

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 15

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: Mauern und Zaunanlagen (überwiegend schadhaft)

Flächenbefestigungen: Betonplatten

Gartengestaltung: Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand (sehr hohe Nadelbäume entlang der Nordgrenze)

### 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung im DG in nord-östlicher Lage des Stadtteils Klein-Linden der Stadt Gießen.

Das Wohnhaus wurde gemäß Angabe in Teilbereichen seit der ursprünglichen Bauzeit überarbeitet, weist Mängel, Schäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungs-Notwendigkeiten auf.

Die Außenanlagen sind teilweise ungepflegt und naturbelassen, die baulichen Außenanlagen sind durch Schäden gekennzeichnet.

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

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11374.25 vom 25.11.2025

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

Seite 16

**4. WERTERMITTLUNG**

**4.1 Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rück-  
sprache 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 12510910 als Wohnbaufläche 460 €/m² inklusive Erschlie-  
ßung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer  
Größe von 650 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 An-  
passung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wert-  
beeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück  
der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in  
Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind geringfügig abweichende Eigenschaften und  
Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, etc. Unter  
Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine  
Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht notwendig.  
Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 460 €/m².

	572 m² x	460 €/m² =	263.120 €
<b>Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>263.120 €</b>

## 4.2 Ertragswert

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

### 4.2.1 Ertragsverhältnisse

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

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden, wobei der angenommene Zustand gemäß Beschreibung als Grundlage herangezogen worden ist. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für die Hauptwohnung mit teilweise außerhalb des Wohnungsabschlusses gelegenen Zimmern eine Netto-Kaltmiete von etwa 7,00 €/m<sup>2</sup> und für die Einliegerwohnung von etwa 8,00 €/m<sup>2</sup>. In dieser Miete ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücksfreiflächen enthalten. Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 60 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

94 m <sup>2</sup> Hauptwohnung, EG und DG	x	7,00 €/m <sup>2</sup> =	658 €
41 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung, DG	x	8,00 €/m <sup>2</sup> =	328 €
1 St. PKW-Stellplatz in Garage	x	60,00 €/St. =	60 €
monatlicher Rohertrag		=	1.046 €
jährlicher Rohertrag		=	12.552 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		6,00 %	
Instandhaltungskosten:		16,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		26,00 %	-3.264 €
jährlicher Reinertrag		=	9.288 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. 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

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	9.288 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): 0,75 % Liegenschaftszinssatz x 263.120 €	=	-1.973 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.315 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 13 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 0,75 %	=	x 12,34

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

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

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im Jahr 2024 für Einfamilien-Wohnhäuser mit Einliegerwohnung 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 400 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 7,90 €/m², einer Wohnfläche von 203 m² und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie dem höheren Bodenrichtwertniveau, der geringeren Restnutzungsdauer, etc. sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 0,75 %.

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:

12,34 x 7.315 € = 90.267 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 263.120 €

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 353.387 €**