



GUTACHTEN über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Intern: 1.004 – 004 – 2024 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 4 / 24

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|
| PLZ, Ort | 36211 Alheim / Heinebach |  |
| Lage/ Straße | Im Hof 10 | |
| Bundesland | Hessen | |
| Auftraggeber | Amtsgericht Bad Hersfeld | |
| Eigentümer | | |
| Gutachter/in | Dipl. SV Frank Glenz | |
| Ortbesichtigung | Dienstag, den 19. März 2024 | |
| Besichtigungsumfang | Außen- und Innenbereiche | |
| Wertermittlungsstichtag | 12. April 2024 | |
| Qualitätsstichtag | 12. April 2024 | |

| |
|---|
| Bebautes Grundstück |
| Marktwert / Verkehrswert |
| Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren |
| (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch) |
| 79.000 € |
| neunundsiebzigtausend Euro |

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zwecke der Verkehrswertermittlung, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 4 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise erstellt. Das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus wurde geschätzt 1920 erbaut und ca. 1940 baulich erweitert. Die Wohnfläche wird im Erd- und Obergeschoss jeweils mit ca. 87 m² ermittelt. Das Keller- und Dachgeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 124 m² auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 302 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor; ist aber z. B. vor einer Vermietung zwingend erforderlich.

GT SV Büro Bad Hersfeld
Georg-August-Möller Straße 28a
36251 Bad Hersfeld
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Hauneck / Eitra
Zur Mosterei 1
36282 Hauneck / Eitra

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typisches Ein- bis Zweifamilienwohnhaus innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leicht durchschnittliche Mikrolage in fußläufiger Ortskernnähe
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- aufgelaufener Renovierungs- und Sanierungsstau erkennbar
- vorhandene Bebauung lässt keine weitere Bauerweiterungen zu

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2021 zu 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 10 % gestiegen und im gleichen Zeitraum für Eigentumswohnungen um 7 % gefallen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Alheim und den Ortsteil Heinebach kann gleichfalls mit einer konstanten Nachfrage gerechnet werden.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 26.02.2024 (Eingang beim Gutachter 29.02.2024) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 26.02.2024 (Aktenzeichen: 4 K 4 / 24) zum Zwecke der Verkehrswertermittlung, zu bewerten.

Eigentümer

Gutachter

GT SV Büro Frank Glenz
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen
Georg-August-Möller Straße 28 a
36251 Bad Hersfeld
Tel: + 49 15 1 / 40 09 69 70
E-Mail: frank.glenz@gmx.de



Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich gemäß Auftrag (§ 63 Abs. 1 ZVG) auf den Grund und Boden des Grundstücks einschließlich der aufstehenden Gebäude.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung sind nicht gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Dienstag, den 19. März 2024 – 10.00 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (04.03.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36211 Alheim / Heinebach, Im Hof 10, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Gläubigerin

b.) Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Dienstag, den 19. März 2024 ordnungsgemäß durchgeführt.

Beim Ortstermin waren nachstehende Parteien anwesend:

Der Schuldner, nahm am Ortstermin teil und ermöglichte die Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gläubigerin nahm nicht am Ortstermin teil.

Für den Gutachter nahmen teil:

GT SV Büro
Dipl. Sachverständiger
Frank Glenz
Georg-August-Möller-Straße 28 a
36251 Bad Hersfeld.



Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle Innen- und Außenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin um 10.00 Uhr erschienen und wurde bereits von erwartet. Nach kurzer Vorstellung des Gutachters wurde der Ortstermin vorschriftsmäßig durchgeführt. Es wurden alle Innenbereiche in Augenschein genommen, anschließend wurde die Außenbesichtigung durchgeführt. Nach der Außenbesichtigung und Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt und dem Grundstück beendete der Gutachter den Ortstermin gegen 11.00 Uhr. Der Eigentümer übergab dem Unterzeichner beim Ortstermin selbst gefertigte Grundrisskizzen die mit der vorhandenen Bebauung abgeglichen und zur Gutachtenerstellung überarbeitet wurden.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld sowie bei der Gemeinde Alheim wurde keine Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht.

Besonderheiten bei der Bewertung

Auf dem Bewertungsgrundstück liegt unterirdisch eine Regenwasserzisterne, welche die Wohnhäuser Im Hof 10 und 12 mit Regen-Brauchwasser versorgt. Die Zisterne ist lt. ; Eigentum des Wohnhauses Nr. 12. Es liegt allerdings kein Vertrag zur Nutzung oder Grundstücksüberlassung vor.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 26.02.2024 (Eingang beim Sachverständigen 29.02.2024).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 26.02.2024.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Heinebach, Amtlicher Ausdruck vom 17.01.2024, Blatt 1350, Seite 1 bis 9.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R.79/24 vom 19.01.2024.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 26.01.2024.
- Auskunft der Gemeinde Alheim über Erschließungskosten vom 24.01.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.01.2024.
- Auszug aus der Grundstückskarte / Ortsübersicht.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 29.03.2024.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 29.03.2024.
- Keller-, Erd- Ober- und Dachgeschoss – Grundriss – Skizzen des Eigentümers.



Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine Parteinahme ausgeschlossen.

Haftungsausschluss

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit auf Grund der vorgefundenen Tatsachen als (wenn nicht anders beschrieben) funktionsfähig unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und auch erkannt wurden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurde nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutzbestimmungen.

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und /oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für die dargestellten Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) und der Gemeinde Alheim nicht eruiert werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

Über die vorliegenden Auskünfte / Informationen hinausgehende Nachforschungen zu weiteren Rechten, Nutzen und Lasten wurden nicht angestellt.

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 3634])

SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)

EW-RL (Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)

ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606))

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2022

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2023



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Markt- / Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, 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.

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Markt- / Verkehrswert eines Grundstücks sieht die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) drei normierte Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren § 15, das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 und das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke und sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Stellplätzen / Garagen / Carport) soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

| | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------|---------------|-----|-------|
| Bundesland | Hessen | | | | |
| Regierungsbezirk: | Kassel | | | | |
| Landkreis | Hersfeld / Rotenburg | | | | |
| Stadt / Gemeinde | 36211 Alheim | Einwohner | 31. Dez. 2022 | ca. | 4.959 |
| Gemarkung | 36282 Alheim / Heinebach | Einwohner | Januar 2016 | ca. | 2.400 |

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Alheim weist (2022) ca. 4.959 Einwohner auf und gliedert sich in 10 Ortsteile. Einer dieser Ortsteile ist Heinebach mit einer Einwohnerzahl (2016) von ca. 2.400 Einwohnern. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde Alheim von 78 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Gemeinde Alheim mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 8,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2035 von ca. 8,0 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 15,1 % unterstellt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2023 für den Landkreis Hersfeld - Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 24.478 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,4. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat März 2024 bei rd. 5,3 % und Deutschlandweit im März 2024 bei rd. 5,7 %. Im Kreis Hersfeld - Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat März 2024 bei rd. 4,2 % und für Alheim bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Die Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld, zum Kirchheimer Dreieck mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB A 7, die auch über die Anschlussstelle 82 Melsungen direkt in südlicher Richtung zu erreichen ist.
- Die Bundesstraße B 83 führt direkt durch Heinebach und verbindet die Stadt Bebra mit Melsungen und weiter nach Kassel. Die B 83 führt direkt auf die B 27, die die Kreisstadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung verbindet.
- Nach Bad Hersfeld führt die Bundesstraße B 27 und weiter über die Bundesstraße B 324 in nordwestlicher Richtung zur Bundesautobahn BAB A 7 - Anschlussstelle 85 Bad Hersfeld-West nach Richtung Kassel sowie direkt in Bad Hersfeld auf die Autobahn A 4.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind der internationale Flughafen Frankfurt Main und der Flughafen Kassel-Calden.

Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist aufgrund regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung mit leicht durchschnittlich zu bewerten.



Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Heinebach wird durch die Bundesstraße B 83 geteilt und erschlossen. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im östlichen, mittigen Ortskern von Heinebach. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 304 und 308 sichergestellt. Eine Bushaltestelle liegt ca. 200 m südwestlicher Richtung und die Haltestelle (RB5) der Bahnstrecke mit der Verbindung (Cantus) von Bebra nach Bad Hersfeld (Kreisstadt) und von Bebra zur Stadt Kassel oder Stadt Fulda befindet sich ca. 600 m südwestlich entfernt vom Bewertungsobjekt.

Nachbargemeinden

Alheim grenzt im Norden an die Gemeinde Morschen und die Stadt Spangenberg (beide im Schwalm-Eder-Kreis), im Osten an die Stadt Rotenburg an der Fulda, im Süden an die Gemeinde Ludwigsau (beide im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) sowie im Westen an die Gemeinde Knüllwald (im Schwalm-Eder-Kreis).

Stadt-, Gemeindegliederung

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen gingen durch Landesgesetz Baumbach, Erdpenhausen, Heinebach (bis dahin im Landkreis Melsungen), Hergershäusen, Licherode, Niederellenbach, Niedergude, Oberellenbach, Obergude und Sterkelshäusen am 1. August 1972 in der neuen Gemeinde Alheim auf.

Betriebe

In der Gemeinde Alheim sind mehrere kleinere und mittlere Handwerksbetriebe ansässig. In Heinebach befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 4.959, wovon mehr als 2.400 Personen in Heinebach, dem größten der zehn Ortsteile und wirtschaftlichem Zentrum der Gemeinde, wohnen. Heinebach ist mit zurzeit (2012) drei praktischen Ärzten, einem Zahnarzt und einer Apotheke versorgt. Das Einzelhandelsangebot im Ort umfasst mehrere Supermärkte, Bäcker, Fleischer, einen Baumarkt, ein Textilgeschäft und weitere kleinere Anbieter, sowie eine Tankstelle mit Waschanlage. Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe ergänzen den Dienstleistungsbereich.

Bildung

Eine Grundschule, die Lindenschule mit Turnhalle und ein Kindergarten werden im Ort betrieben. Eine freie christliche Grundschule, die Martin-Luther-Schule an ihrem neuen Standort „Auf der Welle 10“. Weiterführende Schulen sind in Rotenburg an der Fulda zu besuchen.

Besonderheiten: Radwanderwege

Im Außenbereich befindet sich, direkt am Fuldaradweg / Hessischer Fernradweg R1 gelegen, ein Freizeitsee und tiefer in der Fuldaaue, ein zweifeldiger Fußballplatz mit Flutlichtanlage. Eine Mehrfeldtennisanlage befindet sich am Ostrand des Ortes. Der Kulturhistorische Rundwanderweg wurde mit dem Förderpreis für hessische Heimatgeschichte ausgezeichnet. Außerdem unterhält die Gemeinde ein Dorfgemeinschaftshaus und einen Kinderspielplatz. Westlich liegt ein kleiner Freizeit- und Badesee.

Wohn- bzw. Geschäftslage

Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahn-Cantushaltestelle etc. sind in Heinebach vorhanden und entweder fußläufig oder über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche Ortsringstraße, die direkt am Bewertungsobjekt vorbeiführt. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich mittig im östlichen Ortskern mit gewachsener Struktur.



Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im östlichen Ortskern und dem Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dieser Art im ortsnahen, gewachsenen Wohnstrukturbereichen. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt Marktmieten näher erläutert.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt von innen und außen, im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigte sich das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss vom Eigentümer selbst bewohnt. Das Obergeschoss zeigt sich in einen Renovierungs- und Sanierungsstadium und ist so nicht zu vermieten. Teilweise zeigt sich das Obergeschoss (Grundriss-Skizzen Räum 01 – 04) im Rohbauzustand. Weiterhin wurden im Obergeschoss sämtliche Heizkörper demontiert.



Grundbuch Blatt 1350

Auszug vom: 17.01.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9
Amtsgericht: Bad Hersfeld (Heinebach)

| Lfd. Nr.: | Grundbuch von | Band / Blatt | Liegenschaftsbuch | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Flur | Flurstück(e) | Fläche (m ²) |
|-----------|---------------|--------------|-------------------|-------------------------------|------|--------------|--------------------------|
| 2 | Heinebach | 1350 | ohne | Heinebach | 7 | 22 / 1 | 302 |

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Im Hof 10

Abteilung I Eigentümer Laufende Nummer : 4

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 3 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht –; 4 K 4 / 24; eingetragen am 17.01.2024.

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenvierer“-Vergleich nachvollzogen und plausibilisiert.

Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wird lt. Auskunft der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Hersfeld-Rotenburg entnommen.

Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg – Zeichen: 2.10 R. 79/24 vom 19.01.2024.

Altlasten / Immissionen

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten ist nicht gegeben.

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten dennoch Immissionen vorhanden sein und / oder bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem Sondergutachten eines entsprechenden Sachverständigen oder Institutes festzustellen.



Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei zukünftigen öffentlichen Bauarbeiten kommunale Abgaben / Beiträge erhoben werden (ebp = erschließungsbeitragspflichtig). Da diese aber im gleichen Maße den Grundstückswert erhöhen, sind diese hier nicht zu berücksichtigen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren konnten zum Zeitpunkt des Wertermittlungstags für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

Erschließungskosten

Nach Auskunft der Gemeinde Alheim sind für das Bewertungsgrundstück nach derzeit gültiger Satzung keine Maßnahmen durchgeführt worden die eine Heranziehung von Anliegerbeiträgen begründen – lt. Schreiben der Gemeinde Alheim vom 24.01.2024.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.01.2024, gleichfalls nicht gegeben. Betroffen kann das Gebäude ggf. durch einen Umgebungsschutz der Fünfensterstraße 3 betroffen sein, je nach geplanter Maßnahme.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld sowie auch bei der Gemeinde Alheim keine Bauakte eruieren können. Die vorhandene Bebauung wird daher als legal eingestuft und so bewertet.

Art und Maß der baurechtlich zulässigen Nutzung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Orts-, Stadt- oder Umgebungsgebiet nicht beeinträchtigt werden. Ein Bebauungsplan konnte nicht eruiert werden.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die nordwestliche Grundstückseite von der Straße „Im Hof“ erschlossen. Die Straßenfront beträgt ca. 26,0 m. Das Grundstück wird von der Straße „Im Hof“ von der West- und Ostseite als sogenanntes Zungengrundstück erschlossen.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 7, Flurstück 22 / 1 weist eine Grundstücksgröße von 302 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier – Informationsdienst“ weisen eine ähnliche Grundstücksgröße auf.



Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Dreieck mit Aus- und Abschnitten (siehe Liegenschaftskarte) tlw. auch im Südwesten als Zungengrundstück dargestellt.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Nordosten nach Südwesten abfallend auf.

Erschließungszustand Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und gepflasterte Ortsringstraße ohne Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon,) sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert. Der Internetanschluss / Internetverbindung ist mit leicht durchschnittlich anzugeben.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Ein- bis Zweifamilienwohnhaus bebaut. Es weist mehrere Grenzbebauungen auf, nach Nordosten angebaut an das Wohnhaus Nr. 12, Südosten kleine Grenzbebauung und nach Nordwesten Grenzbebauung zur Straße „Im Hof“.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach Auskunft des „Hessenviwer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind im Bereich der Regenwasserzisterne gegeben – hier als Hinweis auf die Lage auf dem Bewertungsgrundstück – aber lt. , Eigentum des Wohnhauses Flur 7, Flurstück 23 / 1, „Im Hof 12“ ist. Die Angaben konnten nicht weiter recherchiert werden und werden hier deshalb nur erwähnt.

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) sind im Vergleich 2021 zu 2022 deutlich gestiegen und bei Wohnungseigentum geringfügig gesunken. Dies spiegelt auch die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Alheim und den Ort Heinebach kann ebenfalls mit einer leicht konstanten Nachfrage ausgegangen werden.



Gebäudebeschreibung / Gebäudeart

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus

Das Bewertungsobjekt ist ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Errichtet vermutlich 1920 und baulich erweitert ca. 1940 mit ständiger normaler Unterhaltung. Trotzdem lässt sich ein großer Sanierungs- und Renovierungsstau erkennen. Besonders im Obergeschoss zeigt sich das Gebäude teilweise im Rohbauzustand.

Baujahr

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus Geschätzt 1920 / Bauerweiterung geschätzt 1940.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung lässt sich im Wohnhaus Erdgeschoss eine normale ständige Unterhaltung erkennen im Obergeschoss allerdings mit einem starken Renovierungs- und Sanierungsstau. Im Obergeschoss Raum 01 und 02 (Grundrisskizze in der Anlage) ist noch ein Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Die Fenster sonst sind Kunststofffenster aus den 1980 Jahren mit Isolierverglasung vereinzelt auch 2004. Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss mit Brauchwasserspeicher aus dem Jahr 2018. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht gedämmt sowie über einen Einschubtreppe zu begehen.

Konstruktion (aus Feststellungen beim Ortstermin)

| | |
|------------|---|
| Außenwände | Kellergeschoss; massiv erstellte Außenwände, Geschosse als Holzfachwerk-konstruktion mit vermutlich ausgemauerten und außen geputzten Gefachen. Giebelwand als Holzfachwerk mit vorgehängter Ziegelfassade. Erdgeschoss nach Westen und Süden geputzt Wandfläche. |
| Innenwände | Kellergeschoss; massiv erstellt, Geschosse als Holzfachwerk-konstruktion mit massiven Gefachen tlw. mit beidseitigen Putzauftrag. |
| Decken | Kellergeschoss als Stahlträgerdecke mit massiver Ausfachung, Geschosse; als Holzbalkendecken Decken. |
| Dach | Satteldach mit fester Ziegeleindeckung und Satteldachgaube nach Südosten. |
| Treppen | Zum Kellergeschoss führt eine Außenrampe an der südwestlichen Gebäu- deseite. Vom Erd- zum Obergeschoss führt eine im Antritt viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Holzgeländer. Zum Dachboden gelangt man über eine Einschubtreppe vom Obergeschossvorraum. |

Ausstattung

| | |
|-----------------------------|---|
| Bodenbelag | Kellergeschoss Waschküche und Heizungsraum gefliest sonst abgezogener Beton. Im Erdgeschoss; Bäder und Küche gefliest, Wohnräume mit Laminat. Obergeschoss, in den zu sanierenden Räumen Holzdielen und tlw. PVC-Fuß- böden, in den Räumen nach Südosten Teppichboden. |
| Wand- und Deckenbe- läge | Alle Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss nach Südosten sind wohnfer- tig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt. |
| Sanitäranlagen | Im Erdgeschoss; Gäste-WC unterhalb der Treppe mit WC und Handwasch- becken. Badezimmer mit Badewanne, begehbarer Dusche, WC und Hand- waschbecken. Im Obergeschoss kein Bad vorhanden. |
| Fenster | Im Obergeschoss teilweise noch Holzfenster mit Einfachverglasung sonst alle Fenster im Erd- und Obergeschoss als Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus Mitte der 1980 Jahre, vereinzelt auch aus dem Jahr 2004. Im Kellerge- schoss als Glasbausteinfenster sonst als Kellerfenster mit Eisengitter. |
| Rollläden | Aufsatzrollläden an den Fenstern im Obergeschoss und an den Fenstern im Erdgeschoss nach Südosten. |



| | |
|-------------------------|--|
| Türen | In den Geschossen Innentüren als Holztüren in entsprechenden Zargen, teilweise gestrichen und teilweise mit Glaseinsatz. Zugangstür als Holztür. |
| Küchen | Im Erdgeschoss eine Einbauküche vorhanden, im Obergeschoss Anschlüsse verlegt. |
| Elektroinstallation | Die gesamte Elektroinstallation ist vermutlich aus den 1980 Jahren, im Erd- und Obergeschoss mit einfacher Unterverteilung – allerdings ohne FI-Schalter und daher veraltet. |
| Schornstein | Gemauerter massiver Schornstein vorhanden. |
| Wärmeversorgung Heizung | Gaszentralheizungsanlage – vermutlich aus dem Jahr 2018 mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss untergebracht. |
| Warmwasserversorgung | Über den Warmwasserspeicher der Gaszentralheizungsanlage. |
| Tankanlage | Keine Tankanlage vorhanden. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Sonstige technische Anlagen | Regenwasserzisterne, die nach Auskunft von Herrn Ralf Georg Semmler zwar auf dem Bewertungsgrundstück liegt aber dem Eigentümer des Wohnhauses Nr. 12 gehört und beide Wohnhäuser mit Regenbrauchwasser versorgt. |
|------------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Sonstige Anlagen | |
| Eingangsüberdachung | Eingangsüberdachung zum Hauptzugang an der Ostseite mit Wellplatten-eindeckung (ggf. vermutlich mit Asbestbelastung). |

| | |
|------------------------------|---|
| Sonstige Nebengebäude | |
| Carport | Holzkonstruktion als Carport an der östlichen Grundstücksseite vor dem Hauszugang mit Walmdach und Bitumenschindeleindeckung. |

Außenanlagen

Der Zugang zum Zweifamilienwohnhaus ist über die gepflasterte Ortsringstraße „Im Hof“ gegeben. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Nordosten nach Südwesten abfallend auf. Das Grundstück ist fast mittig mit dem Wohnhaus grenzseitig nach Nordwesten und Nordosten (Wohnhausdoppelhaus) bebaut. Durch die Bebauung ist das Grundstück zerschnitten und eine Freifläche nach Südwesten als Grünfläche und nach Osten als Terrassenfläche mit dem Carport geteilt. Die südwestliche Grünfläche mit kleinen Laub- und Ziergehölzen ist mit einer umlaufenden Betonstützmauer umgeben. Die Teilfläche nach Osten ist ebenerdig von der Straße „Im Hof“ zu befahren und nach Norden mit einer Stützmauer und kleiner Treppenanlage als Grünfläche mit Sichtschutzhecke und der Regenwasserzisterne vom Flurstück 23 / 1 abgegrenzt. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Ein- bis Zweifamilienwohnhaus konnte bei der Ortsbesichtigung von innen und außen in Augenschein genommen werden und spiegelt den Ausbaustandard im Erdgeschoss der Teilsanierung von 1980 dar. Im Obergeschoss zeigt sich das Gebäude als nicht bewohnbar, es sind keine Heizkörper vorhanden. Zur Straße sind noch teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden und die Räume befinden sich im Rohbauzustand. Die Räume nach Südosten sind wohnfertig ausgebaut, allerdings auch hier ohne Heizkörper. Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der Inaugenscheinnahme mit durchschnittlich für das Erdgeschoss und mäßig für das Obergeschoss eingestuft.

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Erdgeschossbereich vom Eigentümer selbst bewohnt. Im Kellergeschoss zeigt sich nur ein sehr geringer Renovierungsstau. Im Erdgeschoss wurde soweit ersichtlich kein Renovierungs- und Sanierungsstau erkannt. Im Obergeschoss weisen die Räume zur Straße (Nordwesten) einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Das Dachgeschoss ist nicht gedämmt



oder ausgebaut. Die Giebelwand nach Südwesten ist nur als Holzfachwerkkonstruktion erstellt und lediglich mit Tonziegelvorhang verkleidet. Zum Obergeschoss wurden Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohre ohne Anschluss hochgezogen und offen verlegt. Im Obergeschoss sind die Heizkörper demontiert.

Kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden

| Nr.: | Festgestellte Schäden |
|------|--|
| | Es konnten beim Ortstermin keine kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden eruiert werden die eine sofortige Abstellung notwendig machen. Der festgestellte Renovierungs- und Sanierungsstau wird in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. |

Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände Baumängel / Bauschäden

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus:

Im Rahmen der Wertermittlung einer Immobilie mit einem objektiv festgestellten Anteil an Baumängel und ggf. Bauschäden, ist der Gutachter angehalten, zur fachgerechten Schadensbewertung hinsichtlich der Marktgegebenheiten, die wertbeeinflussenden Umstände pauschal in Ansatz zu bringen.

Diese pauschale Wertangabe ersetzt allerdings kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, diese können bei Feststellung jederzeit in einem separaten Schadengutachten ermittelt und ggf. nachträglich berücksichtigt werden.

| Baumängel / Bauschäden | Anzahl / Einheit | € / Einheit | € / Gesamt |
|---|------------------|-------------|--------------------|
| Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden, die aber hier keine Berücksichtigung finden, da der festgestellte Renovierungs- und Sanierungsstau in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden. | kein Ansatz** | k. A. | k. Ansatz |
| Summe | | | * k. Ansatz |

* Die ermittelten Kosten für die Baumängel und Bauschäden werden als Pauschalsumme ermittelt und bei den zu Grunde liegenden Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht. Die ermittelte Pauschalsumme bezieht sich nur auf das Wertermittlungsverfahren und spiegelt nicht die ggf. tatsächlich aufzubringen Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung wider.

** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche zusammen.

Die Kostenermittlung wird sachverständig mit Pauschalbeträgen bzw. pauschalen Quadratmeterindexwerten für die einzelnen Maßnahmen als zusammengesetzter Pauschalbetrag angesetzt. Diese Erfahrungswerte resultieren aus den Eindrücken beim Ortstermin und den Wertdefinitionen anhand der BKI – Baukosten, BKI – Bauelemente, BKI – Gebäude und BKI – Positionen sowie auf Grundlage von aktuellen Preisangeboten.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Ein- bis Zweifamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichem Unterhaltungszustand für das Erdgeschoss und mit mäßig für das Obergeschoss mit erkennbar aufgelaufenem Renovierungs- und Sanierungsstau.

Der erkennbare Renovierungs- und Sanierungsstau wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Daher erfolgt hier für die erkennbaren Baumängel und Bauschäden kein Wertansatz, da dies eine Doppelberücksichtigung verursachen würde.



Bruttogrundflächen und Wohn-/ Nutzfläche

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus:

| Geschoss | BGF | Fläche rd. | Abzug | Nutzfläche rd. | Wohnfläche rd. | Umrechnungsfaktor |
|-----------------------------|--------|------------|-------|----------------|----------------|-------------------|
| Kellergeschoss | 71,71 | 72 | 0 % | 54 | --- | 0,75 |
| Erdgeschoss | 115,90 | 116 | 0 % | --- | 87 | 0,75 |
| Obergeschoss | 115,90 | 116 | 0 % | --- | 87 | 0,75 |
| Dachboden | 115,90 | 116 | 0 % | 70 | --- | 0,60 * |
| Wohnhaus rd. | 419,41 | 420 | 0 % | 124 | 174 | 0,71 |
| Daten fürs Gutachten | --- | 420 | --- | 124 | --- | --- |
| Wohnung EG | --- | --- | --- | --- | 87 | --- |
| Wohnung OG | --- | --- | --- | --- | 87 | --- |

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsgegenstand genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundriss-Strichskizzen ermittelt und anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die ermittelten Daten dürfen nicht ungeprüft von dritten übernommen werden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück bzw. umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer, abzüglich des Gebäudealters, wird die Restnutzungsdauer angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und auf das Bewertungsobjekt bezogen angepasst.

Wohnhaus geschätzt 1920 und Bauerweiterung ca. 1940.

| Gebäude oder Gebäudeteil | Baujahr | Restnutzungsdauer (RND) * | | | GND |
|---|--------------|---------------------------|------------------|-----|-----|
| | | Alter ** (Jahre) | Fiktives Baujahr | RND | |
| Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 2.12 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2 – 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL) | 1920 1940 | 65 | 1959 | 15 | 80 |

* Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt auf Grund des fiktiven Baujahres.

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus wird anhand der ImmoWertV der Kostenkennwerte (Typ: 2.12) erfasst als „Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss“ interpoliert.



Baujahrermittlung

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Sanierung nach Inaugenscheinnahme mit An-, Umbau und Teilsanierung festgesetzt auf 1980 somit zum Bewertungszeitpunkt bereit 44 Jahre zurückliegend.

| Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4) | max. Punkte | ermittelt |
|---|-------------|-----------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,5 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,5 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,5 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 |
| gesamt | 20 | 4,0 |

Die vorstehende Modernisierungsanalyse wird durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin eingeschätzt. Der Zuschlag und die Restnutzungsdauer durch die Modernisierungsmaßnahme wird anhand der Sachwertrichtlinie (SW – RL vom 05. September 2012) Anlage 4, Tabelle 2 zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer durch nachstehende Formel berechnet.

$$\text{Formel: } [a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2] - [b \times \text{Alter}] + [c \times \text{GND}/100]$$

Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden.

Aus dieser Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt mit 25 Jahren.



Ermittlung des Bodenwertes

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Wirtschaftsart und Lage | Flur | Flurstück(e) | Fläche (m ²) |
|----------|-----------|--------------------------------------|------|--------------|--------------------------|
| 2 | Heinebach | Gebäude- und Freifläche Im Hof 10 | 7 | 22 / 1 | 302 |

| Grdst.-teilfläche-Nr. | | Hauptfläche | | Miteigentumsanteil | | rentierlich ja/nein | |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------|------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | €/m ² | Anteil | Nenner | Bodenwert | |
| 2 | Gebäude- und Freifläche Im Hof 10 | 302 | 48,00 | 100 | 100 | ja | 14.496 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Bodenwert (rentierliche Anteile) | 14.496 |
| Bodenwert (unrentierliche Anteile) | entfällt |
| Bodenwert (gesamt) | 14.496 |

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Bodenrichtwert

| | | | | |
|-------------------------------|---|-----------|------------|--------------|
| Quelle | Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Hersfeld und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“. | | | |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 31.03.2024 „Hessenviewer 2023“ | | | |
| Bodenrichtwert | 48,00 €/m ² | | | |
| Erschließungszustand | ebf (erschließungsbeitragsfrei) – Anpassungen: | | | |
| Lage | Geschossigkeit | Zuschnitt | Ausnutzung | Erschließung |
| 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |
| Entwicklungszustand | B (baureifes Land) | | | |
| Art der Nutzung | Gemischte Baufläche | | | |

Der Bodenwert mit 48,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.



Sachwert (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau-jahr | GND | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | | Alterswert-minderung | | Alterswert- Herstel-lungs-kosten | |
|-------------------------|--|----------|------|-----|---|-------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|----------|-------------------------------------|--------|
| | | | | | fiktiv | Jahre | m ² BGF | €/m ² inkl. BNK | Baupreis Index | € | Ansatz | % |
| 01 | Ein- bis Zweifamilien- wohnhaus Typ: 2.12 | 1 | 1959 | 80 | 15 | 419 | 610 | 1.791 | 457.762 | linear | 81 | 86.975 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | | | | | | | Σ457.762 | Σ 86.975 | | |

| | |
|--|--------------------------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK) | 86.975 |
| + Sonstige Nebengebäude | lt. Aufstellung 2.500 |
| + Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile | lt. Aufstellung 800 |
| + Zeitwert der baulichen Außenanlagen | 3 % von 90.275 rd. 2.708 |
| + Bodenwert | 14.496 |

Vorläufiger Sachwert **107.479**

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 1,0 107.479

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Renovierungs- und Sanierungsstau. Zur Kostenermittlung wird dieser Renovierungs- und Sanierungsstau mit einem m²-Pauschale pro m²-Wohnfläche ermittelt und in Ansatz gebracht.

87 m² x 330 €/m²

Sachwert (ungerundet) 78.769

Sachwert gerundet **79.000**

Erläuterung zum Sachwert:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 – 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen. Der Zeitwert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert bilden den (vorläufigen) Sachwert. Dieser vorläufige Zeitwert ist entsprechend mit dem Marktanpassungsfaktor (Verhältnis Bodenwert/vorläufiger Sachwert) zu korrigieren und bildet dann den „Marktangepassten Sachwert“. Der Sachwert wird nur zur Gegenüberstellung des Ertragswertes ermittelt.

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung wurden dem Unterzeichner von dem Eigentümer einfache Strichskizzen zur Verfügung gestellt, diese Strichskizzen sind beim Ortstermin stichprobenartig überprüft worden, vom Unterzeichner überarbeitet worden und sind dann zur Flächenermittlung herangezogen worden.



Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind mit entsprechenden Prozentwerten in den Brutto-Grundflächenwerten der NHK 2010 enthalten.

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (§ 22 Abs. 3, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht gegeben. Zur interpolierten Berechnung werden vom Statistischen Bundesamt die jeweiligen Baupreisindexzahlen zu den Vorjahresdaten angegeben. Mit diesen Daten lässt sich der entsprechende Baupreisindex ermitteln.

Baupreisindex des Statichen Bundesamtes für das Jahr 2015 – Basisjahr 2015= (100,0)
Baupreisindex des Statichen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag
Destatis – Originalwert 2015 = 100 – letzte Veröffentlichung IV Quartal 2023

Wohngebäude: (161,3/ 100)
Bürogebäude (164,0/ 100)
Gewerbliche Betriebsgebäude (163,6/ 100)

Berechnung / 2015 umgeschlüsselt auf 2010

| Jahr | Monat / Quartal | Wohngebäude | Bürogebäude | Gewerbliche Betriebsgebäude | Straßenbau | Instandhaltung von Wohngebäuden |
|--|-----------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------|---------------------------------|
| 2017 | November / IV | 90,1 | 89,8 | 89,8 | --- | --- |
| 2023 | November / IV | 161,3 | 164,0 | 163,6 | --- | --- |
| Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag | | 179,1 | 182,4 | 181,9 | --- | --- |

Gewählter Baupreisindex = 1,791



Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen. Die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag ist zugrunde gelegt.

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2012 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2012 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

| | | | |
|--|---|----------|---------------|
| Nutzungsgruppe | freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser | | |
| Gebäudeart | Ein- bis Zweifamilienwohnhaus | | |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie | | | |
| | | K-Faktor | gew. K-Faktor |
| Wohnungsgröße Ø | ca. 35 m ² WF/WE | 1,10 | * |
| | ca. 50 m ² WF/WE | 1,00 | * |
| | ca. 90 m ² WF/WE | 0,93 | * |
| | ca. 135 m ² WF/WE | 0,85 | * |
| Grundrissart | Einspänner | 1,05 | * |
| | Zweispänner | 1,00 | * |
| | Dreispänner | 0,97 | * |
| | Vierspänner | 0,95 | * |

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung bei einem Ein- bis Zweifamilienwohnhaus nicht erforderlich und daher keine Ansätze gewählt.

| Gebäude oder Gebäudeteil | Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€/m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor | Standardstufe | €/m ² Interpoliert * |
|---|--|---------------|---------------------------------|
| Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 2.12 | (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2 – 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL) | 2 – 3 | 610 |

* Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen und tabellierten NHK-Werten.

Anmerkung

Die selbstständigen und alleinstehenden Gebäude werden, wenn möglich einzeln mit einer Restnutzungsdauer ermittelt. Alle Gebäudeteile die nicht einzeln und eigenständig sind, werden dem angeschlossenen Hauptgebäude als Restnutzungsdauer unterworfen, da diese keine eigenständigen Gebäudeteile darstellen, sondern mit dem Hauptgebäude eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft bilden. Der Herstellungskostenbasiswert wird daher unter Beachtung der Gebäudegewichtung als gemeinsamer interpolierter Basiswert ermittelt.



Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Wintergärten, usw. der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeitwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit und / oder Schicksalsgemeinschaft bilden.

| Sonstige Nebengebäude | Anzahl / Einheit | € / Einheit als Zeitwert | € / Gesamt |
|---|------------------|--------------------------|--------------|
| Carport / Holzkonstruktion mit Walmdach | 1 | 2.500 | 2.500 |
| | | | 2.500 |

| Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile | Anzahl / Einheit | € / Einheit als Zeitwert | € / Gesamt |
|--|------------------|--------------------------|------------|
| Eingangsüberdachung zum Hauptzugang an der Ostseite. | 1 | 800 | 800 |
| | | | 800 |

Die Angaben beziehen sich auf aktuelle Wertangaben, ein Baupreisindex ist hier nicht weiter zu berücksichtigen, da die Wertangabe als Zeitwert erfolgt.

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, Punkt 4.2 werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt. Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen beim Wohnhausgrundstück angesetzt.

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2021 – 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 112.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,37 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte bis 50 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben.

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 48,00 €/m² interpoliert Anpassung mit 1,0 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

| Nutzung | | | RND | Zins | Anzahl | Fläche | Miete (€/m ²) | | Rohertrag | |
|---------|------------|------------------------|-------|-------------|--------|--------------------|---------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| | In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | Jahre | % | Stk. | rd. m ² | ermittelt | marktüblich | monatlich/€ rd. | jährlich/ € |
| | | N | 01 | Erdgeschoss | 15 | 2,5 | 1 | 87 | 5,30 | 5,05 |
| W | 01 | Obergeschoss | 15 | 2,5 | 1 | 87 | 5,30 | 5,05 | 461 | 5.532 |

| | | | | | |
|-------------------------|-----|-----|------|----------|-------------|
| w = Wohnen, g = Gewerbe | --- | 174 | 5,30 | ∑ w= 922 | ∑ w= 11.064 |
|-------------------------|-----|-----|------|----------|-------------|

| | | |
|--|---|---------------|
| Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag | | 11.064 |
| - Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | 35,8 % | 3.956 |
| Verwaltungskosten Wohnhaus | 345 € je Wohnung | 690 |
| Instandhaltungskosten | 176 m ² x 17,50 €/m ² | 3.045 |
| Mietausfallwagnis | 2 % von 11.064 | 221 |
| Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen. | | k. A. |

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt 7.108

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 14.496 € 290

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage 6.818

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger) 12,38 84.407

- Sicherheitsabschlag (entfällt) kein Ansatz

+ Bodenwert 14.496

Vorläufiger Ertragswert 98.903**Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Renovierungs- und Sanierungsstau. Zur Kostenermittlung wird dieser Renovierungs- und Sanierungsstau mit einem m²-Pauschale pro m²-Wohnfläche ermittelt und in Ansatz gebracht.
87 m² x 330 €/m² 28.710

Ertragswert (ungerundet) 70.193**Ertragswert gerundet 70.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 14,7 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV (Marktwert) geregelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage ergeben daher vorbehaltlich den Ertragswert.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist vom marktüblichen bzw. nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Reinertrag der baulichen Anlage zu kapitalisieren. Der ermittelte Ertragswert ist ausdrücklich nicht repräsentativ und wird nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes erstellt. Der angegebene Mietzins ist besonders in der Hinsicht auf das Obergeschoss nicht zu erzielen. Das Obergeschoss zeigt sich teilweise im Rohbauzustand und kann erst nach durchgreifender Renovierung und Sanierung vermietet werden.

Flächen

Siehe hierzu Erläuterungen zum Sachwert.



Liegenschaftszinssatz (MW)

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird.

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2021 – 2022 (Tabelle 13.3.2) mit 0,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwerten von 20 € - 105 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 48,00 €/m² sowie der Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 0,3 %, interpoliert mit der Standardabweichung von 1,8 %, um den Faktor 0,9 mit rd. 2,5 % ermittelt.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenansätze wurden innerhalb der Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 (WertR in der ab 01.01.2014 geltenden Fassung) angesetzt.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Liegen keine spezifizierten Daten vor, sind diese Werte unter Bezug auf die WertR, Anl. 3 i. d. ab 01.01.2014 geltenden Fassung, der EW-RL und des BewG als interpolierte Pauschalen anzusetzen:

| | | | | |
|-----------------------|--------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Verwaltungskosten | Wohnen | je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 € | gewählt * | 345,00 € |
| | | je weitere | gewählt | 345,00 € |
| | | Je Eigentumswohnung / 410,93 € | gewählt | 415,00 € |
| | Nebengebäude | je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 € | gewählt | 45,00 € |
| | Garage | je Garage / Garagengebäude / Stellplatz | gewählt | 45,00 € |
| Instandhaltungskosten | Wohnen | je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ² | gewählt * (ab 2021 – 11,70) | 17,50 €/m ² |
| | | je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ² | | |
| | | je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ² | | |
| | Nebengebäude | je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 € | gewählt | 102,00 € |
| | Garage | je Garagen/ - Garagengebäude | gewählt | 102,00 € |
| Mietausfallwagnis | | 2 % bei Mietwohn-Grundstücken | gewählt | 2 % |

(Datenquelle zur Orientierung / GuG aktuell – Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2014 und Verwaltungskostenpauschalen 2023)

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.
Ein Modernisierungsrisiko wurde für diese Objektart (normale Wohnhäuser) im Marktwert nicht angewendet.

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Vervielfältiger entsprechend dem Zinssatz und der Restnutzungsdauer der Tabelle in der Anlage zur ImmoWertV entnommen.

Vervielfältiger Ein- bis Zweifamilienwohnhaus 12,38 bei 15 Jahren (RND) bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz.



Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschriebenen Baumängel oder Bauschäden.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan nicht bewohnt, das Erdgeschoss von den Eigentümern als Lager genutzt.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558, Abs. 2, BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560, BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b, BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen.

Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 und vergleich mit Immobilienmarktbericht 2023.

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Heinebach, Tabelle 15.2 und 15.3)

| | | |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Wohnlage | mittlerer Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | Standard | |
| Baualtersklasse | 1980 | |
| Wohnungsgröße | 70 m ² | |
| Ø Basis-Nettomiete | | 5,05 €/m ² |
| Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in % | | |
| + Für die Vermietung als Erd- und Obergeschosswohnung im Ein- bis Zweifamilienwohnhaus / Größenabweichung von 87 m ² zu angegebenen 70 m ² und einen Ausstattungsstandard von 1980 wird der Mietzins mit dem Faktor 1,05 erhöht. | | rd. 5,30 €/m ² |
| Ø Basis-Nettomiete | | 5,30 €/m ² |

Mietzinsermittlung Ein- bis Zweifamilienwohnhaus

Bei der Mietzinsermittlung für das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 5,30 €/m² WF ermittelt. Die erkannten Bauschäden und Baumängel sowie der aufgelaufene Renovierungs- und Sanierungsstau werden in den „besonders wertbeeinflussenden Umstände“ in Ansatz gebracht. Der Carport auf dem östlichen Grundstück wird auf Grund der Lage nicht als selbstständige Mieteinheit erfasst und daher der Erdgeschoss-Wohnung / Mietzinsansatz zugeschlagen und enthalten.



Plausibilisierung

JRoE-Faktor mit vorläufigem Ertragswert lastenfrei
und ohne besondere wertbeeinflussende Umstände

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{98.903 \text{ €}}{11.064 \text{ €}} = \text{rd. 8,9-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüsse seit 2008 flächendeckend gesammelt, erfasst und von der ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen) ausgewertet worden. Somit haben diese Daten nur eine untergeordnete Vergleichsgröße und dienen nur der Gegenüberstellung.

Vorgaben der Jahre 2020 – 2021 (13.3.2)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------|
| Bodenrichtwerte | (20 - 105) 53 €/m ² | 48,00 €/m ² |
| Restnutzungsdauer | Ø 32 Jahre | 15 Jahre |
| Mieten | (3,11 – 7,87) 4,78 €/m ² | 5,20 €/m ² |
| Ø Bewirtschaftungskosten | 29 % | 35,8 |
| Liegenschaftszins / Standartabweichung | 0,3 / (1,4) | 2,5 |
| Rohertragsfaktor / Standartabweichung | 26,2 | 8,9 |

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten Abweichungen ergeben sich aus der relativ kleinen Grundstücksfläche, der kürzeren Restnutzungsdauer sowie dem ermittelten Mietzinssatz. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.



Wertzusammenstellung: Bebautes Grundstück

Sachwert

| | | | |
|--|---|-----------|---------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small> | = | 107.479 € | rd. 107.000 € |
| Sachwert | = | 78.769 € | rd. 79.000 € |

Ertragswert

| | | | |
|--|---|-----------------|---------------------|
| Vorläufiger Ertragswert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small> | = | 98.903 € | rd. 99.000 € |
| Ertragswert | = | 70.193 € | rd. 70.000 € |

| |
|---|
| Marktwert / Verkehrswert Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch) |
| 79.000 € |
| neunundsiebzigtausend Euro |

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (99.000 €) liegt rd. 7,5 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (107.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit teilweise starken Renovierungs- und Sanierungsstau.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 12. April 2024

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.