

Ausbau: Einfach, vermutlich zu Abstellzwecken bzw. als Stall für Kleintierhaltung genutzt. Scheunentor aus Holz zur Hoffläche, auf der Rückseite ist eine Außentür zur Gartenfläche zu erkennen

2.3. Grundrissgestaltung

Das Wohngebäude wird vermutlich als Ein- bis Zweifamilienhaus genutzt (Türsprechanlage für 2 Einheiten am Hoftor). Die Wohnräume befinden sich im Erd- und Obergeschoss. Je Geschoss vermutlich 2 - 3 Zimmer mit Bad bzw. Toilette. Dem Obergeschoss ist vermutlich die Fläche im Nebengebäude (1) als weiterer Wohnraum zugeordnet. Das Dachgeschoss ist vermutlich aufgrund der geringen Höhe nicht zu Wohnzwecken zu nutzen, und wird in der Bewertung als Abstellfläche der Wohnung zugeordnet. Es wird eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten angenommen.

2.4. Außenanlagen

Versorgung: Anschlüsse an öffentliche Wasser- und Elektroversorgung, Anschluss an Telekommunikationsanlagen. Vermutlich Flüssiggastank.

Entsorgung: Kanalanschluss an öffentlichen Abwasserkanal

Bodenbefestigung: Hoffläche mit Basaltpflaster

Einfriedigung: Einfahrtstor Metall mit Holzfüllung; auf der Gartenseite mit Holzbretterzaun, zur Nachbargrenze Sichtschutzwand aus Geflechtzaun; Maschendrahtzaun

Außengestaltung: nicht überbaute und befestigte Freifläche als einfache Grünfläche.

2.5. Baulicher Zustand – Mängel und Schäden

Soweit von außen erkennbar, altersgemäß ohne besondere Modernisierungen. Einzelne Schäden/ Mängel sind erkennbar.

- Wandflächen des Wohnhauses Putzablösungen und Rissen **Bild 6 - 8**
- Fensterleibungen teilweise nicht verputzt **Bild 8**
- ausstehende Restarbeiten, Anstrich Fassade.
- Schäden an den Ortgängen des Wohnhauses **Bild 9**
- Korrosionen an Ortgang, Regenrinnen und der Fallrohre
- Hoftor mit witterungsbedingten Schäden

Zur Rückführung in einen altersgemäßen Zustand wird eine Summe von ca. 15.000,00 € unterstellt. Hierbei handelt es sich nur um den Aufwand der erforderlich ist, um den altersgemäßen Zustand herzustellen. Die tatsächlichen Sanierungskosten, die auch mit Wertverbesserungen und damit höherem Verkehrswert einhergehen, liegen höher.

3. Berechnungen

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

Auf Basis des Lageplans (Anlage 3) in Verbindung mit Überprüfung über Google Maps.

3.1.1. Wohnhaus

Kellergeschoss	$(5,30 \text{ m} * 7,60 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} * 5,60 \text{ m})$	=	51,48 m ²
Erdgeschoss	$(5,30 \text{ m} * 7,60 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} * 5,60 \text{ m})$	=	51,48 m ²
Obergeschoss	$(5,30 \text{ m} * 7,60 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} * 5,60 \text{ m})$	=	51,48 m ²
Dachgeschoss	$(5,30 \text{ m} * 7,60 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} * 5,60 \text{ m})$	=	<u>51,48 m²</u>
BGF-Gesamt		=	205,92 m ²
		rd.	206,00 m²

3.1.2. Nebengebäude (1)

Erdgeschoss	$5,60 \text{ m} * 10,00 \text{ m}$	=	56,00 m ²
Obergeschoss	$5,60 \text{ m} * 10,00 \text{ m}$	=	56,00 m ²
Dachgeschoss	$5,60 \text{ m} * 10,00 \text{ m}$	=	<u>56,00 m²</u>
BGF-Gesamt		=	168,00 m²

3.1.2. Nebengebäude (2)

Erdgeschoss	$1,50 \text{ m} * 13,30 \text{ m}$	=	19,95 m ²
BGF-Gesamt		rd.	20,00 m²

3.1.2. Scheune

Erdgeschoss	$(10,20 \text{ m} + 10,00 \text{ m}) / 2 * (9,40 \text{ m} * 8,80 \text{ m}) / 2$	=	91,91 m ²
		rd.	92,00 m²

3.2. Wohnflächen

Nach Brutto-Grundfläche (BGF). Für die Konstruktionsflächen wurde ein Anteil von 20% abgezogen, was für eine Mischbauweise aus massiven Wänden und Fachwerkwänden bei Ein- bis Zweifamilienhäusern typisch ist.

Wohnfläche Erdgeschoss

BGF: 51,48 m²

$51,48 \text{ m}^2 * 0,80 = \underline{41,18 \text{ m}^2}$

Wohnfläche Erdgeschoss gesamt **rd. 41,00 m²**

Wohnfläche Obergeschoss (incl. Nebengebäude (1))

BGF: 51,48 m² + 56,00 m²

107,48 m² * 0,80 = 85,98 m²

Wohnfläche Obergeschoss gesamt **rd. 86,00 m²**

3.3. Nutzflächen

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

Die Scheune wird pauschal bewertet. Das Nebengebäude (2) findet in der Bewertung aufgrund fehlender wirtschaftlicher Nutzung keinen Ansatz.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend § 14 ImmoWertV vorrangig 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, 90 €/m². Die Erschließungskosten sind in diesem Betrag enthalten. Das Richtwertgrundstück ist als gemischte Baufläche mit einer Grundstücksgröße von 1.500 m² charakterisiert.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich auszuweisen. Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße mit Nebenanlagen und Scheunen im hinteren Bereich des Grundstücks prägen das umliegende Ortsbild.

Die Geräuschimmissionen entsprechen dem Durchschnitt.

Die Geländetopografie weist einen Höhenversatz zu der an die Scheune angrenzende Freifläche auf.

Die charakteristischen Punkte des Bewertungsgrundstücks decken sich insoweit mit denen der anderen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone, so dass keine Anpassung erfolgt.

Stichtag der Richtwerterhebung ist der 01.01.2024. Seit dieser Zeit hat es nach Auskunft des Gutachterausschusses geringe Steigerungen des Bodenwertniveaus gegeben. Auszugehen ist von einem Zuschlag von 5 %. Anpassungsfaktor „Bodenwertsteigerung“ somit 1,05.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 1.500 m² verfügt das Bewertungsgrundstück über eine kleinere Fläche von 706 m². Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses des Landes Hessen erfolgt deshalb eine Anpassung nach Umrechnungskoeffizienten entsprechend der jeweiligen Grundstücksgrößen (0,98 bei 706 m², 0,84 bei 1.500 m²). Es ergibt sich ein Anpassungsfaktor „Grundstücksgröße“ von 0,98 / 0,84 = 1,17.

Berechnung des Bodenwertes

$90,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,17$ rd. **111,00 €/m²**

Grundstücksgröße $706 \text{ m}^2 \times 111 \text{ €/m}$ = 78.366,00 €

Bodenwert rd. **78.000,00 €**

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 den anderen Anlageformen. Ausgangspunkt ist die Grundmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages wird das Wohngebäude vermutlich eigengenutzt. Ausgegangen wird von 2 Wohnungsbereichen, für die der marktübliche Ertrag zu ermitteln ist.

Insgesamt ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Das Grundstück befindet sich in einer zentralen Wohnlage, bei guter infrastruktureller Anbindung. Das grenzständige, unterkellerte Wohngebäude wurde in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet, vermutlich um 1920/1930. Es wurde später um einen ebenfalls unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit senkrecht einbindenem Satteldach erweitert (unbekanntes Baujahr). Ein weiteres zweigeschossiges Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach ist an das Wohnhaus angebaut. Vermutlich besteht im Innenbereich eine Verbindung zu den Räumen im Wohngebäude.

Zu der nördlichen Nachbargrenze befindet sich ein weiteres Nebengebäude, was vermutlich als Abstellraum oder Stall genutzt wird.

Eine Scheune im hinteren Bereich wurde in geschlossener Bauweise errichtet. Im Anschluss an die Scheune erstreckt sich eine großzügige Freifläche nach Osten. Es wird eine Nutzung der Scheune zu Abstellzwecken oder Kleintierhaltung vermutet.

Die Anordnung der Gebäude entspricht einer Hofreite, die ursprünglich als landwirtschaftliches Anwesen genutzt wurde.

Es verbleibt eine ausreichend große Hoffläche zur Nutzung z.B. als Parkmöglichkeit.

Es wird von einer einfachen bis mittleren Ausstattung zum Bewertungsstichtag ausgegangen. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen sind von außen nicht zu erkennen.

Nach mir bekannten Mieterträgen vergleichbarer Wohneinheiten werden bei entsprechender Ausstattung und einer Größe von ca. $41,00 \text{ m}^2$ Mieten von ca. $7,00 \text{ €/m}^2$ und bei einer Größe von ca. $86,00 \text{ m}^2$ Mieten von ca. $6,00 \text{ €/m}^2$ entrichtet. Vergleichbare Werte werden auch vom Gutachterausschuss in seinem Mietwertkalkulator für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser entsprechender Ausstattung und Lage angegeben

Für die Scheune wird pauschal eine Miete von $50,00 \text{ €/Monat}$ in Ansatz gebracht.

Die weiteren Funktions- und Nebenräume sind soweit erkennbar nicht ertragsfähig.

Monatlicher Rohertrag

Wohnflächen EG	41 m ²	x	7,00 €/m ²	=	287,00 €
Wohnflächen OG	86 m ²	x	6,00 €/m ²	=	516,00 €
Scheune				=	50,00 €

Monatlicher Rohertrag = 853,00 €

Jährlicher Rohertrag

Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten

853,00 € x 12 Monate = 10.236,00 €

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 367,00 €/ für die Wohnung und 48 €/ Scheune

Gemäß 2. Berechnungsverordnung und Anlage 1 EW-RL

(entspricht ca. 4 % des Rohertrages)

= - 415,00 €

Instandhaltungskosten

Jährlich 14,40 €/m² Wohnfläche und 108 €/ Scheune

In Anlehnung an Anlage 1 EW-RL

(entspricht ca. 19 % des Rohertrages)

= - 1.937,00 €

Mietausfallwagnis

Mit 2% des Rohertrags

= - 205,00 €

Grundstücksreinertrag

= 7.679,00 €

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz von 1,1 % x Bodenwert = 78.366,00 €

78.366,00 € x 0,011

= - 862,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

= 6.817,00 €

Der Reinertrag ist auf die Restnutzungsdauer des Objekts zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Gebäudeanteils zu erhalten. Hierbei sind zwei Parameter zu berücksichtigen.