

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 61.000 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Neukirchen
Gemarkung	Seigertshausen
Flur	5
Flurstück(e)	25/3
Lagebezeichnung	Lambertsweg
Grundbuchblatt	622
Stichtag der Wertermittlung	21.06.2023

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietrich, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Salzmann, Dipl. - Ing.	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	1
2. Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grund und Boden	2
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
2.2. Grundstücksmerkmale	3
2.2.1. Entwicklungszustand	3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand, Sicherung der Zuwegung	4
2.2.5. Lagemerkmale	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	14
2.2.12. Demografie	15
2.2.13. Weitere Merkmale	15
3. Wertermittlung	16
3.1. Definition des Verkehrswertes	16
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	16
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	16
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	16
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	17
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	17
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.2.6. Bodenwert	19
3.3. Sachwertverfahren	20
3.3.1. Grundlagen	20
3.3.2. Vorläufiger Sachwert	20
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	21
3.3.4. Sachwert	21
3.4. Ertragswertverfahren	22
3.4.1. Allgemein	22
3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren	22
3.4.3. Vorläufiger Ertragswert	22
3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	24
3.4.5. Ertragswert	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 Gebäude I (Werkstatt)	28
4.1.4. Vorläufiger Sachwert Gebäude II (Werkstatt)	28
4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	29
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
4.1.7. Vorläufiger Sachwert	29
4.1.8. Sachwertfaktoren	29
4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	30
4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.1.11. Sachwert	31
4.2. Ertragswertverfahren	32
4.2.1. Nutzflächen und Mieteinnahmen	32
4.2.2. Bewirtschaftungskosten	32
4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	32
4.2.4. Restnutzungsdauer	33
4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.2.6. Bodenwertermittlung	33
4.2.7. Berechnung im Ertragswertverfahren	33
 5. Verkehrswert	 34

Anlagen

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

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 13.02.2023 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (AZ: 32 K 1/22) 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. Vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 21.06.2023, 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 21.03.2023 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 21.06.2023 in Anwesenheit des 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/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 10.01.2023)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Seigertshausen
Grundbuchblatt: 622
Laufende Nummer: 5
Eigentümer: siehe Begleitschreiben

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Neukirchen
Gemarkung: Seigertshausen
Flur: 5
Flurstück: 25/3
Fläche: 1.250 m²
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Lagebezeichnung: Lambertsweg

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: **§ 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 Lager- und Werkhallen (ehemalige Schreinerei) bebaut.

2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand, Sicherung der Zuwegung

Nach Angabe der Stadt Neukirchen vom 16.03.2023 ist das Grundstück ortsüblich erschlossen. Offene Beitragsforderungen liegen nicht vor.

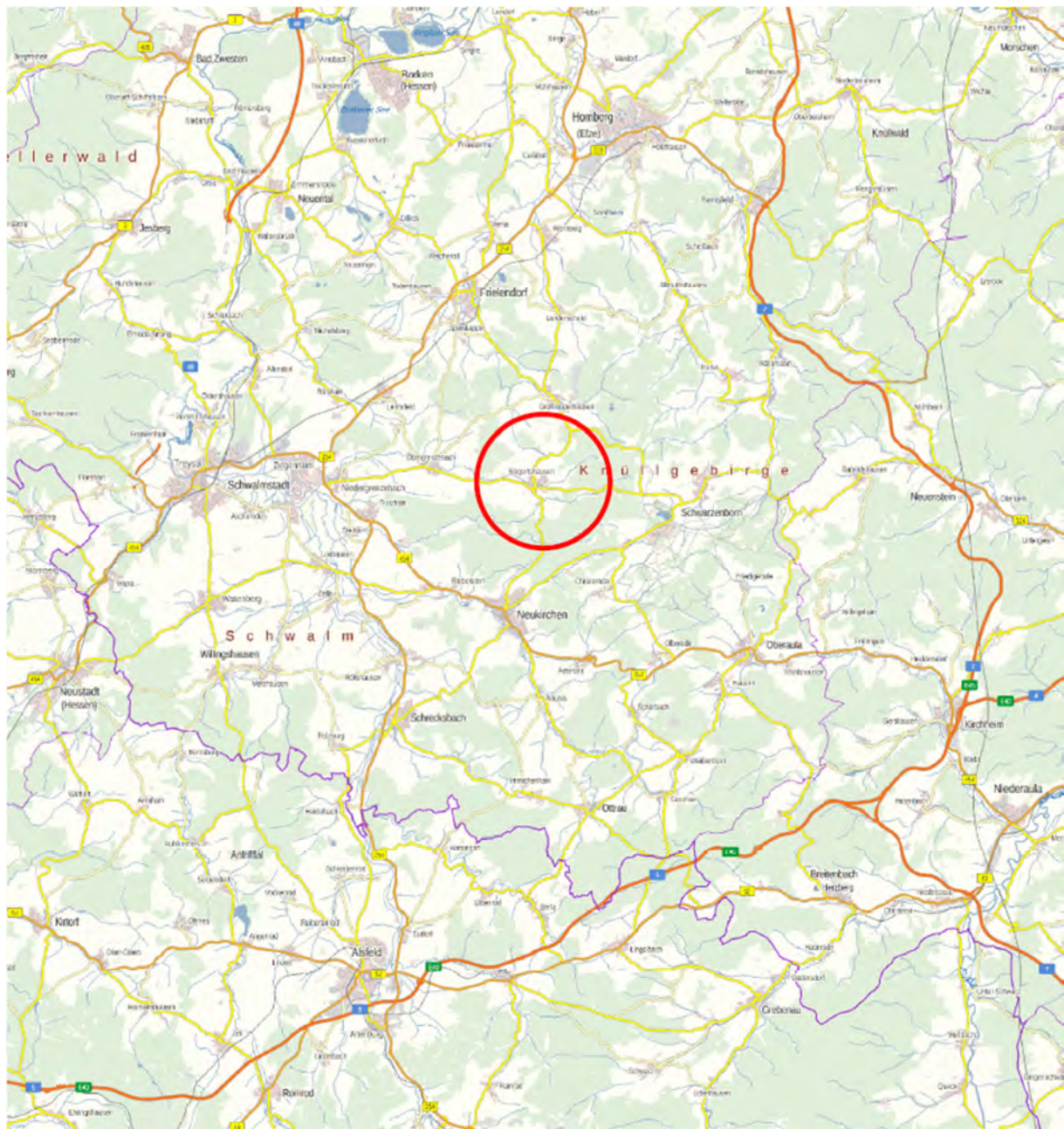
Das Grundstück grenzt nicht an öffentliche Straßen. Die Zuwegung erfolgt derzeit tatsächlich über die Nachbargrundstücke Flur 5 Flurstücke 16/1 und 25/13, ohne dass eine rechtliche Absicherung getroffen wurde.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal derzeit über das Nachbargrundstück Flur 5 Flurstück 16/1 erfolgen, ohne dass auch hierfür rechtliche Regelungen getroffen sind.

Im Falle des Auseinanderfallens der Eigentümerschaft für die Grundstücke Flur 5 Flurstücke 16/1 und 25/3 ist im Interesse einer gesicherten Erschließung des Grundstücks Flurstück 25/3 eine dingliche Sicherung (Wege- bzw. Durchfahrtsrecht) zu begründen. Weiter ist für den entsprechenden Fall eine Sicherung für die Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal vorzunehmen (voraussichtlich auf Grundstück Flurstück 16/1).

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:

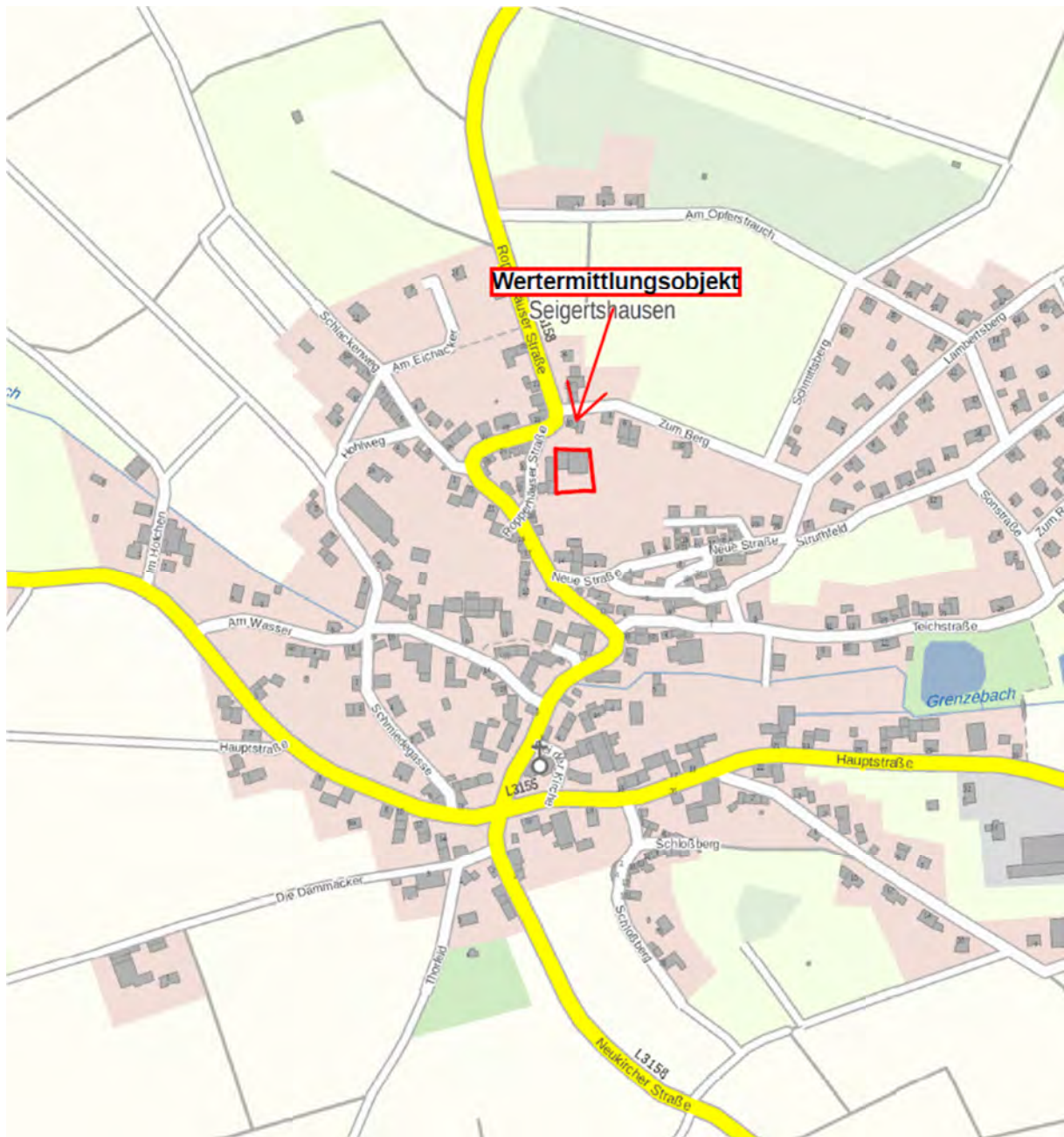


Mit ca. 7.000 Einwohnern ist Neukirchen (Knüllgebirge) eine Stadt im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen) mit insgesamt 9 Stadtteilen.

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

In Neukirchen befinden sich mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grund- und eine Gesamtschule sowie mehrere Arztpraxen.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Seigertshausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neukirchen beträgt ca. 7 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Neukirchen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt, der ICE-Bahnhof Treysa (Bahnstrecke Frankfurt-Kassel) ca. 14 km, der Autobahnanschlüsse Schwalmstadt (A49) ca. 17 km.

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

Immissionen durch Straßenverkehr sind im normalen Umfang wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

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

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

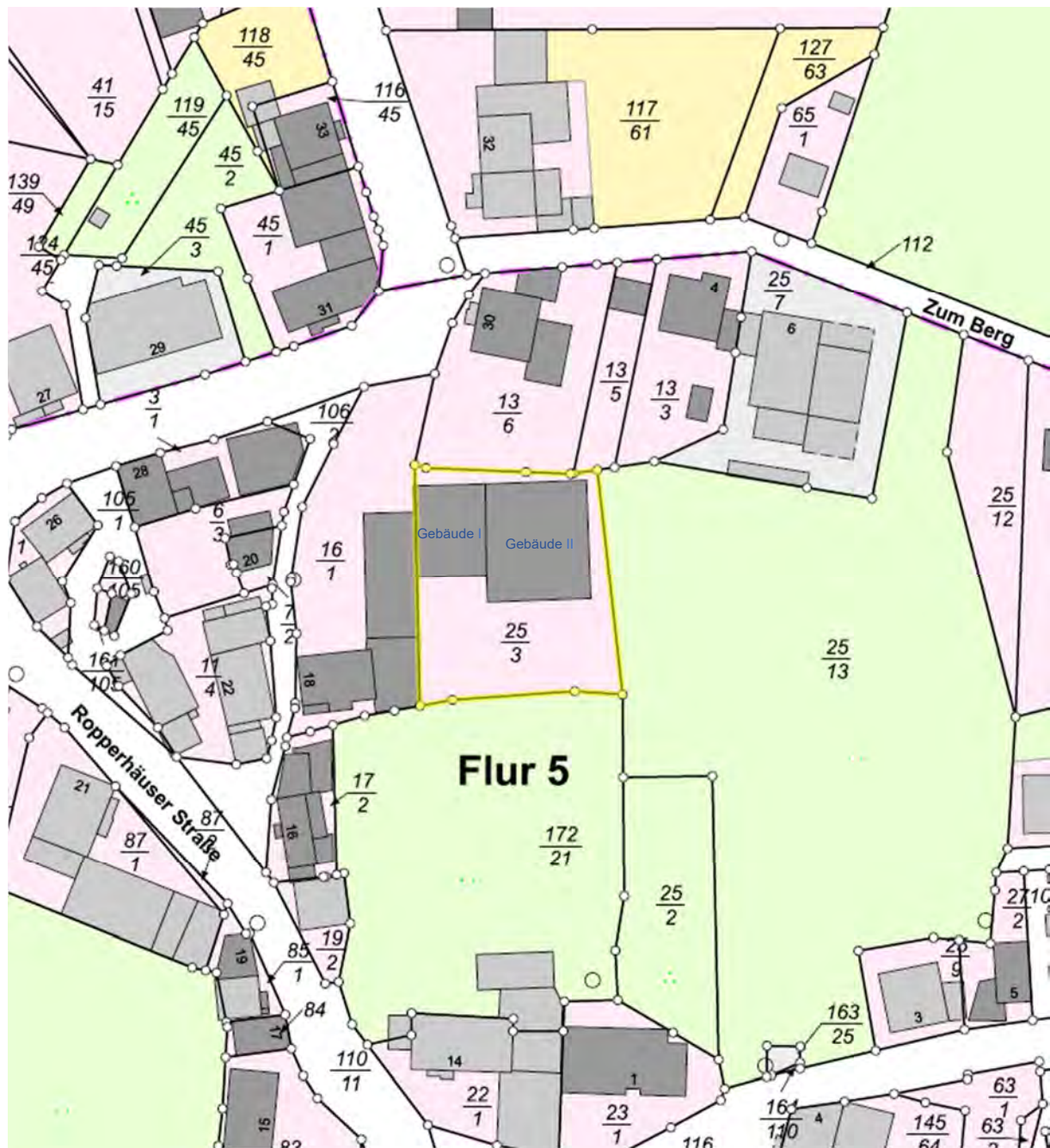
2.2.6. Ertragsverhältnisse

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

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit einer Grundstücksfläche von 1.250 m² eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	-
mittlere Breite:	ca. 38 m
mittlere Tiefe:	ca. 32 m
Topographie:	Das Grundstück steigt nach Nordosten 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.

Gebäude I (Werkstatt)

Art: Werkstattgebäude

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: Werkstatt (ehem. Schreinerei), Büro, Durchgang zu dem Gebäude auf dem Nachbarflurstück Flur 5 Flurstück 16/1

siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Baujahr: ca. 1965

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbau

Außenwände: Mauerwerk (verputzt)

Dach: Satteldach, Holzkonstruktion (Holzbinder), Eindeckung mit Wellplatten aus Faserzement; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster: Holzfenster mit Einscheibenverglasung (ca. 1965), Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung

Außentüren: Holztüren und -tore

Innenwände: Massivwände, Leichtbauwände (OSB-Platten)

Innentüren: Holz- und FH-Türen

Decken: Holzbalkendecke

Treppen: -

Bodenbeläge: Holzdielen, im Büro Laminat

Sanitäreinrichtungen:	Dusche, WC und Waschbecken
Heizung:	Rippenheizkörper im Büro, derzeit keine eigenständige Heizmöglichkeit erkennbar (in der Vergangenheit bestand offensichtlich eine Heizungslösung über das Nachbargrundstück Flur 5 Flurstück 16/1 mit Späne- und Ölkessel)
Energetische Eigenschaften:	entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes; ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	barrierefreier Zugang zum Gebäude
Sonstige technische Ausstattung:	die Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung
Besondere Bauteile:	Überdachung
Besondere Einrichtungen:	-
sonstiges:	-
Baulicher Zustand:	
Modernisierung:	-

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Deckenunterverkleidung defekt (Feuchteschäden)
- Sanitäreinrichtungen überarbeitungsbedürftig
- Heizungssystem instandsetzen (im Zusammenhang mit Gebäude II)

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.

Gebäude II (Werkstatt)

Art: Werkstattgebäude

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)
Geschosse, Nutzung: Werkstatt (ehem. Schreinerei), Lackierraum
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Baujahr: 1972

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbau
Außenwände: Mauerwerk (verputzt)
Dach: Satteldach, Holzkonstruktion (Holzbinder), Eindeckung mit Wellplatten aus Faserzement; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster: Holzfenster mit Einscheibenverglasung (1972)
Außentüren: Holztüren und -tore, 2 Rollltore mit elektr. Antrieb
Innenwände: Massivwände, Leichtbauwände (OSB-Platten)
Innentüren: Holztüren
Decken: Massivdecke (Lackierraum)
Treppen: -
Bodenbeläge: Holzdielen
Sanitäreinrichtungen: -

Heizung:	siehe Gebäude I
Energetische Eigenschaften:	entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes; ein Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	barrierefreier Zugang zum Gebäude
--------------------------	-----------------------------------

Sonstige technische Ausstattung:	die Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung
----------------------------------	--

Besondere Bauteile:	-
---------------------	---

Besondere Einrichtungen:	-
--------------------------	---

sonstiges:	-
------------	---

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	-
-----------------	---

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

- Putzrisse (außen)
- defekte Glasscheiben der Holztore

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:	Schotter
Stützmauern:	Betonmauer
Einfriedigungen/Tore:	-
Besondere Gartenanlagen:	-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss über das Nachbargrundstück Flur 5 Flurstück 16/1
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und BelastungenGrundbuch

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

lfd. Nr. 17:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 1/23); eingetragen am 11.02.2023.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wird auf die Anmerkungen unter 2.2.4 hingewiesen.
--	---

Baulast:

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

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 08.02.2023 ist das Wertermittlungsobjekt weder 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 Stadt Neukirchen ist seit dem Jahr 2001 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,50%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 79 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2021):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	32,7	21,9
	Schwalm-Eder-Kreis	38,0	20,9
	Neukirchen	41,3	18,7

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 Neukirchen ist insgesamt gesehen ungünstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2022 hatte die Stadt Neukirchen 1.604 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt gleichbleibend.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine strukturellen Leerstände erkennbar.

2.2.13. Weitere Merkmale

Das Grundstück verfügt über keine separate Zufahrt und ist nur über die Nachbargrundstücke Flur 5 Flurstücke 16/1 und 25/13 erreichbar. Daher ist bei einer Veräußerung an Dritte voraussichtlich zu Lasten mindestens eines der genannten Nachbargrundstücke eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu begründen. Außerdem ist zu beachten, dass die Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal derzeit über das Nachbargrundstück Flur 5 Flurstück 16/1 erfolgen und dies ebenfalls zukünftig abzusichern ist.

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 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 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 mehrere 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 Werteeinflüsse 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.

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzungsflächen erfolgte nach DIN 277.

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 Seigertshausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 25,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

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

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

25,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

1.250 m² x 25,00 €/m² = **31.250,00 €**

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.

Bauliche Anlagen Allgemein

Basisdaten der baulichen Anlagen

	Gebäude I Werkstatt	Gebäude II Werkstatt
Bruttogrundfläche m ²	182	343
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	16.2	16.1
Gebäudestandards siehe NHK 2010	3,0	3,0
Baujahr	1965	1972
fiktives Baujahr	1993	1993
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	40	40
Restnutzungsdauer (Jahre)	10	10
NHK 2010 €/m ² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	550 €/m ²	350 €/m ²
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0
durch Regionalfaktor angepasste NHK	550 €/m ²	350 €/m ²
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%	0,0%
NHK 2010 €/m ²	550 €/m ²	350 €/m ²
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	0,0%	0,0%
NHK 2010 €/m ²	550 €/m ²	350 €/m ²
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für Februar 2023	176,4	176,4
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Überdachung	---
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	5.000 €	

4.1.3. Vorläufiger Sachwert Gebäude I (Werkstatt)

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 550,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 176,40

Bruttogrundfläche m² 182 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 176.577 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

Überdachung = 5.000 €

Zwischensumme = 181.577 €

Alterswertminderungsfaktor 0,250 = 45.394 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **45.394 €****4.1.4. Vorläufiger Sachwert Gebäude II (Werkstatt)**

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 350,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 176,40

Bruttogrundfläche m² 343 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 211.769 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

--- = 0 €

Zwischensumme = 211.769 €

Alterswertminderungsfaktor 0,250 = 52.942 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **52.942 €**

4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Gebäude	Gebäudewert
Gebäude I (Werkstatt)	45.394,00 €
Gebäude II (Werkstatt)	52.942,00 €
Summe	98.336,00 €

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	=	98.336 €
bauliche Außenanlagen	=	5.000 €
Bodenwert	=	31.250 €
vorläufiger Sachwert	=	134.586 €

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 (€/m²) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

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

Für das Marktsegment typische Werkstattgebäude und Gebäude für produzierendes Gewerbe leitet sich für das Wertermittlungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,50 ab.

vorläufiger Sachwert	=	134.586 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,50	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	67.293 €

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 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		=	67.293 €
Demografischer Faktor	1,00		
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert		=	67.293 €

4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Gebäude I (Werkstatt)

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Deckenunterverkleidung defekt (Feuchteschäden)	1.500 €
- Sanitäreinrichtungen überarbeitungsbedürftig	5.000 €
- Heizungssystem instandsetzen (im Zusammenhang mit Gebäude II)	7.500 €
	<u>14.000 €</u>

Gebäude II (Werkstatt)

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Putzrisse (außen)	1.600 €
- defekte Glasscheiben der Holztore	500 €
	<u>2.100 €</u>

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	=	16.100 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		<u>16.100 €</u>

4.1.11. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	67.293 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>-16.100 €</u>
Sachwert		51.193 €

4.2. Ertragswertverfahren

4.2.1. Nutzflächen 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 ²	tatsächliche Mieten			marktüblich erzielbare Miete		
			€/m ²	Pauschal-miete	Monatsmiete Rohertrag	€/m ²	Pauschal-miete	Monatsmiete Rohertrag
Gebäude I	EG	172	nicht vermietet			2,00 €		344,00 €
Gebäude II	EG	320				1,80 €		576,00 €
Summe:		492			0,00 €			920,00 €

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.

Der Gutachterausschuss hält die in obiger Tabelle angesetzten marktüblichen Mieteinnahmen, die auf Grundlage von Erfahrungswerten angesetzt werden, unter Berücksichtigung der gegebenen Grundstücksnutzung für nachhaltig erzielbar.

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:	1.993 €
Verwaltungskosten:	331 €
Betriebskosten	0 €
Mietausfallwagnis:	662 €
Summe:	2.986 €

4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) wird in Anlehnung an die in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Erfahrungswerte angewandt.

Im vorliegenden Fall ermittelt der Gutachterausschuss den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz mit

6,00 %

4.2.4. Restnutzungsdauer

siehe Sachwertverfahren 4.1.2

4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren 4.1.10

4.2.6. Bodenwertermittlung

siehe Sachwertverfahren 4.1.1

4.2.7. Berechnung im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag						11.040 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten						-2.986 €
ergibt einen Jahresreinertrag von						8.054 €
abzüglich Bodenwertanteil am Reinertrag (Liegenschaftszins x Bodenwert)	6,0%	von	31.250 €	=		-1.875 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag						6.179 €
Restnutzungsdauer	10 Jahre					
Zinssatz	6,0 %					
ergibt einen Barwertfaktor von (Gebäudeanteil am Reinertrag x Barwertfaktor)	7,36					45.477 €
Bodenwert						31.250 €
vorläufiger Ertragswert						76.727 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-16.100 €
Ertragswert						60.627 €

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss hält den Ertragswert an und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 21.06.2023 mit gerundet

61.000,- €

in Worten: einundsechzigtausend €

Homberg (Efze), den 21.06.2023

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. Salzmann
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 22.06.2023

Im Auftrag

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: 25/3

Flur: 5

Gemarkung: Seigertshausen

Gemeinde:

Kreis:

Regierungsbezirk:

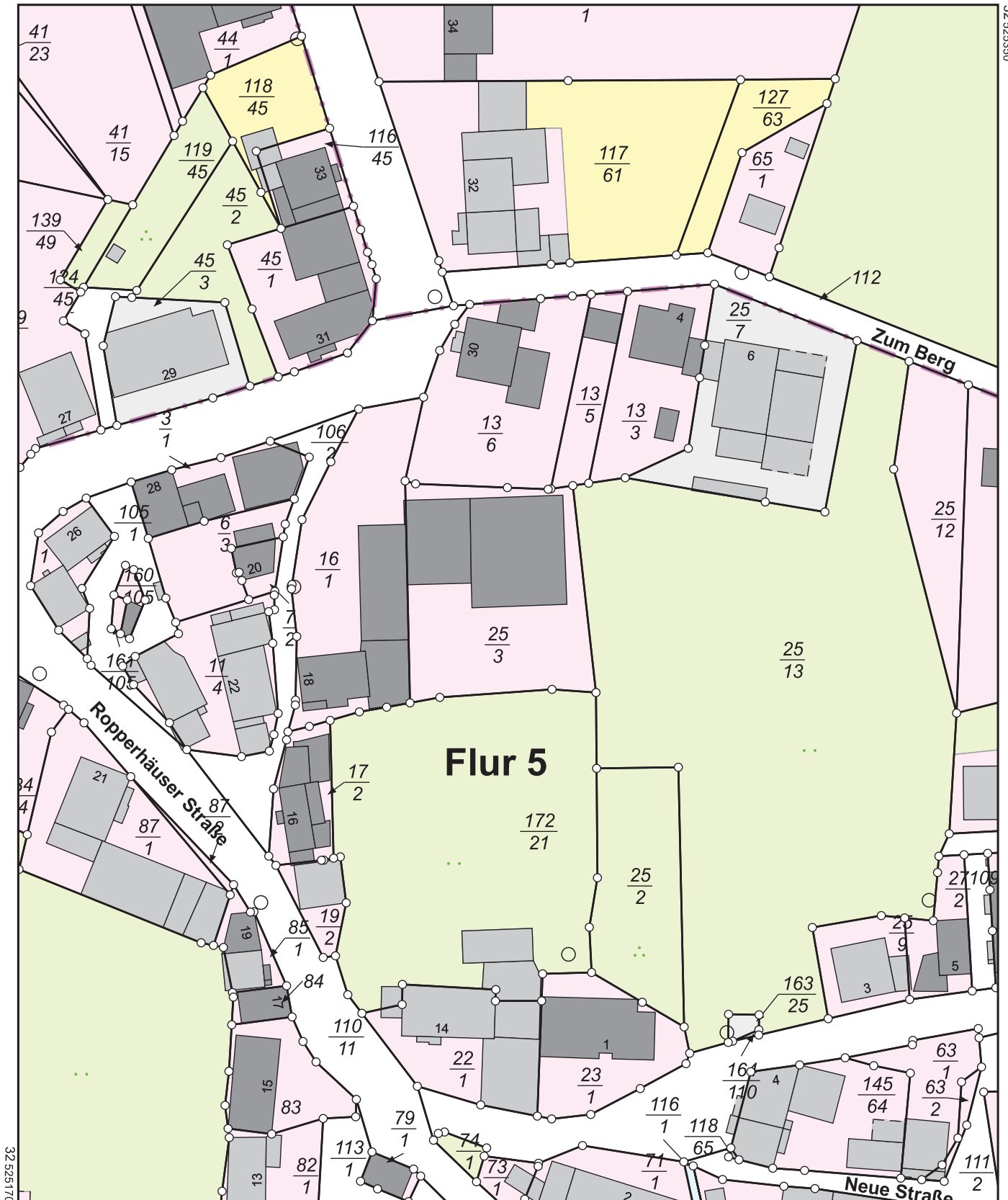
Neukirchen

Schwalm-Eder

Kassel

5640370

32 525350



5640150

Maßstab 1:1000

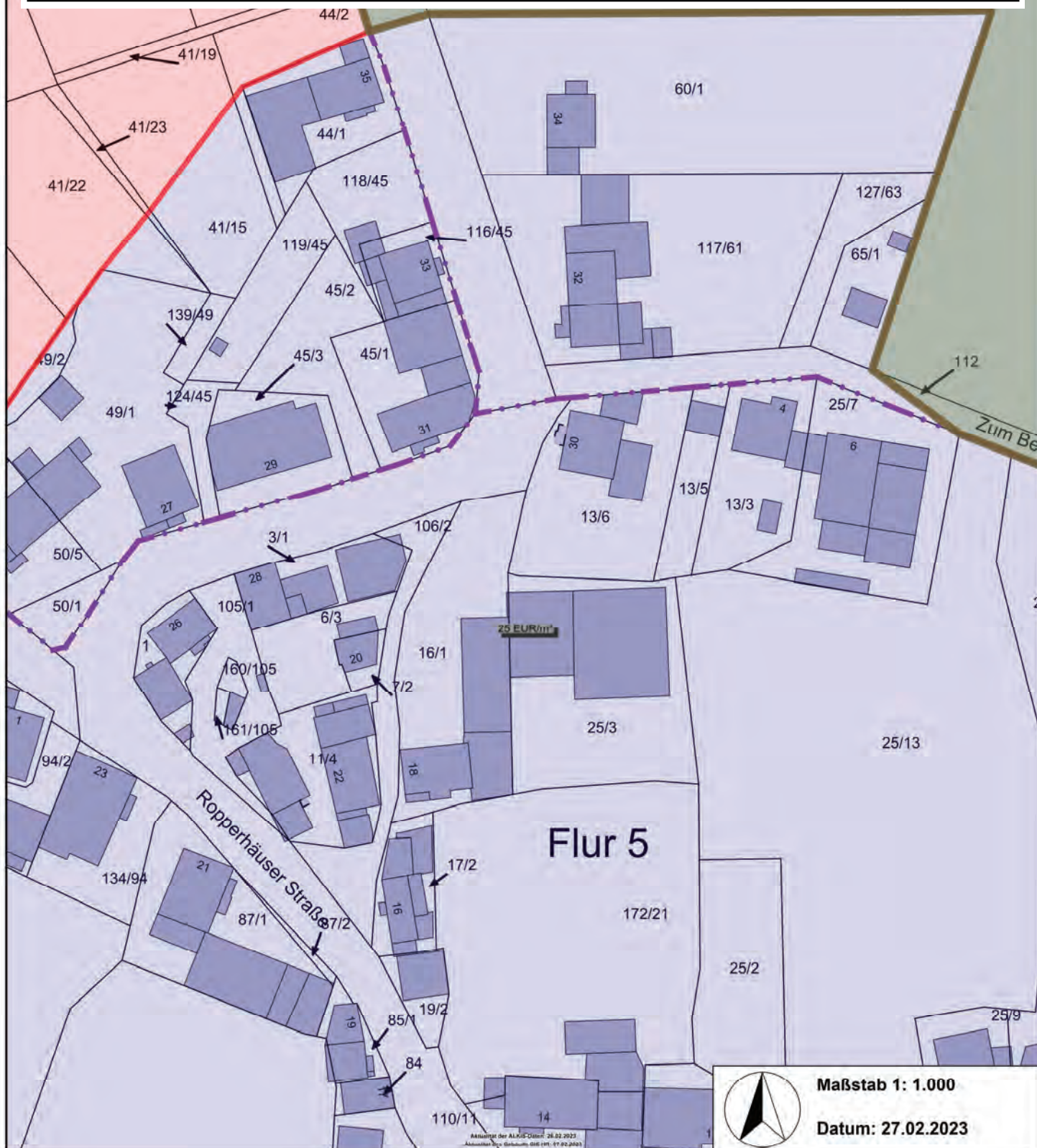


Meter

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

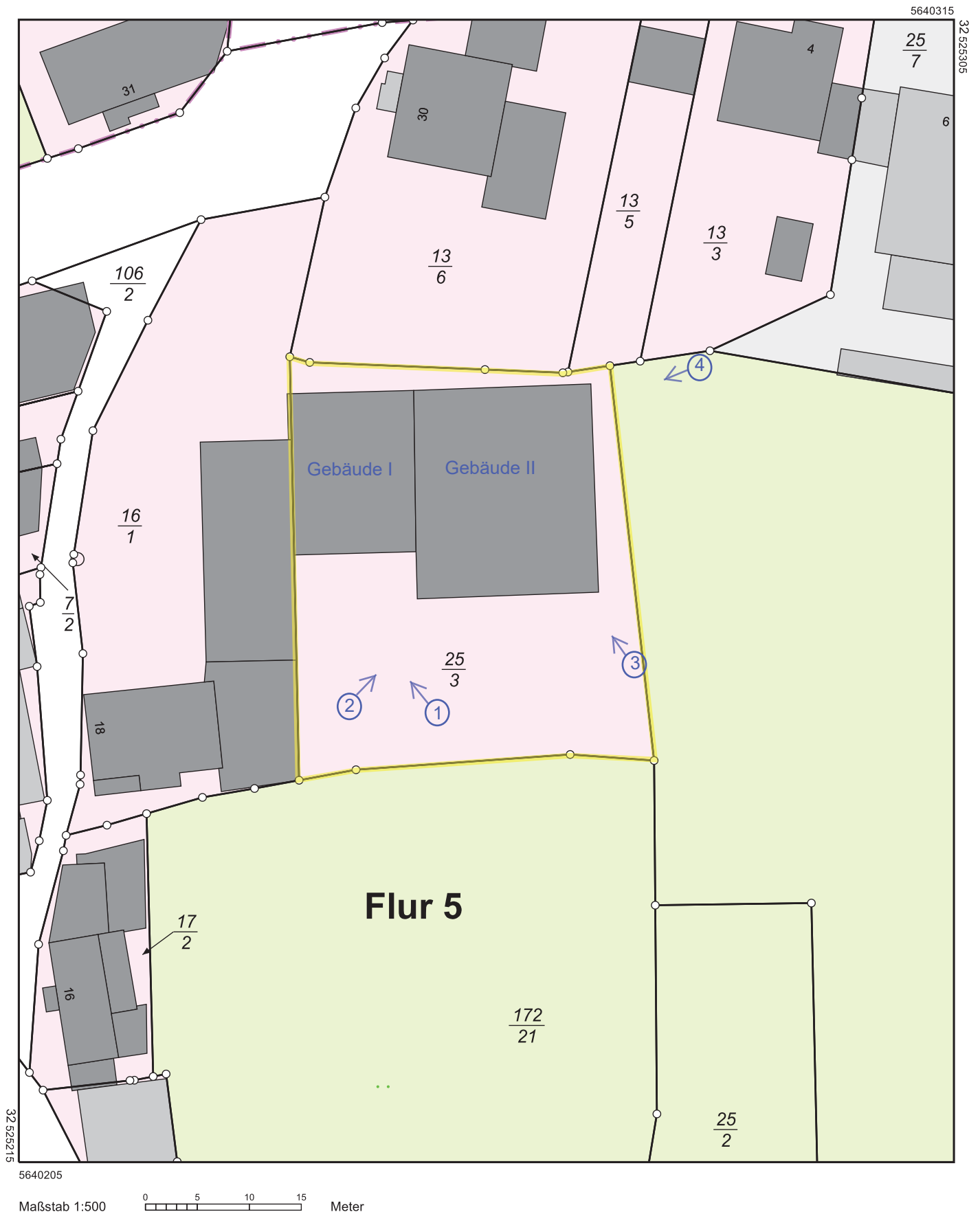
Stichtag 01.01.2022

Gemeinde:	Neukirchen	Gemarkung	Seigertshausen
Straße:	Lambertsweg	Homberg (Efze), den 27.02.2023	



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- ① = Bild 1 ② = Bild 2
③ = Bild 3 ④ = Bild 4



Seigershausen Bild 1



Seigershausen Bild 2



Seigershausen Bild 3

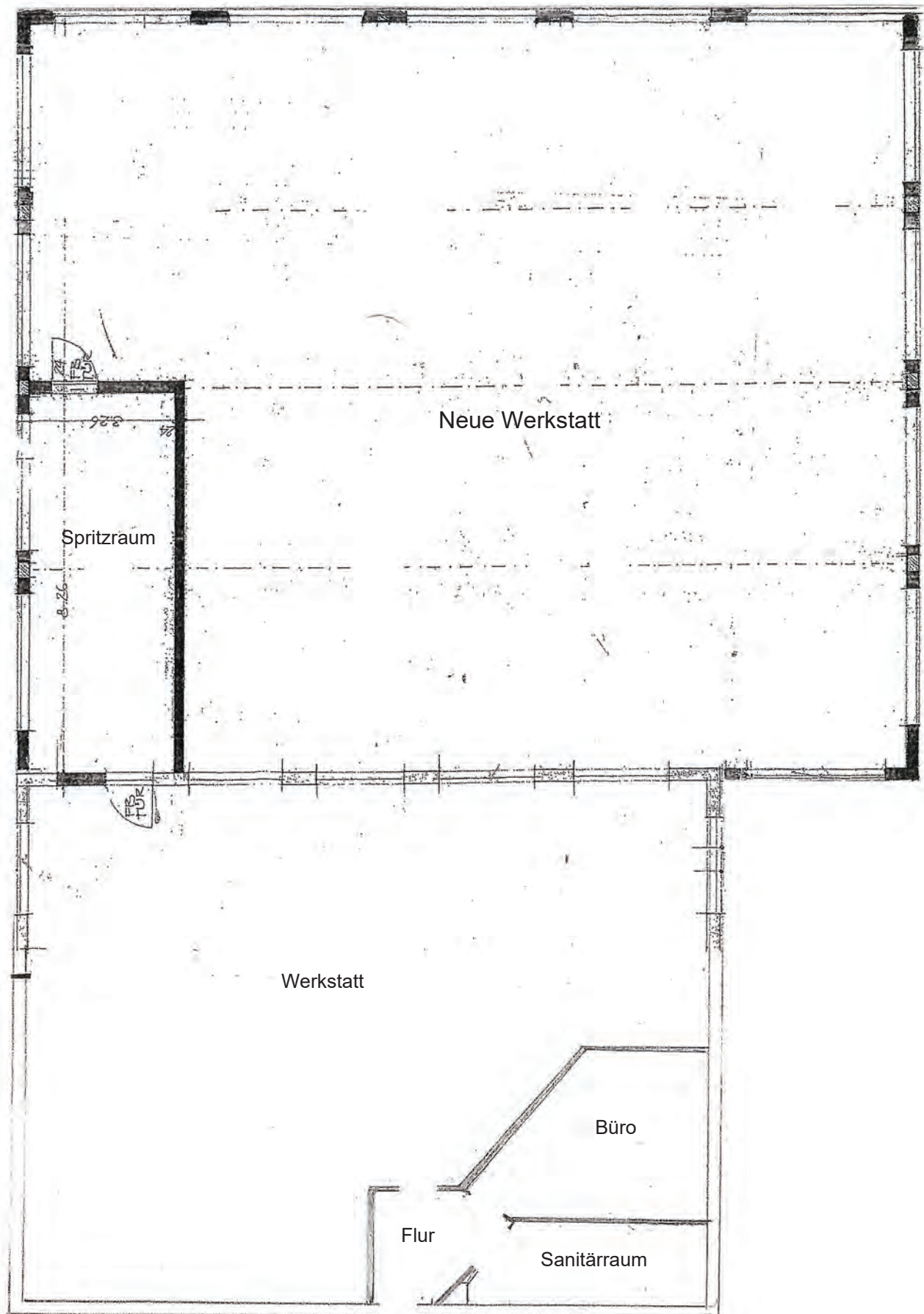


Seigershausen Bild 4



Grundrisssskizze in Seigertshausen

Erdgeschoss



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.

	Länge		Breite		Faktor		
Gebäude I							
	15,60	x	11,42	x	1,0	=	178,15 m²
	4,42	x	0,76	x	1,0	=	3,36 m²
Summe:							182 m²
Gebäude II							
	19,99	x	17,16	x	1,0	=	343,03 m²
Summe:							343 m²

