,00 €/m ²
Baujahr	ab 2015
Grundstücksgröße	800 m ²
ergibt Korrekturfaktor	532,00 €/m ²

Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses

$$2.021,00 \text{ €/m}^2 + 532,00 \text{ €/m}^2 = 2.553,00 \text{ €/m}^2$$

Der Wert liegt innerhalb des vom Gutachterausschuss angegebenen Genauigkeitsbereich von ± 20 %.

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

585.000,00 €

(in Worten: Fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro)

als angemessen begutachtet.

Gießen, den 26. Juli 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.