

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts

Baujahr:	Fiktiv 1950
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (nach SW-RL)
Gebäudealter zum Bewertungsstichtag:	> 65 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modifizierte Restnutzungsdauer:	17 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- und Zweifamilien 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.

Über die Höhe der Liegenschaftszinssätze gibt es Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreis Gießen, der für Ein- bis Zweifamilienhäuser bei kurzer Restnutzungsdauer einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von rd. 1,1 % ausweist. Dieser Wert wird in den Bewertungsgang übernommen.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Angaben beträgt der Kapitalisierungsfaktor gemäß Wertermittlungsrichtlinie 15,43

Ertragswertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen

6.817,00 € x 15,43	=	105.186,00 €
<u>zuzügl. Bodenwert</u>	=	<u>78.366,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	=	183.552,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen:	=	- 15.000,00 €
	=	168.552,00 €

Ertragswert **rd. 169.000,00 €**

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 (Sachwertrichtlinie – 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 und Nebengebäude (1)

Gebäudeart 1.12 freistehende Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570,00	635,00	730,00	880,00	1.100,00

Gebäudeart 2.02 Doppelhäuser mit Keller- und Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.02	515,00	570,00	655,00	790,00	985,00

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen; 300 Bauwerk Baukonstruktion

Kostenkennwerte (in €/m²)

Standardstufe			3	4	5
Gebäudeart 18.5			230,00	255,00	330,00

Standardstufen nach Gebäudestandard

Standardmerkmal	Wägungsanteil (%)	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	0,5	0,5			
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0		1,0			
Innenwände und -türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0			
Fußböden	5,0		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0		1,0			
Heizung	9,0		1,0			
Sonst. Techn. Ausstattung	6,0		1,0			
Insgesamt	100,0 %	11,5%	86,0%	2,5%	0%	0%

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NHK-Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	86	546,10
3	730,00	2,5	18,25
4	880,00	0	0,00
5	1.100,00	0	0,00
	Normalherstellungskosten Gesamt	100,0	629,90 rd. 630,00

Gebäudeart 1.12 freistehendes Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten

Standardstufe	NHK-Standardstufe in €/m ²	Anteil in %	Summe in €/m ²
1	515,00	11,5	59,22
2	570,00	86	490,20
3	655,00	2,5	16,38
4	790,00	0	0,00
5	985,00	0	0,00
	Normalherstellungskosten Gesamt	100,0	565,80 rd. 566,00

Gebäudeart 2.02 Doppelhaus mit Keller- und Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anpassungen

Indexanpassung (IV/2025) (2021=100) 1,906

Normalherstellungskosten (2026)

630,00 € * 1,906 = 1.201,00 €/m²

566,00 € * 1,906 = 1.079,00 €/m²

Gebäudeneuwert Wohnhaus (2026)

206 m² x 1.201 €/m² = 247.406,00 €

168 m² x 1.079 €/m² = 181.272,00 €

= **428.678,00 €**

Alterswertminderung

Baujahr: Fiktiv 1950

Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre (nach SW-RL)

Gebäudealter: > 65 Jahre

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer: 17 Jahre

Abwertung: linear

Prozentualer Abschlag: 74 %

428.678,00 € x 74 % = - 317.222,00 €

Zeitwert Wohnhaus = 111.456,00 €

4.3.2. Scheune

Gebäudeart 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (300 Bauwerk Baukonstruktion)

Standardstufe 3

Kostenkennwert 230,00 €/m²

Indexanpassung 1,906

Normalherstellungskosten (2025)

230,00 €/m² x 1,906 = 438,00 €/m²

Brutto-Grundfläche (BGF) = 92 m²

Korrekturwert für Größe BGF m² = 1,25 (interpoliert)

Gebäudeneuwert Scheune (2026)

$$92 \text{ m}^2 \times 438,00 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = 50.370,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung

Baujahr:	Fiktiv 1950
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
Gebäudealter:	> 30 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modifizierte Restnutzungsdauer:	8 Jahre
Abwertung:	linear
Prozentualer Abschlag:	73 %

$$50.370,00 \text{ €} \times 73 \% = - 36.770,00 \text{ €}$$

Aufgrund der äußeren Erscheinung wird vermutet, dass das Gebäude nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet ist und vermutlich lediglich zu Abstellzwecken und Kleintierhaltung genutzt wird.

Aus gutachterlicher Sicht ist neben der Alterswertminderung ein pauschaler Abschlag von 15% anzusetzen.

$$50.370,00 \text{ €} \times 15 \% = - 7.556,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert Scheune} = \underline{\underline{6.044,00 \text{ €}}}$$

4.3.3. Nebengebäude (2)

Wirtschaftlich nicht nutzbar, wird in der Ermittlung nicht angesetzt

4.3.4 Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus	=	111.456,00 €
Scheune	=	<u>6.044,00 €</u>
Gebäudezeitwerte		117.500,00 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal 5%	=	<u>5.875,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		123.375,00 €
Zuzügl. Bodenwert	=	<u>78.366,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	201.741,00 €