

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Alsfeld – AZ 36 K 36/23**

Aktenzeichen:

R.11157.24 vom 23.05.2024

Anwesen:

**unbebautes Grundstück
Jägerstr., 36329 Romrod
Gem. Romrod , Fl. 1, Flst. 352/1**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
24.04.2024 = 8.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 18 Text- und 4 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS

Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau

Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen

Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld

Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	9
3.2.1 Beschreibung Grundstück	9
3.2.2 Beschreibung Außenanlagen	11
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	12
4. Wertermittlung	13
4.1 Bodenwert	13
4.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
4.3 Verkehrswert	15
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	17
6. Literaturangaben	18
7. ANLAGEN	
1 Fotos	
2 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
3 Stadtplan	
4 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Alsfeld

Auftrag vom: 26.03.2024 gemäß Beschluss vom 18.03.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

24.04.2024

Ortsbesichtigung:

24.04.2024, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 18.03.2024, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskünfte durch die Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmtal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes mit diversen Angaben und Inhalt aus der Bauarchivakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Vogelsbergkreises vom 08.04.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Eigentümerseitig wurden keine Unterlagen / Angaben übermittelt.
Es wurde darum gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten
Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante
Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegeben-
enfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen
wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt,
wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser
Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird
empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegeb-
enfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als unbebautes Grundstück ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	33.400 €
--	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-25.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Bodenwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	8.000 €
---	----------	----------------

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: unbebautes Grundstück

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Fulda

Lagebezeichnung: Jägerstr., 36329 Romrod

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Romrod	1	352/1	668 m²	3

Grundbuch:

Amtsgericht: Alsfeld

Grundbuch von: Romrod

Blatt: 993

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind Eintragungen verzeichnet, wobei es sich um den Zwangsversteigerungsvermerk und eine Eigentumsübertragungsvormerkung handelt. Diese Eintragungen können gemäß Rücksprache mit dem Amtsgericht Alsfeld unberücksichtigt bleiben.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischbaufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück ist soweit bekannt geworden / erkennbar nicht bebaut.

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes sind bei einer Erstbebauung des Grundstücks noch Schaffensbeiträge zur Zahlung ausstehend, welche gemäß überschlägiger Mitteilung beziffert werden können mit etwa 7.500 € für Schaffensbeitrag Kanal und Wasser. Diese sind in Abschnitt 4.2 wertmindernd zu berücksichtigen.

Mietverhältnisse:

Über etwaige Mietverhältnisse sind keine Erkenntnisse vorhanden.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsberg
Stadt - Stadtteil:	Romrod - Kernstadt (ca. 3.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Auf der Web-Seite der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) sind keine Auswertungen vorhanden, da die Untersuchung sich gemäß Hinweis nur auf Kommunen bezieht, welche über 5.000 Einwohner haben.

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa sehr gut - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 3,5 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 2,5 km - nächstgelegener Großraumflughafen in ca. 110 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung vor Ort - größere Geschäfte im ca. 6 km entfernten Alsfeld bzw. im ca. 50 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule im Stadtgebiet - weiterführende Schulen in Alsfeld
Ortslage:	am Ortsrand süd-westlich des Ortskerns, ca. 350 m entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen sowie unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa sehr gut
Andienung:	generell möglich von Osten sowie von Süden
Art der Straße:	östlich verlaufende Anliegerstraße mit üblichem Ausbau bzw. im Bereich des zu bewertenden Grundstücks mit Schotter, südlicher Feldweg ohne Befestigung
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon, teilweise lediglich im asphaltierten Straßenbereich
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem, endend im asphaltierten Straßenbereich vor dem Anwesen Haus Nr. 23
Grundstücksgestalt:	- etwa trapezförmiger Zuschnitt - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 22 m - Ausdehnung in W-/O-Richtung von i. M. ca. 34 m
Grundstücksoberfläche:	- nach Osten abfallend - oberhalb des Straßenniveaus gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt geworden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Sind gemäß Auskunft durch die Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes nicht bekannt.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar durch die Nachbarbebauung eingehalten, gegebenenfalls liegt der Flüssiggastank des Nachbaranwesens an der Grundstücksgrenze ohne den gemäß Baugenehmigung des Tanks erforderlichen Abstandes von 2,50 m zur Grenze. Dies war jedoch abschließend nicht in Erfahrung zu bringen.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden keine Hausanschlüsse
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden keine Hausanschlüsse
Einfriedungen:	Hecken, einfache, übliche Zaunanlagen
Flächenbefestigungen:	soweit erkennbar nicht ausgeführt
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand
Sonstige Außenanlagen:	soweit erkennbar nicht ausgeführt

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Unbebautes Grundstück ohne endgültige Erschließung in süd-westlicher Ortsrandlage der Kernstadt Romrod.

Im Zuge einer Bebauung, welche gemäß Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen möglich wäre, sind noch Schaffensbeiträge für Kanal und Wasser zu zahlen. Auch bestehen auf Grund der nicht unmittelbar am Grundstück gelegenen Ver- / Entsorgungsleitungen soweit bekannt geworden erhöhte Aufwendungen für die Herstellung von Hausanschlüssen. Diese Umstände sind wertmindernd in Abschnitt 4.2 zu berücksichtigen.

Die Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches können unberücksichtigt bleiben, wie in Abschnitt 3.1 näher ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens bedingt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 1 als gemischte Baufläche 50 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024. Ein lagetypisches Richtwertgrundstück ist nicht definiert. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind in diesem Bewertungsfall keine signifikant wertrelevant abweichenden Eigenschaften und Merkmale festzustellen, welche an dieser Stelle eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Ableitung des speziellen Lagewertes erforderlich machen. Die Besonderheiten des Grundstücks im Hinblick auf die Erschließungssituation, etc. werden in Abschnitt 4.2 berücksichtigt.

Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 50 €/m².

	668 m ² x	50 €/m ² =	33.400 €
Bodenwert		=	33.400 €

4.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Soweit bekannt geworden, sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen ausstehenden Schaffensbeiträgen Kanal und Wasser im Zuge einer Erstbebauung, auf die die Bewertung des Grundstücks als baureifes Land (Bauplatz) abgestellt ist, in Höhe von überschlägig angegeben durch die Verwaltung etwa 7.500 € zuzüglich erhöhten Kosten für die Herstellung von Hausanschlüssen gegenüber einer üblichen Erschließungsmöglichkeit unmittelbar vor dem Grundstück mit etwa 15.000 € bis 20.000 €, somit in Summe etwa			=	-25.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			=	-25.000 €

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als unbebautes Grundstück ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 33.400 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 8.400 €

**Verkehrswert aus dem Bodenwertverfahren – unter Berücksichti-
gung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 8.000 €**

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungskosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmthal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes.
Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vorhan- den, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nicht bekannt geworden.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt geworden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nicht bekannt geworden.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nicht bekannt geworden.
Bestehen Altlasten?	Nicht bekannt geworden.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
(BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

ANLAGE 2

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

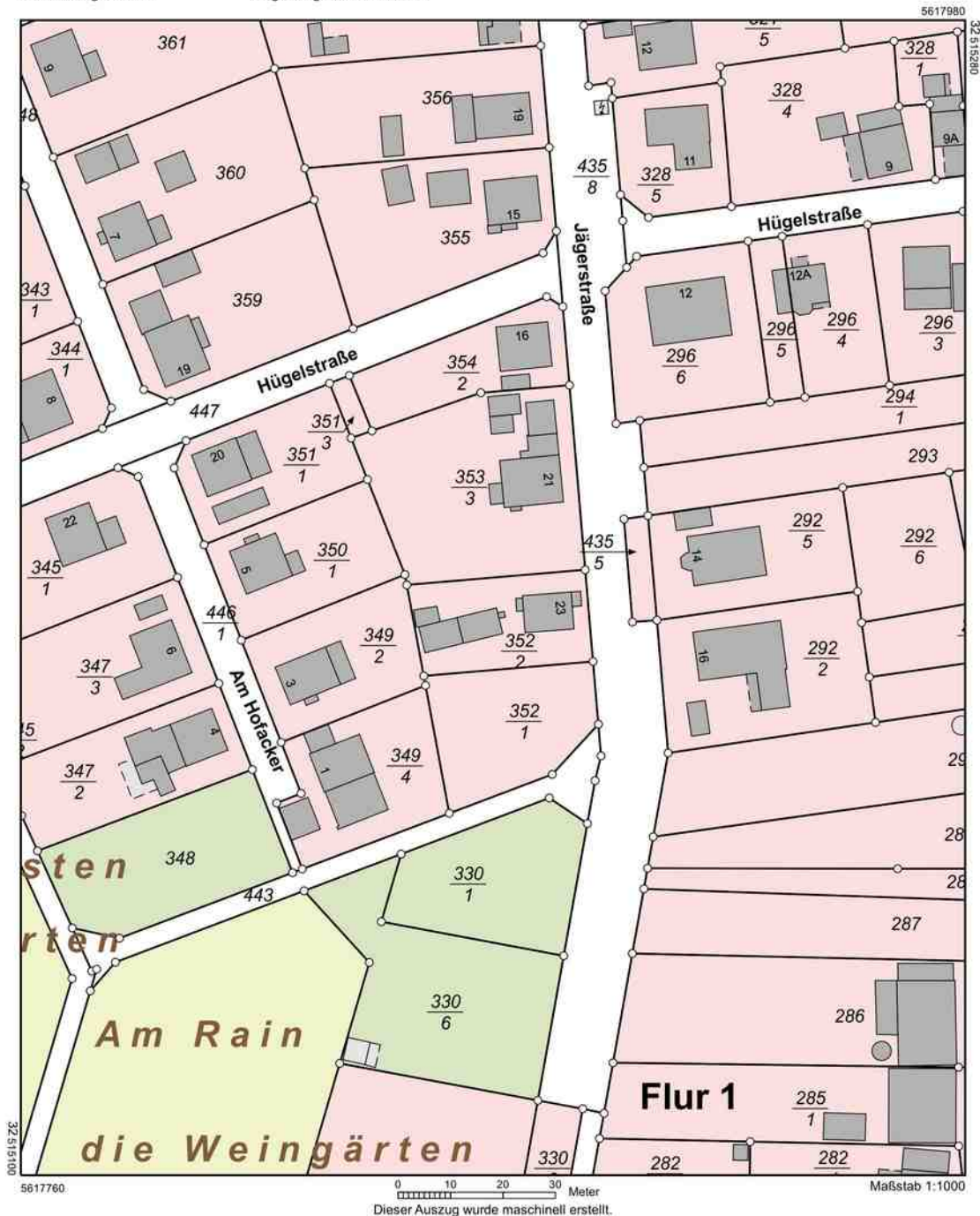
Flurstück: 352/2
Flur: 1
Gemarkung: Romrod

Gemeinde: Romrod
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 29.04.2024
Antrag: 202536496-1



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten,
soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 3

STADTPLAN



ANLAGE 4

ÜBERSICHTSKARTE

