

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 87.000 €**

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Willingshausen
Gemarkung	Wasenberg
Flur	8
Flurstück	122/3
Lagebezeichnung	Sportplatzstraße 3
Grundbuchblatt	1501

Stichtag der Wertermittlung **06.06.2024**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing. als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

Dietrich, Dipl.-Ing. als Mitglied des Gutachterausschusses

Woschek, Dipl. Bankbetriebswirt als Mitglied des Gutachterausschusses

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Antrag</b>	<b>1</b>
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	1
<b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Unterlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Grund und Boden</b>	<b>2</b>
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
<b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>	<b>3</b>
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	4
2.2.5. Lagmerkmale	5
2.2.6. Ertragsverhältnisse	7
2.2.7. Grundstücksgröße	7
2.2.8. Grundstückszuschnitt	8
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	9
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	9
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	15
2.2.12. Demografie	16
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>	<b>17</b>
<b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>	<b>17</b>
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	17
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	18
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	18
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.2.6. Bodenwert	20
<b>3.3. Sachwertverfahren</b>	<b>21</b>
3.3.1. Grundlagen	21
3.3.2. Vorläufiger Sachwert	21
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	22
3.3.4. Sachwert	22
<b>3.4. Ertragswertverfahren</b>	<b>23</b>
3.4.1. Allgemein	23
3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren	23
3.4.3. Vorläufiger Ertragswert	23
3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	25
3.4.5. Ertragswert	25

---

<b>4. Berechnung</b>	<b>26</b>
<b>  4.1. Sachwert</b>	<b>26</b>
4.1.1. Bodenwert	26
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	27
4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses inkl. Anbauten	29
4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Gartenhauses	30
4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	30
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
4.1.7. Vorläufiger Sachwert	31
4.1.8. Sachwertfaktoren	31
4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	31
4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
4.1.11. Sachwert	33
<b>  4.2. Ertragswertverfahren</b>	<b>34</b>
4.2.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen	34
4.2.2. Bewirtschaftungskosten	34
4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	35
4.2.4. Restnutzungsdauer	35
4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.2.6. Bodenwert	35
4.2.7. Berechnung im Ertragswertverfahren	35
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>36</b>

### **Anlagen**

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

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 23.01.2024 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (Az.: 31 K 5/23) 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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 06.06.2024, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 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 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde am 13.03.2024 (von außen) bzw. am 26.03.2024 (von innen) vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 06.06.2024 besichtigt.

## **1.3. Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 30.01.2024)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Grund und Boden**

#### **2.1.1. Grundbuch**

Grundbuchbezirk: Wasenberg

Grundbuchblatt: 1501

Laufende Nummer: 1

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Willingshausen

Gemarkung: Wasenberg

Flur: 8

Flurstück: 122/3

Fläche: 659 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Lagebezeichnung: Sportplatzstraße 3

## 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 behörderverbindlich 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:** **§ 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 wurde wohnbaulich genutzt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie einem Gartenhaus bebaut. Das Wohnhaus steht leer.

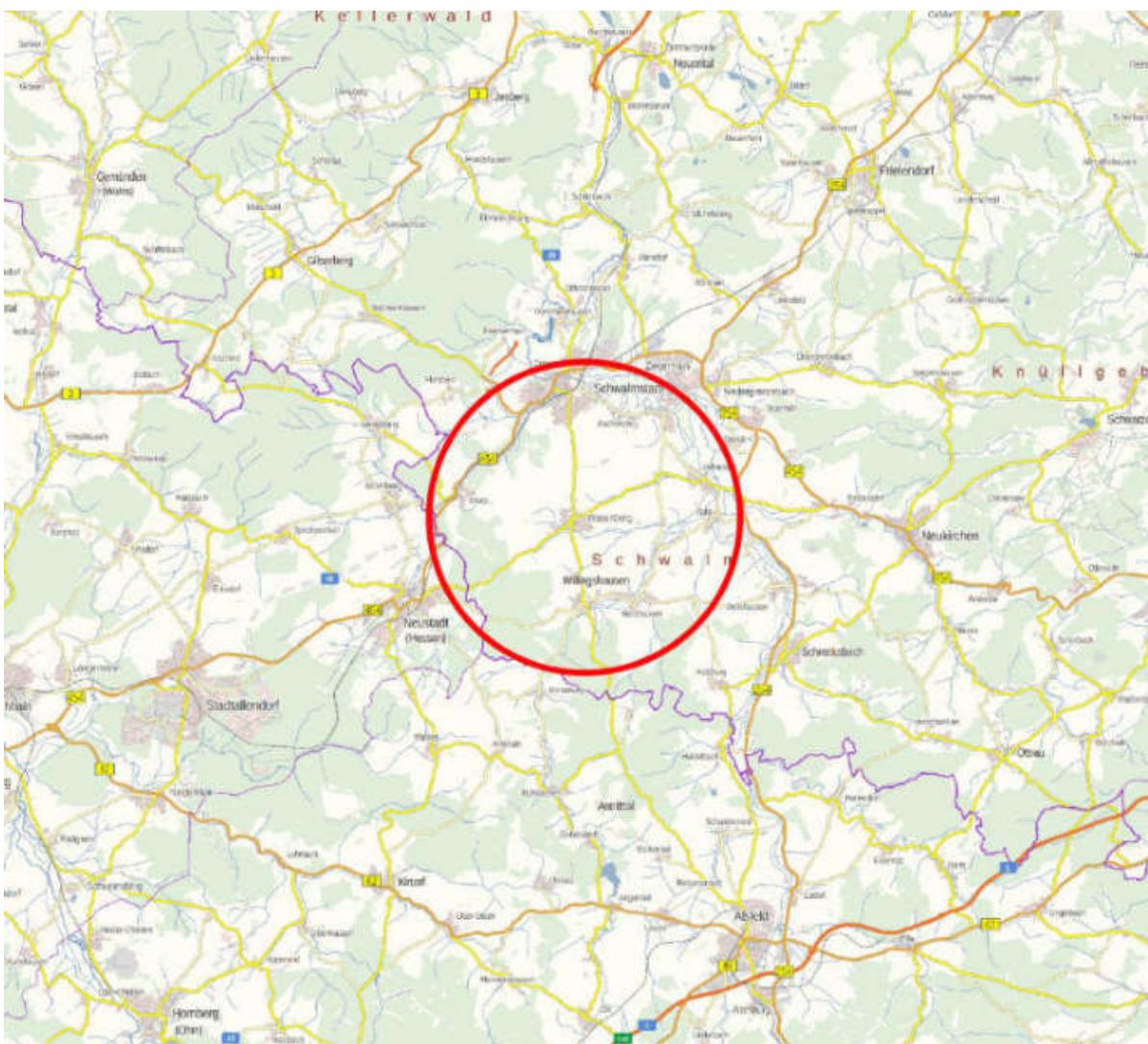
## 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Ortsstraße (Straße mit geringem Verkehr); ortsüblich erschlossen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn und beidseitige Gehwege asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Nahwärme und Wasser
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Dem Gutachterausschuss liegen keine Angaben der Gemeinde Willingshausen zu offenen Beitragsforderungen vor.

## 2.2.5. Lagemerkmale

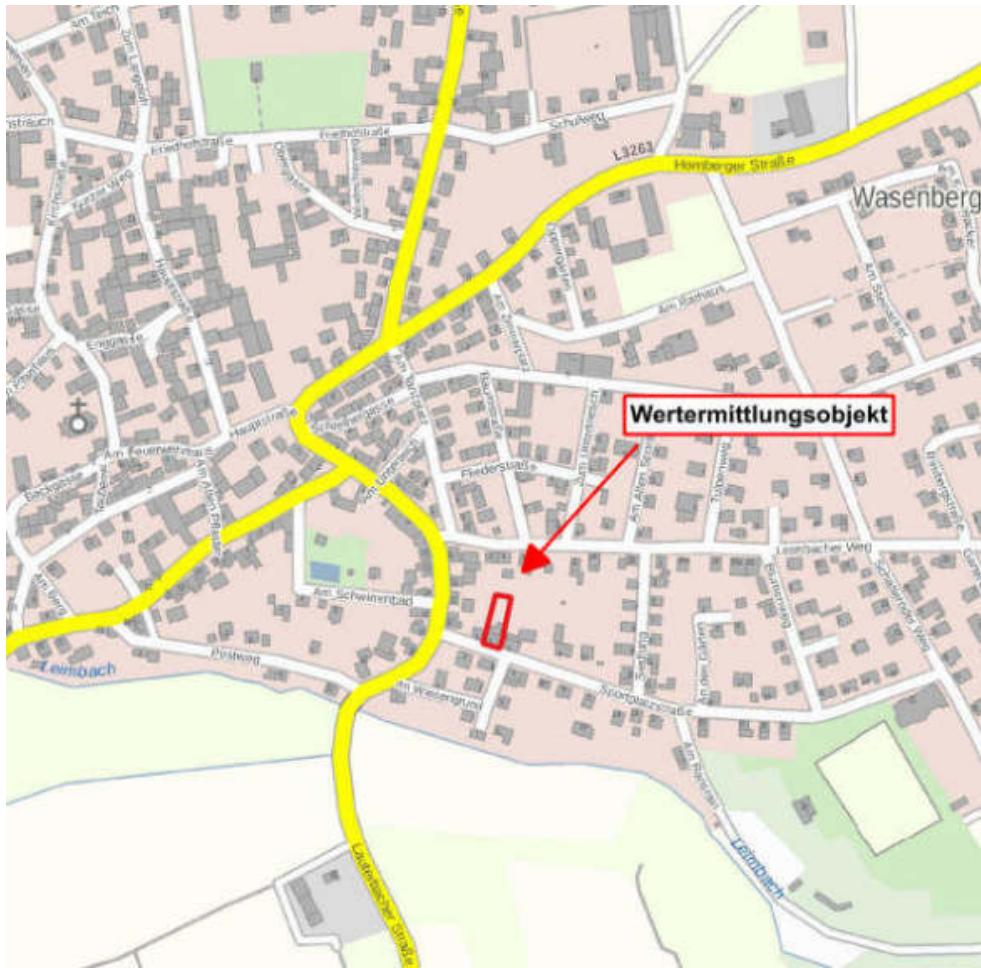
Makrolage:



Mit ca. 5.000 Einwohnern ist Willingshausen eine Gemeinde mit insgesamt 9 Ortsteilen im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen).

Die nächstgelegenen größere Städte (Oberzentren) sind Kassel, Marburg und Fulda.

In der Gemeinde Willingshausen befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und ein Gymnasium sowie 2 Arztpraxen.

**Mikrolage:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in fußläufiger Entfernung des Gemeindezentrums im Ortsteil Wasenberg.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt, der ICE-Bahnhof Treysa (Bahnstrecke Frankfurt-Kassel) ca. 5 km und der Autobahnanschluss Schwalmstadt (A49) ca. 8 km.

In der Straße sind wohnbaulich genutzte Gebäude in offener 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: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a>	Überschwemmungsgebiet	nein
Webbezogenes Auskunfts- system für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	Heilquellschutzgebiet	nein
	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein

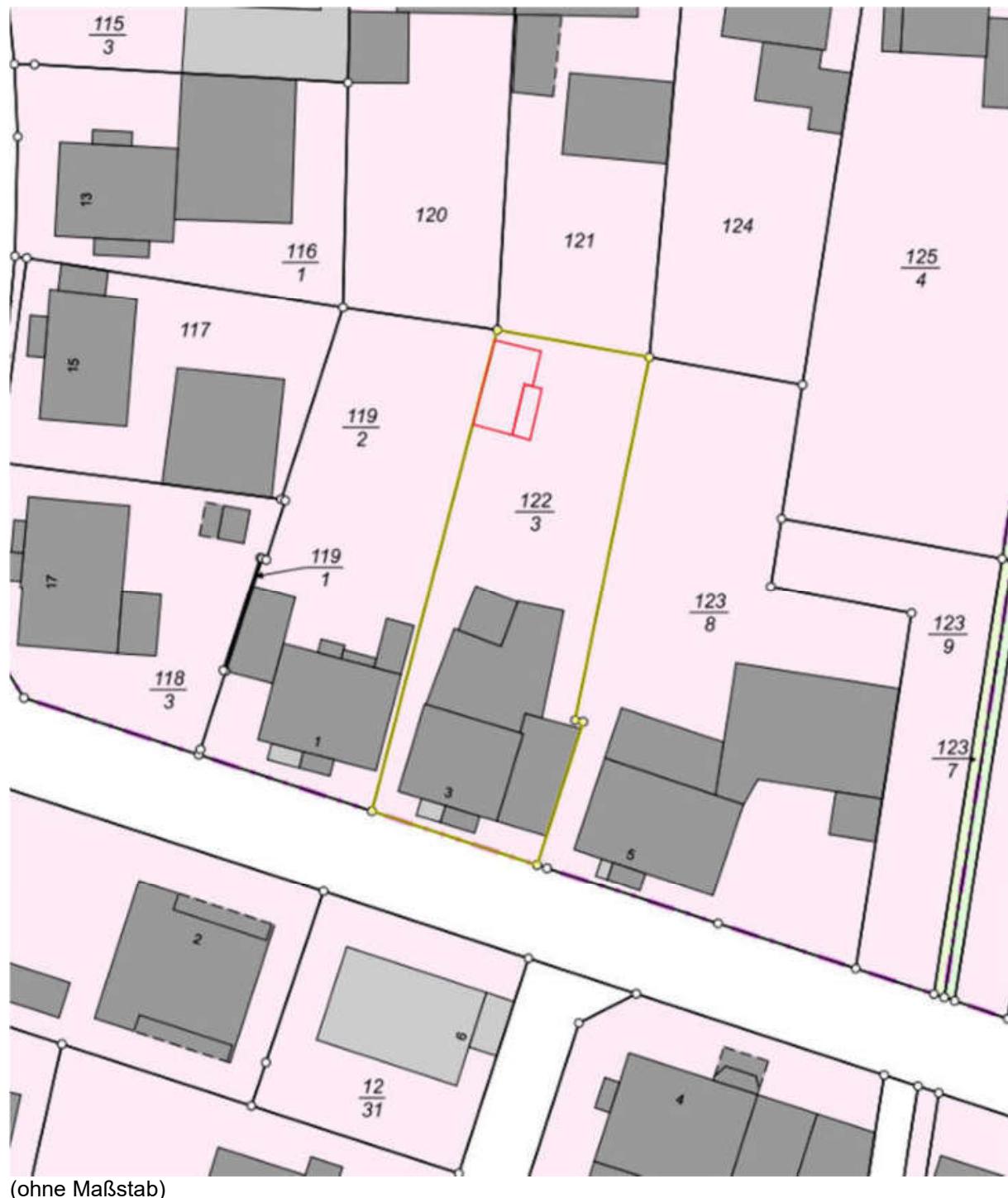
**2.2.6. Ertragsverhältnisse**

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 Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittliche erzielten Erträge.

**2.2.7. Grundstücksgröße**

Das Grundstück hat mit einer Fläche von 659 m<sup>2</sup> eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

## 2.2.8. Grundstückszuschnitt



Grundstückszuschnitt: regelmäßig geformtes Grundstück

Straßenfront: ca. 15 m

mittlere Tiefe: ca. 45 m

Topographie: Das Grundstück steigt leicht nach Norden hin an.

## 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:** Zweifamilienhaus mit Anbauten, teilunterkellert, freistehend

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: KG: Kellerräume, Garage

EG: Wohnung 1 mit Wintergarten

OG: Wohnung 2

DG: 1 Zimmer (zu Wohnung 2);

Dachboden (ausbaubar)

siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

**Alter:** (siehe 3.2.1.)

Das ursprüngliche Gebäude wurde augenscheinlich um 1930 errichtet. Der östliche Anbau erfolgte gemäß Katasterunterlagen im Jahr 1967 und der nördliche Anbau im Jahr 1989. Ca. 1999 erfolgte der Anbau eines Wintergartens.

**Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Außenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, Putz mit Anstrich, westliche Giebelseite im OG und DG: Verkleidung mit Faserzementplatten; Sockel: tlw. Verkleidung mit Riemchen, Naturstein
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, kein Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech  nördlicher Anbau: Flachdach mit Folienabdichtung
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (1988), tlw. Rollläden, einfache Kellerfenster, Holzdachflächenfenster mit Zweifachverglasung, einfache Dachfenster
Außentüren/-tore:	Haustür: Kunststofftür mit Glasausschnitt Nebeneingänge: Holz- und Kunststofftüren mit Glasausschnitt  Garage: Rolltor mit elektrischem Antrieb
Innenwände:	Massiv- und Leichtbauwände, Wandflächen überwiegend tapeziert, tlw. gefliest bzw. mit Holz verkleidet
Innentüren:	Holztüren, Kunststoff-Hebeschiebetür zum Wintergarten mit feststehendem Seitenteil  KG: FH-, Blech- und Holztüren
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken; Deckenansichten überwiegend tapeziert, tlw. Verkleidung mit Paneelen bzw. Profilholz, tlw. Kunststoffdecke
Treppen:	Geschosstreppen in Holzkonstruktion mit Holzstufen und tlw. Holzgeländer
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Textil- und Kunststoffbeläge; im KG Beton mit Anstrich
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, Fußboden und Wandflächen (bis 2,2 m) mit Natursteinbelag  OG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wandflächen bis 1,5 m gefliest
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Plattenheizkörper, Wärmeversorgung über Nahwärmenetz mit Wärmeübergabestation (ca. 2020), nebenstehender Warmwasserspeicher
<b>Energetische Eigenschaften:</b>	entsprechen den Herstellungszeitpunkten des Gebäudes, ausgenommen Heizung (Wärmeübergabestation); ein Energieausweis liegt dem Gutachterausschuss nicht vor
<b>Barrierefreiheit:</b>	kein barrierefreier Zugang zum Gebäude, Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm, nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen

Sonstige technische Ausstattung:	-
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Eingangsüberdachung Wintergarten in Holzkonstruktion (Dacheindeckung: Doppelstegplatten; Holzfenster/-türen mit Zweifachverglasung (1999); Fliesenboden; Heizkörper)
	Balkon (Betonboden, Geländer aus Metall/Glas-Elementen)
Besondere Einrichtungen:	-
sonstiges:	-

**Baulicher Zustand:**

Modernisierung:	in verschiedenen Bereichen: <ul style="list-style-type: none"><li>- tlw. Sanitärausstattung</li><li>- Heizung (Wärmeübergabestation)</li></ul>
-----------------	---

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

- Putzschäden / Feuchtigkeit im KG
- Wasserschaden Windfang (EG) und Balkon (OG) wg. Ablauf / Fallrohr
- Schaden Außenfassade
- fehlende Fertiginstallation Bad und Gäste-WC

**östl. Anbau****Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- Schimmel/Feuchtigkeit Zimmerecke (OG)
- Risse in Fensterbänken (OG)
- Fertigstellung Dämmung DG

**nördl. Anbau mit Wintergarten****Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- fachgerechte Fertigstellung mehrerer Gewerke
- Dachabdichtung und Beseitigung Schäden an Attika und Dachuntersicht
- Dachentwässerung (Dachabläufe und Fallrohre) instandsetzen
- Schäden Außenfassade und Sockel
- Fertigstellung Dachuntersicht mit Schadensbeseitigung
- Fertigstellung Sanitäreinrichtung Bad und Mängelbeseitigung
- Instandsetzung Schiebetüren Wintergarten
- Fertigstellung Decken- und Wandverkleidung
- Sockelleisten

**Sonstiges:**

- fachgerechte Fertigstellung Elektroinstallation mit Unterverteilung
  - ordnungsgemäße Wiederherstellung Garten
  - unzweckmäßiger Grundrisszuschnitt \*)
- \*) Berücksichtigung bei Sachwertfaktor bzw. Miete

*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.

## Gartenhaus



**Art:** Gartenhaus mit Überdachung

### **Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	einfache Holzkonstruktion
Wände:	Holz
Dach:	flachgeneigtes Pultdach mit Bitumendachbahnen
Fenster/Türen:	Drahtbespannung, Kunststofffolie
Bodenbeläge:	Holz

### 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:	Gehwegplatten, Beton
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	tlw. Maschendrahtzaun, Holztor
Besondere Gartenanlagen:	-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss; Nahwärmeanschluss

## 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

### Grundbuch

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

#### Lfd. Nr. 5:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 31 K 5/23; eingetragen am 13.10.2023)*

#### Lfd. Nr. 6:

*Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 31 L 5/23; eingetragen am 05.12.2023)*

#### Anmerkung:

Der Gutachterausschuss stuft diese Eintragungen als nicht wertrelevant ein.

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

### Baulast:

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

### Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.10.2023 sind bei dem Wertermittlungsobjekt denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt. Das Wertermittlungsobjekt ist weder als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, in der Denkmaltopographie verzeichnet.

## 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 Gemeinde Willingshausen ist seit dem Jahr 2003 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,52%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 78 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2022):

Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
Hessen	32,7	22,3
Schwalm-Eder-Kreis	38,1	21,6
<b>Willingshausen</b>	<b>35,8</b>	<b>19,5</b>

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 Gemeinde Willingshausen ist insgesamt gesehen etwas ungünstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze:

Am 30.06.2023 hatte die Gemeinde Willingshausen 455 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt gleichbleibend.

Leerstände:

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine 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 Grundstückmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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 Grundstückmerkmale 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. Bodenschätzten 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 Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Ertragswertes zu ermitteln.

Zur Stützung der Verkehrswertermittlung wird auch das Sachwertverfahren herangezogen.

### **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.

### 3.4. Ertragswertverfahren

#### 3.4.1. Allgemein

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

#### 3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert (nach § 28 ImmoWertV) ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### 3.4.3. Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

##### Reinertrag; Rohertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 ImmoWertV).

Für die Bemessung des Rohertrages sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblichen erzielbaren Erträge zu ermitteln.

### Wohnflächen (entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch folgende Bereiche:

- Wintergärten und Schwimmbäder
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen

Nicht zur Wohnfläche werden diese Bereiche gezählt:

- Zubehörräume (z.B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume, Waschküchen und Garagen)
- Geschäftsräume

Die Wohnfläche ist dabei nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln.

Angerechnet werden die Wohnflächen nach folgenden Regeln:

- Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig
- Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte
- Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliches zur Hälfte
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind, nach § 32 ImmoWertV, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- Verwaltungskosten; sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.  
Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z.B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- Mietausfallwagnis; es umfasst:
  - das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind,
  - das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragende Bewirtschaftungskosten sowie
  - das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

- **Betriebskosten:** im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaiger Abweichung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach den in § 34 Abs. 2 ImmoWertV dargestellten Formeln zu ermitteln.

#### **3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine **Marktanpassung** durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **3.4.5. Ertragswert**

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

## 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 Wasenberg. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 34,- €/m<sup>2</sup> 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

**34,00 €/m<sup>2</sup>**  
für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$659 \text{ m}^2 \quad \times \quad 34,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{22.406,00 \text{ €}}$$

#### **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

### Basisdaten der baulichen Anlagen

	Wohnhaus	östl. Anbau	nördl. Anbau	Gartenhaus
<b>Bruttogrundfläche m<sup>2</sup></b>	301	184	139	
<b>Gebäudetyp entsprechend NHK 2010</b>	1.12	1.11 / 1.12	1.03 / 1.23	
<b>Gebäudestandards</b> siehe NHK 2010	2,2	2,2	2,4	
<b>Baujahr</b>	1930	1967	1989	
<b>fiktives Baujahr</b>	1969	1969	1969	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b> (Jahre)	70	70	70	
<b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)	15	15	15	
<b>NHK 2010 €/m<sup>2</sup></b> entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	675 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor</b> (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0	1,0	
<b>durch Regionalfaktor angepasste NHK</b>	675 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	
<b>Abschlag</b> für fehlenden oder geringen Drempel <b>in Prozent</b>	0,0%	5,0%	0,0%	
<b>NHK 2010 €/m<sup>2</sup></b>	675 €/m <sup>2</sup>	741 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	
<b>Abschlag</b> für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss <b>in Prozent</b>	0,0%	0,0%	0,0%	
<b>NHK 2010 €/m<sup>2</sup></b>	675 €/m <sup>2</sup>	741 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex</b> entsprechend der Veröffentlichung für Februar 2024	181,3	181,3	181,3	
<b>Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile:</b> Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Außentreppen, Balkon	-	Außentreppen, Wintergarten	
<b>Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile</b>	9.500 €	0 €	20.000 €	

pauschaler Wertansatz

#### 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses inkl. Anbauten

##### Wohnhaus:

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> (2010) 675,00 €/m<sup>2</sup>

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 181,30

Bruttogrundfläche m<sup>2</sup> 301 m<sup>2</sup>

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 368.357 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

**Außentreppen, Balkon** = 9.500 €

Zwischensumme = 377.857 €

Alterswertminderungsfaktor 0,214 = 80.861 €  
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** = **80.861 €**

##### Östl. Anbau:

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> (2010) 741,00 €/m<sup>2</sup>

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 181,30

Bruttogrundfläche m<sup>2</sup> 184 m<sup>2</sup>

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 247.192 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

- = 0 €

Zwischensumme = 247.192 €

Alterswertminderungsfaktor 0,214 = 52.899 €  
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** = **52.899 €**

**Nördl. Anbau:**

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> (2010) 915,00 €/m<sup>2</sup>

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 181,30

Bruttogrundfläche m<sup>2</sup> 139 m<sup>2</sup>

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 230.587 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

**Außentreppe, Wintergarten** = 20.000 €

Zwischensumme = 250.587 €

Alterswertminderungsfaktor 0,214 = 53.626 €  
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** = **53.626 €**

**4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Gartenhauses**

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert des Gartenhauses pauschal mit 1.000,- €

**4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen**

Gebäude	Gebäudewert
Wohnhaus	80.861,00 €
östl. Anbau	52.899,00 €
nördl. Anbau	53.626,00 €
Gartenhaus	1.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>188.386,00 €</b>

**4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **5.000 €**

#### 4.1.7. 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	=	188.386 €
bauliche Außenanlagen	=	5.000 €
Bodenwert	=	22.406 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>215.792 €</b>

#### 4.1.8. Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) 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, Doppel- und Reihenhäuser leitet sich für das Wertermittlungsobjekt zunächst ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,02 ab. Aufgrund der beim Wertermittlungsobjekt vorliegenden spezifischen Gebäudestruktur (unzweckmäßiger Grundrisszuschnitt mit gefangenen Räumen, ...) hält der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 0,80 für gerechtfertigt.

vorläufiger Sachwert	=	215.792 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	=	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>172.634 €</b>

#### 4.1.9. 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 Orts Teile 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	=	172.634 €
Demografischer Faktor	<b>1,00</b>	
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>172.634 €</b>

#### 4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

##### Wohnhaus

###### **Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- Putzschäden / Feuchtigkeit im KG	500 €
- Wasserschäden Windfang (EG) und Balkon (OG) wg. Ablauf / Fallrohr	5.000 €
- Schaden Außenfassade	1.000 €
- fehlende Fertiginstallation Bad und Gäste-WC	2.000 €
	<b>8.500 €</b>

##### östl. Anbau

###### **Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- Schimmel/Feuchtigkeit Zimmerecke (OG)	1.000 €
- Risse in Fensterbänken (OG)	500 €
- Fertigstellung Dämmung DG	1.500 €
	<b>3.000 €</b>

### **nördl. Anbau mit Wintergarten**

#### **Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- fachgerechte Fertigstellung mehrerer Gewerke
- Dachabdichtung und Beseitigung Schäden an Attika und Dachuntersicht
- Dachentwässerung (Dachabläufe und Fallrohre) instandsetzen
- Schäden Außenfassade und Sockel
- Fertigstellung Dachuntersicht mit Schadensbeseitigung
- Fertigstellung Sanitäreinrichtung Bad und Mängelbeseitigung
- Instandsetzung Schiebetüren Wintergarten
- Fertigstellung Decken- und Wandverkleidung
- Sockelleisten

**56.000 €**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die oben angesetzten Modernisierungs- / Sanierungskosten für die entsprechenden Gewerke auf einen Pauschalsatz aus der Literatur (Sprengnetzter Band 3 02.2/2.1/1) von 310 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei angesetzten 4 Modernisierungspunkten bezogen auf das Jahr 2010) sowie unter Berücksichtigung des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Baupreisindex NHK2010 von 181,3 beziehen. Daraus ergeben sich Kosten für die Modernisierung in Höhe von ca. 560 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als maßgebliche Wohnfläche wurden 100 m<sup>2</sup> für den nördlichen Anbau inkl. Wintergarten in Ansatz gebracht.

#### **Sonstiges:**

- fachgerechte Fertigstellung Elektroinstallation mit Unterverteilung	4.000 €
- ordnungsgemäße Wiederherstellung Garten	2.500 €
- unzweckmäßiger Grundrisszuschnitt *)	0 €
*) Berücksichtigung bei Sachwertfaktor bzw. Miete	
	<b>6.500 €</b>

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 Schadenbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

#### **Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Baumängel und Bauschäden	=	67.500 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätzungen	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	6.500 €
<b>Summe</b>		<b>74.000 €</b>

#### **4.1.11. Sachwert**

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	172.634 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<b>-74.000 €</b>
<b>Sachwert</b>		<b>98.634 €</b>

## 4.2. Ertragswertverfahren

### 4.2.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen

Für die Bemessung des Rohertrages sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblichen erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Mietobjekt	Lage im Objekt	Fläche m <sup>2</sup>	tatsächliche Mieten			marktüblich erzielbare Miete		
			€/m <sup>2</sup>	Pauschal-miete	Monatsmiete Rohertrag	€/m <sup>2</sup>	Pauschal-miete	Monatsmiete Rohertrag
Wohnung 1	EG	166	nicht vermietet (leerstehend)			4,20 €		697,20 €
Wohnung 2	OG, DG	108				4,20 €		453,60 €
Garage							30,00 €	30,00 €
Summe:		274						1.180,80 €

Bei der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen anzusetzen.

Die Ermittlung der marktüblichen Erträge erfolgt auf Grundlage des auf Excel basierenden Produktes „MIKA“ (Mietwertkalkulator) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Das Programm „MIKA“ ermittelt durch Eingabe der objektspezifischen Einflussgrößen Landkreis, Gemarkung, Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone (ggf. angepasster Bodenwert), Baujahr des Objekts (ggf. aufgrund von durchgreifenden Erneuerungsmaßnahmen modifiziert), Ausstattungsstandard des Objekts und Wohnfläche eine durchschnittliche Wohnraummiere.

Der Gutachterausschuss hält die in obiger Tabelle aufgeführten Mietansätze für nachhaltig erzielbar, wenn die angesetzten Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Berechnungen der Wohnflächen können teilweise, aufgrund von z.B. wohnwertabhängiger Wohnflächenberechnung, von der Verordnung der Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 4.2.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten berechnen sich auf der Grundlage der Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

Instandhaltungskosten: 3.885 €

Verwaltungskosten: 748 €

Mietausfallwagnis: 283 €

Betriebskosten 0 €

Summe: 4.916 €

#### **4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze angewandt.

Im vorliegenden Fall ermittelt der Gutachterausschuss den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit

**0,03 %**

#### **4.2.4. Restnutzungsdauer**

siehe Sachwertverfahren 4.1.2

#### **4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

siehe Sachwertverfahren 4.1.10

#### **4.2.6. Bodenwert**

siehe Sachwertverfahren 4.1.1

#### **4.2.7. Berechnung im Ertragswertverfahren**

Jahresrohertrag		14.170 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		-4.916 €
ergibt einen Jahresreinertrag von		9.254 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Liegenschaftszins x Bodenwert)	0,03% von 22.406 € =	-7 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		9.247 €
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Zinssatz	0,03 %	
ergibt einen Barwertfaktor von	14,96	
Gebäudeertragswert (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor) gleich		138.335 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
zuzüglich Bodenwert		22.406 €
vorläufiger Ertragswert		160.741 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-74.000 €
<b>Ertragswert</b>		<b>86.741 €</b>

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich am Ertragswert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 06.06.2024 mit gerundet

**87.000,- €**

in Worten: siebenundachtzigtausend €

Homberg (Efze), den 06.06.2024

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

gez. Koch  
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietrich  
Gutachter

gez. Woschek  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 07.06.2024

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

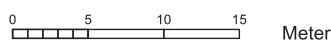
Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)  
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH

Flurstück: 122/3  
Flur: 8  
Gemarkung: WasenbergGemeinde:  
Kreis:  
Regierungsbezirk:Willingshausen  
Schwalm-Eder  
KasselAuszug aus dem  
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 25.01.2024  
Antrag: 202430944-2  
AZ: W20001/2024

5635557

Maßstab 1:500



# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: **Willingshausen**  
Straße: **Sportplatzstraße 3**

Gemarkung: **Wasenberg**  
Homberg (Efze), den 29.05.2024



Ackerland: 2,40 EUR/m<sup>2</sup>  
Grünland: 1,30 EUR/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 2 EUR/m<sup>2</sup>



Maßstab 1: 1.000

Datum: 29.05.2024

# Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

④ = Bild 4

② = Bild 2

⑤ = Bild 5

③ = Bild 3

⑥ = Bild 6



5635557

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

32513515  
32513595

**Wasenberg Bild 1**



**Wasenberg Bild 2**



**Wasenberg Bild 3**



**Wasenberg Bild 4**



**Wasenberg Bild 5**

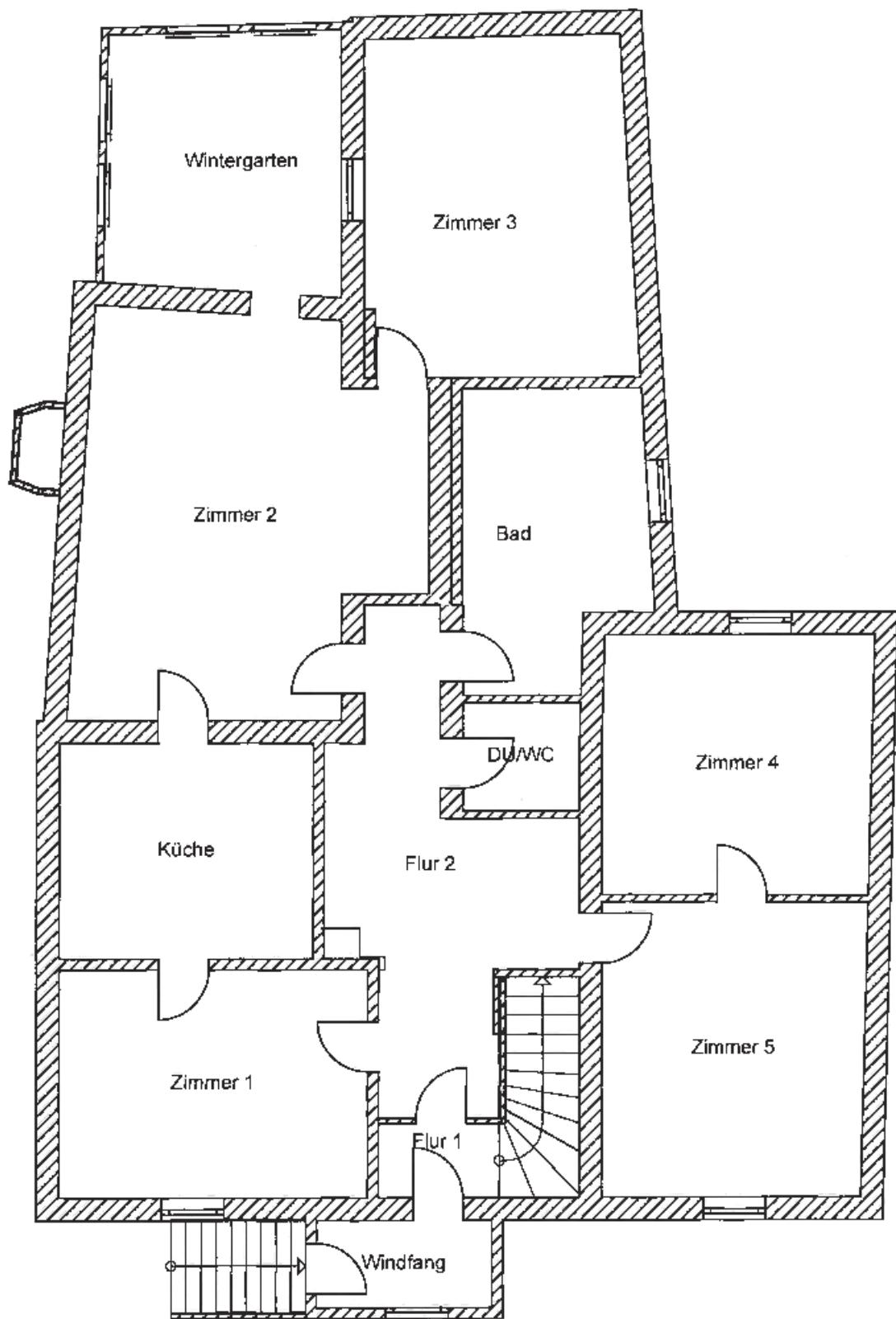


**Wasenberg Bild 6**



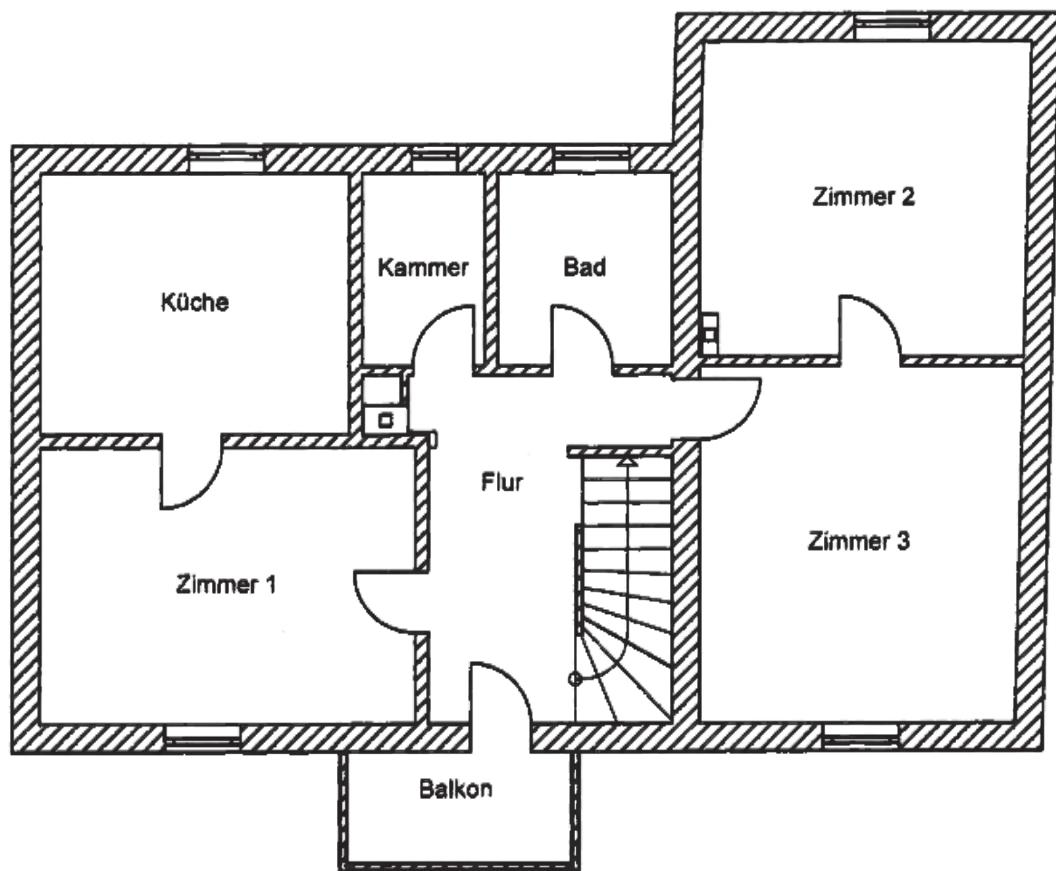
# Grundrissskizze in Wasenberg

## Erdgeschoss



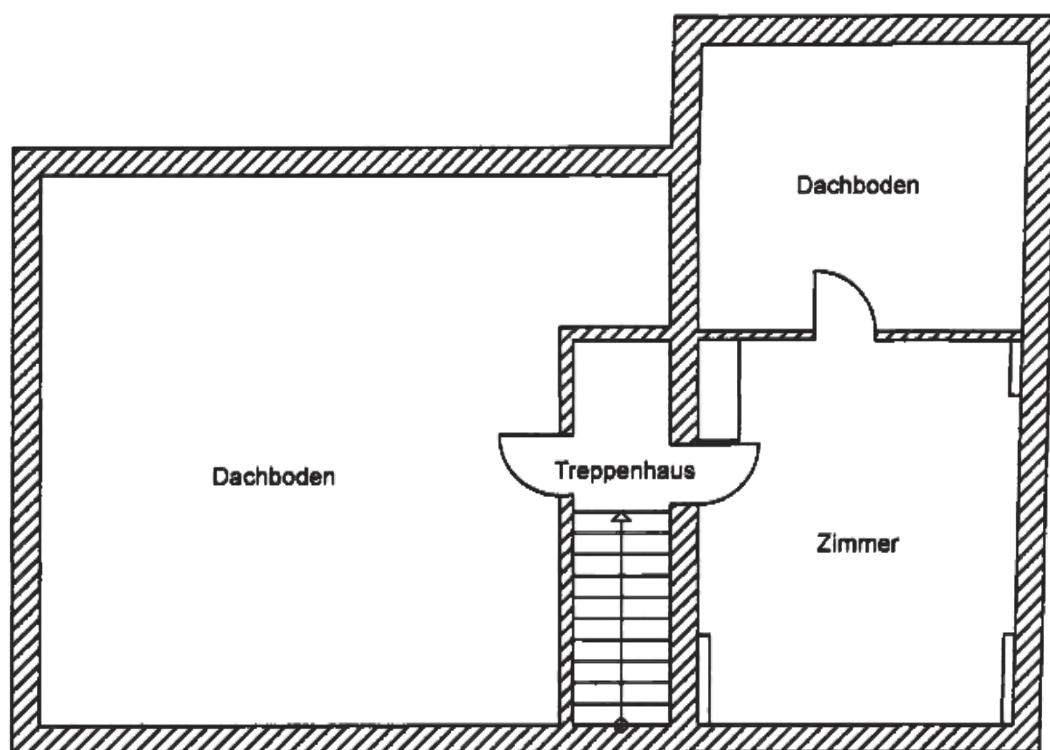
# Grundrisskizze in Wasenberg

## Obergeschoss



# Grundrisskizze in Wasenberg

## Dachgeschoss



---

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

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

	Fläche	Faktor	
<b>Wohnhaus</b>			
KG,EG,OG,DG	72,75	x	4,0 = 291,00 m <sup>2</sup>
KG, EG	4,84	x	2,0 = 9,68 m <sup>2</sup>
Summe			<b>301 m<sup>2</sup></b>
<b>östl. Anbau</b>			
KG,EG,OG,DG	46,04	x	4,0 = 184,16 m <sup>2</sup>
Summe			<b>184 m<sup>2</sup></b>
<b>nördl. Anbau</b>			
KG, EG	55,51	x	2,0 = 111,02 m <sup>2</sup>
EG	27,99	x	1,0 = 27,99 m <sup>2</sup>
Summe			<b>139 m<sup>2</sup></b>
Gesamt:			<b>624 m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohnflächen in Wasenberg

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

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

	Länge		Breite		Faktor	
<b>Erdgeschoss</b>						
Windfang	2,81	x	1,28	x	1,0	= 3,60 m <sup>2</sup>
Flur 1	1,62	x	1,18	x	1,0	= 1,91 m <sup>2</sup>
Flur 2	2,45	x	1,80	x	1,0	= 4,41 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,12	x	0,09	x	-1,0	= -0,10 m <sup>2</sup>
Flur 2	3,62	x	3,59	x	1,0	= 13,00 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,74	x	1,02	x	-1,0	= -1,77 m <sup>2</sup>
Flur 2	0,60	x	0,49	x	-1,0	= -0,29 m <sup>2</sup>
Flur 2	0,21	x	0,10	x	-1,0	= -0,02 m <sup>2</sup>
Flur 2	2,22	x	1,15	x	1,0	= 2,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	4,73	x	3,54	x	1,0	= 16,74 m <sup>2</sup>
Küche	3,89	x	3,49	x	1,0	= 13,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	6,69	x	4,41	x	1,0	= 29,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,56	x	1,38	x	1,0	= 4,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	4,99	x	3,80	x	1,0	= 18,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	1,09	x	0,29	x	-1,0	= -0,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,10	x	1,78	x	1,0	= 9,08 m <sup>2</sup>
Bad	3,69	x	0,67	x	1,0	= 2,47 m <sup>2</sup>
DU/WC	1,70	x	1,65	x	1,0	= 2,81 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	4,25	x	4,05	x	1,0	= 17,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	4,79	x	4,05	x	1,0	= 19,40 m <sup>2</sup>
Wintergarten	4,04	x	3,98	x	0,5	= 8,04 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>						<b>166 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss**

Flur	3,78	x	1,77	x	1,0	=	6,69 m <sup>2</sup>
Flur	1,77	x	0,10	x	-1,0	=	-0,18 m <sup>2</sup>
Flur	3,29	x	1,02	x	1,0	=	3,36 m <sup>2</sup>
Flur	0,15	x	0,10	x	-1,0	=	-0,02 m <sup>2</sup>
Küche	5,05	x	3,68	x	1,0	=	18,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	4,18	x	3,73	x	1,0	=	15,59 m <sup>2</sup>
Kammer	2,65	x	1,55	x	1,0	=	4,11 m <sup>2</sup>
Bad	2,67	x	2,26	x	1,0	=	6,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,25	x	4,03	x	1,0	=	17,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	0,55	x	0,22	x	-1,0	=	-0,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	4,78	x	4,06	x	1,0	=	19,41 m <sup>2</sup>
Balkon	3,75	x	1,72	x	0,25	=	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>							<b>92 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**

Zimmer	4,04	x	3,24	x	1,0	=	13,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	0,54	x	0,38	x	-1,0	=	-0,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	0,15	x	0,23	x	-1,0	=	-0,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	0,15	x	0,23	x	-1,0	=	-0,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,50	x	0,96	x	0,5	=	1,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	0,15	x	0,73	x	-0,5	=	-0,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,69	x	0,96	x	0,5	=	1,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>							<b>16 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt:****274 m<sup>2</sup>**

## Standardstufen

Standard-stufe	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil (%)
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, Vorhangsfassade (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 tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch-schnittliche 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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gen Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzbekleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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 gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	5%
Sanitäર-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölharbenanstrich, 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/Urinale, 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- Brennwertkessel, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung 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 Kippsicherungen	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%

251/15

# Leimbacher Weg

251/15

