

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 26/24**

Aktenzeichen:

R.11210.24 vom 21.11.2024

Anwesen:

**gemischt genutztes Anwesen als Wohnhaus
mit Werk- / Lagerhalle
Am Steinacker 6, 35444 Biebertal - Königsberg
Gem. Königsberg , Fl. 10, Flst. 260**



ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

17.09.2024

= 115.000 €

**(nach dem äußerem Anschein ohne die
Möglichkeit einer Innenbesichtigung)**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 30 Text- und 11 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

**Dipl.-Ing.
C. Kühnrich**

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo


INGBW INGKH
INSTITUT KOMMITTÉ BAUEN-WIRTSCHAFT
WIRTSCHAFT - VERSTEIGERUNG
INGENIEURKAMMER HESSEN

76470 Ötigheim
Industriestr. 33
Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater


VDA TÜV SÜD

36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB


Mitglied im b.v.s Zert rev

36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	18
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	19
4. Wertermittlung	20
4.1 Bodenwert	20
4.2 Ertragswert	21
4.2.1 Ertragsverhältnisse	21
4.2.2 Ertragswertermittlung	22
4.3 Sachwert	24
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.5 Verkehrswert	25
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	27
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	30
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Fotos
3	Planunterlagen
4	Auszug aus der Liegenschaftskarte
5	Stadtplan
6	Übersichtskarte

1.

AUFTAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 15.08.2024 gemäß Beschluss vom 15.08.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorgenannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

17.09.2024

Ortsbesichtigung:

17.09.2024, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen. Von Antragsgegnerseite wurde mit schriftlicher Nachricht, angebracht an der Hauszugangstür, mitgeteilt, dass terminbedingt keine Teilnahme am Ortstermin erfolgen könne und auch der Zugang zum Innenbereich nicht möglich sei. Eine kurzfristige telefonische Kontaktaufnahme für eine Neuterminierung wurde angekündigt, erfolgte jedoch nicht. In Abstimmung mit der Antragstellerseite wird nach Ablauf einer Frist das Gutachten ohne weitere Terminierung zur Innenbesichtigung erstellt. Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung erfolgt die Beschreibung der Gebäude und die Wertermittlung basierend auf getroffenen Annahmen, weder von Antragsteller- noch von Antragsgegnerseite wurden nach einer eingeräumten Frist Mitteilungen / Angaben über den baulichen Zustand der Gebäude, insbesondere in den Innenbereichen – getätigt.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 11.07.2024 *
- Auskünfte durch die Gemeindeverwaltung sowie Kopien aus der Bauarchivakte der Gemeinde

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 27.08.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die Parteien wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Dies ist nicht erfolgt. Sollten sich zu den Ausführungen im Gutachten abweichende Erkenntnisse ergeben, ist gegebenenfalls ein Gutachternachtrag erforderlich. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2.**ERGEBNISÜBERSICHT**

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 als gemischt genutztes Anwesen ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden sind.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	191.819 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-77.500 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	115.000 €
--	-----------

(Nach dem äußerem Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

3.**MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES**

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1**Rechtliche Gegebenheiten**

Grundstücksart / -nutzung: gemischt genutztes Anwesen als Wohnhaus mit Werk- / Lagerhalle

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Am Steinacker 6, 35444 Biebertal - Königsberg

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Königsberg	10	260	720 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Königsberg

Blatt: 951

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Grundbuchauszug sind folgende Eintragungen verzeichnet:

- lfd. Nr. 1: Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

Anmerkung: Gemäß Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin kann die Eintragung unberücksichtigt bleiben.

- lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Die Eintragung kann unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben.

Eintragungen in Abt. III:

Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung:

Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachternachtrag erforderlich.

<u>Baulastenverzeichnis:</u>	Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gießen vom 27.08.2024 nicht vorhanden.
<u>Denkmalschutz:</u>	Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Biebertal kein Denkmalschutz.
<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	<p>Das Wohnhaus ist soweit erkennbar und nachvollziehbar in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach samt einem eingeschossigen Anbau errichtet, die Werk- / Lagerhalle ist ein- bzw. zweigeschossig, nicht unterkellert mit Flach- bzw. Satteldach ausgeführt.</p> <p>Betreffend das Wohnhaus ist eine Genehmigung vorliegend, ebenfalls für den Bereich des Erdgeschosses und teilweise des Obergeschosses der Werk- / Lagerhalle. Für den eingeschossigen Anbau des Wohnhauses sowie auch für teilweise das Obergeschoss mit Flachdächern der Werk- / Lagerhalle liegen keine Baugenehmigungen seitens der Gemeindeverwaltung vor. Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin der Bauaufsicht des Landkreises Gießen kann davon ausgegangen werden, dass für die ausgeführten Teilbereiche ohne vorliegende Baugenehmigung keine entsprechende Baugenehmigung besteht. In sofern wäre für diese Teilbereiche eine Nachtragsgenehmigung erforderlich, gegebenenfalls auch ein Rückbau.</p> <p>Dieser Umstand bedarf im Zuge der Gutachtenerstattung einer Berücksichtigung.</p>

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Biebertal sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Nicht bekannt geworden.

Abgeschlossenheit:

Nicht bekannt geworden.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, woraus jedoch keine Wertrelevanz resultiert.

3.2**Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage**

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1**Beschreibung Grundstück**

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Gemeinde - Ortsteil:	Biebertal - Königsberg (ca. 10.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	<p>Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 1 Jahr - Beschäftigungsquote bei etwa 60 % mit unterdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - innerörtlich etwa gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 480 in ca. 11 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 13 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 85 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - für Grundversorgung im Gemeindegebiet - größere Geschäfte im ca. 13 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten im Gemeindegebiet - Grundschule im Gemeindegebiet - weiterführende Schulen in Gießen
Ortslage:	nord-östliche Ortsrandlage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen und unbebaute Grundstücke 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
Andienung:	von Nord-Westen über die Straße Am Steinacker sowie von Nord-Osten über die Fichtenstraße
Art der Straße:	Straße Am Steinacker als Anliegerstraße üblich ausgebaut, Fichtenstraße mit einfachem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden und erkennbar Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden und erkennbar öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger, leicht unregelmäßiger Zuschnitt mit einer Tiefe von etwa 25 m und einer Breite von etwa 30 m
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none"> - fällt nach Nord-Osten ab - etwa auf Straßenniveau gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind 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 Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:

Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände bestehen. Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal sind keine wertrelevanten Umstände bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen vorhanden sein sollten, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte, vorliegenden Bauunterlagen und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte, vorliegenden Bauunterlagen und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2

Beschreibung Gebäude

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude ist nicht möglich gewesen, daher erfolgt die Beschreibung soweit möglich auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Sollten die Ansätze abweichend zu dem tatsächlichen baulichen Zustand sein, ist gegebenenfalls eine Korrektur des Gutachtens erforderlich.

Wohngebäude

Bauweise / Konstruktion: Massivgebäude, gegebenenfalls mit Holzfachwerk-Anteilen

Zweckbestimmung: Wohnhaus, vermutlich mit einer Wohneinheit

Baujahr: im Ursprung nicht bekannt, gemäß Aktenlage vor 1966 (In etwa 1966 Anbau einer Werkhalle im EG mit Wohnräumen im OG), angenommen letztmalige Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich und Fenster in den etwa 1980er / 1990er Jahren; angenommenes fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1964

Alter:	fiktiv 60 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 10 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punktreastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	vermutlich Mauerwerk, Betonanteile, gegebenenfalls Holzfachwerk-Anteile
Ansichten:	Sockel mit keramischen Platten, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	nicht bekannt
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	nicht bekannt, vermutlich vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	vermutlich zentrale Heizungsanlage mit Ölbefeuerung (erkennbar Rohrleitungen / Einfüllstutzen); es wird angenommen, dass ein Austausch der Heizungsanlage gemäß gesetzlicher Vorgaben nicht erforderlich ist – sollte dies nicht der Fall sein, so ist ein Gutachternachtrag mit Korrektur des Verkehrswertes erforderlich
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Elektroinstallation:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Fußböden:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung

Wandbehandlung:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Treppen:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Türen:	Zugangstür Massivholz mit verglastem Seitenteil; Innentüren nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Fenster:	teilweise übliche Kellerfenster sowie Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas, überwiegend Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen,	
Sonderbauteile:	Dachgaube, eingeschossiger Anbau mit Flachdach-Konstruktion (soweit bekannt geworden ohne Baugenehmigung) mit vermutlich Heizöllagerraum, Hauszugangstreppe mit Natursteinbelag
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"> - übliche Grundrissgestaltung gemäß Planunterlagen - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - normal übliche Geschoss Höhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassade mit Mängel / Schäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungs-Notwendigkeiten, Rissbildungen (siehe Fotoanlage) - Holzverschalung der Dachkonstruktion mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - Dacheindeckung soweit erkennbar spätestens mittelfristig zu erneuern bzw. großflächig zu überarbeiten (in der angenommenen Restnutzungsdauer berücksichtigt) - Mängel- und Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten im Innenbereich nicht bekannt, es wird unter Berücksichtigung des äußeren Zustandes davon ausgegangen, dass etwaige Umstände auch im Innenbereich bestehen könnten

Werkstattgebäude mit Wohnräumen im OG

Bauweise / Konstruktion:	vermutlich vollumfänglich Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Werkstattgebäude mit Wohnräumen im OG
Baujahr:	im Ursprung soweit bekannt geworden in den 1960er Jahren mit späteren baulichen Erweiterungen im OG (soweit bekannt geworden nicht vollumfänglich genehmigt), angenommen letztmaliige Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich und Fenster in den etwa 1980er / 1990er Jahren; angenommenes fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1974
Alter:	fiktiv 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten bei der gemischten Nutzung ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 20 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton, gegebenenfalls Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	vermutlich Mauerwerk, Betonanteile
Ansichten:	überwiegend Putz mit Anstrich, teilweise Rohbau-Sichtmauerwerk bzw. Klinker-Sichtmauerwerk
Decken:	nicht bekannt
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung sowie Flachdächer unbekannter Konstruktion und Abdichtung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	nicht bekannt, vermutlich vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen

Heizung:	nicht bekannt, vermutlich zumindest teilweise Anschluss an die Heizungsanlage im Wohnhaus
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Elektroinstallation:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Fußböden:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Wandbehandlung:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Treppen:	nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Türen:	Zugangstor und Tür Kunststoff mit Rollladen; Innen türen nicht bekannt, angenommen übliche Ausführung
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und teilweise Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen,	
Sonderbauteile:	soweit erkennbar Festbrennstoff-Ofen-Anschluss, Markise im EG, Vordach im Hofbereich
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"> - zweckmäßige Grundrissgestaltung gemäß Planunterlagen - eine Barrierefreiheit ist soweit erkennbar teilweise gegeben - etwa normal übliche Geschoss Höhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassade mit Mängel / Schäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungs-Notwendigkeiten, Fertigstellungsbedarf (siehe Fotoanlage) - Dacheindeckung des Satteldachs soweit erkennbar spätestens mittelfristig zu erneuern bzw. großflächig zu überarbeiten - Mängel- und Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten im Innenbereich nicht bekannt, es wird unter Berücksichtigung des äußeren Zustandes davon ausgegangen, dass etwaige Umstände auch im Innenbereich bestehen könnten

PKW-Garage

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	PKW-Garage mit Abstellräumen
Baujahr:	etwa 1963; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1974
Alter:	fiktiv etwa 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv etwa 10 Jahre
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	keramische Platten, Putz mit Anstrich
Dächer:	Pultdach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit erkennbar vorhanden und an das Grundstücksnetz angegeschlossen
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausgeführt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	vermutlich einfach bemessen
Fußböden:	nicht bekannt
Wandbehandlung:	nicht bekannt
Türen:	Sektionaltor, vermutlich mit Elektroantrieb; Holztür
Fenster:	Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen,	
Sonderbauteile:	nicht bekannt bzw. nicht erkennbar

Bauweise und Konzeption:

- zweckmäßige Grundrissgestaltung gemäß Planunterlagen
- eine Barrierefreiheit ist gegeben
- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten (Rissbildung)

3.2.3

Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: soweit bekannt geworden und erkennbar Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: soweit bekannt geworden und erkennbar Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: teilweise Mauer, übliche Zaunanlagen

Flächenbefestigungen: Beton, Betonplatten

Gartengestaltung: ungepflegte Rasenfläche, Kies

3.3

Zusammenfassung und Beurteilung

Gemischt genutztes Anwesen als Wohnhaus mit Werk- / Lagerhalle in nord-östlicher Ortsrandlage des Ortsteils Königsberg der Gemeinde Biebertal.

Für den eingeschossigen Anbau des Wohnhauses sowie auch für teilweise das Obergeschoss mit Flachdächern der Werk- / Lagerhalle liegen keine Baugenehmigungen seitens der Gemeindeverwaltung vor. Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin der Bauaufsicht des Landkreises Gießen kann davon ausgegangen werden, dass für die ausgeführten Teilbereiche ohne Baugenehmigung keine entsprechende Baugenehmigung besteht. In sofern wäre für diese Teilbereiche eine Nachtragsgenehmigung erforderlich, gegebenenfalls auch ein Rückbau. Dieser Umstand bedarf im Zuge der Gutachtenerstattung eine Berücksichtigung.

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

4.**WERTERMITTLUNG****4.1****Bodenwert**

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 12980012 als gemischte Baufläche 70 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist 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 sachverständlich in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wobei diesbezüglich eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Ableitung des speziellen Lagewertes in Summe nicht erforderlich ist.

Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 70 €/m².

	720 m ² x	70 €/m ² =	50.400 €
Bodenwert		=	50.400 €

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 Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 1 beigefügt. Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus bei der angenommenen Ausstattung, etc. eine Netto-Kaltmiete von etwa 5,00 €/m². Für die Nutzfläche der Werk- / Lagerhalle wird ohne Kenntnis der Ausstattung, etc. eine Netto-Kaltmiete von 4,00 € als Wert im unteren Bereich einer Spanne von etwa 3,50 €/m² bis 7,00 €/m² gemäß Veröffentlichungen von Gewerbemieten z. B. für die vergleichbaren Gemeinden Heuchelheim, Fernwald, etc. angesetzt. Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 60 € angenommen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

186 m ² Wohnfläche	x	5,00 €/m ² =	930 €
151 m ² Nutzfläche	x	4,00 €/m ² =	604 €
Nutzwert PKW-Garage		=	60 €
monatlicher Rohertrag		=	1.594 €
jährlicher Rohertrag		=	19.128 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Mietausfallwagnis:	4,00 %
Verwaltungskosten:	3,00 %
Instandhaltungskosten:	17,00 %
Betriebskosten:	2,00 %
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	26,00 %
	<hr/>
jährlicher Reinertrag	= 14.155 €
	<hr/>

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftzinssatzes 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. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

$$\text{jährlicher Reinertrag (4.2.1)} = 14.155 \text{ €}$$

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

$$4,00 \% \text{ Liegenschaftzinssatz} \times 50.400 \text{ €} = -2.016 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen} = 12.139 \text{ €}$$

$$\text{Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 16 Jahren und Liegenschaftzinssatz von 4,00 \%} = x 11,65$$

Eine Berichtigung der gewichteten Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässiger 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 zum Stichtag der Wertermittlung Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2022 bis 2023 für unvermietete Einfamilienhäuser 0,7 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwert von 123 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,80 €/m², Bewirtschaftungskosten von 22 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren sowie für vermietete Einfamilienhäuser 1,3 % mit einer Standardabweichung von 0,5 % bei einem Bodenrichtwert von 144 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,53 €/m², Bewirtschaftungskosten von 23 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Für Werkstatt-, Produktions- und Lagergebäude ist der Liegenschaftszinssatz angegeben zu 4,8 % bei einem Bodenrichtwert von 39 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 3,28 €/m², Bewirtschaftungskosten von 17 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichungen bis zum Wertermittlungsstichtag ist eine Anpassung der angegebenen Liegenschaftszinssätze vorzunehmen und dieser gewichtet einzustufen mit 4,0 %

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:

$$11,65 \times 12.139 \text{ €} = 141.419 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 50.400 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 191.819 \text{ €}$$

4.3**Sachwert**

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden sind.

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:

- Abschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und Unwägbarkeiten im Hinblick auf den baulichen Zustand im Innenbereich in Höhe von ca. 10 % des ermittelten Ertragswertes	=	-20.000 €
- Minderungsabschlag auf Grund der soweit bekannt geworden teilweise nicht vorhandenen Genehmigungen für bauliche Anlagen in Höhe von ca. 10 % des ermittelten Ertragswertes	=	-20.000 €
- 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	=	-37.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-77.500 €

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 als gemischt genutztes Anwesen ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktangepasfungsfaktoren veröffentlicht worden sind.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 191.819 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -77.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 114.319 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksich-

tigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 115.000 €

(Nach dem äußerem Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 570 €/m² Wohn- / Nutzfläche und dem rd. 10-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 4 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 50 €/m² bis 75 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 60 €/m²)
- Wohn- / Nutzfläche 258 m² bis 664 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 435 m²)
- Baujahre, fiktiv 1965 bis 1997 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1988)
- Grundstücksgröße 716 m² bis 2.333 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.475 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetisches Mittelwert von etwa 746 €/m², der Median liegt bei etwa 696 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 744 €/m², der Median zu etwa 553 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 86 %, was auf eine nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach einer Ausreißeraussortierung von 1 Kauffall ergibt sich ein arithmetisches Mittelwert von etwa 554 €/m², der Median liegt bei etwa 392 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 441 €/m², der Median zu etwa 411 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 54 %, was auf eine nicht brauchbare Stichprobe hindeutet. Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohn- / Nutzfläche ein Wert ergeben zu etwa 140.000 € bis 150.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5.**BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG**

Mieter und Pächter? Sind nicht bekannt geworden.

Verwalter(in) nach WEG? Ist nicht bekannt geworden.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Biebertal sind Gewerbebetriebe gemeldet.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? Sind nicht bekannt geworden.

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? Ist nicht bekannt geworden.

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen?

Teilweise sind soweit bekannt geworden Gebäudeteile nicht mit
Baugenehmigungen legalisiert.

Liegt ein Energieausweis vor? Ist nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Sind nicht bekannt geworden.

Dipl.-Ing. Architekt KARSTEN ROTH (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6.

LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnatter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1

ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHN- / NUTZFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist.

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07

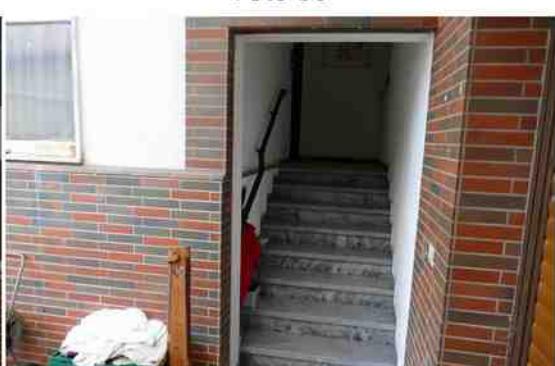


Foto 08

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

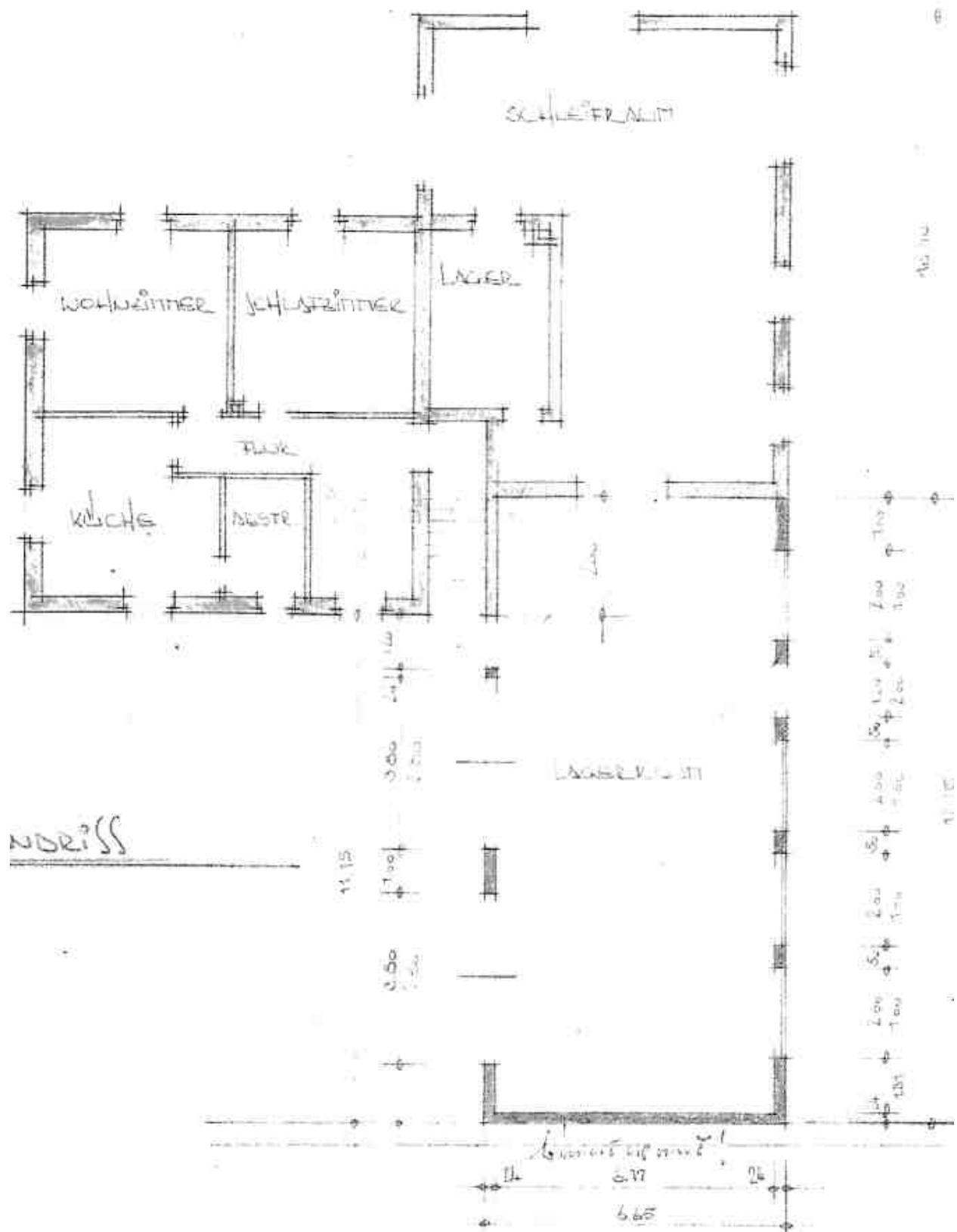


Foto 16

ANLAGE 2

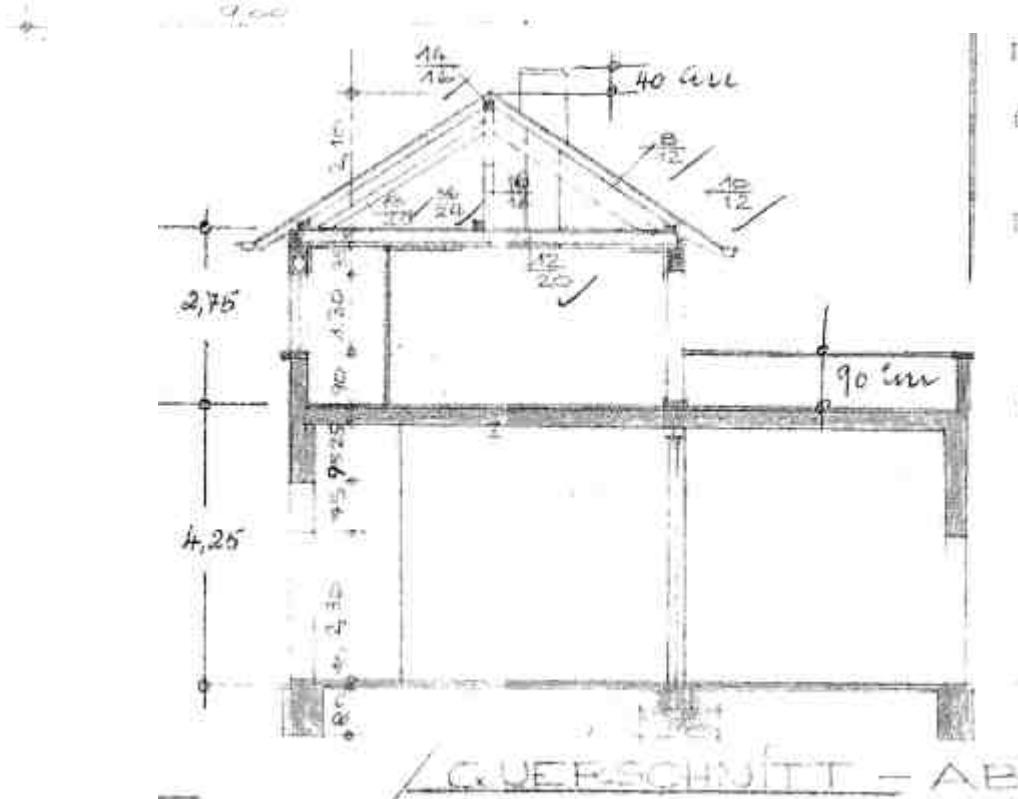
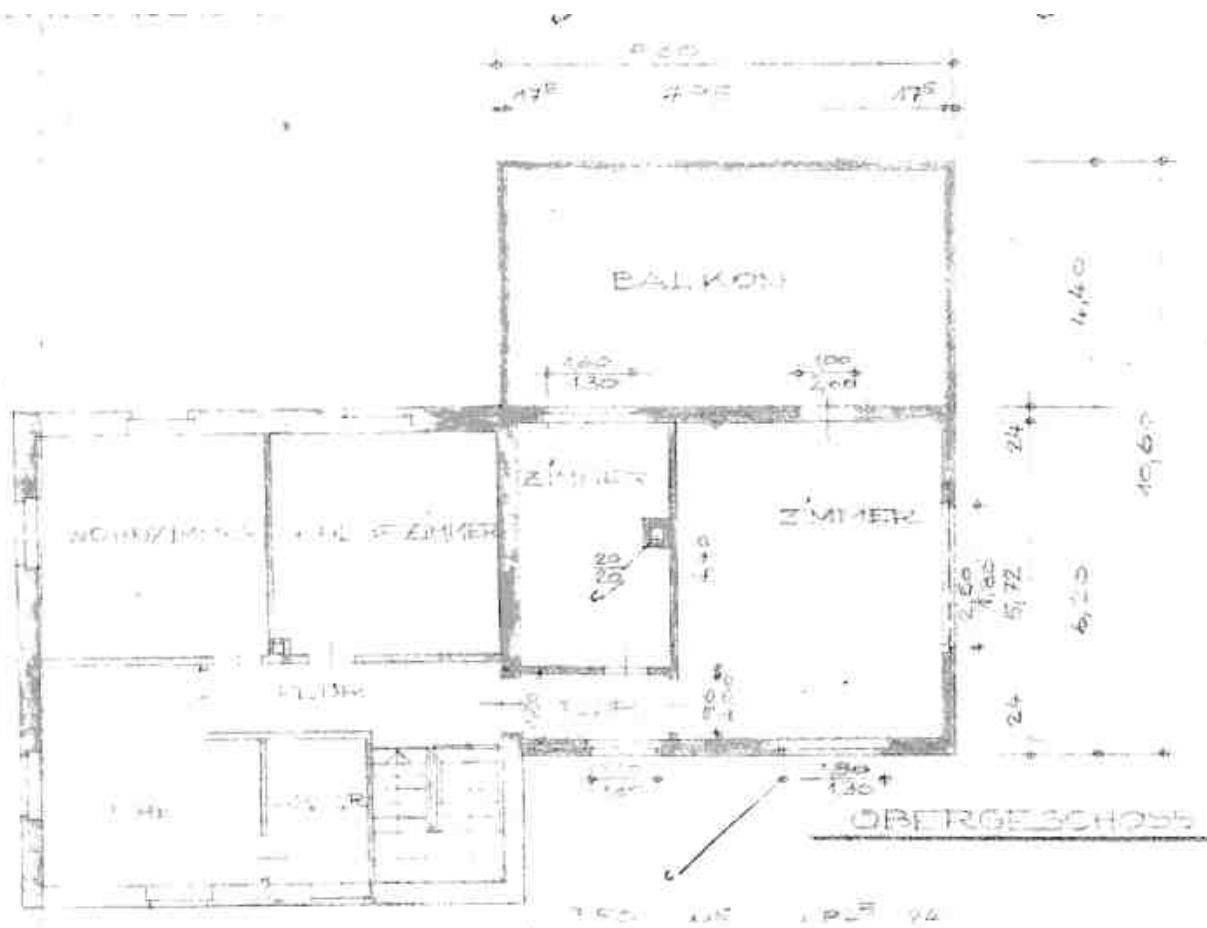
FOTOS



ANLAGE 3**PLANUNTERLAGEN - ERDGESCHOSS**

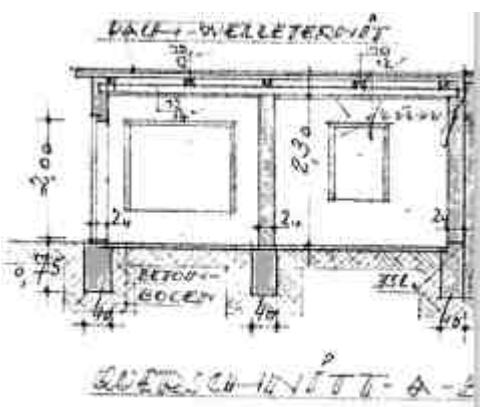
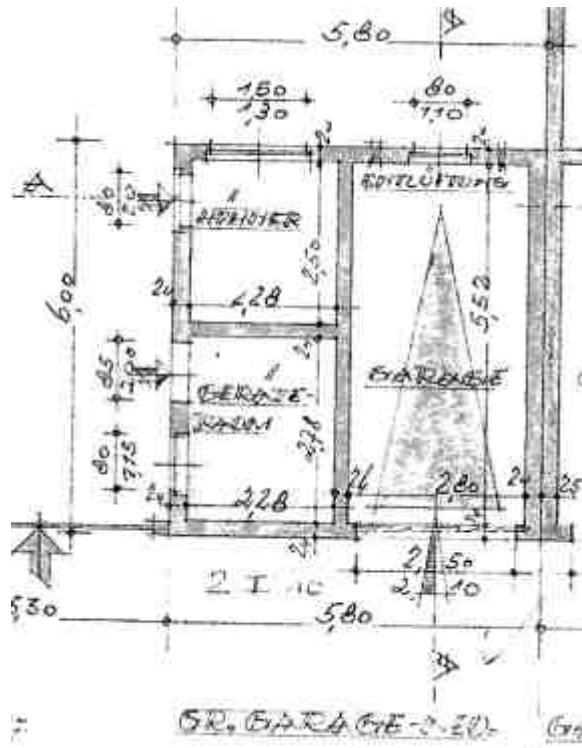
ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN - OBER- / DACHGESCHOSS



ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN - PKW-GARAGE



ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

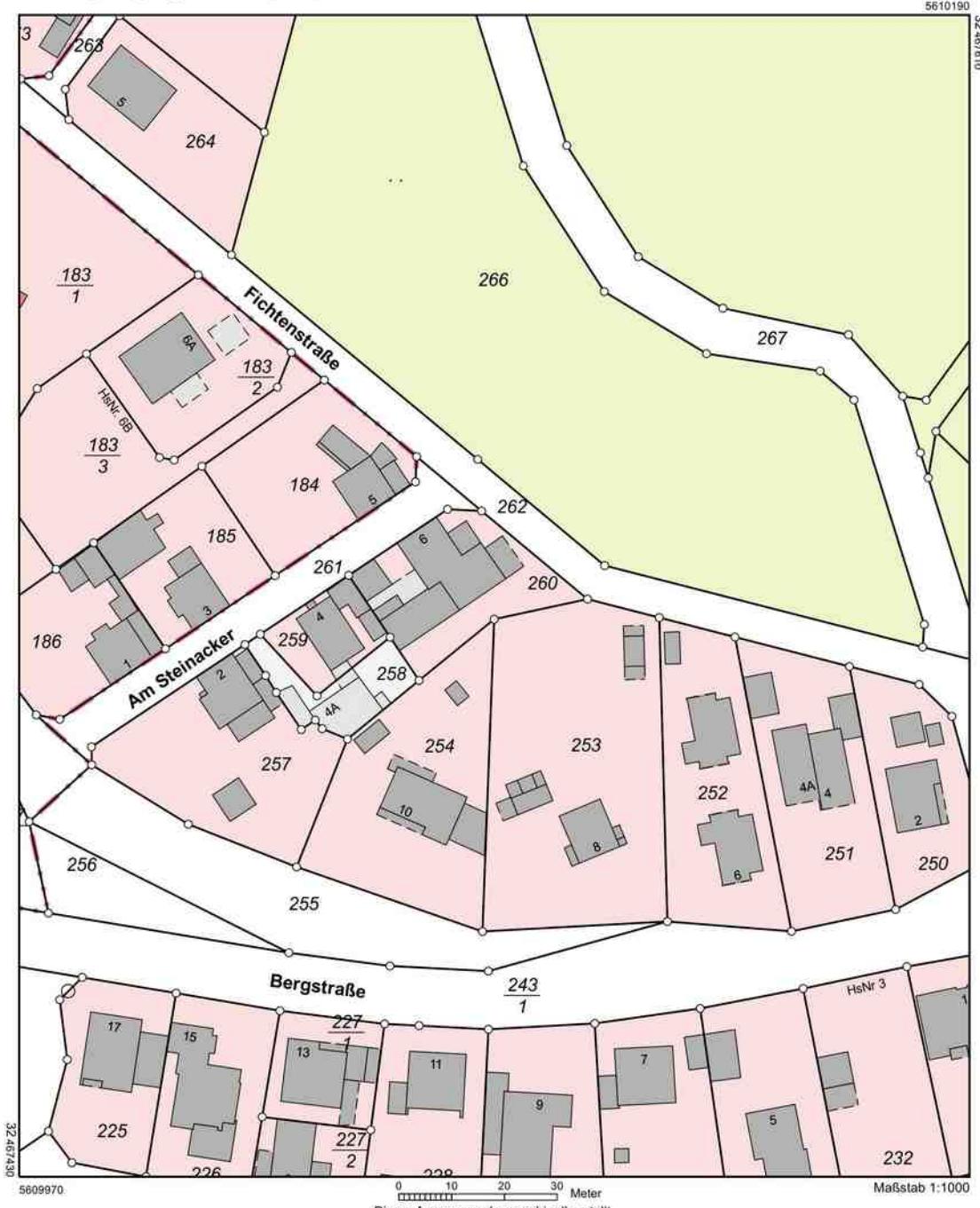
Flurstück: 260
Flur: 10
Gemarkung: Königsberg

Gemeinde: Biebertal
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

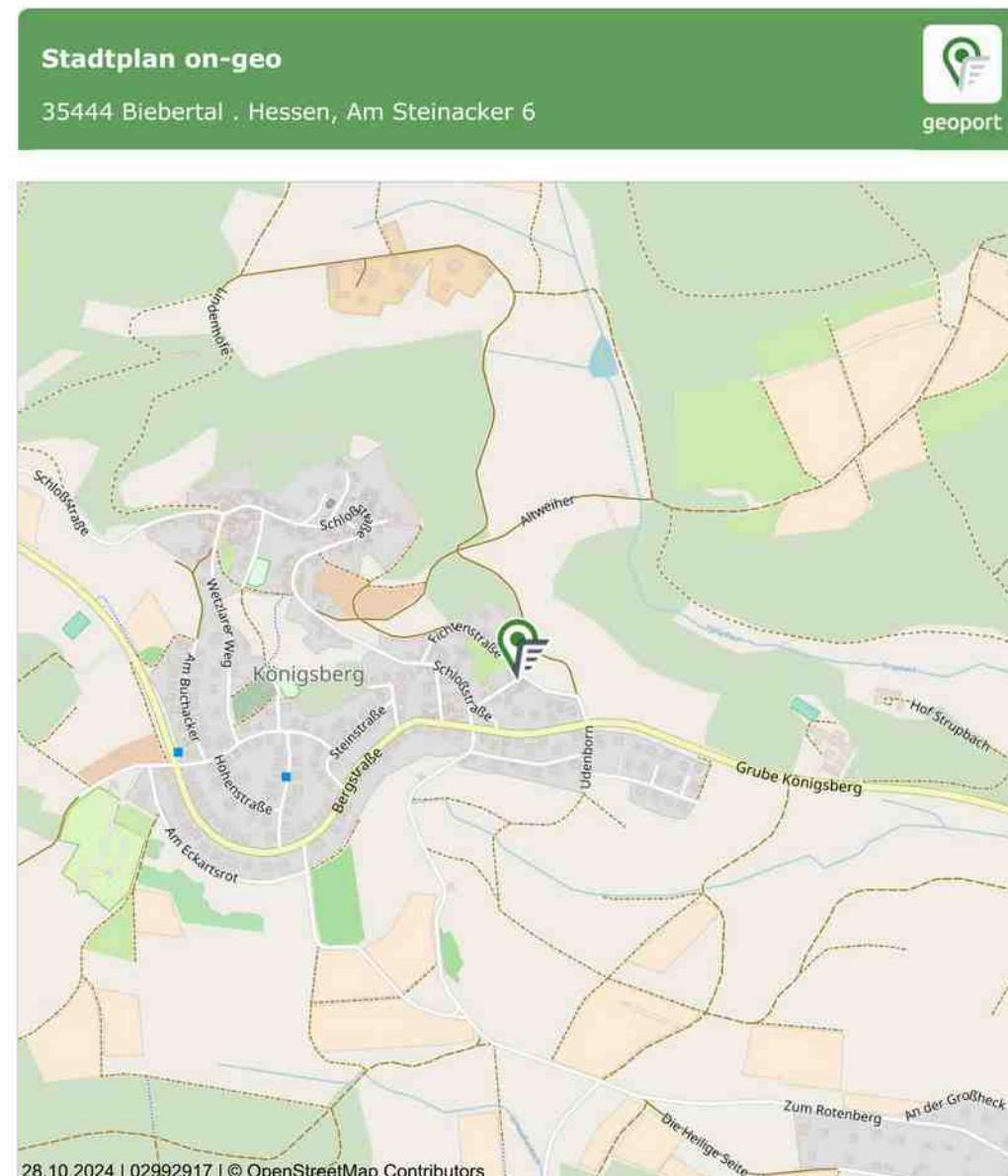
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 28.10.2024
Antrag: 202714084-1



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

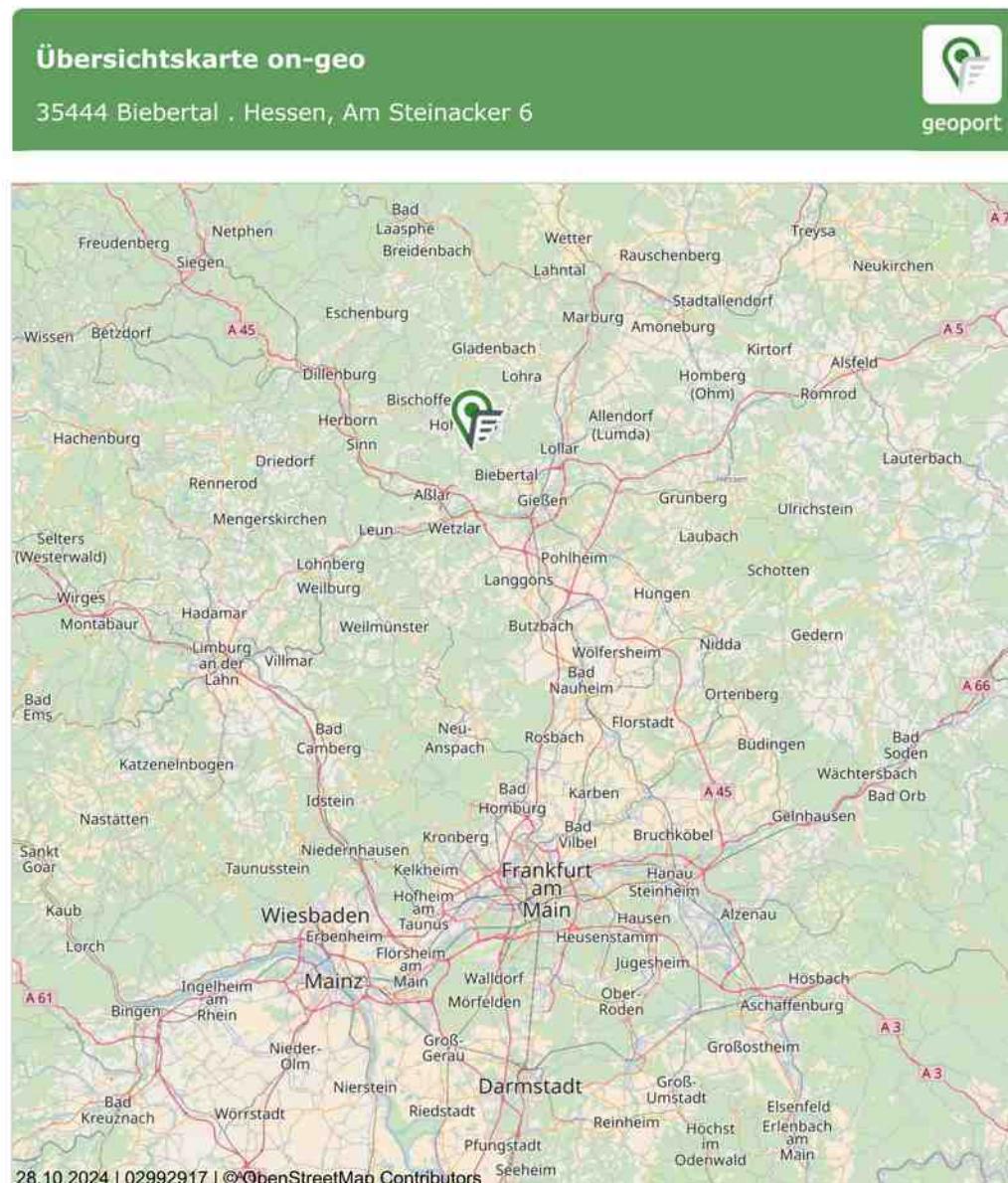
ANLAGE 5**STADTPLAN**

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

ANLAGE 6**ÜBERSICHTSKARTE**

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
 Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024