

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 169.000 €

PV-Anlage 7.400 €

Allgemeine Informationen

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Gemeinde | Rotenburg a.d.F |
| Gemarkung | Atzelrode |
| Flur | 2 |
| Flurstück(e) | 79/1 |
| Lagebezeichnung | Auf der Ernstgrube 15 |
| Grundbuchblatt | 108 |
| Stichtag der Wertermittlung | 09.04.2024 |

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

| | |
|---------------------------|--|
| Peter, Dipl. - Ing. | als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses |
| Eimer, Dipl. - Ing. | als Mitglied des Gutachterausschusses |
| Schütte, Hochbautechniker | 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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag | 1 |
| 1.2. Besichtigung und Berichterstattung | 1 |
| 1.3. Unterlagen | 2 |
| 2. Grundstücksbeschreibung | 3 |
| 2.1. Grund und Boden | 3 |
| 2.1.1. Grundbuch | 3 |
| 2.1.2. Liegenschaftskataster | 3 |
| 2.2. Grundstücksmerkmale | 4 |
| 2.2.1. Entwicklungszustand | 4 |
| 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung | 5 |
| 2.2.3. Tatsächliche Nutzung | 6 |
| 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand | 6 |
| 2.2.5. Lagemerkmale | 7 |
| 2.2.6. Ertragsverhältnisse | 9 |
| 2.2.7. Grundstücksgröße | 9 |
| 2.2.8. Grundstückszuschnitt | 10 |
| 2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit | 11 |
| 2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen | 11 |
| 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen | 17 |
| 2.2.12. Demografie | 18 |
| 3. Wertermittlung | 19 |
| 3.1. Definition des Verkehrswertes | 19 |
| 3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen | 19 |
| 3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer | 19 |
| 3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren | 19 |
| 3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | 20 |
| 3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten | 20 |
| 3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 21 |
| 3.2.6. Bodenwert | 22 |
| 3.3. Sachwertverfahren | 23 |
| 3.3.1. Grundlagen | 23 |
| 3.3.2. Vorläufiger Sachwert | 23 |
| 3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 24 |
| 3.3.4. Sachwert | 24 |
| 4. Berechnung | 25 |
| 4.1. Sachwert | 25 |
| 4.1.1. Bodenwert | 25 |
| 4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen | 26 |
| 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses | 28 |
| 4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Garage | 28 |
| 4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Holzschuppen | 29 |
| 4.1.6. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen | 29 |
| 4.1.7. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 29 |
| 4.1.8. Vorläufiger Sachwert | 29 |
| 4.1.9. Sachwertfaktoren | 30 |
| 4.1.10. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse | 31 |
| 4.1.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 32 |
| 4.1.12. Sachwert | 32 |

5. Verkehrswert**34****Anlagen**

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

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 03.01.2024 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az. 4 K 45/23) 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 09.04.2024, 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 bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am 06.03.2024 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 09.04.2024 in Anwesenheit von Herrn Mainz (Bruder des ehemaligen Eigentümers) besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrisszeichnungen/Zeichnungen
- Grundbuchauszug (Stand 15.01.2024)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Atzelrode
Grundbuchblatt: 108
Laufende Nummer: 1
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Rotenburg a.d.F.
Gemarkung: Atzelrode
Flur: 2
Flurstück: 79/1
Fläche: 1.538 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Auf der Ernstgrube 15

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) Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

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).

Anmerkung: **§ 34 (1) BauGB** 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus, einer Fertiggarage sowie zwei kleineren Holzschuppen bebaut. Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt. Die Garage und Holzschuppen dienen als Abstellfläche.

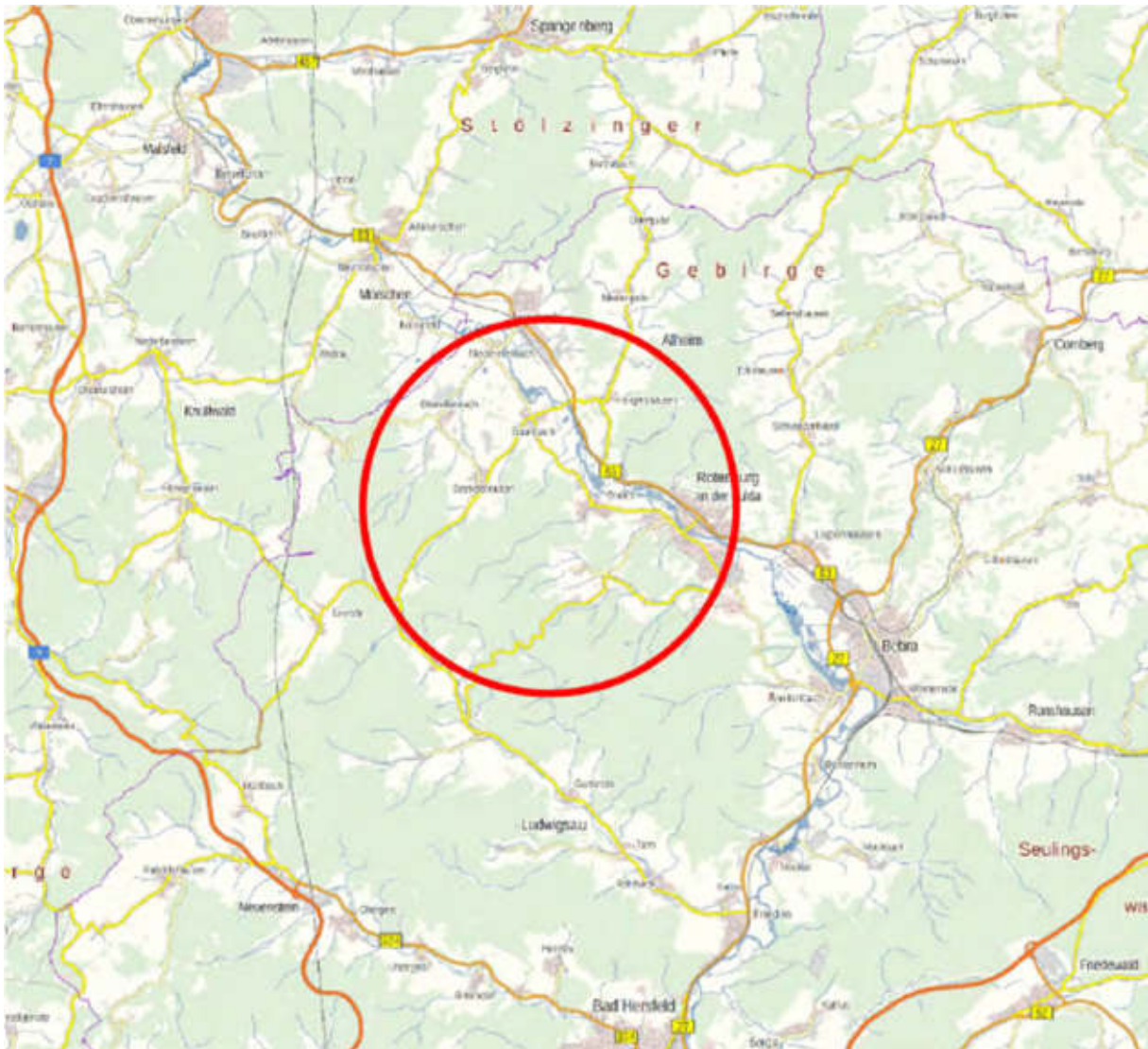
~~2.2.4.~~ Beitragsrechtlicher Zustand

| | |
|-------------------------------------|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße (Wohnstraße mit geringem Verkehr) |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; kein Gehweg vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen: | Strom und Wasser, |
| Abwasserbeseitigung: | Kanalanschluss |

Nach Angabe der Stadt Rotenburg a.d.F vom 16.01.2024 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Die Stadt Rotenburg an der Fulda hat ca. 14.000 Einwohner und liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg (Bundesland Hessen).

Nächstgelegene größere Städte: Kassel und Fulda. Rotenburg a.d.F. liegt an der Bahnstrecke Bebra – Kassel. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A4 ist ca. 18 km entfernt. Über die Bundesstraße 83 und die A7 gelangt man in ca. 50 Minuten zum Stadtzentrum von Kassel (Oberzentrum).

Mikrolage:



Die Entfernung zum Stadtzentrum von Rotenburg a.d.F. beträgt ca. 4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in Rotenburg. Eine Busverbindung besteht.

In der Straße sind ausschließlich wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind nicht wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

| | | |
|--|---|------|
| Schutzgebiets- und Belastungsflächen | Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in einem Schutzgebiet: | |
| | Überschwemmungsgebiet | nein |
| Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de | Trinkwasserschutzgebiet | ja |
| | Heilquellenschutzgebiet | nein |
| Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger | Abflussgebiete | nein |
| | Naturschutzgebiet | nein |
| | FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata) | nein |
| | Vogelschutzgebiet | nein |
| | Landschaftsschutzgebiet | nein |

2.2.6. Ertragsverhältnisse

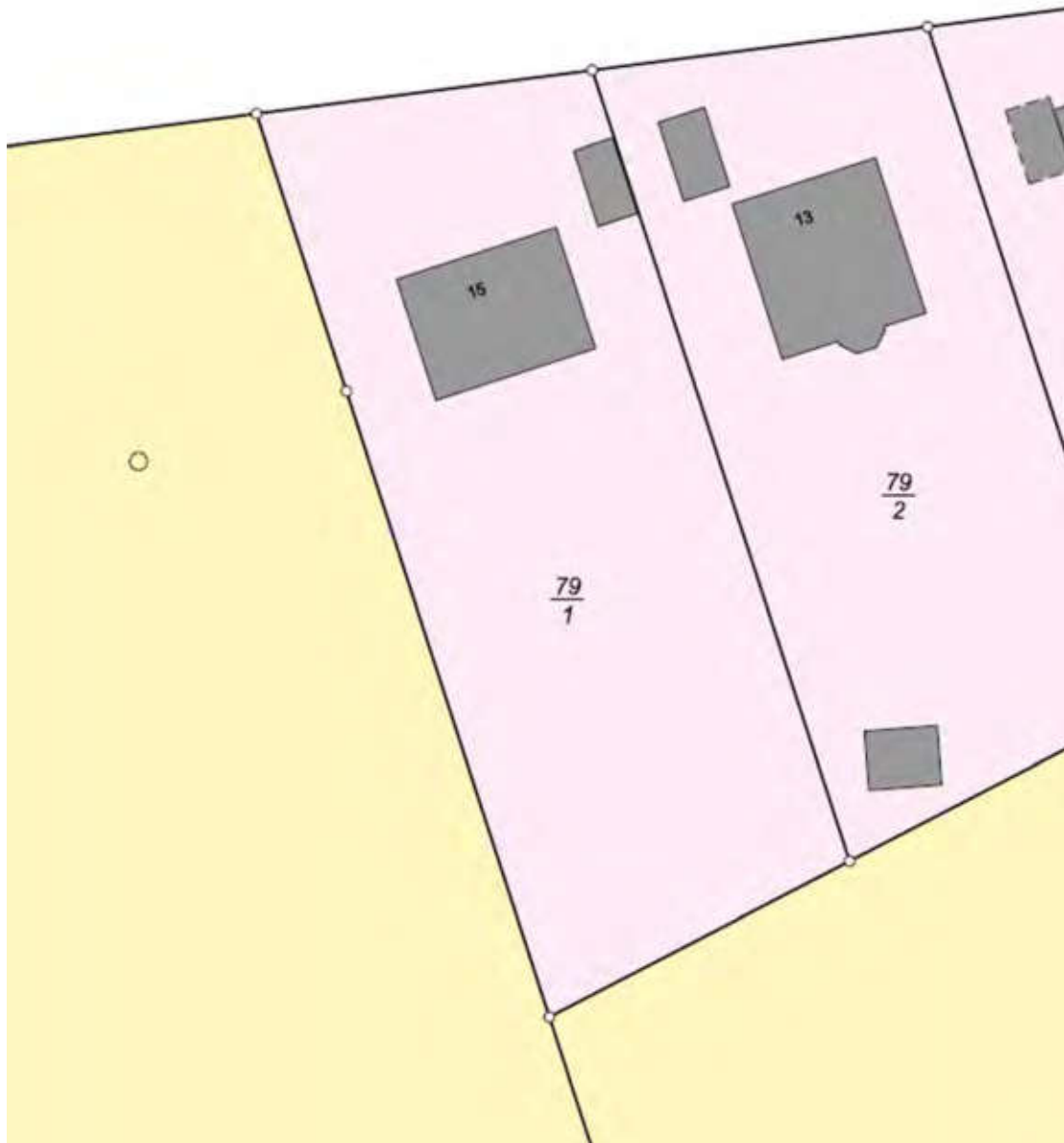
Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittliche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

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

| | |
|-----------------------|---|
| Grundstückszuschnitt: | regelmäßig geformtes Grundstück |
| Straßenfront: | ca. 24 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 64 m |
| Topographie: | Das Grundstück ist nach Südwesten ansteigend. Der rückwärtige Grundstücksbereich stellt sich als nahezu ebene Fläche dar. |

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 wurde von innen und außen besichtigt.

Wohnhaus

| | |
|---------------------------------|---|
| Art: | Einfamilienwohnhaus, freistehend |
| Raumaufteilung: | siehe Anlage F (Grundrisskizzen) |
| Geschosse, Nutzung: | UG: Keller, Heizraum, WC , Aufenthaltsräume; EG: Wohnung DG: Speicher, nicht ausgebaut; siehe Anlage F (Grundrisskizzen) |
| Alter: (siehe 3.2.1.) | |
| Baujahr: | 1981 |

Bauweise und Ausstattung:

| | |
|------------------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Außenwände: | Mauerwerk |
| Dach: | Walmdach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen, kein Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. dreifach verglast, Rollläden aus Kunststoff, |
| Außentüren: | Haustür: Holztür mit verglastem Seitenteil; Nebeneingang: Holz mit Glasausschnitt; Terrassentür: Kunststoff |
| Innenwände: | massiv, Putz mit Anstrich, Wandflächen tapeziert |
| Innentüren: | Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) |
| Decken: | Stahlbetondecke über UG, Holzbalkendecke über EG, Deckenansichten verputzt mit Anstrich |
| Treppen: | freitragende Geschosstreppe aus Kunststein, Einschubleiter zum Dachboden |
| Bodenbeläge: | Estrich, Kunststein, Kunststoff Beläge, Laminatböden, Fliesen; |
| Sanitäreinrichtungen: | UG: WC, Waschbecken, Fertigdusche integriert in separatem Raum; EG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Wände ca. 2 m hoch gefliest, Fußboden gefliest |
| Heizung: | Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Plattenheizkörper, Wärmeerzeugung über Kessel (2011) Tankanlage: zwei Öltanks mit je 1.500 Liter Fassungsvermögen (1978) |
| Energetische Eigenschaften: | Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen tlw. Fenster (2015 u. 2020) und Heizung (2011) |
| Barrierefreiheit: | barrierefreier Zugang zum Gebäude nur im UG; Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm Türöffnungen sind schwellenfrei nicht ausreichende Bewegungsflächen in Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen |
| Sonstige technische Ausstattung: | ----- |
| Besondere Bauteile: | Vordach |
| Besondere Einrichtungen: | ----- |
| sonstiges: | PV-Dachflächenanlage |

Baulicher Zustand:

Modernisierung:

in verschiedenen Bereichen:

- tlw. Fenster (2015 u. 2020)
- Heizung (2011)

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

- Schäden am Schornsteinkopf erkennbar
- Putzschäden außen
- Putz- und Feuchteschäden im UG (innen)
- Feuchteschäden im Wohnbereich und Küche im Bereich des Schornsteins

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.

Garage



Fertigarage, Stahlbeton, Flachdach, Metall-Schwinger, Metalltür, Metallgitterfenster, Bodenbelag aus Beton

Holzschuppen



Einfachste Holzkonstruktion, Eindeckung mit Bitumenbahn

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

| | |
|------------------------------------|--|
| Flächen- und Wegebefestigungen: | Waschbeton-Platten, Betonpflaster |
| Stützmauern: | Betonmauer |
| Einfriedigungen/Tore: | Maschendrahtzaun |
| Besondere Gartenanlagen: | ----- |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss |

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld, - Zwangsversteigerungsabteilung-, 4 K 45/23; eingetragen am 10.11.2023

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:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht berührt.

Bodenordnung/Flurbereinigung/Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet

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.F 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 |
| | Gemeinde | 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.F. ist insgesamt gesehen günstiger als die des Landkreises.

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

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar. Das Wertermittlungsobjekt ist seit ca. 2 Jahren leerstehend.

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 1 von Atzelrode. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 28,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

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

Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der derzeitigen Nutzbarkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs (600 m²), stuft der Gutachterausschuss diese Fläche als Hinterland/Freizeitgartenfläche ein und hält hierfür einen Bodenpreis von 10,-€/m² für angemessen.

Bodenwertermittlung

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

| | | | | |
|--------------------|---|------------------------|---|--------------------|
| 938 m ² | x | 28,00 €/m ² | = | 26.264,00 € |
| 600 m ² | x | 10,00 €/m ² | = | 6.000,00 € |
| | | Summe: | | 32.264,00 € |

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.

Basisdaten der baulichen Anlagen

| | Wohnhaus | Garage |
|--|----------------------|----------------------|
| Bruttogrundfläche m² | 332 | 17 |
| Gebäudetyp entsprechend NHK 2010 | 1.02 u. 1.32 | 14.1 |
| Gebäudestandards siehe NHK 2010 | 2,7 | 3 |
| Baujahr | 1981 | 1981 |
| fiktives Baujahr | 1981 | 1981 |
| Gesamtnutzungsdauer (Jahre) | 70 | 60 |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 27 | 17 |
| NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte | 690 €/m ² | 245 €/m ² |
| Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt) | 1,0 | 1,0 |
| durch Regionalfaktor angepasste NHK | 690 €/m ² | 245 €/m ² |
| Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent | 0,0% | 0,0% |
| NHK 2010 €/m² | 690 €/m ² | 245 €/m ² |
| Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent | 6,0% | 0,0% |
| NHK 2010 €/m² | 649 €/m ² | 245 €/m ² |
| Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für November 2023 | 179,1 | 179,1 |
| Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw. | Vordach | |
| Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile | 2.500 € | |

4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

| | | | |
|--|-------------------------|---|------------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten | | | |
| Normalherstellungskosten pro m ² (2010) | 649,00 €/m ² | | |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 | 179,10 | | |
| Bruttogrundfläche m ² | 332 m ² | | |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag | | = | 385.904 € |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile: | | | |
| Vordach | | = | 2.500 € |
| Zwischensumme | | = | 388.404 € |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,386 | = | 149.924 € |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer | | | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | | = | 149.924 € |

4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Garage

| | | | |
|--|-------------------------|---|----------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten | | | |
| Normalherstellungskosten pro m ² (2010) | 245,00 €/m ² | | |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 | 179,10 | | |
| Bruttogrundfläche m ² | 17 m ² | | |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag | | = | 7.460 € |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile: | | | |
| 0 | | = | 0 € |
| Zwischensumme | | = | 7.460 € |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,283 | = | 2.111 € |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer | | | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | | = | 2.111 € |

4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Holzschuppen

Der Zeitwert dieser Gebäude wird bei den Außenanlagen berücksichtigt.

4.1.6. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

| Gebäude | Gebäudewert |
|--------------|---------------------|
| Wohnhaus | 149.924,00 € |
| Garage | 2.111,00 € |
| Summe | 152.035,00 € |

4.1.7. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **4.500 €**

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 | = | 152.035 € |
| bauliche Außenanlagen | = | 4.500 € |
| Bodenwert | = | 32.264 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 188.799 € |

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.

| | | | |
|--|-------------|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert | | = | 188.799 € |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | 1,00 | = | |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | | = | 188.799 € |

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 | | = | 188.799 € |
| Demografischer Faktor | 0,95 | | |
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert | | = | 179.359 € |

4.1.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Wohnhaus

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

| | |
|---|---------|
| - Schäden am Schornsteinkopf erkennbar | 1.000 € |
| - Putzschäden außen | 6.000 € |
| - Putz- und Feuchteschäden im UG (innen) | 2.000 € |
| - Feuchteschäden im Wohnbereich und Küche im Bereich des Schornsteins | 1.000 € |

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).

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

| | | |
|---|---|-----------------|
| Baumängel und Bauschäden | = | 10.000 € |
| Besondere Ertragsverhältnisse | = | 0 € |
| Bodenverunreinigungen | = | 0 € |
| Bodenschätze | = | 0 € |
| Rechte und Belastungen | = | 0 € |
| Freilegungskosten (Liquidationsobjekte) | = | 0 € |
| Sonstiges | = | 0 € |
| Summe | | 10.000 € |

4.1.12. Sachwert

| | | |
|--|---|------------------|
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert | = | 179.359 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | -10.000 € |
| Sachwert | | 169.359 € |

Ermittlung des Wertes der Photovoltaik-Dachflächenanlage

Die Einnahmen aus Sondereinrichtungen wie z.B. Dachflächen-PV-Anlagen sollen grundsätzlich nicht gemeinsam mit den marktüblichen Einnahmen für bauliche Anlagen und den Bodenwert kapitalisiert werden, weil sie in der Regel davon abweichende Bewirtschaftungskosten, Kapitalisierungszeiträume und Kapitalisierungszinssätze besitzen. Solche Sondereinnahmen sind i.d.R. nach den Grundsätzen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die zur Wertermittlung vorliegenden Angaben wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch die Kirchner Solar Group bereitgestellt, von dieser auf Plausibilität hin überprüft und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Daten Photovoltaikanlage:

| | |
|--|--|
| Leistung: | 4,32 kWp |
| Anschluss: | November 2009 |
| Einspeisevergütung: | 43,01 ct/kWh (jeweils netto – ohne MwSt.) bis Ende 2029 |
| jährliche, durchschnittliche Netto-Einspeisevergütung: | 1.837 € (auf Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Einspeisevergütungen) |
| Restlaufzeit nach EEG-Vergütung: | 69 Monate |

Berechnung des Ertragswertes der Photovoltaikanlage:

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|--|--|--|----------------|
| Jahresrohertrag | | | | | 1.837 € |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten | 15,0 % | | | | 276 € |
| ergibt einen Jahresreinertrag von | | | | | 1.561 € |
| Restnutzungsdauer | 5,7 Jahre | | | | |
| Zinssatz | 6,0 % | | | | |
| ergibt einen Barwertfaktor von | 4,71 | | | | |
| Barwert | | | | | 7.352 € |
| gerundet | | | | | 7.400 € |

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 09.04.2024 mit gerundet

169.000,- €

in Worten: einhundertneunundsechzigtausend - €

Wert der Photovoltaikanlage

7.400,- €

in Worten: siebentausendvierhundert - €

Bad Hersfeld, den 09.04.2024

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

gez. Peter
vorsitzendes Mitglied

gez. Eimer
Gutachter

gez. Schütte
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 09.04.2024

Im Auftrag

Wepler,
Techn. Amtsrat



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

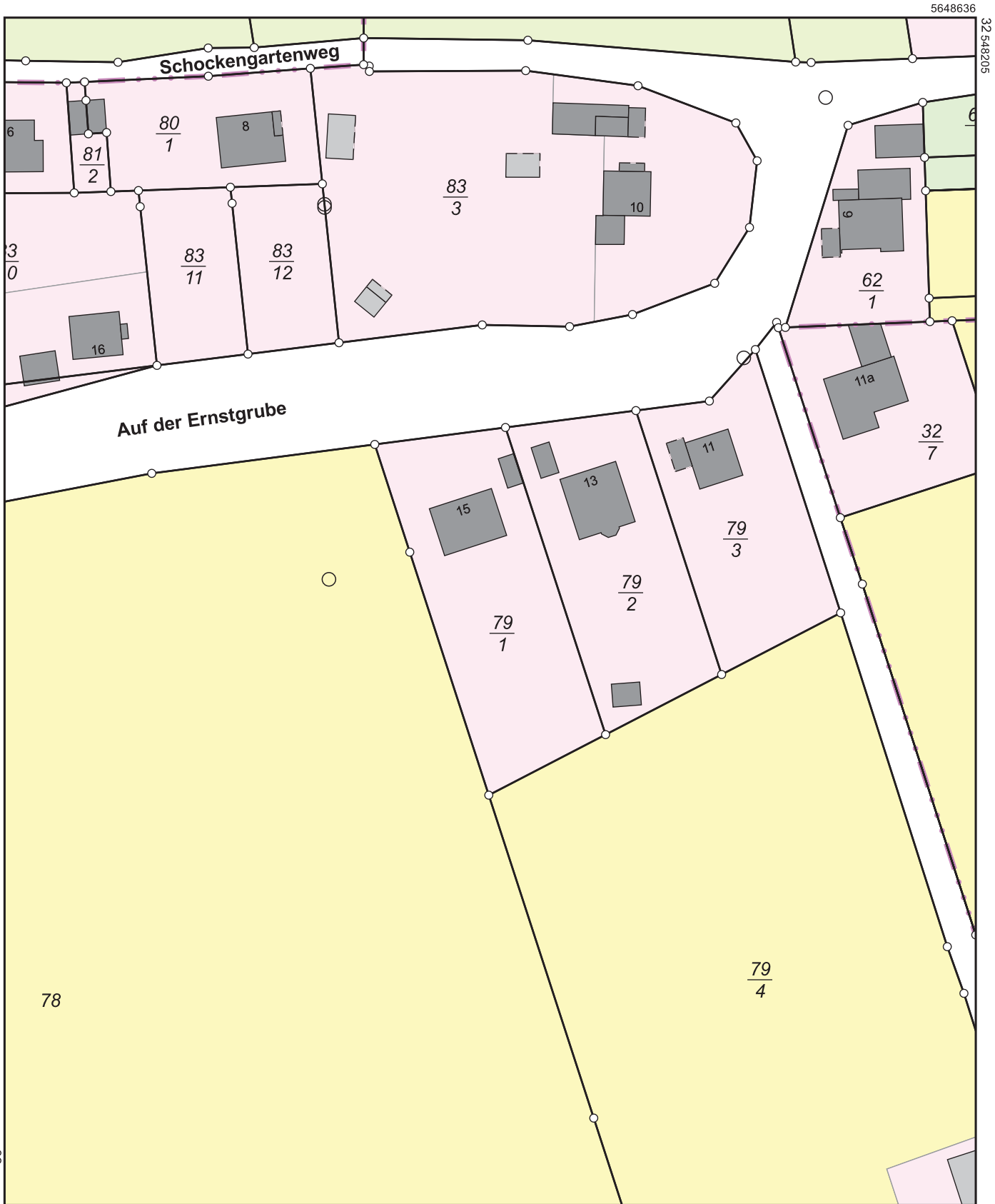
Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH



Flurstück: 79/1
Flur: 2
Gemarkung: Atzelrode

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



5648416

Maßstab 1:1000



Meter

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

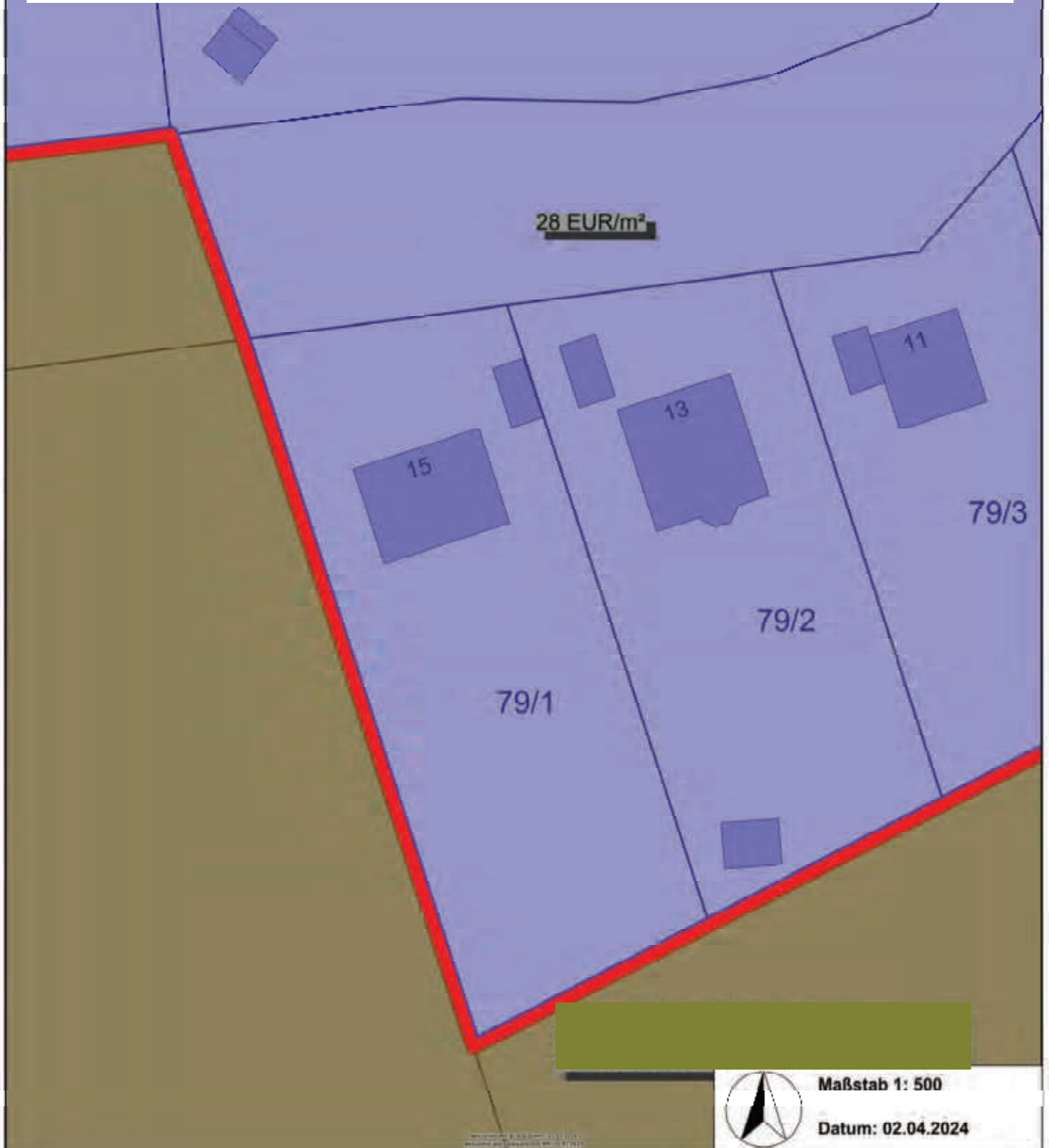


Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
-Geschäftsstelle Gutachterausschuss-
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

| | | | |
|-----------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Gemeinde: | Rotenburg a. d. Fulda | Gemarkung: | Atzelrode |
| Straße: | Auf der Ernstgrube 15 | Homberg (Efze), den 16.01.2024 | |

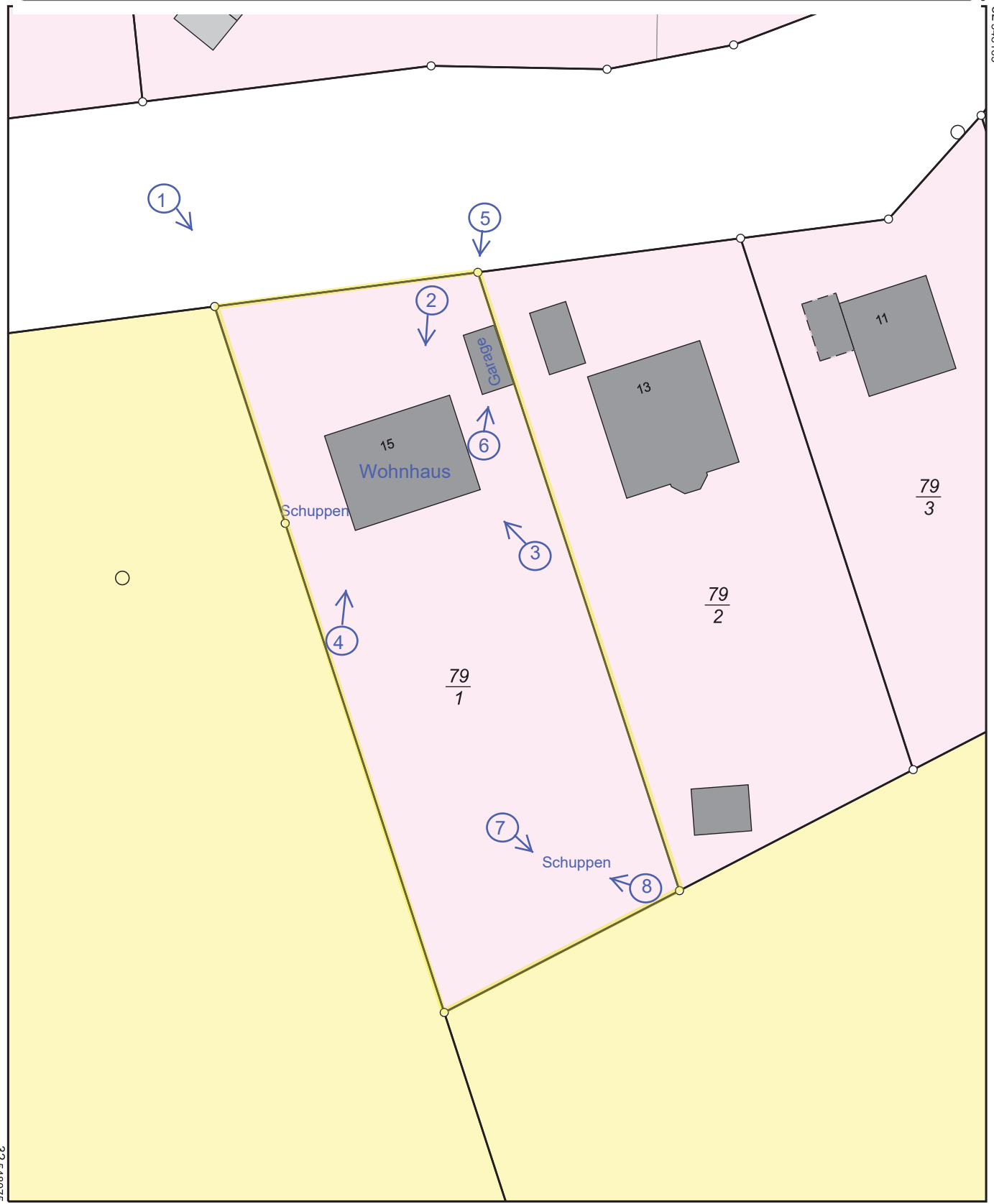


Maßstab 1: 500

Datum: 02.04.2024

Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- ① = Bild 1 ② = Bild 2 ③ = Bild 3 ④ = Bild 4
- ⑤ = Bild 5 ⑥ = Bild 6 ⑦ = Bild 7 ⑧ = Bild 8



32 548075

32 548165

5648475

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Atzerode Bild 1



Atzerode Bild 2



Atzerode Bild 3



Atzerode Bild 4



Atzerode Bild 5



Atzerode Bild 6



Atzerode Bild 7

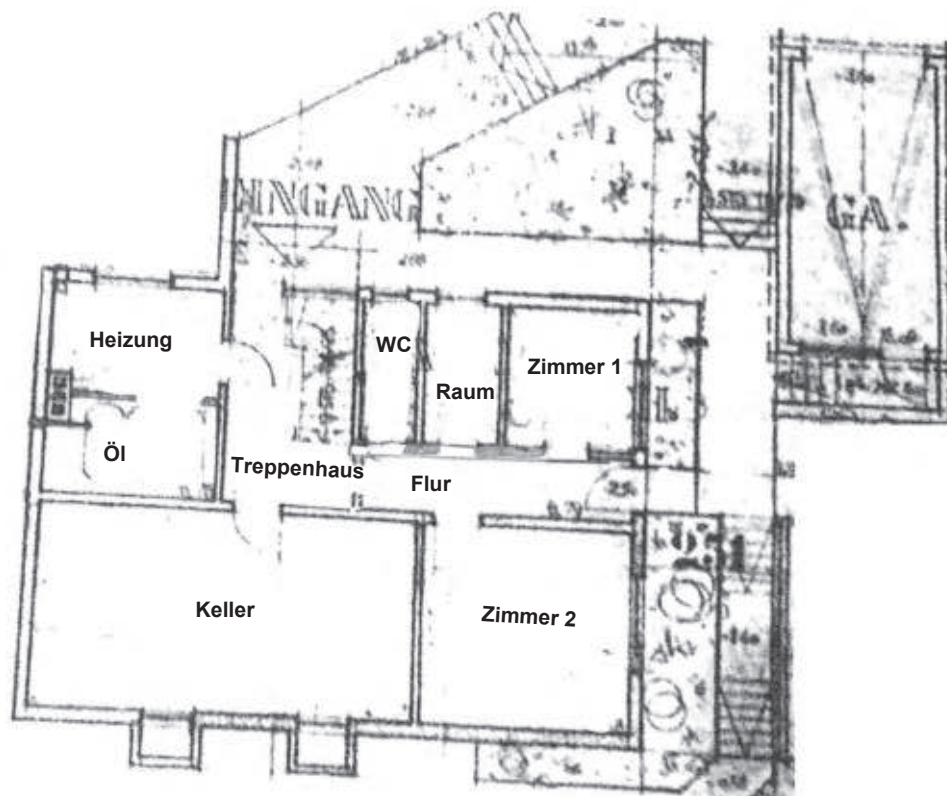


Atzerode Bild 8



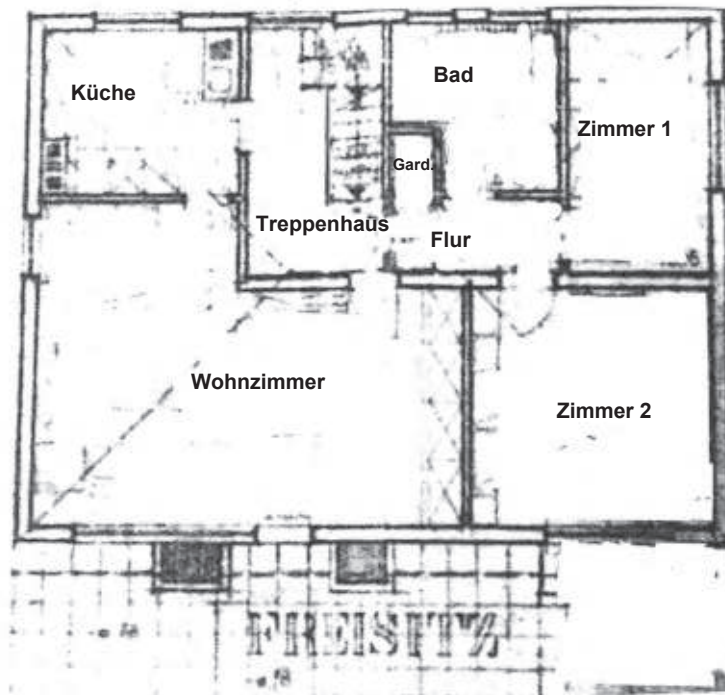
Grundrisskizze in Atzelrode

Untergeschoss



Grundrisskizze in Atzelrode

Erdgeschoss



Berechnung der Wohnflächen in Atzelrode

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

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage von Grundrisszeichnungen, Bauakten und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

| | Länge | | Breite | | Faktor | | |
|----------------------|-------|---|--------|---|--------|---|--------------------------|
| Untergeschoss | | | | | | | |
| Treppenhaus | 4,25 | x | 2,47 | x | 1,0 | = | 10,50 m ² |
| Treppenhaus | 2,85 | x | 1,10 | x | -1,0 | = | -3,14 m ² |
| Flur | 5,28 | x | 1,24 | x | 1,0 | = | 6,55 m ² |
| WC | 2,86 | x | 1,04 | x | 1,0 | = | 2,97 m ² |
| Raum | 2,88 | x | 1,50 | x | 1,0 | = | 4,32 m ² |
| Zimmer 1 | 2,88 | x | 2,49 | x | 1,0 | = | 7,17 m ² |
| Zimmer 2 | 4,00 | x | 4,00 | x | 1,0 | = | 16,00 m ² |
| Summe: | | | | | | | 44 m² |
| Erdgeschoss | | | | | | | |
| Treppenhaus | 4,26 | x | 2,49 | x | 1,0 | = | 10,61 m ² |
| Treppenhaus | 3,03 | x | 1,31 | x | -1,0 | = | -3,97 m ² |
| Flur | 2,89 | x | 1,24 | x | 1,0 | = | 3,58 m ² |
| Bad | 2,83 | x | 2,64 | x | 1,0 | = | 7,47 m ² |
| Bad | 1,02 | x | 0,89 | x | -1,0 | = | -0,91 m ² |
| Abstellr. | 0,88 | x | 0,76 | x | 1,0 | = | 0,67 m ² |
| Zimmer 1 | 4,26 | x | 2,50 | x | 1,0 | = | 10,65 m ² |
| Zimmer 2 | 4,00 | x | 4,00 | x | 1,0 | = | 16,00 m ² |
| Wohnzimmer | 4,02 | x | 4,00 | x | 1,0 | = | 16,08 m ² |
| Wohnzimmer | 5,50 | x | 3,35 | x | 1,0 | = | 18,43 m ² |
| Küche | 3,36 | x | 2,90 | x | 1,0 | = | 9,74 m ² |
| Küche | 1,12 | x | 0,46 | x | -1,0 | = | -0,52 m ² |
| Terrasse | 8,50 | x | 6,08 | x | 0,25 | = | 12,92 m ² |
| Summe: | | | | | | | 101 m² |
| Gesamt: | | | | | | | 145 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-/ Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 23% |
| | 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 tw. 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 | |
| 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 | |
| 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 | |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, 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 tw. zwei Waschbecken, tw. 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 | |
| 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% |

83/12

15

13

11

79/1

79/2

79/3



Maßstab 1: 500

Datum: 16.01.2024

Projekt Nr. 6/20 Datum: 13.01.2024
München am Schwanthaler Platz 20 81549 München