

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Alsfeld – AZ 36 K 37/23**

Aktenzeichen:

R.11156.24 vom 23.05.2024

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen
Jägerstr. 23, 36329 Romrod
Gem. Romrod , Fl. 1, Flst. 352/2**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
24.04.2024 = 80.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 8 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 Antrifftal
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	4
2. Ergebnisübersicht	7
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	16
4. Wertermittlung	17
4.1 Bodenwert	17
4.2 Ertragswert	18
4.2.1 Ertragsverhältnisse	18
4.2.2 Ertragswertermittlung	19
4.3 Sachwert	21
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	21
4.3.2 Sachwertermittlung	22
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.5 Verkehrswert	25
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	27
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	30
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	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 gegebe-
nenfalls 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 gegebe-
nenfalls 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. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	107.238 €
--	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	111.750 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-30.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	80.000 €
--	----------	-----------------

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: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Fulda

Lagebezeichnung: Jägerstr. 23, 36329 Romrod

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Romrod	1	352/2	582 m²	2

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 Einfamilien-Wohnhaus ist soweit erkennbar in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet, das rückwärtige Nebengebäude ist eingeschossig, vermutlich nicht unterkellert mit Satteldach ausgeführt. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Stadt Romrod bzw. die Gemeindeverwaltung Schwalmtal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

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:	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:	von Osten
Art der Straße:	Anliegerstraße mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- etwa rechteckiger Zuschnitt - Ausdehnung in N-/S-Richtung von i. M. ca. 17 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 Schwalmtal als Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes nicht bekannt.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten, teilweise unterschritten, gegebenenfalls liegt der Flüssiggastank des Bewertungsanwesens 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 Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:

Massivgebäude, gegebenenfalls mit Holzfachwerkanteilen

Zweckbestimmung:

Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr:

im Ursprung nicht bekannt, vermutlich Ende der 1940er Jahre / Anfang der 1950er Jahre errichtet, erweiterter Ausbau im DG mit Erweiterung der Dachgaube gemäß Genehmigung aus 1962, soweit im Ortstermin erkennbar zumindest in Teilbereichen des EG Modernisierung im Innenbereich; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung bei den getroffenen Annahmen etwa 1974

Alter:

fiktiv etwa 50 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv etwa 20 Jahre unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	vermutlich im KG Bruchsteinmauerwerk, konventionelles Mauerwerk, gegebenenfalls Holzfachwerkkonstruktion in Teilbereichen
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Decken:	KG vermutlich mit Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche System angeschlossen
Heizung:	soweit bekannt geworden mit Flüssiggas befeuerte Zentralheizung (etwa 10 Jahre alt); Flüssiggastank-Aufstellung auf dem Grundstück mit Genehmigung aus 1993
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, angenommener üblicher Ausbau in mittlerer Qualität und Alter
Elektroinstallation:	nicht bekannt, angenommener üblicher Ausbau in mittlerer Qualität und Alter
Fußböden:	nicht bekannt, angenommener üblicher Ausbau in mittlerer Qualität und Alter

Wandbehandlung:	nicht bekannt, angenommener üblicher Ausbau in mittlerer Qualität und Alter
Treppen:	vermutlich Massivtreppe vom KG zum EG und Holztreppe vom EG zum DG
Türen:	nicht bekannt, angenommener üblicher Ausbau in mittlerer Qualität und Alter
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Roll-läden (vermutlich soweit erkennbar aus 1990er Jahren)
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe, Dachgauben mit Plattenverblendung in Schindeloptik
Bauweise und Konzeption:	- soweit bekannt geworden zweckmäßige Grundrissgestaltung - soweit bekannt geworden etwa übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude mit dem ursprünglichen Baujahr
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade partiell mit Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten und erkennbar Fertigstellungsbedarf - Dacheindeckung partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - Schornsteinkopf mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten - soweit nachvollziehbar partiell Fertigstellungs-Notwendigkeiten

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	Nord- und Westgrenze mit üblichen Zaunanlagen
Flächenbefestigungen:	Schotter, Betonplatten
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand

Sonstige Außenanlagen: Nebengebäude in Massiv- und Holzfachwerk-Konstruktion, vermutlich wie zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes üblich als Stall- / Scheune genutzt, ohne signifikant wertrelevanten Zeitwert

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in süd-westlicher Ortslage der Kernstadt Romrod.

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1940er / 1950er Jahren im Ursprung errichtet und seither erkennbar partiell baulich überarbeitet. Der genaue Umfang ist nicht erkennbar, da eine Innenbesichtigung nicht möglich gewesen ist.

Es bestehen in Teilbereichen Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten, wie vorstehend beschrieben, welche in Abschnitt 4.4 eine Berücksichtigung finden. Auch diesbezüglich ist der genaue Umfang mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar, so dass ein Sicherheitsabschlag auf Grund von Unwägbarkeiten in Abschnitt 4.4 vorzunehmen ist.

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 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 eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Ableitung des speziellen Lagewertes erforderlich machen. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 50 €/m².

	582 m ² x	50 €/m ² =	29.100 €
Bodenwert		=	29.100 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann üblicherweise auf Grundlage von Mietspiegeln, Mietpreisübersichten, etc. abgeleitet werden. Solche Veröffentlichungen wurden jedoch von der Stadt Romrod oder durch benachbarte / hinreichend vergleichbare Städte / Gemeinden nicht herausgegeben. Daher ist die Ableitung auf Grundlage anderer Informationen vorzunehmen. Gemäß dem stichtagsbezogen aktuellen Mietwertkalkulator, herausgegeben durch den zuständigen Gutachterausschuss, leitet sich eine Netto-Kaltmiete objekt-, lage- und marktbezogen bei den getroffenen Annahmen zum Gebäude ab zu 5,50 €/m². Bestätigt wird der Ansatz durch Vermietungsangebote, eigene sachverständige Erfahrungswerte sowie Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses. Ein Nutzwert für die Hoffläche und Nebengebäude ist in dem Mietansatz berücksichtigt worden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

100 m² Wohnfläche im EG und DG	x	5,50 €/m²	=	550 €
monatlicher Rohertrag			=	550 €
jährlicher Rohertrag			=	6.600 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Mietausfallwagnis:		2,00 %		
Verwaltungskosten:		5,00 %		
Instandhaltungskosten:		21,00 %		
Betriebskosten:		2,00 %		
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		30,00 %		-1.980 €
jährlicher Reinertrag			=	4.620 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	4.620 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,00 % Liegenschaftszinssatz x 29.100 €	=	-291 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.329 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 20 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,00 %	= x	18,05

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage der durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten sowie das objektspezifische Vermarktungsrisiko Berücksichtigung zu finden. Demgemäß ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- / Zweifamilienhäuser bei dem objektspezifischen Marktbereich angegeben zu 0,6 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einer Netto-Kaltmiete von 5,12 €/m², einem Bodenrichtwertniveau von 59 €/m², einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 27 %. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der negativen Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung im Jahr 2022 und dem Stichtag ist der angegebene Liegenschaftszinssatz in Summe leicht anzuheben und einzustufen mit etwa 1,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

18,05 x 4.329 €	=	78.138 €
-----------------	---	----------

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)

	=	29.100 €
--	---	----------

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

		<u>107.238 €</u>
--	--	------------------

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigelegt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 163,3 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 181,2. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; angenommen Typ 1.01, überwiegend Standardstufe 2 bis ansatzweise 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	740 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.341 €
Brutto-Grundfläche	200 m ²	x gerundet	1.340 €
		=	268.000 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	7.000 €
Herstellungskosten		=	275.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	71,4 %	=	-196.350 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	78.650 €

Außenanlagen mit Nebengebäude pauschal

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	3.933 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	4.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	82.650 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	29.100 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	111.750 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,00

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können die seitens des zuständigen Gutachterausschusses stichtagsbezogen bekannten Sachwertfaktoren zur Ableitung der Marktanpassung / des Sachwertfaktors herangezogen werden. Demgemäß ergibt sich bei dem objektbezogenen Bodenwertniveau und dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor zu etwa 1,20 bis 1,30. Dieser Sachwertfaktor ist bezogen auf einen Bodenrichtwert von 50 €/m², eine Grundstücksgröße von etwa 865 m², eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren, eine Standardstufe von 2,4, eine BGF von 350 m² und eine Wohnfläche von 159 m² sowie einem Wert der Außenanlagen und Nebengebäude von rd. 11.000 €. Auf Grund der objekt-, lage- und marktspezifischen Abweichungen des Bewertungsobjektes sowie der negativen Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung und dem überdurchschnittlich stark gestiegenen Baupreisindex ist der angegebene Sachwertfaktor abzumindern um etwa – 0,25, so dass der Sachwertfaktor einzustufen ist mit 1,00.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = **111.750 €**

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. 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.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Sicherheitsabschlag in Höhe von etwa - 10 % bis – 15 % des Sachwertes auf Grund von Unwägbarkeiten wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung	=	-15.000 €
- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-15.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-30.000 €

4.5 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. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	111.750 €
---	-----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-30.000 €
---	---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	81.750 €
--	----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	80.000 €
--	----------	-----------------

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.120 €/m² Wohnfläche und dem rd. 17-fachen des jährlichen Rohertrages.

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 Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, 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.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2023 bis Stichtag
- Baujahr: 1940 bis 1975
- Wohnfläche: 75 m² bis 150 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 7 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 30 €/m² bis 65 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 45 €/m²)
- Wohnfläche 120 m² bis 145 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 135 m²)
- Baujahre 1964 bis 1976 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1967)
- Grundstücksgröße 338 m² bis 1.381 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 840 m²)
- Standardstufe 1,7 bis 2,4 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,1)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.244 €/m², der Median liegt bei etwa 1.071 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.180 €/m², der Median zu etwa 1.030 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 28 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.076 €/m ²	1.008 €/m ²	15 % - brauchbar (4 KF)
25 %	1.076 €/m ²	1.008 €/m ²	15 % - brauchbar (4 KF)
20 %	1.076 €/m ²	1.008 €/m ²	15 % - brauchbar (4 KF)
15 %	1.170 €/m ²	1.170 €/m ²	10 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.100 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.050 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 105.000 € bis 110.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

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 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN**nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>							
EG		überschlägig	66,000		0,85		56,10
DG		Flur	1,200	6,200			7,44
		Treppe nicht ersichtlich, pauschal berücksichtigt					
		Zimmer	3,000	3,000		9,00	
		-	3,000	0,250	/2	-0,38	8,62
		Küche	3,100	4,000			12,40
		Zimmer	2,500	4,250		10,63	
		-	2,500	0,250	/2	-0,32	
		-	0,800	0,250	/2	-0,10	
		+	1,700	1,100		1,87	12,08
		Abstellraum	3,100	1,100			3,41
							43,95
					- 3 % Putz		-1,32
							42,63
		überschlägige Wohnfläche gesamt					98,73

ANLAGE 2**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF****nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist. Da es sich bei den Maßen der Planunterlagen um Rohbaumaße ohne Außenwandbekleidungen (Putz, etc.) handelt, wird dieser Umstand pauschal im Zuge des Ansatzes in Abschnitt 4.3.1 berücksichtigt.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
------------------------------	---------------------	--------------------	---------------	---	---------------------------------------

Einfamilien-Wohnhaus

KG					66,00
EG					66,00
DG					66,00
					198,00

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



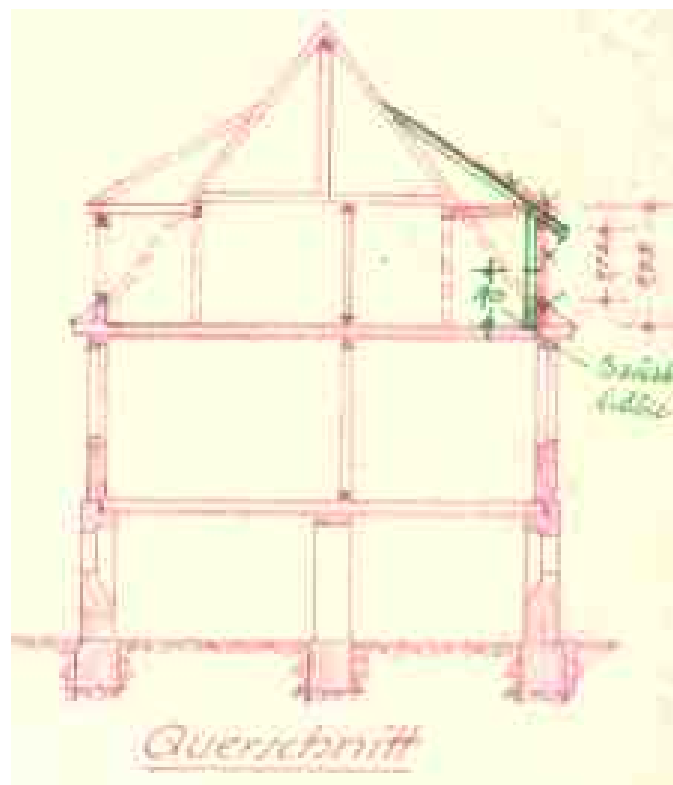
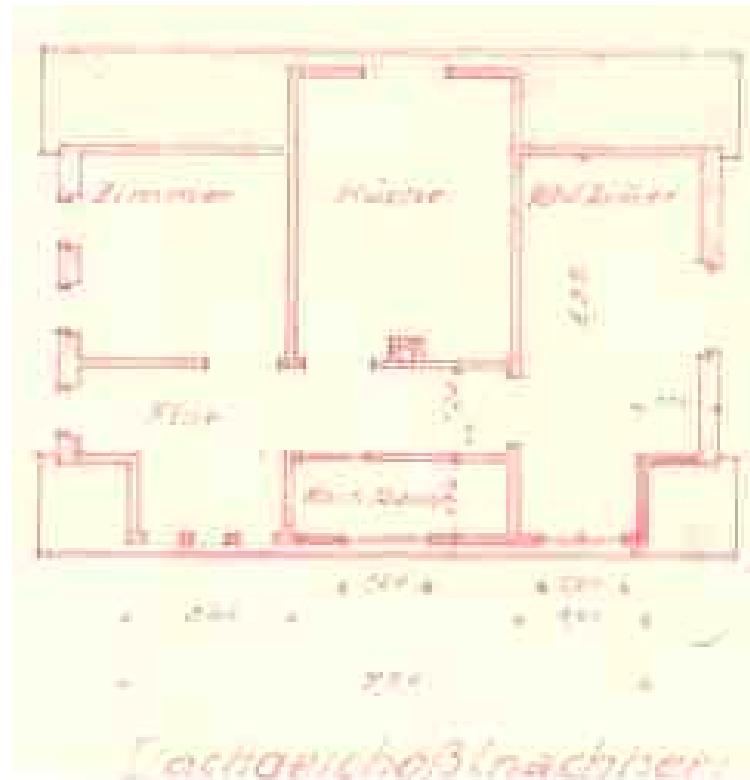
Foto 14



Foto 15

ANLAGE 4

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5

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

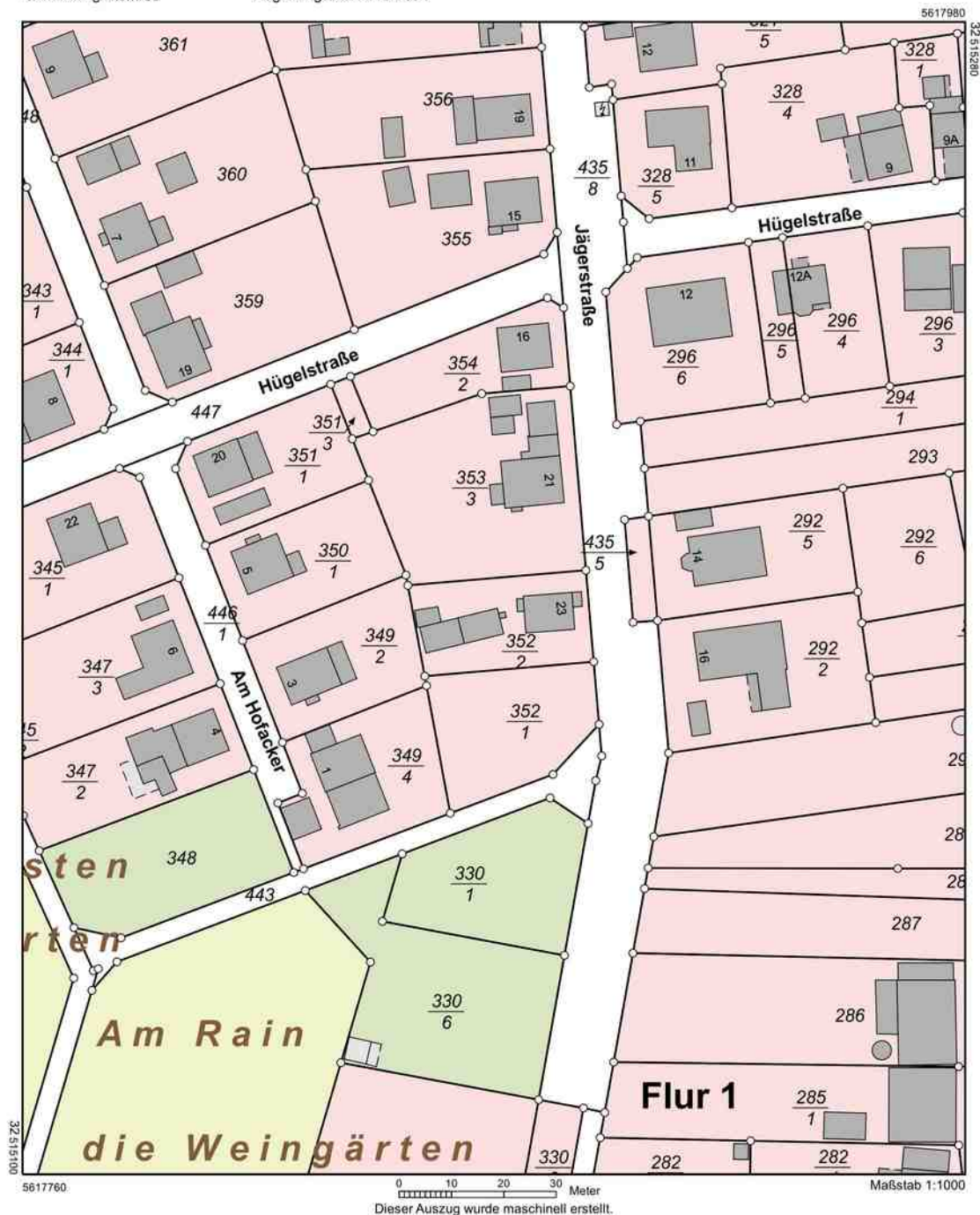
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 29.04.2024

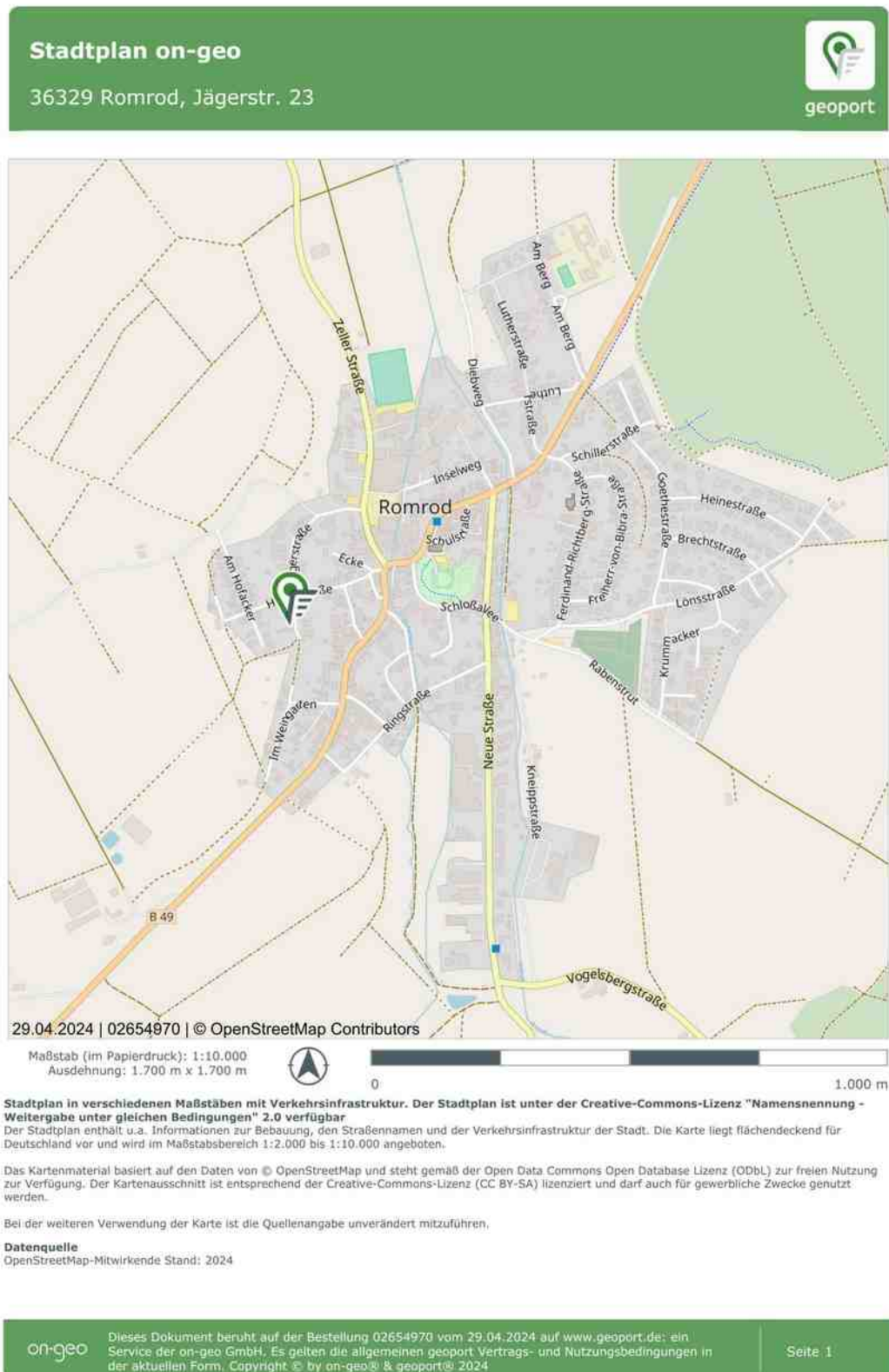
Antrag: 202536496-1



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

ANLAGE 6

STADTPLAN



ANLAGE 7

ÜBERSICHTSKARTE

