



## **Gutachterausschuss für Immobilienwerte**

für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



***Verkehrswert 7.000 €***

☐ Urschrift  
☒ Ausfertigung

## Allgemeine Informationen

Miteigentumsanteil	174,39 / 1.000 an dem Grundstück
Gemeinde	Schwalmstadt
Gemarkung	Loshausen
Flur	10
Flurstück(e)	35/5, 35/6 und 35/7

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss links gelegenen Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes; verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.

Stichtag der Wertermittlung **11.10.2017**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Rohde, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietz, Sparkassenbetriebswirt	als Mitglied des Gutachterausschusses
Salzmann, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Antrag</b>	<b>1</b>
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
<b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Unterlagen</b>	<b>2</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Grund und Boden</b>	<b>3</b>
2.1.1. Wohnungsgrundbuch	3
2.1.2. Liegenschaftskataster	3
<b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung</b>	<b>4</b>
2.3.1. Entwicklungszustand	5
2.3.2. Rechte und Belastungen	6
2.3.3. Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.3.4. Lagemerkmale	8
2.3.5. Weitere Merkmale	9
<b>2.4. Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>10</b>
2.4.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
2.4.2. Umfang der Besichtigung	10
2.4.3. Wohnhaus	11
2.4.4. Außenanlagen	13
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>3.2. Ertragswertverfahren</b>	<b>15</b>
3.2.1. Bodenwert	15
3.2.2. Gebäudeertragswert	15
<b>4. Berechnung</b>	<b>20</b>
<b>4.1. Bodenwert</b>	<b>20</b>
<b>4.2. Ertragswert</b>	<b>21</b>
4.2.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen	21
4.2.2. Bewirtschaftungskosten	22
4.2.3. Liegenschaftszinssatz	23
4.2.4. Restnutzungsdauer	23
4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.2.6. Berechnung des Gebäudeertragswertes	24
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>25</b>

**Anlagen**

- A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)**
- B. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Auszug aus Topographischer Karte**
- E. Fotoübersicht**
- F. Fotos**
- G. Grundrisskizzen/Bauzeichnungen**
- H. Auszug Stadtplan**
- I. Orthophoto**
- J. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 25.08.2017 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (Aktz.: 32 K 18/17) beantragt.

#### **1.1.2. Zweck**

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

#### **1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung**

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

#### **1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 11.10.2017, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 3 ImmoWertV) angehalten.

### **1.2. Besichtigung und Berichterstattung**

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

Die bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am **06.09.2017** durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von außen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 11.10.2017 in Anwesenheit der Hausverwalterin besichtigt.

### **1.3.      Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 17.08.2017)
- Grundrisssskizzen/Zeichnungen/Bauakten
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2017
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2017

---

## **2. Grundstücksbeschreibung**

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

#### **2.1.1. Wohnungsgrundbuch**

Grundbuchbezirk: Loshausen

Grundbuchblatt: 1314

Laufende Nummer: 1

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

174,39/1.000 Miteigentumsanteil an

Gemeinde: Schwalmstadt

Gemarkung: Loshausen

Flur: 10

Flurstück: 35/5, 35/6 und 35/7

Fläche: 859 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Lagebezeichnung: Schuhmacherstraße 2 / Am Storchennest

## 2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 4 Abs. 2 der ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere:

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)
2. der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)
3. die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
4. der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
5. die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
6. die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6 ImmoWertV)

## 2.3. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im M = gemischte Baufläche  
Flächennutzungsplan:

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 Bewertungsobjekts 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.



### 2.3.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 5 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 Gutachterausschuss das Grundstück wie folgt ein:

Entwicklungszustand:               baureifes Land

*Anmerkung:* **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind.

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

---

**2.3.2. Rechte und Belastungen**Grundbuch

Grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 18/17); eingetragen am 29.06.2017

Nicht eingetragene  
Rechte und Belastungen:

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

Baulast:

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde eine Vereinigungsbaulast eingetragen: (siehe auch Anlage)

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vom 26.07.2017 ist das Wertermittlungsobjekt als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in der Denkmaltopographie verzeichnet.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:	
Web-Adresse: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Überschwemmungsgebiet	nein
	Abflussgebiet	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein
	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	Heilquellenschutzgebiet	nein

**2.3.3. Abgabenrechtlicher Zustand**

Straßenart:	Wohnstraße/Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege auf beiden Seiten nicht vorhanden
Anschlüsse an:	
Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser (lt. Aussage der Hausverwalterin)
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss (lt. Aussage der Hausverwalterin)

Nach Angabe der Gemeinde Willingshausen vom 12.09.2017 liegen offene Abgabenforderungen in Höhe von 791,42 € vor.

### 2.3.4. Lagemerkmale



innerörtliche Lage:	Die Straßenentfernung zum Stadtzentrum von Ziegenhain beträgt ca. 4 km, zum Gemeindezentrum von Willingshausen ca. 5 km.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Ziegenhain; ausreichende Verkehrsanbindung ( Bushaltestelle)
Umfeld (Infrastruktur):	ausreichend; nächstgelegene größere Städte (Oberzentren): Kassel, Marburg, Fulda
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise
Immissionen:	normal, Anlieger- und Durchgangstraßenverkehr Wertbeeinflussende Immissionen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

---

**2.3.5. Weitere Merkmale**

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.
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Eckgrundstück (siehe Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster-Liegenschaftskarte)
Straßenfront:	ca. 13 m (Kasseler Straße) ca. 48 m (Am Storchennest) ca. 4 m (Schuhmacherstraße)
mittlere Tiefe:	ca. 18 m
Topographie:	Das Grundstück ist eben
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem massiven Schuppen bebaut. (vgl. Gebäudebeschreibung)

---

## **2.4. Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen**

Weitere Grundstücksmerkmale sind bei bebauten Grundstücken insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die Außenanlagen.

### **2.4.1. 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.

### **2.4.2. Umfang der Besichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde innen und außen besichtigt.

**2.4.3. Wohnhaus**

Art:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	-----
Aufteilung	
Wohnungseigentum Nr. 3:	Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur  1 Abstellbereich im Keller Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz (gemäß Aufteilungsplan)
Gemeinschaftliches Eigentum:	Treppenhaus, Funktionsräume im KG
Raumaufteilung:	siehe Anlage G (Grundrisszeichnungen)
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Fachwerk, südliche Außenwand massiv
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haustür: Holztür mit Glasausschnitt Nebeneingangstür zum KG

Decken:	Massivdecke und Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Kunststoff-Belag, massive Außentreppe
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Tankanlage (lt. Hausverwalterin) in den Räumen Plattenheizkörper
<b>Energetische Eigenschaften:</b>	entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes
Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	-----
sonstiges:	

### Wohnung Nr. 3 (im Obergeschoss des Wohnhauses)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an der im Obergeschoss links gelegenen Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1312 bis Blatt 1317); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.12.1994, -UR-Nr. 469 des Notars Wolfgang Schmidt in Schwalmstadt und vom 09.04.1997 -UR-Nr. 110 des Notars Wolfgang Schmidt in Schwalmstadt; übertragen aus Blatt 796; eingetragen am 29.10.1997

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an Grundstück Gemarkung Loshausen Blatt 796 Best. Verz. Nr. 14 (Flur 10, Flurstück 32/2) in Abt. II Nr. 18 vermerkt am 29.10.1997

### Ausstattung der Wohnung

Innentüren:	Holztüren
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung
Fußbodenbeläge:	Kunststoff-Beläge, Textil-Belag, Fliesenboden
Innenwandflächen	Tapete
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, im Duschbereich raumhoch gefliest
Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	-----
Besondere Einrichtungen:	-----



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Baumängel und Bauschäden: (soweit offensichtlich)	Entrümpelung
	Beseitigung Instandhaltungstau
	offene Abgabeforderungen
	anteilige Kosten am Instandhaltungsstau des Gesamtobjektes (Gemeinschaftseigentum)

**2.4.4. Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen und die Anschlusskosten für Strom, Gas usw.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Basaltpflaster, Betonplatten
Stützmauern:	Betonmauer
Einfriedigungen/Tore:	Holzzaun, Hecke
Besondere Gartenanlagen:	-----
Versorgungs- und Abwasseranlagen:	öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

### **3. Wertermittlung**

#### 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.

#### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 8 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 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.

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

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§16 ImmoWertV).

### **3.2. Ertragswertverfahren**

#### Allgemein

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt:

Aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrages. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (§ 17 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist z.B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

#### **3.2.1. Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist nach § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück (fiktiv unbebaut) vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

#### **3.2.2. Gebäudeertragswert**

##### 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
- Balkonen, 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

### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 18 ImmoWertV).

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

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu berücksichtigen sind:

- Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.  
Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z.B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;  
Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.
- Betriebskosten; 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.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen (§ 19 ImmoWertV).

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung der Kostenarten vorgenommen werden. Diese erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert.

### Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§18 ImmoWertV).

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, wird von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen. Damit werden ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Nummer 6.2) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§14 ImmoWertV).

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung.

Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und repräsentativ den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

### Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 zur ImmoWertV entnommen.

---

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Es ist folgende Reihenfolge zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind unter anderem:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftlicher Erhaltungszustand
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigung
- Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- Sonstige Besonderheiten

## 4. Berechnung

### 4.1. 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 Loshausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2016 einen Bodenrichtwert von 28,- €/m<sup>2</sup> ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

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

#### 4.1.1. Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von  
**28,00 €/m<sup>2</sup>** für angemessen

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

	859 m <sup>2</sup>	x	28,00 €	=	24.052,00 €
hiervon einen Anteil von	174,39	/	1.000	=	<b>4.194,43 €</b>



## 4.2. Ertragswert

### 4.2.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen

Die tatsächlich erzielten Erträge (Mieten) weichen erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mietpreisübersicht/Mietwertkalkulator der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des AfB Homberg) ab und der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Mietobjekt	Lage im Objekt	Fläche m <sup>2</sup>	marktüblich erzielbare Miete		Monatsmiete Rohertrag
			€/m <sup>2</sup>	Pauschalmiete	
Wohnung 3	OG	56	3,65 €		204,40 €
Stellplatz				15,00 €	15,00 €
Summe:		56			219,40 €

Die Wohnfläche beruht auf den Angaben der Teilungserklärung.

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

Der Gutachterausschuss hält diese Mieteinnahmen, aufgrund des derzeitigen Zustandes der Gebäude nur für nachhaltig erzielbar, wenn Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### 4.2.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten berechnen sich auf der Grundlage der §§ 26, 28 und 29 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

##### Instandhaltungskosten:

Wohnfläche:	56 m <sup>2</sup>	x	11 €/m <sup>2</sup>	=	616,00 €
Anzahl der Garagen- und Einstellplätze:	1	x	84 €	=	84,00 €
			Summe:		<b>700,00 €</b>

##### Verwaltungskosten:

Anzahl der Eigentumswohnung:	1	x	339 €	=	339,00 €
Anzahl der Garagen- und Einstellplätze:	1	x	37 €	=	37,00 €
			Summe:		<b>376,00 €</b>

##### Mietausfallwagnis:

2 Prozent des marktüblichen Rohertrages:	2% von	2.633 €	=	<b>53 €</b>
--	--------	---------	---	-------------

#### 4.2.3. Liegenschaftszinssatz

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird der vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2017 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz von 3,9% angewandt.

#### 4.2.4. Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Gebäude mit

15 Jahren an.

#### 4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und Bauschäden: (soweit offensichtlich)	Entrümpelung	1.000 €
	Beseitigung Instandhaltungstau	9.000 €
	offene Abgabeforderungen	791 €
	anteilige Kosten am Instandhaltungstau des Gesamtobjektes (Gemeinschaftseigentum)	1.500 €
Wirtschaftliche Überalterung:		0 €
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand:		0 €
Sonstiges		0 €
Summe:		<b>12.291 €</b>

Anmerkungen zu Baumängel und Bauschäden:

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).

Durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und den Ansatz einer höheren Miete im Ertragswertverfahren wird dies bereits kompensiert.

**4.2.6. Berechnung des Gebäudeertragswertes**

Jahresrohertrag					2.633 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten					1.129 €
Ergibt einen Jahresreinertrag von					1.504 €
Abzüglich Bodenwertanteil am Reinertrag (Liegenschaftszins x Bodenwert)	3,9%	von	4.194 €	=	-164 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					1.341 €
Restnutzungsdauer	15 Jahre				
Zinssatz	3,9 %				
Ergibt einen Barwertfaktor von	11,20				
(Gebäudeanteil am Reinertrag x Barwertfaktor)					15.010 €
Bodenwert					4.194 €
vorläufiger Ertragswert					19.204 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-12.291 €
<b>Ertragswert</b>					<b>6.913 €</b>

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert nach dem Ertragswert zum Stichtag 11.10.2017 mit

**7.000,- €**

in Worten:      siebentausend €

Hornberg (Efze), den 11.10.2017

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises

gez. Rohde  
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietz  
Gutachter

gez. Salzmann  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Hornberg (Efze), den 12.10.2017

Im Auftrag

*B. Ackermann*

Ackermann,  
Techn. Angestellter



## Anlagen

### A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

#### Rechtsvorschriften

*(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)*

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 20.06.2013 (Bundesgesetzblatt )

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010  
(Bundesgesetzblatt 2010 Teil I Seite 639)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 25.11.2014  
(Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, Seite 321)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR `2006) vom 01.03.2006

Sachwertrichtlinie (SW-RL) – vom 5. September 2012  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) – vom 11 April 2014  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) - vom 12. November 2016  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

#### Fachbücher

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

Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
7. Auflage 2014 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung  
2. Auflage 2004 Luchterhand Neuwied

Ross/Brachmann, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes  
von Grundstücken  
28. Auflage 1997, Theodor Oppermann Verlag, Hannover

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

#### Fachzeitschriften

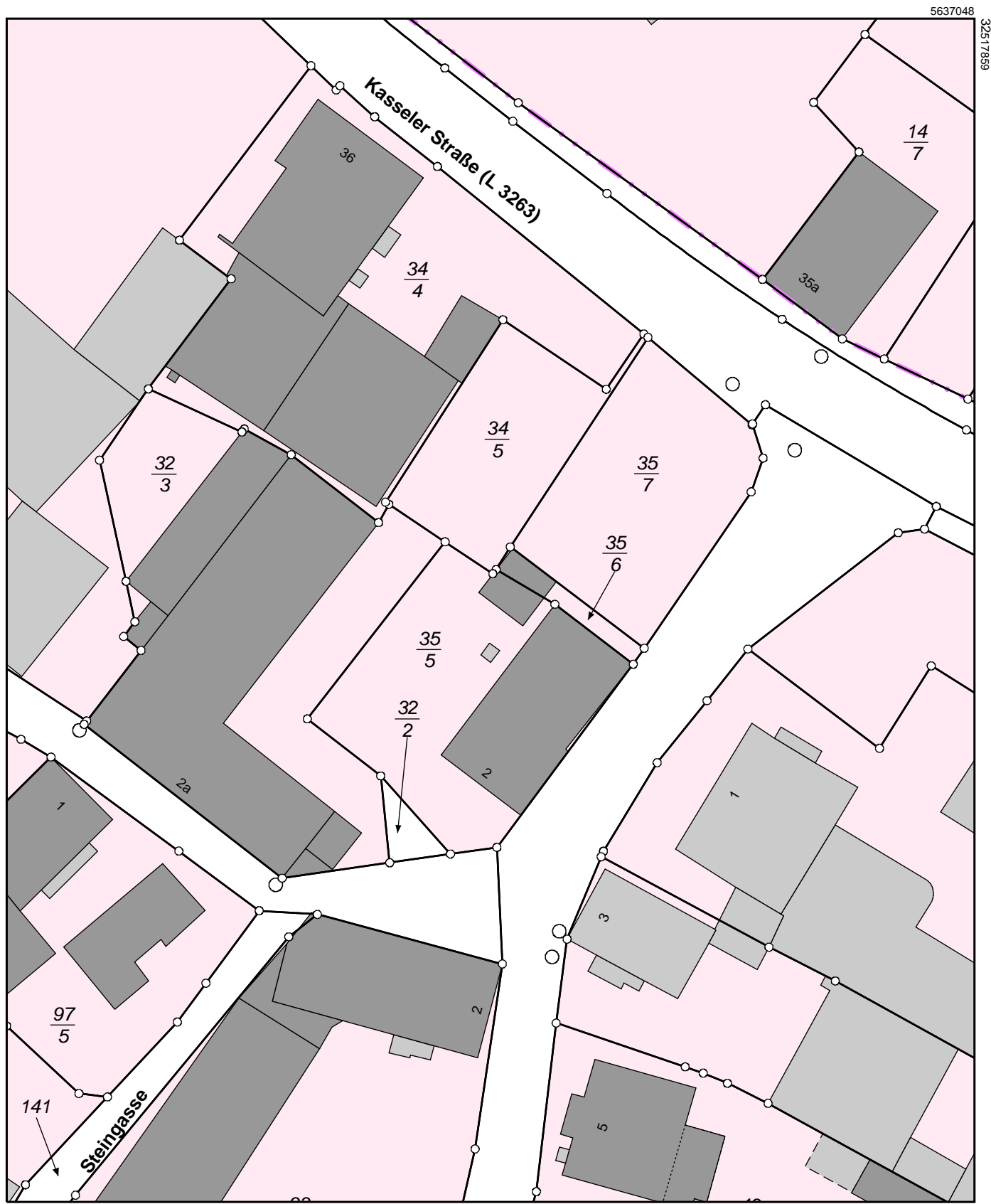
Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)  
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH



Flurstück: 35/5  
Flur: 10  
Gemarkung: Loshausen

Gemeinde: Willingshausen  
Kreis: Schwalm-Eder  
Regierungsbezirk: Kassel

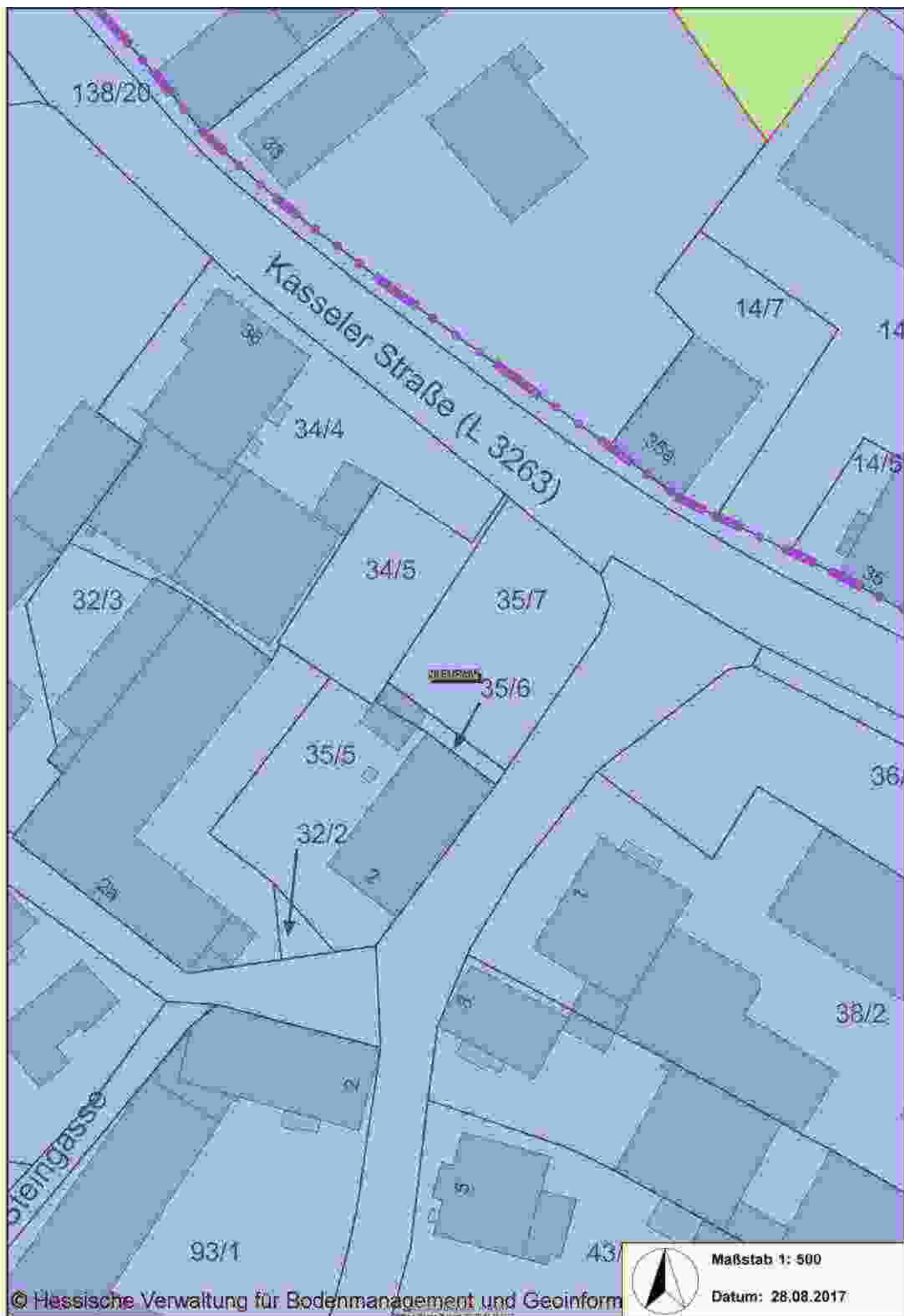


5636938

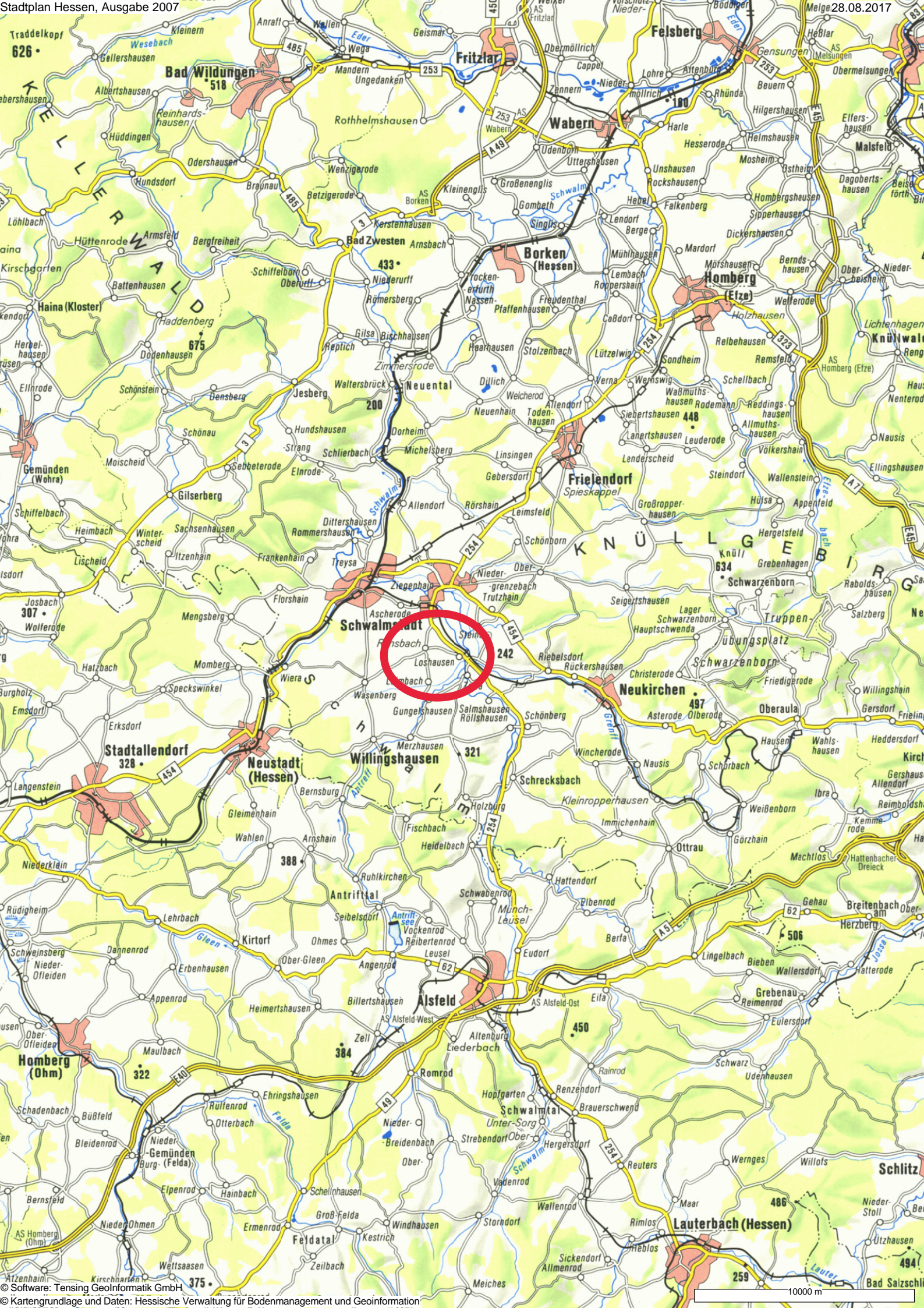
Maßstab 1:500



Meter





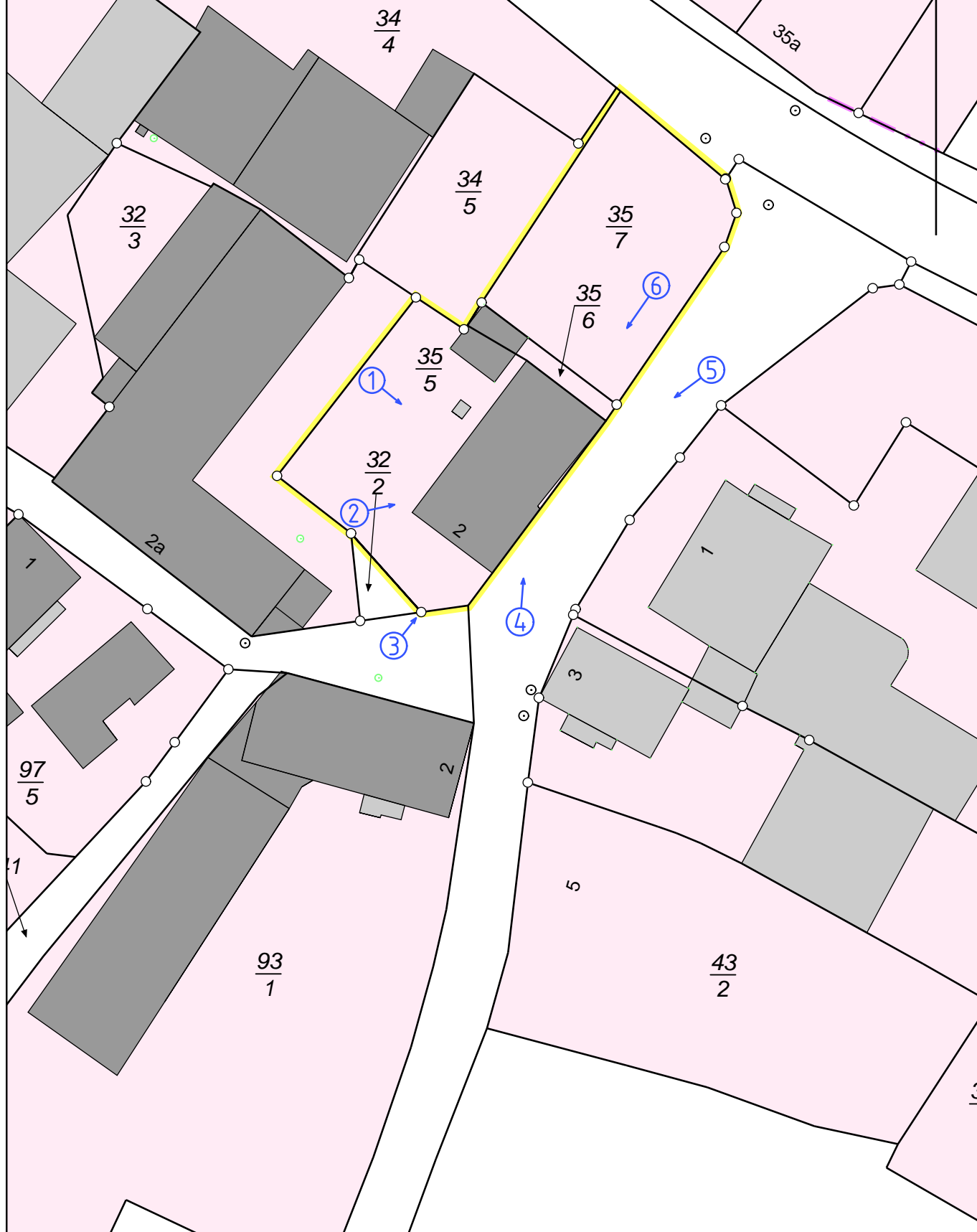




## Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| ① = Bild 1 | ② = Bild 2 | ③ = Bild 3 |
| ④ = Bild 4 | ⑤ = Bild 5 | ⑥ = Bild 6 |

$\frac{14}{7}$



**Loshausen Bild 1**  
Schumacherstraße 2



**Loshausen Bild 2**  
Schumacherstraße 2



**Loshausen Bild 3**  
Schumacherstraße 2



**Loshausen Bild 4**  
Schumacherstraße 2



**Loshausen Bild 5**  
Schumacherstraße 2

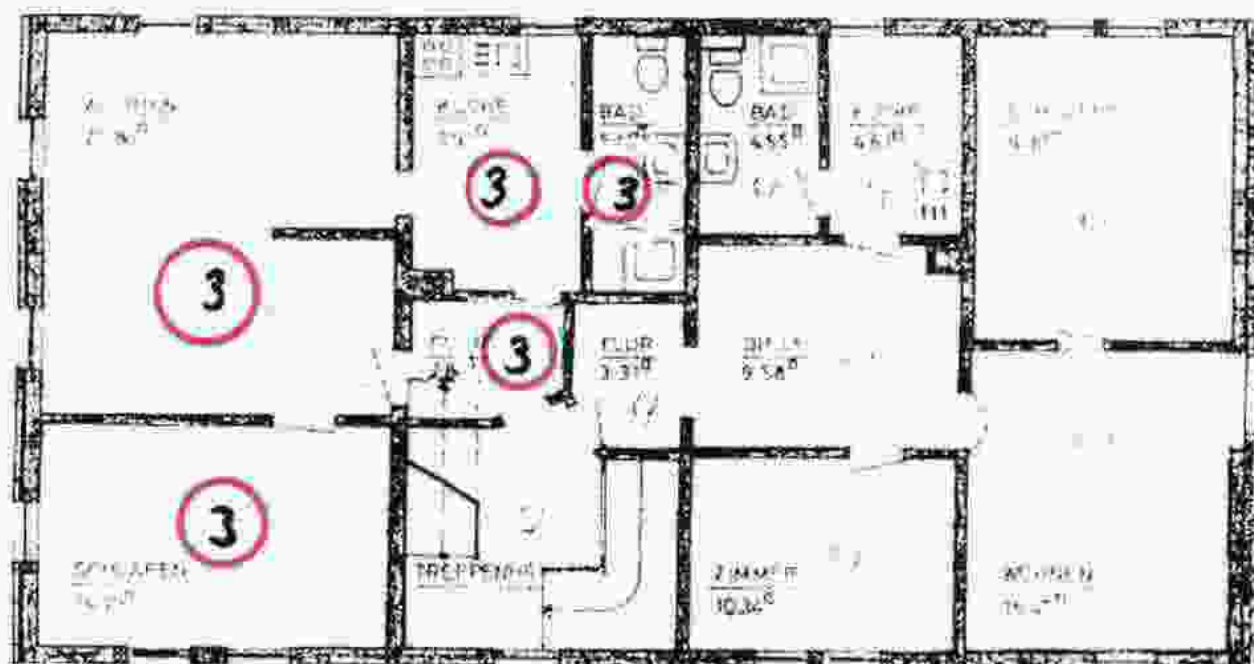


**Loshausen Bild 6**  
Schumacherstraße 2



## Grundrisskizze in Loshausen, Schuhmacherstraße 2

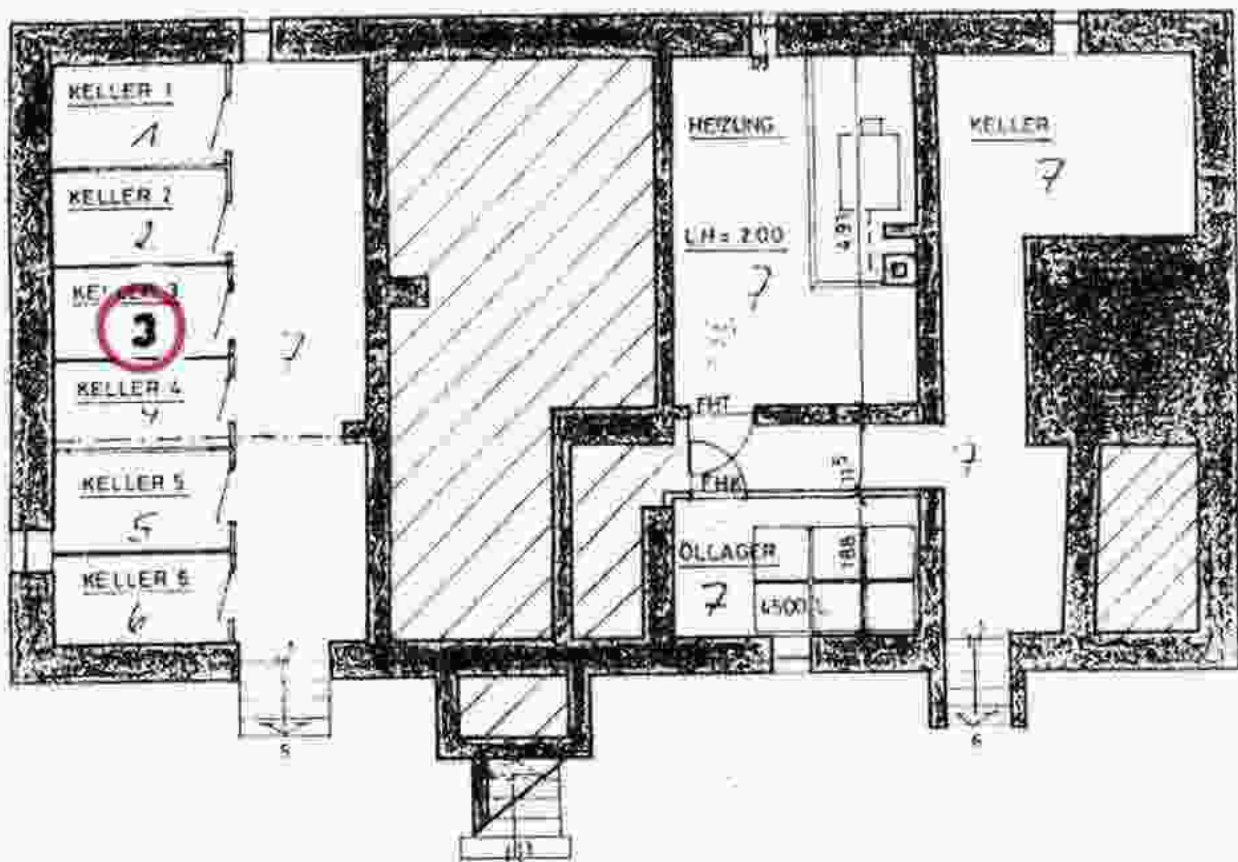
### Obergeschoss Wohnung 3





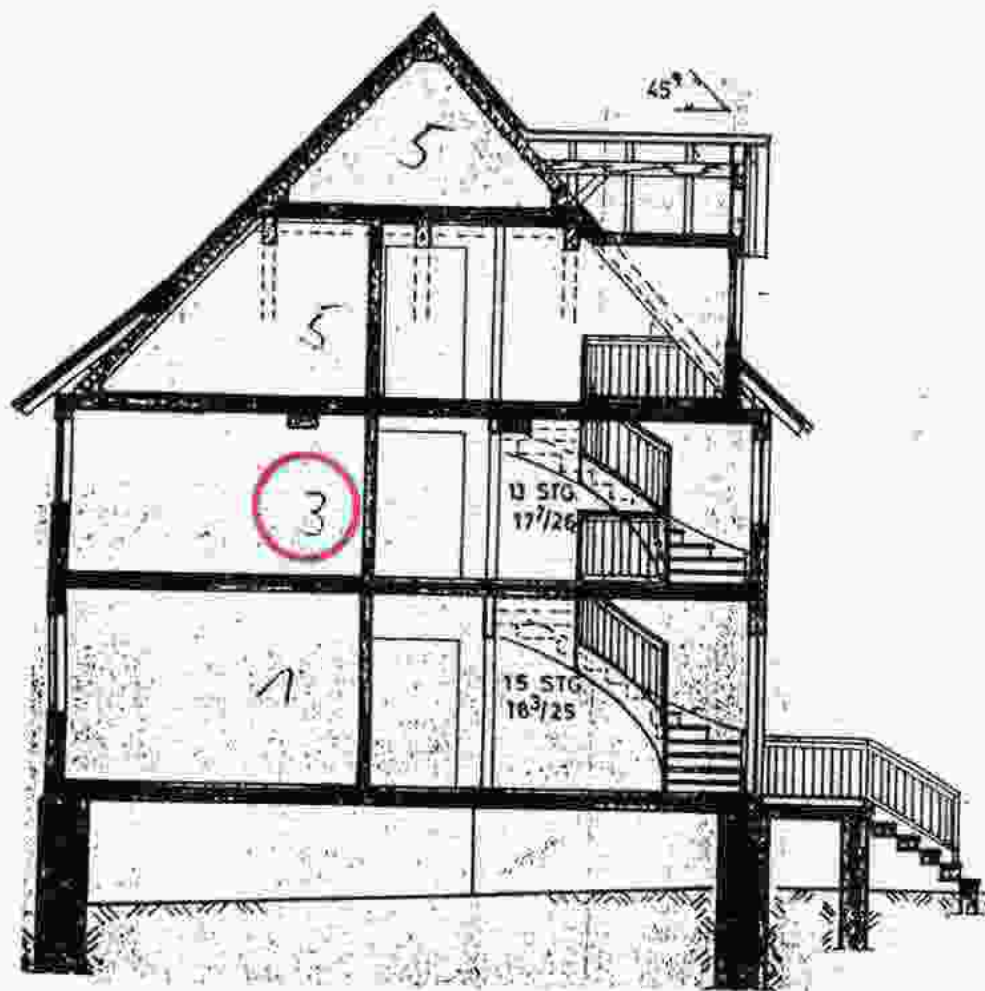
# Grundrisskizze in Loshausen, Schuhmacherstraße 2

## Kellergeschoss zu Wohnung 3



# Grundrisssskizze in Loshausen, Schuhmacherstraße 2

## Schnitt









# DER KREISAUSSCHUSS DES SCHWALM-EDER-KREISES

- Bauaufsichtsamt -



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen: <b>L/2603/93/0004</b>	Eingangsdatum: <b>02.04.1993</b>
--	-------------------------------------

Flur 10	Flurstück <b>32/2, 32/3, 34/5, 35/5, 35/6, 35/7</b>
---------	---

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von	<b>WILLINGSHAUSEN-LOSHAUSEN</b>
Fammon:	Seite	Grundstück	<b>Schumacherstr., Kasseler Straße 36</b>
<b>4</b>	<b>3</b>		

1 Urd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen
1	<p>"Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Loshausen, Flur 10, Flurstück 32/2, 32/3, 34/5, 35/5, 35/6 und 35/7, werden beordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen."</p>	<p>Eingetragen gemäß Kontraktionsverfügung vom 7.13.01.1997</p> <p>Homburg, den 13.01.1997</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Jäger, VA</p> <p><i>Blatt-Nr.</i></p> <p><i>5772</i></p>



Folgende Seite Nr.