

**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 einer Doppelhaushälfte, einem Carport und einem  
Gartenhaus bebauten Grundstücks in der Gemeinde Schwalmstadt,  
Gemarkung Rommershausen, Siedlungsstraße 4



*Abbildung 1 Luftbild (Quelle: Geoportal Hessen)*

**Verkehrswert 87.000 €**

## Inhaltsverzeichnis:

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1      | Auftragsdaten                                                  | 5         |
| 1.2      | Wertermittlungstichtag                                         | 5         |
| 1.3      | Qualitätstichtag                                               | 5         |
| 1.4      | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen                          | 6         |
| 1.5      | Erläuterungen zum Sachverhalt                                  | 6         |
| 1.6      | Unterlagen                                                     | 6         |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>                | <b>7</b>  |
| 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         |
| 2.2.1.1  | Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung               | 9         |
| 2.2.2    | Tatsächliche Nutzung                                           | 10        |
| 2.2.3    | Beitragsrechtlicher Zustand                                    | 10        |
| 2.2.4    | Lagemerkmale                                                   | 11        |
| 2.2.5    | Ertragsverhältnisse                                            | 13        |
| 2.2.6    | Grundstücksgröße                                               | 13        |
| 2.2.7    | Die Bodenbeschaffenheit                                        | 13        |
| 2.2.8    | Grundstückszuschnitt                                           | 14        |
| 2.2.9    | Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen               | 15        |
| 2.2.10   | Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen                | 21        |
| <b>3</b> | <b>Wertermittlung</b>                                          | <b>22</b> |
| 3.1      | Definition des Verkehrswertes                                  | 22        |
| 3.2      | Grundsätze und Begriffsbestimmungen                            | 22        |
| 3.2.1    | Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer                           | 22        |
| 3.2.2    | Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren                       | 22        |
| 3.2.3    | Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 23        |
| 3.2.4    | Eignung und Anpassung der Daten                                | 23        |
| 3.2.5    | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                             | 24        |
| 3.2.6    | Bodenwert                                                      | 24        |
| 3.3      | Sachwertverfahren                                              | 25        |
| 3.3.1    | Grundlagen                                                     | 25        |
| 3.3.2    | Vorläufiger Sachwert                                           | 25        |
| 3.3.3    | Marktangepasster vorläufiger Sachwert                          | 26        |
| 3.3.4    | Sachwert                                                       | 26        |

|            |                                                      |           |
|------------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b>   | <b>Berechnung</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Sachwert</b>                                      | <b>27</b> |
| 4.1.1      | Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen | 27        |
| <b>4.2</b> | <b>Berechnung des Sachwertes</b>                     | <b>28</b> |
| 4.2.1      | Bodenwert                                            | 28        |
| 4.2.2      | Basisdaten der baulichen Anlagen                     | 29        |
|            | Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016) | 31        |
| 4.2.3      | Vorläufiger Sachwert der Gebäude                     | 32        |
| <b>5</b>   | <b>Verkehrswert (Marktwert)</b>                      | <b>34</b> |

## Abbildungsverzeichnis:

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Luftbild (Quelle: Geoportal Hessen) .....                 | 1  |
| Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap) .....                   | 11 |
| Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap) .....                    | 12 |
| Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich - ..... | 14 |
| Abbildung 6: Doppelhaushälfte Ansicht von Nord-Westen .....           | 16 |
| Abbildung 7: Wohnhaus Ansicht von Süd- Osten .....                    | 16 |
| Abbildung 8: Carport Ansicht von Westen .....                         | 19 |
| Abbildung 9 Gartenhaus und Holzschuppen Ansicht von Südwesten .....   | 20 |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsdaten

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Auftraggeber:                  | Amtsgericht Schwalmstadt              |
| Eigentümer/-in:                | siehe Begleitschreiben                |
| Datum des Auftrages:           | 02.08.2023                            |
| Zweck der Wertermittlung:      | Grundlage für die Zwangsversteigerung |
| Aktenzeichen Auftraggebers:    | 32 K 28/22                            |
| Aktenzeichen Sachverständiger: | 15/2023                               |
| Objektbesichtigungstag:        | 15.08.2023                            |
| Teilnehmer/-innen:             | siehe Begleitschreiben                |
| Besichtigungsumfang:           | Außenbesichtigung                     |
| Objekt:                        | Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden    |
| Sachverständiger:              | <b>Günther Kirchhoff</b>              |

## 1.2 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Besichtigungstag, der **15.08.2023**

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 Erläuterungen zum Sachverhalt**

Das Amtsgericht Schwalmstadt hat den Sachverständigen mit Schreiben vom 01.08.2023 beauftragt, im Zuge der Zwangsversteigerung, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Der Sachverständige hat den Beteiligten mit Schreiben vom 04.08.2023 den Besichtigungstermin 15.08.2023 16:00 Uhr mitgeteilt. Das Anschreiben an Herrn Tobias Lotz kam als nicht zustellbar zurück.

Am Besichtigungstermin hat die Bewohnerin des Hauses geöffnet und mitgeteilt, dass der Sachverständige das Gebäude von außen aber nicht von Innen besichtigen kann. Sie teilte noch mit, dass das Gebäude unterkellert ist und eine Viessmann Ölzentralheizung aus dem Jahre 1995 eingebaut ist.

Der Sachverständige hat den Tag der Besichtigung als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

#### **1.6 Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwerte
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023

## **2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

### **2.1 Grund und Boden**

#### **2.1.1 Grundbuch**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Grundbuchbezirk: | Rommershausen          |
| Grundbuchblatt:  | 553                    |
| Laufende Nummer: | 1                      |
| Eigentümer/-in:  | siehe Begleitschreiben |

#### **2.1.2 Liegenschaftskataster**

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde:                       | Schwalmstadt                       |
| Gemarkung:                      | Rommershausen                      |
| Flur:                           | 3                                  |
| Flurstücke:                     | 16/24 und 16/25                    |
| Flächen (m <sup>2</sup> )       | 791 29                             |
| Gesamtfläche (m <sup>2</sup> ): | 820                                |
| Nutzungsart:                    | Wohnbaufläche                      |
| Objektanschrift:                | Siedlungsstraße 4                  |
| Objekt:                         | Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden |

## 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).

#### 1.1.1. 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).

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

*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.

**2.2.2 Tatsächliche Nutzung**

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden bebaut.

**2.2.3 Beitragsrechtlicher Zustand**

Straßenart: Anliegerstraße ortsüblich erschlossen, Straße mit geringem Verkehr

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom, und Wasser

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss

## 2.2.4 Lagemerkmale

### Makrolage:

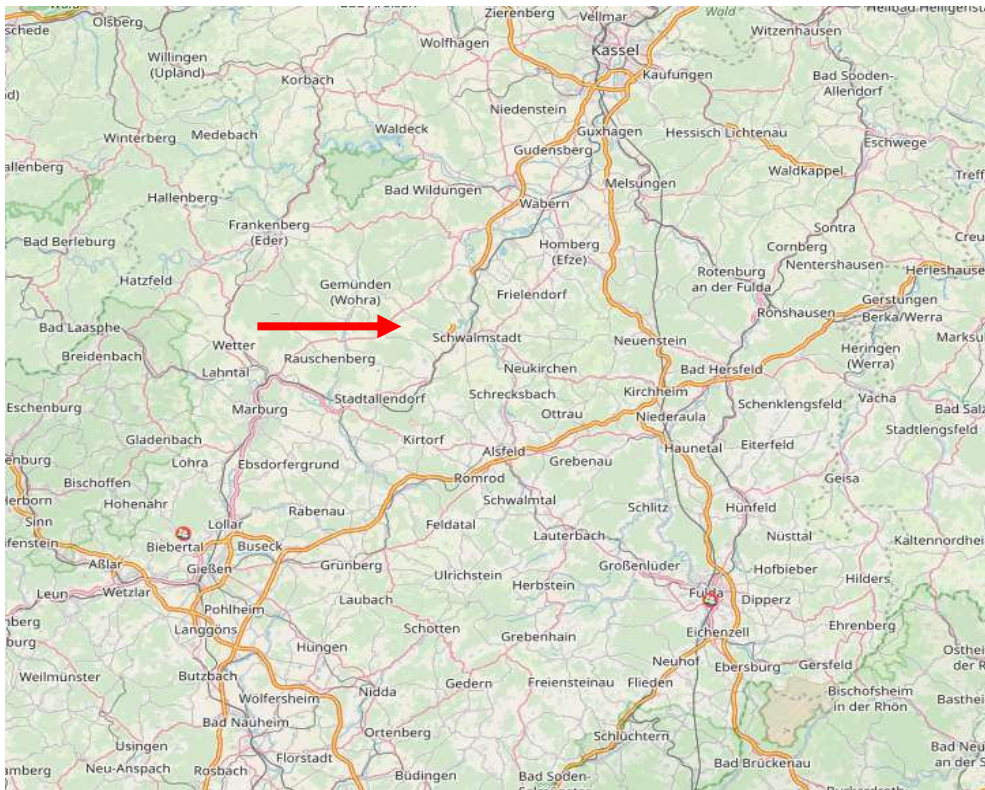


Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap)

|                             |                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                 | Hessen                                                                                                                                 |
| Regierungsbezirk            | Kassel                                                                                                                                 |
| Kreis:                      | Schwalm-Eder-Kreis                                                                                                                     |
| Ort und Einwohner:          | Schwalmstadt                                                                                                                           |
| Einwohner:                  | mit ca. 18.000 Einwohnern ist Schwalmstadt die einwohnerreichste Stadt im Schwalm-Eder-Kreis (leicht rückläufige Einwohnerzahlen)      |
| Stadtkerne:                 | Schwalmstadt hat mit Treysa und Ziegenhain zwei Stadtkerne                                                                             |
| Nächstgelegene größer Orte: | Kassel (ca. 50 km), Marburg (ca. 35 km),<br>Bad Hersfeld (ca. 35 km)                                                                   |
| Straßenverkehr:             | B 254 (von Fulda nach Kassel),<br>B254 (von Bad Hersfeld nach Marburg)<br>Die A 49 ist bis Schwalmstadt seit Ende 2021 fertiggestellt. |
| Schienenverkehr:            | Die Main-Weser-Bahn von Frankfurt nach Kassel führt durch Schwalmstadt.<br>Schwalmstadt-Treysa ist ein Intercity-Express Bahnhof       |

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Mikrolage:

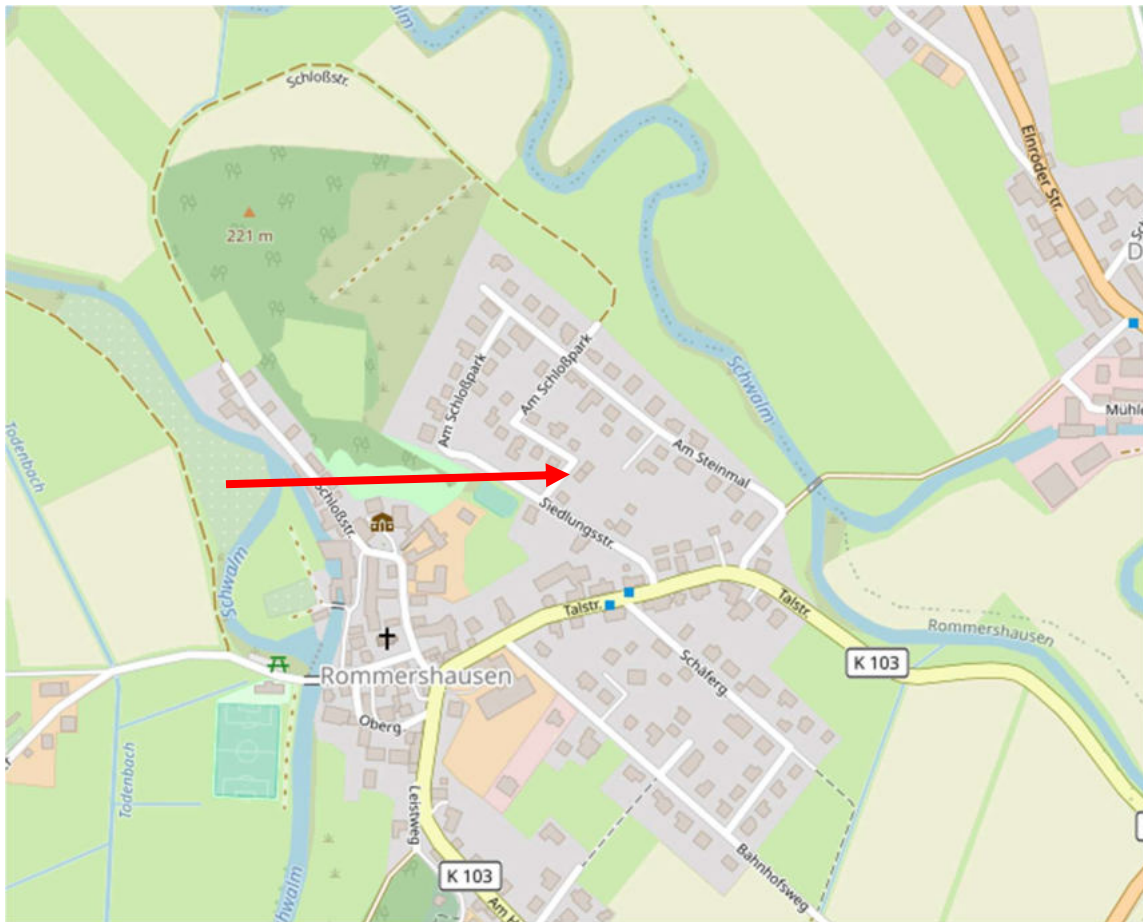


Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap)

Mikrolage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schwalmstadt-Treysa beträgt ca. 3 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in Schwalmstadt.  
In der Straße befinden sich Wohnhäuser.

### 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 eigengenutzt. Es werden die marktüblich erzielbaren Erträge angehalten (siehe Ertragswertverfahren).

### 2.2.6 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von 820 m<sup>2</sup>.

### 2.2.7 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: | <p>Der Sachverständige hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind.</p> <p>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.</p> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.2.8 Grundstückszuschnitt

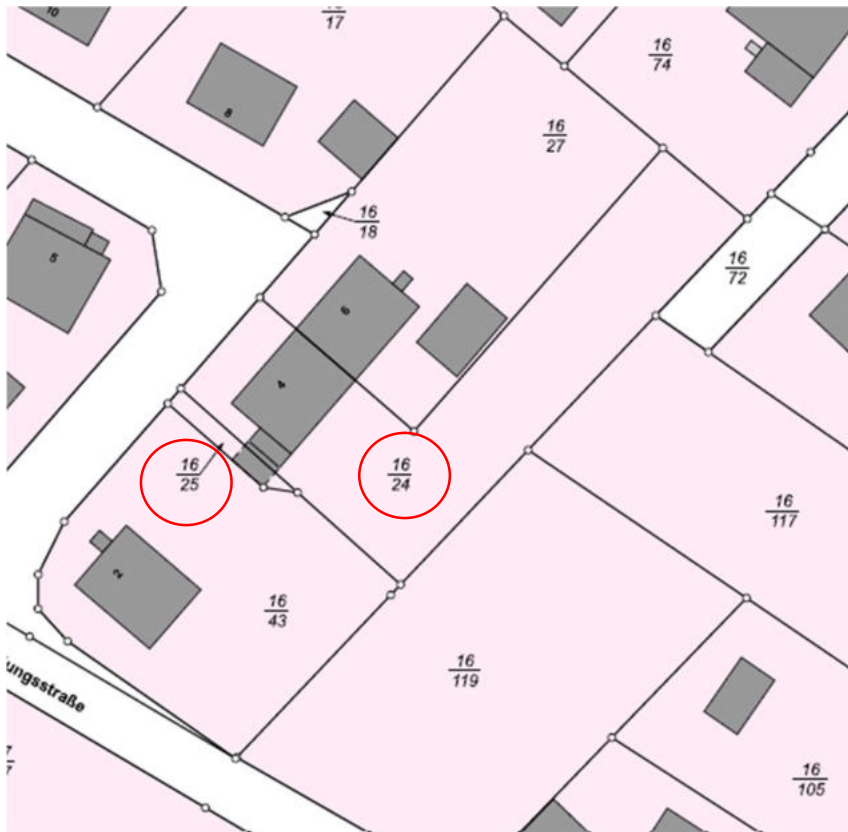


Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich -

|                       |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Grundstückszuschnitt: | unregelmäßig                                              |
| Straßenfront:         | ca. 14,5 m                                                |
| Mittlere Tiefe:       | ca. 30 m                                                  |
| Topografie:           | Das Bewertungsobjekt ist nahezu eben                      |
| Straßenart:           | Anliegerstraße                                            |
| Sonstiges:            | Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet |

## **2.2.9 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 konnte nur von und außen besichtigt werden.



## Wohnhaus



Abbildung 5: Doppelhaushälfte Ansicht von Nord-Westen



Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Süd- Osten

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt



|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>            | <b>eingeschossige unterkellerte Doppelhaushälfte mit<br/>ausgebautem Dachgeschoss</b> |
| <b>Baujahr:</b>        | ca. 1954                                                                              |
| <b>Bauweise:</b>       |                                                                                       |
| Ausführung:            | massiv                                                                                |
| Fundamente:            | Streifenfundamente                                                                    |
| Sohle:                 | Beton                                                                                 |
| Außenwände:            | Mauerwerk                                                                             |
| Fassaden:              | Sockelputz, sonst Putz mit Wärmedämmverbundsystem                                     |
| Innenwände:            | massiv                                                                                |
| Außentüren:            | Kunststofftür mit Verglasung                                                          |
| Geschossdecken:        | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Treppen:               | massive Außentreppen<br>Innentreppen: von außen nicht erkennbar                       |
| Dachkonstruktion:      | Pfettendach                                                                           |
| Dachform:              | Satteldach mit Aufbauten                                                              |
| Dacheindeckung:        | Biberschwänze                                                                         |
| Heizungsinstallation:  | Zentralheizung,<br>Ölkessel, Baujahr 1995<br>(Angabe der Bewohnerin)                  |
| Raumaufteilung:        | Das städtische Bauamt hat keine Bauunterlagen archiviert                              |
| <b>Ausstattung</b>     |                                                                                       |
| Bodenbeläge:           | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Innenwandflächen:      | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Deckenflächen:         | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung<br>Terrassentür zum Garten                    |
| Innentüren:            | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Elektroinstallation:   | von außen nicht erkennbar                                                             |
| Sanitäre Installation: | von außen nicht erkennbar                                                             |

Sachverständiger Günther Kirchhoff

**Energetische Eigenschaften:** Entsprechend dem Anbaujahr 1993  
Fenster (1999)

**Barrierefreiheit:** kein barrierefreier Zugang,

Sonstige Ausstattung: von außen nicht erkennbar

Besondere Bauteile:

Besondere Einrichtungen:

**Baulicher Zustand:**

Modernisierung:

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und Baumängel: von außen keine erkennbar

Wirtschaftliche Wertminderung: keine ---

Carport und Eingangsüberdachung



Abbildung 7: Carport Ansicht von Westen

**Art:** eingeschossiger offener Carport

**Alter:**

Baujahr ca. 1980

**Bauweise:**

Ausführung: massiv

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk überwiegend offen

Fassaden: Kalksandstein ohne Putz

Dachkonstruktion Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Schiefer

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Gartenhaus und Holzschuppen

Abbildung 8 Gartenhaus und Holzschuppen Ansicht von Südwesten

|             |                                                                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art:</b> | <b>Gartenhaus</b><br><b>eingeschossiges Gebäude</b><br>einfache Holzkonstruktion mit Satteldach und Bitumeneindeckung (keine Innenbesichtigung) |
| <b>Art:</b> | <b>Holzschuppen</b><br><b>eingeschossiges Gebäude</b><br>einfachste Holzkonstruktion mit Pultdach                                               |

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: | Waschbetonplatten, Betonpflaster, Natursteinpflaster |
| Stützmauern:                    |                                                      |
| Einfriedigungen/Tore:           | Holzzäune                                            |
| Besondere Gartenanlagen:        |                                                      |

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

## **2.2.10 Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen**

### Grundbuch

Das Grundbuch lag dem Sachverständigen nicht vor.

### Baulast:

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 04.10.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

### Denkmalschutz:

Das Grundstück unterliegt nicht dem hessischen Denkmalschutzgesetz

Das Grundstück ist nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.10.2022 nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Ebenfalls keine geschützte Gesamtanlage.

### **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 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 Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

### 3.2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist aufgrund fehlender geeigneter Daten nicht sachgemäß.

### 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 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 darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

### **3.3.4 Sachwert**

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

## **4 Berechnung**

### **4.1 Sachwert**

#### **4.1.1 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

#### Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Rommershausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 26,- €/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.

Der Sachverständige hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

**26,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$820 \text{ m}^2 \times 26,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{21.320,00 \text{ €}}$$

## 4.2.2 Basisdaten der baulichen Anlagen

### 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 Unterzeichner, 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:  
Das Gebäude wird somit mit der Punktrastermethode nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zugeordnet.

| Modernisierungselemente                                           | max. | tatsächlich |
|-------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4    | 0           |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2    | 2           |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2    | 0           |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2    | 1           |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4    | 4           |
| Modernisierung der Bäder                                          | 2    | 0           |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2    | 0           |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2    | 0           |
| Summe:                                                            | 20   | 7           |

Die ermittelten 7 Modernisierungspunkte (Annahme Modernisierung in 1995) würden eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1960 ergeben.

Der Sachverständige hält allerdings aufgrund des äußeren Eindrucks des Gebäudes eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren für angemessen.

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)

| <b>Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Teil 1)</b>                                                                                                                                                                                                                        |           |              |                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------------|-----------|
| 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 graphisch aus der Liegenschaftskarte ermittelt. |           |              |                  |           |
| <b>Wohnhaus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
| Geschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Länge (m) | Breite (m)   | Grundfläche (m²) | Bemerkung |
| Kellergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10,0      | 8,1          | 81,00            |           |
| Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10,0      | 8,1          | 81,00            |           |
| Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10,0      | 8,1          | 81,00            |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | <b>Summe</b> | <b>243</b>       |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
| <b>Carport</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |              |                  |           |
| Geschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Länge (m) | Breite (m)   | Grundfläche (m²) | Bemerkung |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4,4       | 4,1          | 18,04            |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              | -                |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | <b>Summe</b> | <b>18</b>        |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                  |           |

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

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aufgrund des äußeren Eindruckes keine Beträge zu berücksichtigen.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

**4.2.3 Vorläufiger Sachwert der Gebäude**

|                                                                                               | <b>Wohnhaus</b>      | <b>Carport</b>       | <b>Gartenhaus</b> | <b>Holzschuppen</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Bruttogrundfläche m<sup>2</sup></b>                                                        | 243                  | 18                   | pauschale         | Bewertung           |
| <b>Gebäudetyp</b> entsprechend NHK 2010                                                       | 2.01                 | 14.1                 |                   |                     |
| <b>Gebäudestandards</b><br>siehe NHK 2010                                                     | 2                    |                      |                   |                     |
| <b>Baujahr</b>                                                                                | 1954                 | 1970                 |                   |                     |
| <b>fiktives Baujahr</b>                                                                       | 1968                 | 1978                 |                   |                     |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b> (Jahre)                                                            | 70                   | 60                   |                   |                     |
| <b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)                                                              | 15                   | 15                   |                   |                     |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte           | 685 €/m <sup>2</sup> | 245 €/m <sup>2</sup> |                   |                     |
| <b>Regionalfaktor</b><br>(Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt) | 1,0                  | 1,0                  |                   |                     |
| <b>durch Regionalfaktor angepasste NHK</b>                                                    | 685 €/m <sup>2</sup> | 245 €/m <sup>2</sup> |                   |                     |
| <b>Abschlag</b> für fehlenden oder geringen Drempel <b>in Prozent</b>                         | 0,0%                 | 0,0%                 |                   |                     |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>                                                              | 685 €/m <sup>2</sup> | 245 €/m <sup>2</sup> |                   |                     |
| <b>Abschlag</b> für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss <b>in Prozent</b>                        | 0,0%                 | 0,0%                 |                   |                     |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>                                                              | 685 €/m <sup>2</sup> | 245 €/m <sup>2</sup> |                   |                     |
| <b>Baupreisindex</b> entsprechend der Veröffentlichung für Mai 2023                           | 177,9                | 177,9                |                   |                     |
| Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag                                                  | 296.123 €            | 7.845 €              |                   |                     |



|                                                                                                  |                  |         |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|----------|----------|
| Übertrag                                                                                         |                  |         |          |          |
| Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag                                                     | 296.123 €        | 7.845 € |          |          |
| <b>Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile:</b> Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw. | Außentreppen     |         |          |          |
| Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile                                                  | 3.000 €          |         |          |          |
| Herstellungskosten der Gebäude                                                                   | 299.123 €        |         |          |          |
| <b>Alterswertminderungsfaktor</b><br>Restnutzungsdauer /<br>Gesamtnutzungsdauer                  | 0,21             | 0,25    | pauschal | pauschal |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                                | 62.816 €         | 1.961 € | 2.500 €  | 500 €    |
| <b>Zeitwert der Außenanlagen</b>                                                                 | 8.000 €          |         |          |          |
| <b>Bodenwert</b>                                                                                 | 21.320 €         |         |          |          |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                                      | 97.097 €         |         |          |          |
| <b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>                                               | 1,05             |         |          |          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                                     | 101.952 €        |         |          |          |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                           |                  |         |          |          |
| <b>Sachwert</b>                                                                                  | <b>101.952 €</b> |         |          |          |

## 5 Verkehrswert (Marktwert)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß den Merkmalen des BauGB steht im Vordergrund, die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsobjektes 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 am Sachwert.

Das Bewertungsobjekt konnte, wie berichtet, nur von außen besichtigt werden. Der Sachverständige hält daher einen Abschlag von 15 % für angemessen.

101.952 € hiervon 85 % = 86.659 €

Der Sachverständige schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Siedlungsstraße 4, 34613 Schwalmstadt für den **15.08.2023** gerundet auf

**87.000,00 €**

=====

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 09.10.2023



---

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff

Literatur:

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10 Auflage (2023)