

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für August 2025 mit Basis 2015 = 100 zu 171,4 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 189,6. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.01, überwiegend Standardstufe 2 bis 3, objekt- bezogen angepasst und bemessen, sach- verständig gewählt, etwa	=	820 €
Index		x	1,896
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.555 €
Brutto-Grundfläche	320 m ²	x gerundet	1.555 €
		=	497.600 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	12.400 €
Herstellungskosten		=	510.000 €
bei einem Alter von	57 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	81,4 %	=	-415.140 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	94.860 €

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objektbezo- gen angepasst und bemessen, sachver- ständig gewählt, etwa	=	485 €
Index		x	1,896
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	920 €
Brutto-Grundfläche	26 m ²	x gerundet	920 €
		=	23.920 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	80 €
Herstellungskosten		=	24.000 €
bei einem Alter von	55 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	91,7 %	=	-22.008 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	1.992 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	4.843 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	5.000 €

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 22

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	101.852 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	263.120 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =		364.972 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,00

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Bei dem vorstehend abgeleiteten vorläufigen Sachwert ergibt sich der Sachwertfaktor zu etwa 1,00 bis 1,05 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 649 m², einen Bodenrichtwert von 493 €/m², eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine Wohnfläche von 154 m² und einen Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 17.000 €.

Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenn-
daten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag
ist der Sachwertfaktor anzusetzen mit 1,00.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =	=	364.972 €
--	----------	------------------

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:

- Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbeseichtigung und des nicht bekannten baulichen Zustandes im Innenbereich von ca. 5 % des Sachwertes, gerundet	=	-17.500 €
- 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	=	-27.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-45.000 €

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.