

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des
Werra-Meißner-Kreises

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



Verkehrswert 35.000 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Rotenburg a. d. Fulda
Gemarkung	Rotenburg
Flur	7
Flurstück	198/8
Lagebezeichnung	Lindenstraße 16
Grundbuchblatt	4938
Stichtag der Wertermittlung	07.11.2024

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Diebel, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Hofmann, Immobilienmakler	als Mitglied des Gutachterausschusses
Wiederhold, M.Sc.	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung	1
1.1. Antrag	1
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	1
2. Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grund und Boden	2
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
2.2. Grundstücksmerkmale	3
2.2.1. Entwicklungszustand	3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	5
2.2.5. Lagemerkmale	6
2.2.6. Ertragsverhältnisse	8
2.2.7. Grundstücksgröße	8
2.2.8. Grundstückszuschnitt	9
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	10
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	10
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	18
2.2.12. Demografie	20
3. Wertermittlung	21
3.1. Definition des Verkehrswertes	21
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	21
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	21
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	22
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.2.6. Bodenwert	24
3.3. Sachwertverfahren	25
3.3.1. Grundlagen	25
3.3.2. Vorläufiger Sachwert	25
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	26
3.3.4. Sachwert	26
4. Berechnung	27
4.1. Sachwert	27
4.1.1. Bodenwert	27
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	28
4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	31
4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Werkstatt mit Büro	31
4.1.5. Vorläufiger Sachwert des Schuppens	32
4.1.6. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	32
4.1.7. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
4.1.8. Vorläufiger Sachwert	32

4.1.9.	Sachwertfaktoren	33
4.1.10.	Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	33
4.1.11.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.1.12.	Sachwert	35
5.	Verkehrswert	36

Anlagen

- A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)**
- B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Fotoübersicht**
- E. Fotos**
- F. Berechnung Bruttogrundfläche und Wohnfläche**
- G. Gebäudestandards (NHK 2010)**
- H. Orthophoto**

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 16.07.2024 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 23/24) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 07.11.2024, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

1.2. Besichtigung und Berichterstattung

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Vorbesichtigung des Wertermittlungsobjektes am 13.08.2024 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war nur von außen möglich.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 07.11.2024 mangels Zugänglichkeit nur von außen besichtigt.

1.3. Unterlagen

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrisskizzen/Zeichnungen/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 16.07.2024)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Rotenburg
Grundbuchblatt: 4938
Laufende Nummer: 3
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda
Gemarkung: Rotenburg
Flur: 7
Flurstück: 198/8
Fläche: 1.007 m²
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Lagebezeichnung: Lindenstraße 16

2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - die Art der baulichen Anlagen
 - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
 - die Größe der baulichen Anlagen
 - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
 - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
 - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Anmerkung: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan:
(Bauflächen) M = gemischte Baufläche

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der baulichen Nutzung:
(Baugebiet) Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Neustadt“
MI = Mischgebiet

Anmerkung: **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden (§ 6 BauNVO).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird gemischt genutzt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (Schuppen, Werkstatt mit Büro) bebaut.

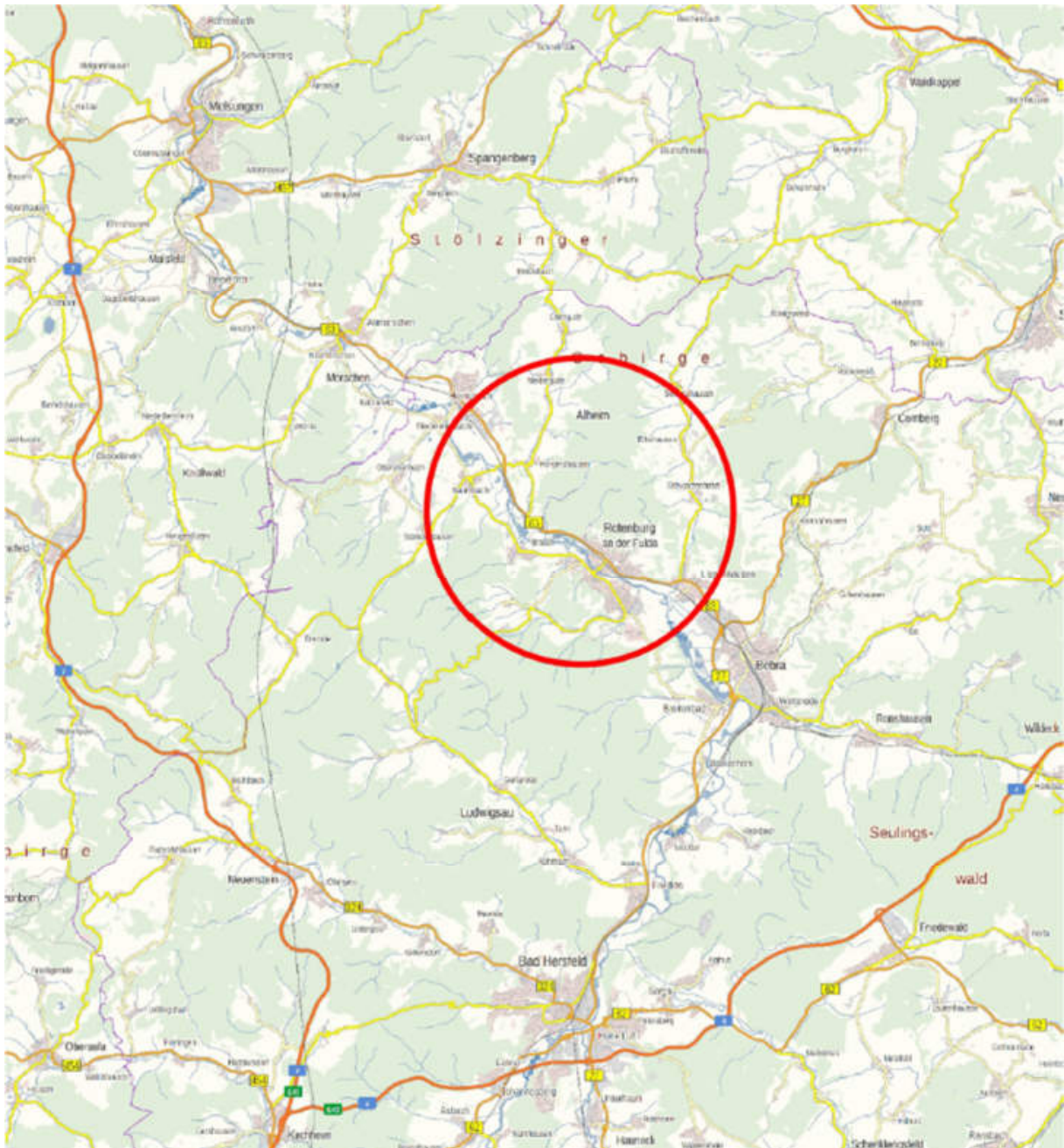
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße (Straße mit regem Verkehr); ortsüblich erschlossen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn und beidseitige Gehwege gepflastert (Betonpflaster), Parkbuchten vorhanden, Straßenbäume
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser, Erdgasleitung liegt in der Straße
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Nach Angabe der Stadt Rotenburg a. d. Fulda vom 03.07.2024 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Rotenburg a. d. Fulda ist eine Stadt mit ca. 14.000 Einwohner und insgesamt 8 Stadtteilen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit 8 Stadtteilen

Die nächstgelegenen größeren Städte (Oberzentren) sind Kassel und Fulda.

In Rotenburg a. d. Fulda befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule, eine Gesamtschule und eine Förderschule sowie mehrere Arztpraxen und Krankenhäuser.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt liegt ca. 600 m nordöstlich des Stadtzentrum von Rotenburg a. d. Fulda.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt, der Bahnhof Rotenburg a. d. Fulda (Bahnstrecke Eisenach - Kassel) ca. 400 m und der Autobahnanschluss Bad Hersfeld (A4) ca. 22 km bzw. Remsfeld (A7) ca. 26 km.

In der Straße sind wohnbaulich und gewerblich genutzte Gebäude in offener und geschlossener Bauweise vorhanden.

Immissionen sind im normalen Umfang wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse:	Überschwemmungsgebiet	nein
www.geoportal.hessen.de	Trinkwasserschutzgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Heilquellenschutzgebiet	nein
	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein

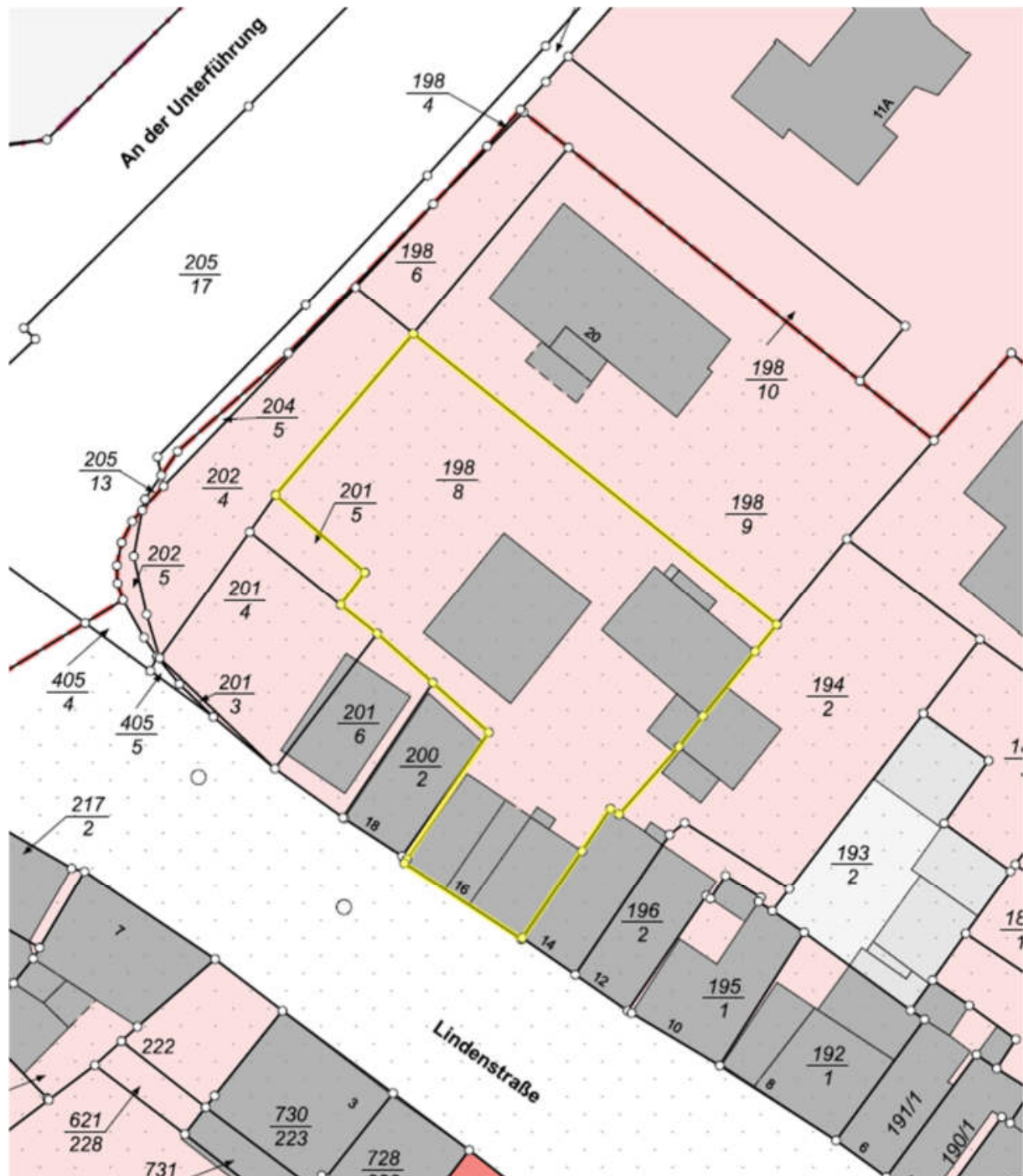
2.2.6. Ertragsverhältnisse

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittliche erzielten Erträge.

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von 1.007 m².

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 12 m
mittlere Breite:	ca. 34 m
mittlere Tiefe:	ca. 29 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da das Grundstück bei den Ortsterminen nur tlw. zugänglich war.

Wohnhaus

Art: Wohnhaus, nicht freistehend

Raumaufteilung: von außen nicht erkennbar

Geschosse, Nutzung: soweit von außen erkennbar:

KG: Kellerräume, Tordurchfahrt zum Hinterhof

EG: keine Nutzung erkennbar

OG: keine Nutzung erkennbar

DG: keine Nutzung erkennbar

Alter (siehe 3.2.1.):

Das Wohnhaus wurde gemäß Angaben im Denkmalverzeichnis im 18. Jahrhundert erbaut.

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Fachwerk
Außenwände:	Fachwerk (tlw. verputzt bzw. mit Biberschwanz-Ziegeln verkleidet), massives KG (verputzt)
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln; Zwerchhaus, Dachgaube; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Außentüren:	Tordurchfahrt (Holztore mit Glasausschnitt)
Innenwände:	von außen nicht erkennbar
Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Decken:	von außen nicht erkennbar
Treppen:	von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Sanitäreinrichtungen:	von außen nicht erkennbar
Heizung:	von außen nicht erkennbar

Energetische Eigenschaften: entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes; ein Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: kein barrierefreier Zugang zu den Wohnräumen; weitere Details von außen nicht erkennbar

Sonstige technische Ausstattung: von außen nicht erkennbar

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: von außen nicht erkennbar

sonstiges: -

Baulicher Zustand:

Modernisierung: nicht erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen unbewohnbaren Zustand. Die straßenseitige Gebäudeseite ist im Zuge der Verkehrssicherung durch einen Metallzaun abgesperrt. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen und die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer zu erreichen, wäre zumindest eine umfassende Sanierung notwendig. Der Wertansatz berücksichtigt nur notwendigerweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

Anmerkung:

Baumängel liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.

Bauschäden liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Werkstatt mit Büro

Art: Werkstattgebäude, nicht freistehend

Raumaufteilung: von außen nicht erkennbar

Geschosse, Nutzung: EG: von außen nicht erkennbar

OG: von außen nicht erkennbar

DG: von außen nicht erkennbar

Alter (siehe 3.2.1.):

Das Gebäude wurde augenscheinlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet.

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk (Backstein, tlw. verputzt), Fachwerk
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Metall- und Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Außentüren:	Holztüren
Innenwände:	von außen nicht erkennbar
Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Decken:	von außen nicht erkennbar
Treppen:	von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Sanitäreinrichtungen:	von außen nicht erkennbar
Heizung:	von außen nicht erkennbar

Energetische Eigenschaften: entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes; ein Energieausweis liegt nicht vor

Sonstige technische Ausstattung: von außen nicht erkennbar

Besondere Bauteile: Außentreppe mit Überdachung

Besondere Einrichtungen: von außen nicht erkennbar

sonstiges: nicht erkennbar

Baulicher Zustand:

Modernisierung: nicht erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Schäden an Dachflächen und Fenstern

Schuppen

Art: Schuppen, freistehend

Raumaufteilung: von außen nicht erkennbar

Geschosse, Nutzung: nicht erkennbar

Alter (siehe 3.2.1.):

Das Gebäude wurde augenscheinlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet.

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Außenwände:	Mauerwerk (Backstein, unverputzt), Fachwerk (Gefache mit Backstein ausgemauert), mit Brettern verkleidete Holzkonstruktion im Giebelbereich
Dach:	flachgeneigtes Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe bzw. Tonziegeln; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	einfache Metallfenster
Außentüren:	Holztor
Innenwände:	von außen nicht erkennbar
Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Decken:	von außen nicht erkennbar
Treppen:	von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Sanitäreinrichtungen:	von außen nicht erkennbar
Heizung:	von außen nicht erkennbar
Sonstige technische Ausstattung:	von außen nicht erkennbar
Besondere Bauteile:	nicht erkennbar
Besondere Einrichtungen:	von außen nicht erkennbar
sonstiges:	nicht erkennbar

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	nicht erkennbar
-----------------	-----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- Gebäude abgängig, Abbruch

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Wertermittlungsobjekt und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	Metallzaun und -tore
Besondere Gartenanlagen:	-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-
Sonstiges:	Das Grundstück befindet sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand mit Ablagerungen von Baumaterialien und Maschinenteilen.

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und BelastungenGrundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Flurstück 198/9 (Blatt 6865); gemäß Bewilligungen vom 30.9.1998 (UR.Nr. 121 des Notars Alfred Bick in Rotenburg an der Fulda), vom 17.01.2001 (UR 5 des Notars Alfred Bick in Rotenburg an der Fulda) und Ergänzung vom 23.1.2001 (UR 13 des Notars Alfred Bick in Rotenburg an der Fulda) eingetragen am 26.04.2001.

Lfd. Nr. 5

Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 30.07.2020.

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 23/24); eingetragen am 03.06.2024.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Baulast:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.06.2024 ist das Wertermittlungsobjekt als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in der Denkmaltopographie verzeichnet. Zusätzlich ist das Wohnhaus Lindenstraße 16 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingestuft.

Bodenordnung/Flurbereinigung/Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt im Verfahrensgebiet „Sanierung Rotenburg Alt- und Neustadt“.

2.2.12. Demografie

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerung in der Stadt Rotenburg a. d. Fulda ist seit dem Jahr 1997 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,26%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 164 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2022):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	32,7	22,3
	LK HEF/ROF	39,9	22,4
	Rotenburg	39,1	23,2

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Stadt Rotenburg a. d. Fulda ist insgesamt gesehen etwas günstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2023 hatte die Stadt Rotenburg a. d. Fulda 3.792 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt gleichbleibend.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Leerstände erkennbar.

3. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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.

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wert einfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei dem Wertermittlungsobjekt steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

3.2.6. Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

3.3. Sachwertverfahren

3.3.1. Grundlagen

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.3.2. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert (§ 37 ImmoWertV) der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussen sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Bodenwert siehe 3.2.6

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

3.3.4. Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

4. Berechnung

4.1. Sachwert

4.1.1. Bodenwert

Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

In unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten, zeitnahen Vergleichspreise vor.

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 39 von Rotenburg. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 70,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend überein.

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

70,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$1.007 \text{ m}^2 \quad \times \quad 70,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{70.490,00 \text{ €}}$$

4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen

Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bauliche Anlagen Allgemein**Ermittlung des fiktiven Baujahres bei durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen (siehe Anlage 2 ImmoWertV):**

Das Wohnhaus befindet sich in einen sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen, ist eine überwiegende Sanierung notwendig. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV werden hier 16 Modernisierungspunkte in Ansatz gebracht. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass dies entsprechend vollständig baulich umgesetzt wird. Dies führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 45 Jahre bzw. zu dem fiktiven Baujahr 1999. Auf dieser Grundlage wird der Sachwert ermittelt. Anschließend werden die entsprechenden Kosten für die noch notwendige Sanierung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Baujahr	ca. 18 Jhdt.
Wertermittlungstichtag	2024
Jahr der Sanierung	2024
Modernisierungspunkte	16
fiktives Baujahr	1999
fiktives Alter	25
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	45

Basisdaten der baulichen Anlagen

	Wohnhaus	Werkstatt	Schuppen
Bruttogrundfläche m²	329	251	pauschaler Ansatz
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.02 / 1.12	in Anlehnung an 15.2	
Gebäudestandards siehe NHK 2010	3,0		
Baujahr	ca. 18. Jahrhundert	ca. Anfang 20. Jahrhundert	
fiktives Baujahr	1999	1989	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70	40	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	5	
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	725 €/m ²	910 €/m ²	
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0	
durch Regionalfaktor angepasste NHK	725 €/m ²	910 €/m ²	
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%	0,0%	
NHK 2010 €/m²	725 €/m ²	910 €/m ²	
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	0,0%	0,0%	
NHK 2010 €/m²	725 €/m ²	910 €/m ²	
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für August 2024	184,0	184,0	
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Zwerchhaus, Dachgaube, Anbau	Außentreppe	
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	12.000 €	4.500 €	

4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m ² (2010)	725,00 €/m ²		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	184,00		
Bruttogrundfläche m ²	329 m ²		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	438.886 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
Zwerchhaus, Dachgaube, Anbau		=	12.000 €
Zwischensumme		=	450.886 €
Alterswertminderungsfaktor	0,643	=	289.920 €
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	289.920 €

4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Werkstatt mit Büro

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m ² (2010)	910,00 €/m ²		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	184,00		
Bruttogrundfläche m ²	251 m ²		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	420.275 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
Außentreppe		=	4.500 €
Zwischensumme		=	424.775 €
Alterswertminderungsfaktor	0,125	=	53.097 €
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	53.097 €

4.1.5. Vorläufiger Sachwert des Schuppens

Der Schuppen ist abgängig. Deshalb setzt der Gutachterausschuss den Zeitwert mit 0 € an.

4.1.6. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Gebäude	Gebäudewert
Wohnhaus	289.920,00 €
Werkstatt	53.097,00 €
Schuppen	0,00 €
Summe	343.017,00 €

4.1.7. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **3.000 €**

4.1.8. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert:

baulichen Anlagen	=	343.017 €
bauliche Außenanlagen	=	3.000 €
Bodenwert	=	70.490 €
vorläufiger Sachwert	=	416.507 €

4.1.9. Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m²) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

Für das Marktsegment typische Ein- und Zweifamilienhäuser leitet sich für das Wertermittlungsobjekt zunächst ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,92 ab.

Für Werkstattgebäude und Gebäude für produzierendes Gewerbe leitet sich ein Sachwertfaktor von 0,50 ab.

Aufgrund der beim Wertermittlungsobjekt vorliegenden spezifischen Gebäudestruktur hält der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 0,70 für gerechtfertigt.

vorläufiger Sachwert	=	416.507 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,70	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	291.555 €

4.1.10. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

50 % Rückgang erreicht in	Stufe	Bemerkung
mehr als 110 Jahren	1	Zuschlag
80 – 110 Jahren	2	leichter Zuschlag
55 - 80 Jahren	3	neutraler Bereich
30 – 55 Jahren	4	leichte Abschläge
unter 30 Jahren	5	Abschläge

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	291.555 €
Demografischer Faktor	1,00		
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert		=	291.555 €

4.1.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Wohnhaus

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen unbewohnbaren Zustand. Die straßenseitige Gebäudeseite ist im Zuge der Verkehrssicherung durch einen Metallzaun abgesperrt. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen und die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer zu erreichen, wäre zumindest eine umfassende Sanierung notwendig. Der Wertansatz berücksichtigt nur notwendigerweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

284.000 €

284.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die angesetzten Sanierungskosten auf einen Pauschalatz aus der Literatur (Sprengnetter Band 3 02.2/2.1/5) von 1.087 € pro m² Wohnfläche (bezogen auf das Jahr 2010) unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindexes NHK2010 von 184,0 und einer umfassenden Sanierung mit 16 Modernisierungspunkten beziehen. Daraus ergeben sich Kosten für die Sanierung in Höhe von ca. 2.000 € pro m² Wohn- / Nutzungsfläche. In Ansatz gebracht wird eine Wohnfläche von 142 m².

Werkstatt mit Büro

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Schäden an Dachflächen und Fenstern

20.000 €

20.000 €

Schuppen

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Gebäude abgängig, Abbruch

18.000 €

18.000 €

Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Die Wertermittlungspraxis sieht in der Regel die Möglichkeit, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

Im vorliegenden Fall wurde dies durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und den Ansatz von höheren Normalherstellungskosten bereits kompensiert.

Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des Eigentümers des Nachbarflurstücks 198/9 eingetragen.

Gemäß Fachliteratur (Kröll) stuft der Gutachterausschuss die Beeinträchtigung des Wertermittlungsobjekts durch die Grunddienstbarkeit als gering ein und hält einen Abschlag von 5% auf den Bodenpreis der gesamten Grundstücksfläche für angemessen.

$$1007 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.525 \text{ €}$$

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	322.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	3.525 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		325.525 €

4.1.12. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	291.555 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>-325.525 €</u>
Sachwert		-33.970 €

5. Verkehrswert

Auf Grund der erheblichen Sanierungskosten stellt sich der Sachwert negativ dar. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten käme ein Abriss der Gebäudes in Frage. Dies trifft jedoch lediglich auf die Nebengebäude zu. Bei dem Wohnhaus ist hingegen grundsätzlich von einem Abriss abzusehen, da das Wohnhaus als Kulturdenkmal eingestuft ist.

Die Kaufpreissammlung enthält keine Verkaufsfälle mit negativen Werten. Die dokumentierten Verkaufspreise vergleichbarer Objekte lassen aber den Schluss zu, dass zumindest ein geminderter Bodenwert in Ansatz gebracht werden kann. Der Gutachterausschuss hält hier einen Abschlag von 50 % vom Bodenwert für angemessen.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 07.11.2024 mit gerundet

35.000,- €

in Worten: fünfunddreißigtausend €

Homberg (Efze), den 07.11.2024

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Diebel
vorsitzendes Mitglied

gez. Hofmann
Gutachter

gez. Wiederhold
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 08.11.2024

Im Auftrag

B. Ackermann

Ackermann
Technischer Angestellter



Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften

(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Fachbücher

Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 24.07.2024

Antrag: 202620955-1

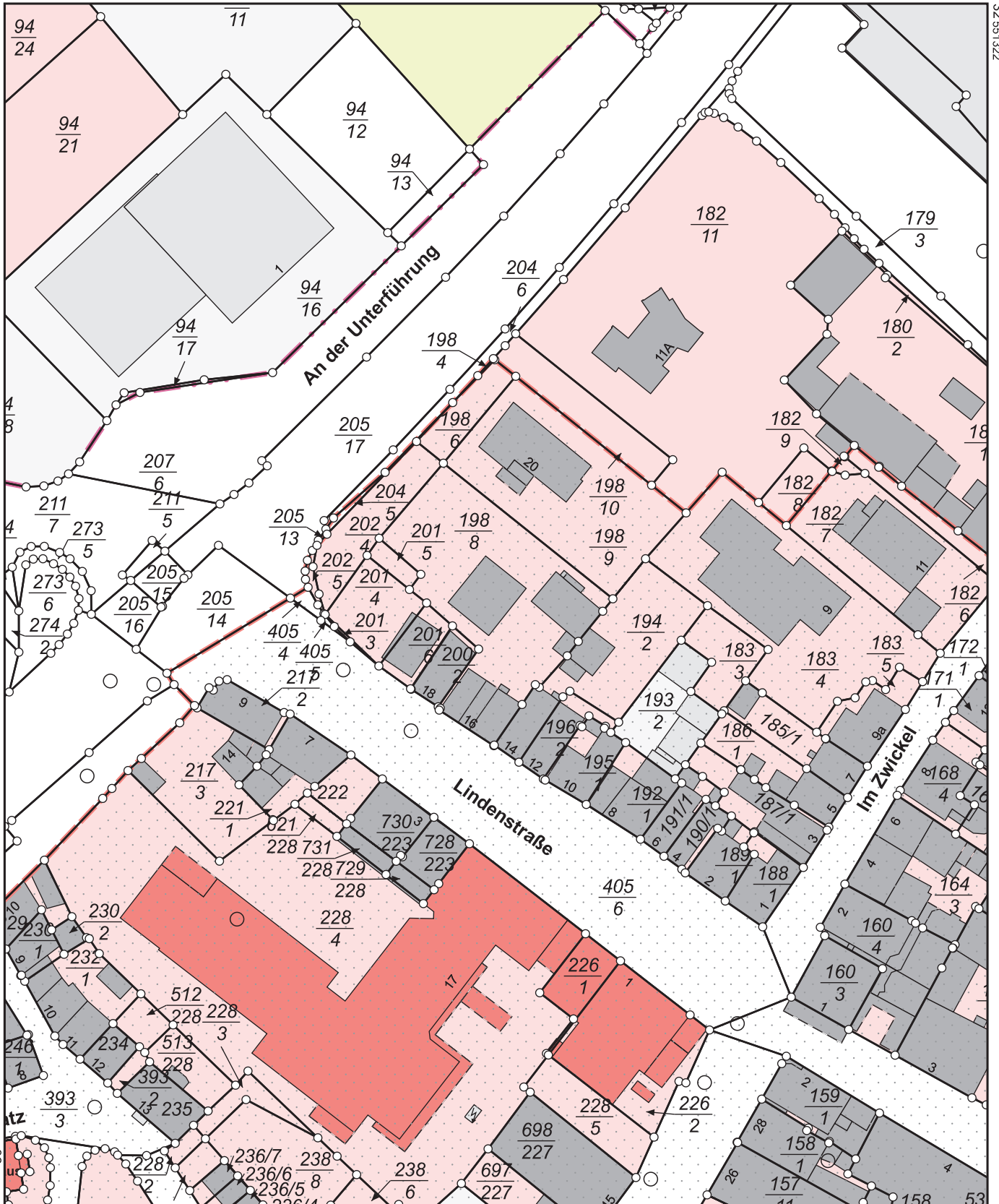
AZ: W 10042/2024

Flurstück: 198/8
Flur: 7
Gemarkung: Rotenburg

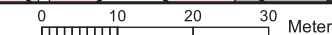
Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

5650016

32.551322



5649796



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

32.551142

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

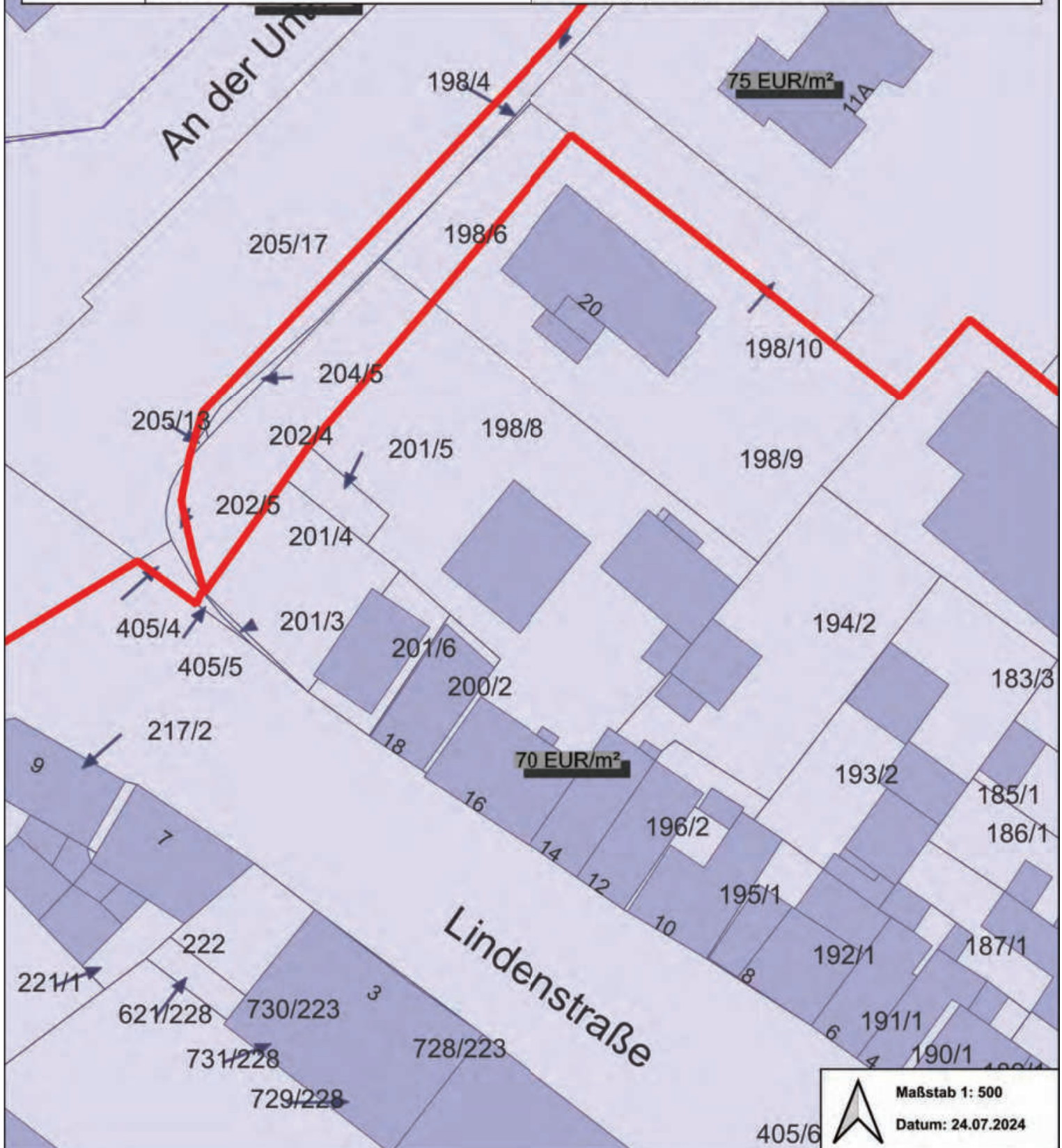
Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: **Rotenburg an der Fulda**

Gemarkung: **Rotenburg an der Fulda**

Straße: **Lindenstraße 16**

Homberg (Efze), den **24.07.2024**



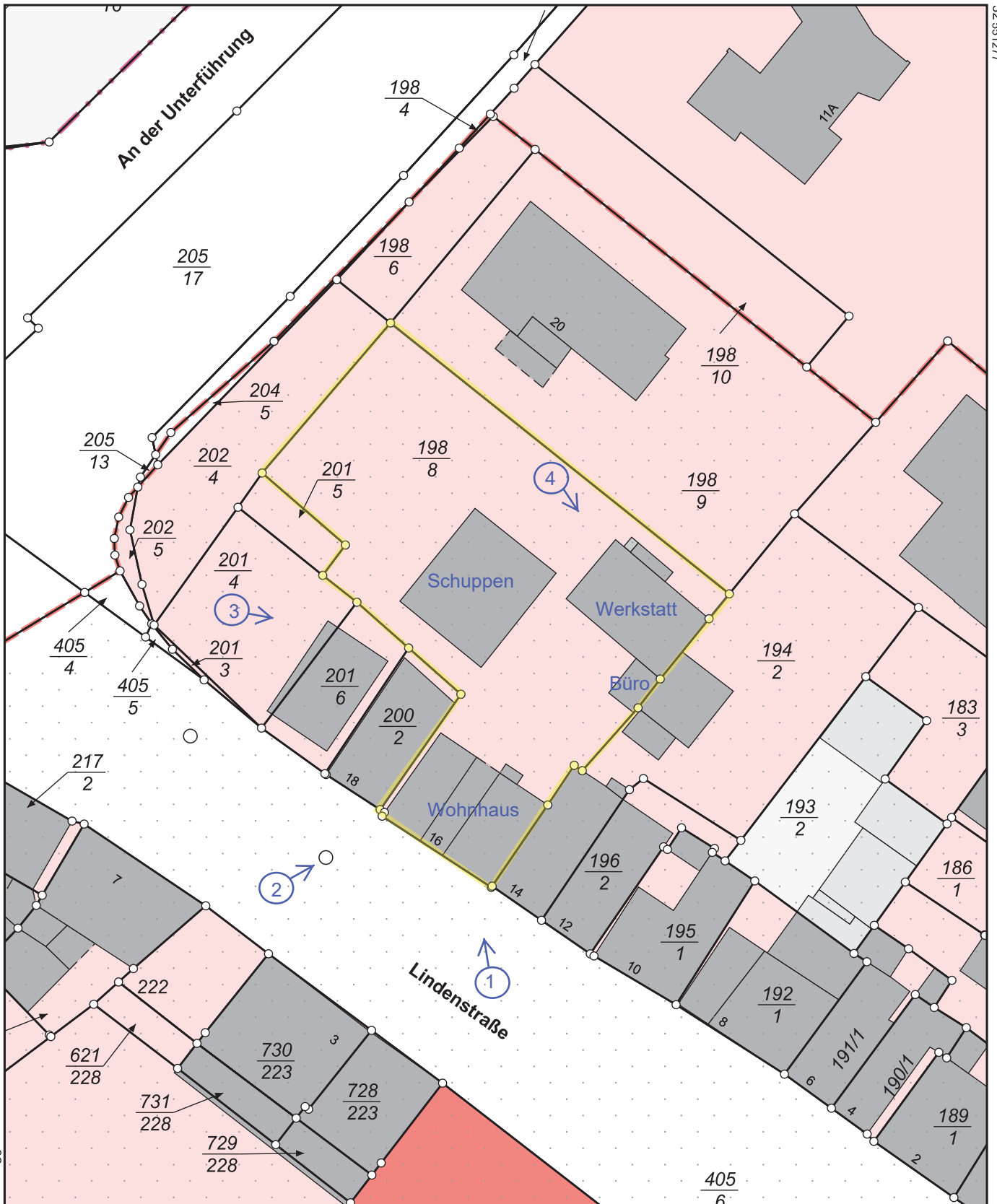
Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2

③ = Bild 3

④ = Bild 4

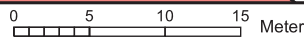


5649961

32.551217

32.551187

5649851



Maßstab 1:500

Rotenburg Bild 1



Rotenburg Bild 2



Rotenburg Bild 3



Rotenburg Bild 4



Berechnung der Bruttogrundfläche (nach DIN 277, Teil 1, Abschnitt 3.2.1)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen, den Grundrisszeichnungen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

	Fläche		Faktor		
Wohnhaus					
EG,OG,DG	109,75	x	3,0	=	329,25 m ²
Summe:					329 m²
Werkstatt, Büro					
EG, OG,DG	79,74	x	3,0	=	239,22 m ²
EG	11,67	x	1,0	=	11,67 m ²
Summe:					251 m²
Schuppen					
	104,90	x	1,0	=	104,90 m ²
Summe:					105 m²

Berechnung der Wohnflächen

Grundlage: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte aus der Geschossfläche unter Berücksichtigung des Nutzflächenfaktors 1 (Sprengnetter 3.11/4 und 3.11/5). Grundrisszeichnungen und Bauakten lagen nicht vor; eine örtliche Feststellung war mangels Zugänglichkeit des Wertermittlungsobjektes nicht möglich.

	Geschossfläche		Nutzflächenfaktor		
Erdgeschoss (abzüglich Durchfahrt)	90,06	x	0,71	=	64 m ²
Obergeschoss	110,00	x	0,71	=	78 m ²
Summe:					142 m²

Standardstufen						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%



182/11

An der Unterführung

94/16

204/6

11A

198/4

205/17

198/6

20

198/10

204/5

205/13

202/4

201/5

198/8

198/9

202/5

201/4

405/4

201/3

201/6

194/2

405/5

200/2

183/3

217/2

18

16

193/2

185/1

186/1

9

14

196/2

7

12

195/1

187/1

Lindenstraße

10

192/1

221/1

222

3

191/1

621/228

730/223

190/1

731/228

728/223

189/1

729/228

405/6

228/4

226/1



Maßstab 1: 500

Datum: 24.07.2024