

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück
in der Gemeinde Frielendorf, Gemarkung Großropperhausen, Knüllstraße 2 A



Abbildung 1 Wohnhaus Ansicht von Nordosten

Verkehrswert 322.000 €

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Wertermittlungstichtag	5
1.3	Qualitätsstichtag	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.5	Unterlagen	6
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Grund und Boden	7
2.1.1	Grundbuch	7
2.1.2	Liegenschaftskataster	7
2.2	Grundstücksmerkmale	8
2.2.1	Entwicklungszustand	9
2.2.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	9
2.2.3	Tatsächliche Nutzung	10
2.2.4	Beitragsrechtlicher Zustand	10
2.2.5	Ertragsverhältnisse	10
2.2.6	Grundstücksgröße	10
2.2.7	Lagemerkmale	11
2.2.8	Grundstückszuschnitt	13
2.2.9	Die Bodenbeschaffenheit	14
2.2.10	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	14
2.2.11	Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	18
3	Wertermittlung	19
3.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.2	Grundsätze und Begriffsbestimmungen	19
3.2.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
3.2.2	Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	19
3.2.3	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.2.4	Eignung und Anpassung der Daten	20
3.2.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.2.6	Bodenwert	21
3.3	Sachwertverfahren	22
3.3.1	Grundlagen	22
3.3.2	Vorläufiger Sachwert	22
3.3.3	Markangepasster vorläufiger Sachwert	23
3.3.4	Sachwert	23

4	Berechnung	24
4.1	Sachwert	24
4.1.1	Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	24
4.2	Berechnung des Sachwertes	25
4.2.1	Bodenwert	25
4.2.2	Basisdaten der baulichen Anlagen	26
	Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)	27
4.2.3	Vorläufiger Sachwert der Gebäude	29
4.3	Vergleichswertverfahren	31
4.3.1	Grundlagen	31
4.3.2	Vorläufiger Vergleichswert	31
4.3.3	Vergleichswert	32
4.3.4	Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator	32
5	Verkehrswert (Marktwert)	34

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1Wohnhaus Ansicht von Nordosten	1
Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap)	11
Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap)	12
Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich -	13
Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Nordwesten	15
Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Osten.....	15
Abbildung 7 Grundrisskizze (ohne Maßstab).....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben
Datum des Auftrages:	14.02.2025
Zweck der Wertermittlung:	Grundlage für die Zwangsversteigerung
Aktenzeichen Auftraggebers:	32 K 11/24
Aktenzeichen Sachverständiger:	04/2025
Objektbesichtigungstag:	26.02.2025
Teilnehmer/-innen:	siehe Begleitschreiben
Besichtigungsumfang:	Vollständige Innen- und Außenbesichtigung
Objekt:	Einfamilienwohnhaus
Sachverständiger:	Günther Kirchhoff

1.2 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Besichtigungstag, der **26.02.2025**.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.5 Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (stand 06.11.2024)
- Auszug aus den Bauunterlagen (Bauzeichnung und Wohnflächenberechnung)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grund und Boden

2.1.1 Grundbuch

Gemeinde:	Frielendorf
Gemarkung:	Großropperhausen
Flur:	5
Flurstücke:	88/18
Fläche (m²):	494
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Objektanschrift:	Knüllstraße 2 a
Objekt:	Einfamilienwohnhaus

2.1.2 Liegenschaftskataster

Grundbuchbezirk:	Großropperhausen
Grundbuchblatt:	1340
Laufende Nummer:	1
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

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 Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- 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

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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Sachverständige 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) W = Wohnbaufläche

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.

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.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

2.2.3 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

2.2.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart: klassifizierte Straße (Landesstraße), Straße mit mäßigem Verkehr, ortsüblich erschlossen

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert Gehwege auf beiden Seiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom und Wasser

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss

2.2.5 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 durchschnittlich erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist leerstehend.

2.2.6 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit 494 m² eine für die Zone typische Größe.

2.2.7 Lagemerkmale

Makrolage:

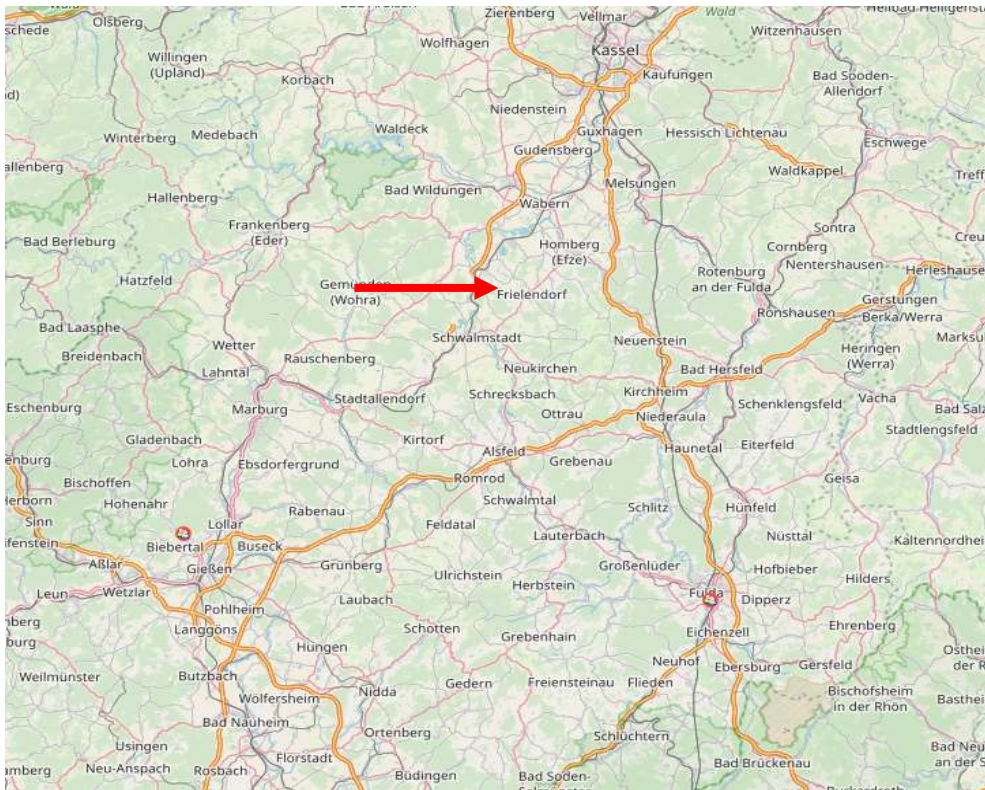


Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap)

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk	Kassel
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis
Ort:	Frielendorf
Einwohner:	ca. 7.200 (rückläufige Einwohnerzahlen)
Nächstgelegene größer Orte:	Kassel (ca. 45 km), Marburg (ca. 55 km), Bad Hersfeld (ca. 38 km)
Straßenverkehr:	B 254 (von Fulda nach Kassel),

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Mikrolage:

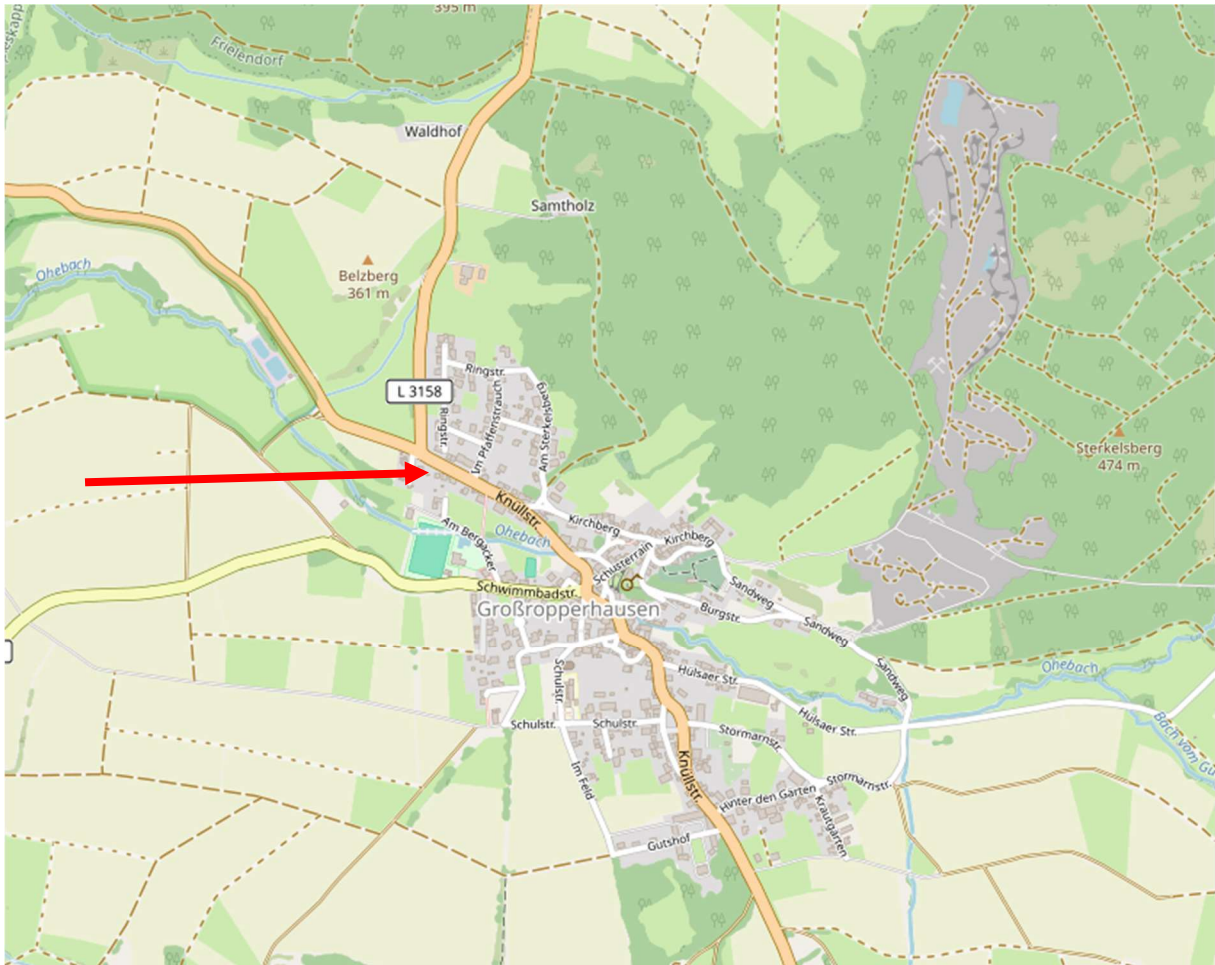


Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap)

Innerörtliche Lage:	Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in Frielendorf. Eine Grundschule ist in Großbropperhausen vorhanden.
Art der Bebauung:	überwiegend offene Bauweise, wohnbauliche Nutzungen.
Immissionen:	wertbeeinflussende Immissionen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.2.8 Grundstückszuschnitt

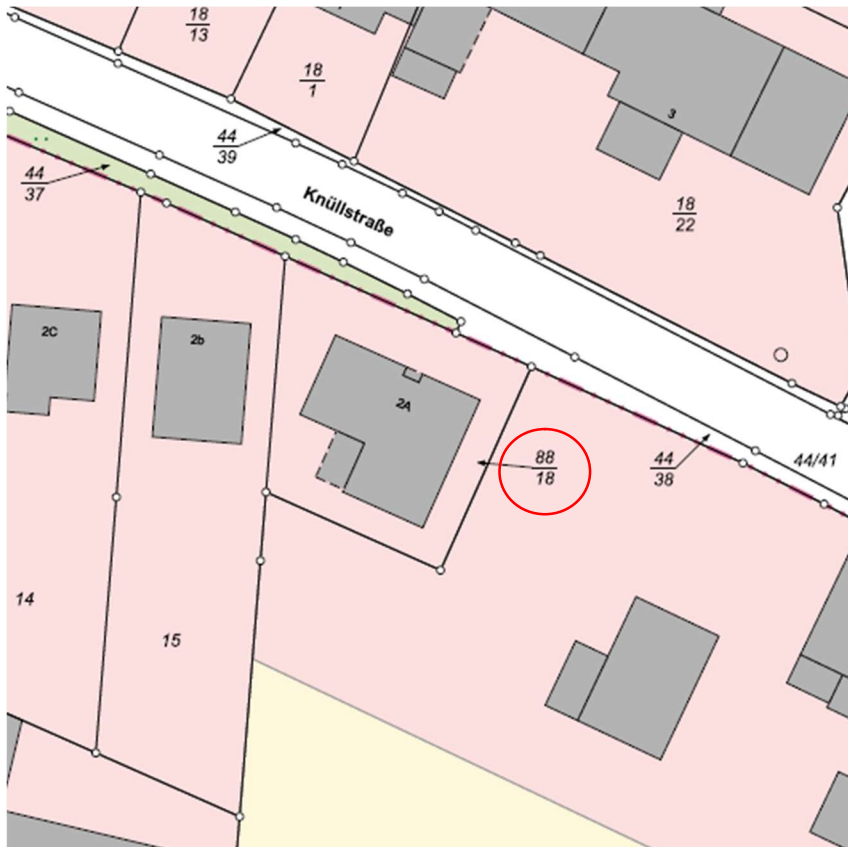


Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich -

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Straßenfront:	ca. 25 m
Mittlere Tiefe:	ca. 21 m
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Straßenart:	Landesstraße
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

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 Sachverständige von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Sachverständige 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 Unterzeichner auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde vollständig innen und außen besichtigt.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Wohnhaus



Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Nordwesten



Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Osten

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpertsche 6, 34613 Schwalmstadt

Art:	eingeschossiges nicht unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss
Raumaufteilung:	Siehe 4.2.2 (Grundrisszeichnungen)
Alter:	
Baujahr	vor 2007
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter zum Stichtag:	18 Jahre
Bauweise:	
Ausführung:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Putz
Innenwände:	massiv
Geschossdecke:	Holzbalkendecke (gedämmt mit Mineralwolle. tlw. über OSB-Platten begehbar, Bereich der Terrasse nicht gedämmt)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Tonziegel

Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC-Belag
Innenwandflächen:	Putz, Tapeten
Deckenflächen:	Putz
Treppen:	Einschubleiter zum Dachgeschoss
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
Innentüren:	Holztüren, Holzschiebetüren
Außentüren:	Holztür
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
Sanitäre Installation:	Wanne, Dusche WC, HWB ,raumhoch gefliest sep. WC, HWB, Dusche, raumhoch gefliest
Heizungsinstallation:	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Energetische Eigenschaften: Entsprechend dem Baujahr

Barrierefreiheit: barrierefreier Zugang zum Gebäude; Türöffnungen sind breiter als 90 cm, ausreichende Bewegungsflächen in Sanitärräumen und Küche

Sonstige Ausstattung: -----

Besondere Bauteile: Terrasse tlw. überdacht

Besondere Einrichtungen: -----

Sonstiges: -----

Baulicher Zustand:

Modernisierung:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

Sonstiges: kleinere Renovierungsarbeiten notwendig

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Flächen- und Wegebefestigungen: Gesamter Außenbereich gepflastert mit wasserdurchlässigem Betonpflaster

Stützmauern: Massive Stützmauer

Einfriedigungen/Tore: -----

Besondere Gartenanlagen: Basaltsäulen, Basaltfindling

2.2.11 Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Im Grundbuch sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Nießbrauch (bedingt) für Elke Beyer geb. Pitschek, geboren am 10.12.1957 löscher bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 28.09.2009 ; eingetragen am 01.12.2009.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 11/24) eingetragen am 06.11.2024.

Frau Beyer ist verstorben

Baulast:

Nach telef. Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 04.03.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Grundstück unterliegt nicht dem hessischen Denkmalschutzgesetz

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Sachverständige 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 objektspezifische 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 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 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 Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Zur Stützung der Verkehrswertermittlung wird auch das Vergleichswertverfahren 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).

Sachverständiger Günther Kirchhoff

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

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 wertbeeinflussend 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 darüberhinaus 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.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

4 Berechnung

4.1 Sachwert

4.1.1 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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.

4.2 Berechnung des Sachwertes

4.2.1 Bodenwert

Bodenpreissituation

Bodenrichtwerte

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone 2 von Großropperhausen

Vom Gutachterausschuss wurde zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **36,00 €/m²**

für Wohnbauflächen ermittelt.

Die Merkmale des Grundstückes stimmen mit dem Bewertungsobjekt überein.

Der Sachverständige hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

36,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$494 \text{ m}^2 \times 36,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{17.784,00 \text{ €}}$$

4.2.2 Basisdaten der baulichen Anlagen

NHK Standardstufen Wohnhäuser

Standard- stufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil (%)
Äußen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, 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, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige 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, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	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 gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste- WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und 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%
Ansatz	Durchschnittliche Standardstufe:				3,6	1,0

Sachverständiger Günther Kirchhoff

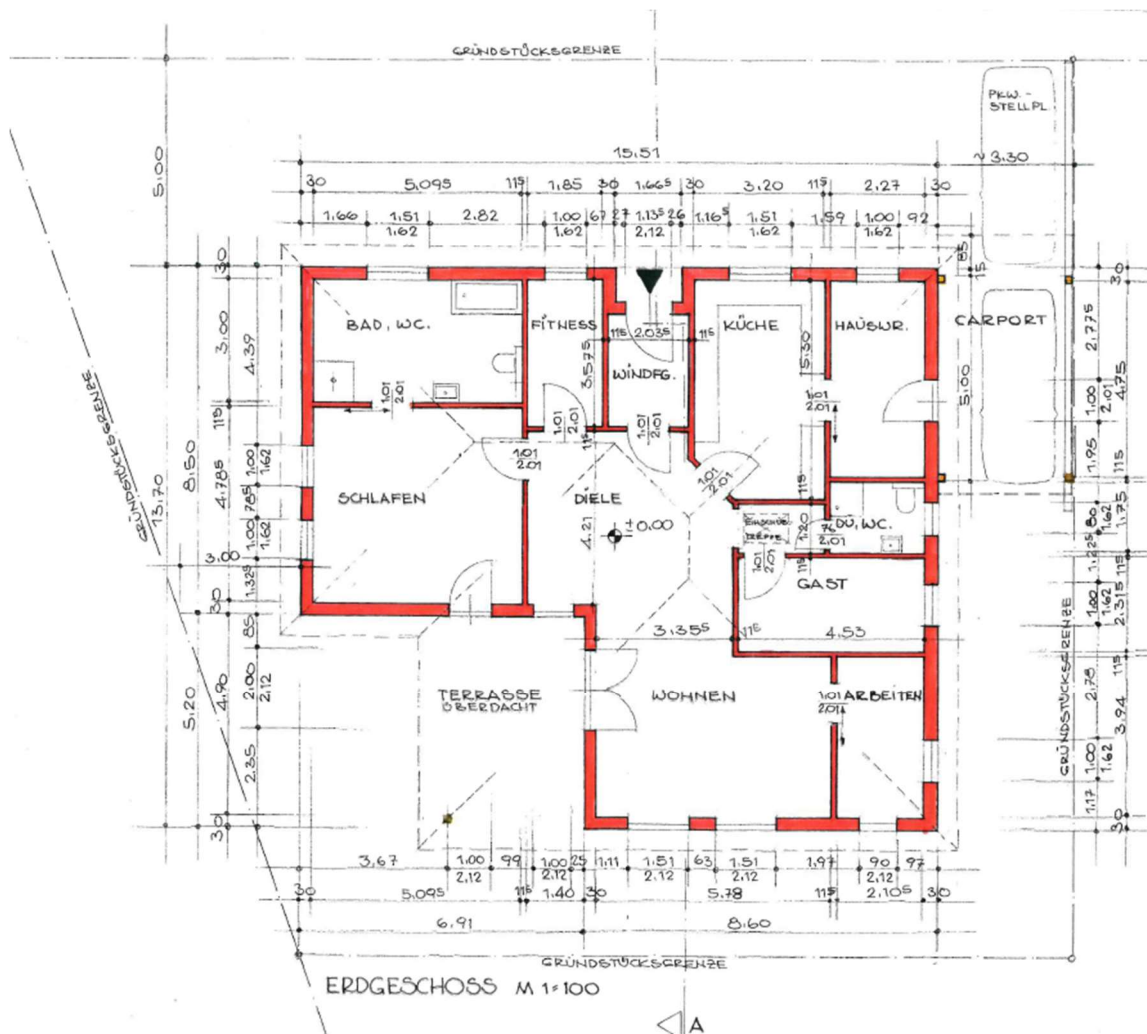
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)

Abbildung 7 Grundrisssskizze (ohne Maßstab)

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Teil 1)				
Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden den in der Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen. Die Angaben wurden stichprobenhaft auf Plausibilität geprüft.				
Wohnhaus				
Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bemerkung
Erdgeschoss	15,51	8,50	131,84	
Erdgeschoss	5,20	8,60	44,72	
Dachgeschoss	15,51	8,50	131,84	
Dachgeschoss	5,20	8,60	44,72	
			-	
		Summe	353	

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

Geringe Renovierungsarbeiten

2.000 €

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der Gebäude

	Wohnhaus
Bruttogrundfläche m²	353
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.03
Gebäudestandards siehe NHK 2010	3,6
Baujahr	2007
fiktives Baujahr	2007
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70
Restnutzungsdauer (Jahre)	52
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	830 €/m ²
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0
durch Regionalfaktor angepasste NHK	830 €/m ²
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%
NHK 2010 €/m²	830 €/m ²
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	10,0%
NHK 2010 €/m²	747 €/m ²
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für Nov. 2024	184,7
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag	487.037 €
Übertrag	

Übertrag	
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag	487.037 €
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Überdachung der Terrasse
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	8.000 €
Herstellungskosten der Gebäude	495.037 €
Alterswertminderungsfaktor Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer	0,74
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	366.327 €
Zeitwert der Außenanlagen	21.000 €
Bodenwert	17.784 €
vorläufiger Sachwert	405.111 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	324.089 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.000 €
Sachwert	322.089 €

4.3 Vergleichswertverfahren

4.3.1 Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

4.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifischen angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten, den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit

4.3.3 Vergleichswert

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

4.3.4 Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator

Der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) basiert auf den oben beschriebenen Vergleichsfaktoren die durch die Gutachterausschüsse aus den notariellen Kaufverträgen mit Hilfe mathematischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis, wie Lage (Bodenrichtwert) Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaupjahr bzw. das aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen angepasste Baujahr, berücksichtigt.

Eine Berechnung des mittleren Preisniveaus kann nur erfolgen, wenn das Wertermittlungsobjekt einer Standardimmobilie entspricht. Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (Ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten wie Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht berücksichtigt werden.

Anhand der eingegebenen Grundstücksdaten

Bodenrichtwert:	36 €/m ²
Immobilientyp:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	140 gerundet volle m ² (den Bauunterlagen entnommen plus anteilig Terrasse)
Ausstattung:	Standardstufe 3,6
Grundstücksgröße:	494 m ²

ergibt sich ein mittleres Preisniveau des Wertermittlungsobjektes von **305.000€** (vorläufiger Vergleichswert siehe Anlage: Ausdruck IPK)

Eine Marktanpassung ist nach Auffassung des Sachverständigen nicht notwendig.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202826853-1

Erstellt am 26.02.2025

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Frielendorf
Gemarkung:	Großropperhausen
Lage:	Knüllstraße 2A
Katasterangaben:	Flur 5, Flurstück 88/18
Amtliche Fläche:	494 m ²
Bodenrichtwert:	36 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	140 m ²
Grundstücksfläche:	494 m ²
Ausstattung:	gehoben
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2024

305.000 €

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 4 „Allgemeine Informationen“

5 Verkehrswert (Marktwert)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) stehen, gemäß den Merkmalen des BauGB, die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsobjektes im Vordergrund und sind zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert (Marktwert) soll nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der Unterzeichner orientiert sich vorrangig am Sachwert und schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Knüllstraße 2 A , 34621 Frielendorf-Großropperhausen für den **26.02.2025** auf

322.000,00 €

=====

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Schwalmstadt-Michelsberg,
den 01.03.2025



Dipl. Ing. Günther Kirchhoff

Rechtsvorschriften:

(in den zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Anweisungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertA2023)

Literatur:

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10 Auflage (2023)

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt