



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und  
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-  
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Alsfeld  
Landgraf-Hermann-Straße 1  
36304 Alsfeld

DATUM: 22.05.2024

AKTENZEICHEN: 34 K 4/24

## GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Büroanbau bebaute Grundstück**  
in 36329 Romrod, Am Hofacker 11



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger



Sachverständige  
Mitglied im Landesverband Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.



**Baujahr:** ca. 2009  
**Bauart:** Fertighaus  
**Wohn-/Nutzflächen:** ca. 249 m<sup>2</sup>  
**Fenster:** KS-Fenster mit Isolierverglasung

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.05.2024 ermittelt mit rd.

**396.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

ANSCHRIFT:  
Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3  
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:  
matthias.conrad@web.de  
INTERNET:  
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:  
Büro Frankfurt  
DEKRA Automobil GmbH  
Borsigallee 24b  
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:  
KSK Gelnhausen  
BIC HELADEF1GEL  
IBAN DE07 5075 0094 0000  
0727 46

Ust.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.4.1	Wohnung/Büro .....	10
3.3	Außenanlagen .....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	13



---

4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.4.2	Sachwertberechnung.....	15
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	16
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“.....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	21
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	22
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	23
4.6.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	23
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	25
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	26
4.7.5	Verkehrswert .....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Büroanbau
Objektadresse:	Am Hofacker 11 36329 Romrod
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Romrod, Blatt 1047, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Romrod, Flur 1, Flurstück 362/1, zu bewertende Fläche 3.474 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld  Auftrag vom 20.05.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2024



#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Hinweis: Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt nach äußeren Anschein.

Die Flächen und Massen wurden nach den vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Romrod (ca. 2.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 10

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 75 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3.474 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Romrod, Blatt 1047 keine wertbeeinflussende Eintragung.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) nur für den bebauten Bereich gemäß Baugenehmigung

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.



Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## **2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Büroanbau; zweigeschossig/Anbau eingeschossig; teilunterkellert; freistehend
Baujahr:	2009 (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	tlw. verputzt, Edelputz; tlw. vorgehängte Fassade, Holzverblendung

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: Hartmann Haus
Fundamente:	Streifenfundament
Teilkeller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzständerwände
Geschossdecken:	Holzbalken



---

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnung/Büro

Bodenbeläge:	nicht gesehen
Wandbekleidungen:	nicht gesehen
Deckenbekleidungen:	nicht gesehen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Büroanbau bebaute Grundstück in 36329 Romrod, Am Hofacker 11 zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Romrod	1047	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Romrod	1	362/1	3.474 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus	1.105 m <sup>2</sup>
B	landw. Fläche als hausnaher Garten genutzt	2.369 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.474 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.474 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.105 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.05.2024	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.105	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 58,80 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 58,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.105 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 64.974,00 € <b>rd. 65.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 insgesamt **65.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Vom Sachverständigen wurde die durchschnittliche Bodenrichtwertangabe des Gutachterausschusses gewürdigt und kann für dieses Gutachten als Grundlage für weitere Anpassungen verwendet werden. Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für gemischt genutzte Bauplätze wurde vom Gutachterausschuss mit ca. 5% bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit 5% sachverständig geschätzt.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		22.05.2024	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	2,39	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>5</u>	%/Jahr
insgesamt		12,37	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,12**

##### E2

Das Flurstück liegt in einer unverbaubaren Feldrandlage. Diese Flurstücke werden üblicherweise zu einem höheren Preis gehandelt als Bauplätze die keine Feldrandlage haben. Der Markt reagiert mit Zuschlägen bis zu 5% zum Bodenrichtwert.



## **4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	859,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	362,64 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	311.507,76 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	557.910,40 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	557.910,40 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		21,43 %
• Faktor	x	0,7857
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	438.350,20 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>438.350,20 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>21.917,51 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>460.267,71 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>65.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>525.267,71 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,75</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>393.950,78 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>10.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>403.950,78 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>404.000,00 €</b>



#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Büroanbau

##### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	50,0	502,50
4	1.215,00	50,0	607,50
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.110,00 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	1.110,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
Objektgröße	0,860
Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010)	0,900

<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	859,14 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	859,00 €/m <sup>2</sup> BGF



### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	0,0	0,00
3	900,00	50,0	450,00
4	1.085,00	50,0	542,50
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 992,50 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	992,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
Objektgröße	0,860
Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010)	0,900

<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 2</b>	=	768,20 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	768,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	859,00	243,01	67,01	575,62
Gebäudeteil 2	768,00	119,63	32,99	253,36
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>829,00</b>



### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengherter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (438.350,20 €)	21.917,51 €
Summe	21.917,51 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes des Vogelsbergkreises von 2023 hat keine Sachwertfaktoren bei einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von ca. 525.000 € abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 0,76 und der nicht regionalisierte Sachwertfaktor mit 0,59 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt. Der Sachwertfaktor wurde mit 0,75 bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carport 10.000,00 €</li> </ul>	
Summe	10.000,00 €



## 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		249,67		-	0,00	0,00
Summe			249,67	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		249,67		4,60	1.148,48	13.781,76
Summe			249,67	-		1.148,48	13.781,76

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.781,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.618,53 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.163,23 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,30 % von 65.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.495,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.668,23 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,030
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 300.005,18 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 65.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	<b>= 365.005,18 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 365.005,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	<b>= 375.005,18 €</b>
	<b>rd. 375.000,00 €</b>



### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Rohertrag

Romrod verfügt über keinen eigenen Mietspiegel.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlbereich nicht vor. Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Vogelsbergkreis größer 120 m<sup>2</sup> zwischen 3,75 €/m<sup>2</sup> und 12,00 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete bis 200 m<sup>2</sup> von 4,85 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 4,60 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2023 hat für den Marktbereich 2 einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 (Standardabweichung +/- 2,3) für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszins wurde sachverständig gewürdigt und mit 2,3 bestimmt.

#### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



## 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

### 4.6.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Bodenricht- wert Nr.2		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2		
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	0,95	7,00		
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig		
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,95	7,00		
Stichtag	22.05.2024	01.01.2022	01.01.2022		
Anpassungsfaktor	—	1,40	1,40		
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B10	B20		
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		1,33	9,80		
Gewicht		0,60	0,50		
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,80	4,90		

#### Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

##### LQ1

Gemäß Lage: 36329 Romrod,  
Quelle: Internet vom 22.05.2024

##### B10

Die Marktentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vogelsbergkreis wurden mit ca. 15% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Marktentwicklung wurde sachverständig gewürdigt und mit 15% bestimmt.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		22.05.2024	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	2,39	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>15</u>	%/Jahr
insgesamt		39,66	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,40**

**LQ2**

Gemäß Lage: 36329 Romrod,  
Quelle: Internet vom 22.05.2024

**B20**

Die Marktentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vogelsbergkreis wurden mit ca. 15% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Marktentwicklung wurde sachverständig gewürdigt und mit 15% bestimmt.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		22.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2022	
Zeitdifferenz	=	2,39	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	15	%/Jahr
insgesamt		39,66	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,40**

**Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten**

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		5,70 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte	:	1,10
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	=	<b>5,18 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		5,18 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>5,18 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.369,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	=	<b>12.271,42 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	=	<b>12.271,42 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>12.300,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2024 insgesamt **12.300,00 €**.



## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A	375.000,00 €	392.000,00 €
B	12.300,00 €	12.300,00 €
Summe	387.300,00 €	404.300,00 €

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **404.300,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **387.300,00 €**

ermittelt.



#### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,50 (d) = 0,500$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[404.300,00 \text{ €} \times 0,800 + 387.300,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,600 = \text{rd. } 396.000,00 \text{ €}$ .



#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Büroanbau bebaute Grundstück in 36329 Romrod, Am Hofacker 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Romrod	1047	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Romrod	1	362/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 mit rd.

**396.000 €**

**in Worten: dreihundertsechundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 22. Mai 2024

Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





---

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Romrod, Am Hofacker 11**

Flur 1

Flurstücksnummer **362/1**Wertermittlungsstichtag: **22.05.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	58,82	1.105,00	65.000,00
B	baureifes Land	pflichtig	6,80	2.369,00	16.100,00
Summe:			65,62	3.474,00	81.100,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Einfamilienhaus		362,64	249,56	2009	70	55

<b>Wesentliche Daten</b>				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A	13.775,76	2.617,39 € (19,00 %)	2,30	0,75

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	309,61 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	40,05 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.586,09 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>28,73</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>35,47</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	387.300,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	404.300,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>396.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	22.05.2024

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser liegen im Marktbereich 2 zwischen 1.386 €/m<sup>2</sup> und 1.668 €/m<sup>2</sup>. Im Gutachten wurde der relative Vergleichsfaktor mit rd. 1.626 €/m<sup>2</sup> ermittelt und liegt somit in der Spanne. Es handelt sich um eine gute Immobilie in einer mittleren Lage. Der ermittelte Verkehrswert ist somit plausibel.



---

## 5 Rechtsgrundlagen

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken



---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 7: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 8: Zeitreihe Mietpreise
- Anlage 9: Sachwertfaktor
- Anlage 10: Wohnlage kompakt
- Anlage 11: Berechnung der BGF



**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

**Stadtplan on-geo**

36329 Romrod, Am Hofacker 11

**21.05.2024 | 02691373 | © OpenStreetMap Contributors**

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namenennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02691373 vom 21.05.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024Seite 1



**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hessen**  
36329 Romrod, Am Hofacker 11



geoport



**21.05.2024 | 02691373 | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation**

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0 500 m

**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02691373 vom 21.05.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2024

Seite 1



### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1





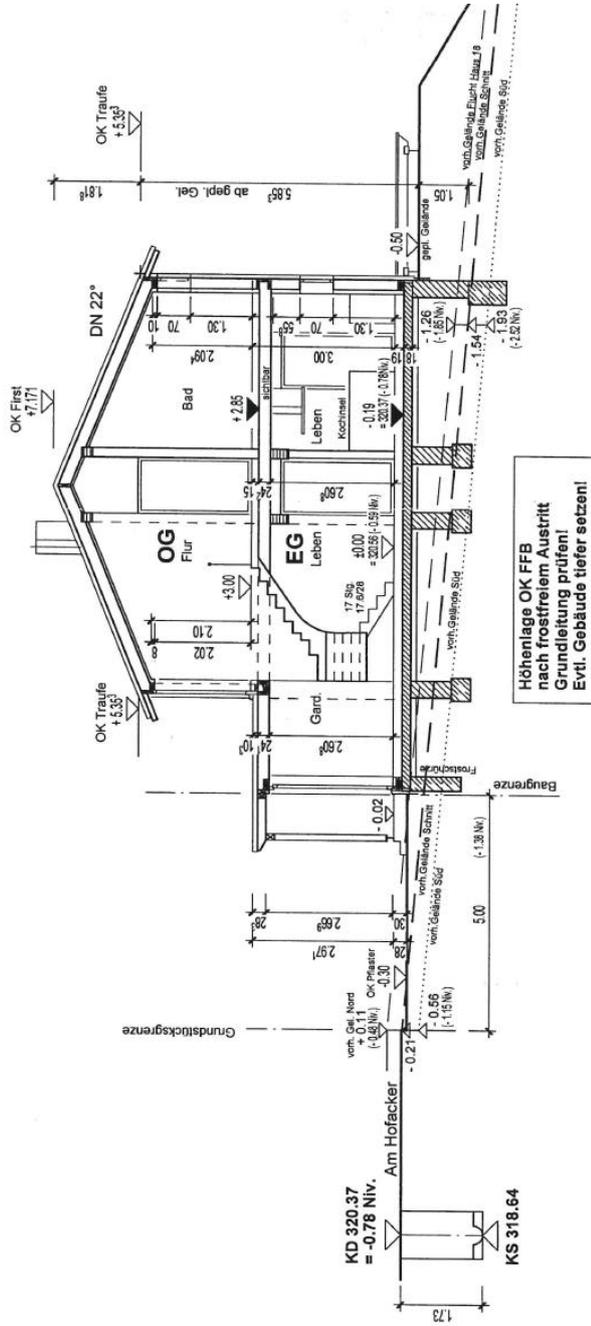






Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



SCHNITT A-A M = 1 : 100

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 1



Seitenansicht



Garten



## Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36329 Romrod, Am Hofacker 11



geoport

**Auswertungszeitraum: Oktober 2023 bis Dezember 2023**

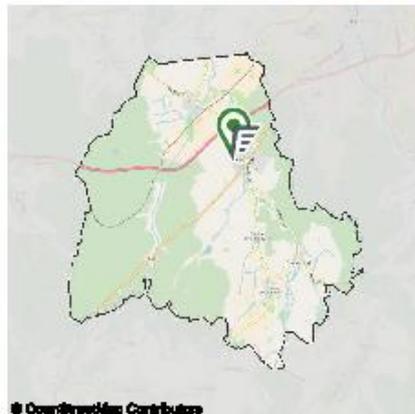
**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 36329 / Kreis Vogelsbergkreis**

**Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 36329	Kreis Vogelsbergkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	3	56
Anzahl vollständige Angebote*	3	54
Anzahl Gesuche**	66	207
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	10	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	48	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	835	33.784
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	278	603
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	28	32
Nachfrageindex (Bund= 100)	51	59
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	53	60

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.  
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den erhaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

#### Ortsübersicht PLZ-Bezirk 36329 / Kreis Vogelsbergkreis



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 36329



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Vogelsbergkreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02691373 vom 21.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



**Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

Seite 2 von 3

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**  
36329 Romrod, Am Hofacker 11



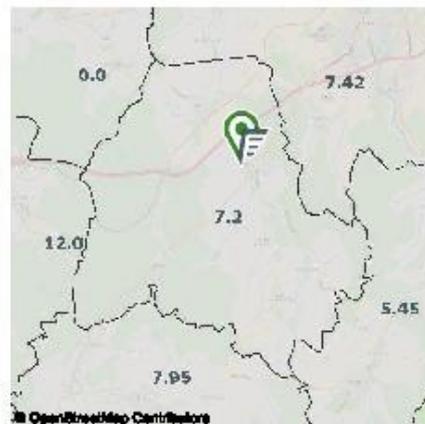
Mietpreise: PLZ-Bezirk 36329

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	3	7,20 €	6,45 € - 7,58 €	66
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	35 (53%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	-	-	-	37 (56,1%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	1 (33,3%)	6,45 €	-	51 (77,3%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	2 (66,7%)	7,58 €	7,58 € - 7,58 €	36 (54,5%)
>120 m <sup>2</sup>	-	-	-	42 (63,6%)

**Marktübersicht PLZ-Bezirk 36329**



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 51



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 7.2

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):





**Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

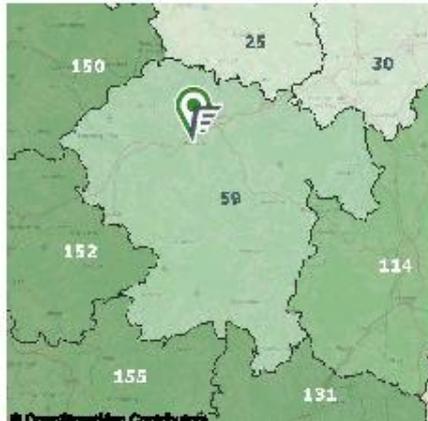
Seite 3 von 3

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**  
36329 Romrod, Am Hofacker 11 

Mietpreise in der Kreis Vogelsbergkreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	54	7,41 €	4,93 € - 10,00 €	207
<=30 m <sup>2</sup>	1 (1,9%)	8,33 €	-	150 (72,5%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	8 (14,8%)	8,39 €	6,43 € - 11,11 €	163 (78,7%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	14 (25,9%)	6,74 €	4,62 € - 9,29 €	171 (82,6%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	13 (24,1%)	8,03 €	6,82 € - 10,00 €	150 (72,5%)
>120 m <sup>2</sup>	18 (33,3%)	6,99 €	3,75 € - 12,00 €	161 (77,8%)

**Marktübersicht Kreis Vogelsbergkreis**



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 59



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 7.39

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle: Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2024

**Anlage 7: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA**

Seite 1 von 1

**Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse  
für Immobilienwerte beim  
Amt für Bodenmanagement Fulda  
und der Stadt Fulda**

**durchschnittliche Wohnraummiete**(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1\_2023)

Landkreis	<b>Vogelsberg</b>
Stadt / Gemeinde	<b>Romrod</b>
Gemarkung	<b>Romrod</b>
angesetzter Bodenrichtwert	<b>58 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr (ggf. fiktiv)	<b>2009</b>
Ausstattung	<b>mittel</b>
Wohnfläche	<b>200 m<sup>2</sup></b>

<b>durchschnittliche Wohnraummiete</b> (Stichtag: 01.01.2023)	<b>4,85 €/m<sup>2</sup></b>
<b>entspricht einer Miete von</b>	<b>970,00 €</b>

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Einschätzung. Sie bezieht sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum.

Für die überschlägige Einschätzung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Das Ergebnis ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse stammen. Der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für den Bereich des Landkreises Fulda (inkl. der Stadt Fulda) und des Vogelsbergkreises standen zur Auswertung ca. 3.400 Datensätze aus einem Zeitraum von 01.09.2016 bis 31.08.2022 zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet. Bitte beachten Sie dazu die Anlage...

**Allgemeine Informationen**

Die von Mika errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der vom Antragsteller benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiet nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim AfB Fulda als zuständige Ansprechpartner:

✉ Washingtonallee 1 36041 Fulda	E-Mail	<a href="mailto:gc-ops-afb-af@hugo.hessen.de">gc-ops-afb-af@hugo.hessen.de</a>	☎ 0611 535-1202
✉ Schloßstraße 1 36037 Fulda	E-Mail	<a href="mailto:gutachterausschuss@fulda.de">gutachterausschuss@fulda.de</a>	☎ 0661 102-1665
Homepage		<a href="http://gutachterausschuss.hessen.de">gutachterausschuss.hessen.de</a>	



**Anlage 8:      Zeitreihe Mietpreise**

Seite 1 von 1

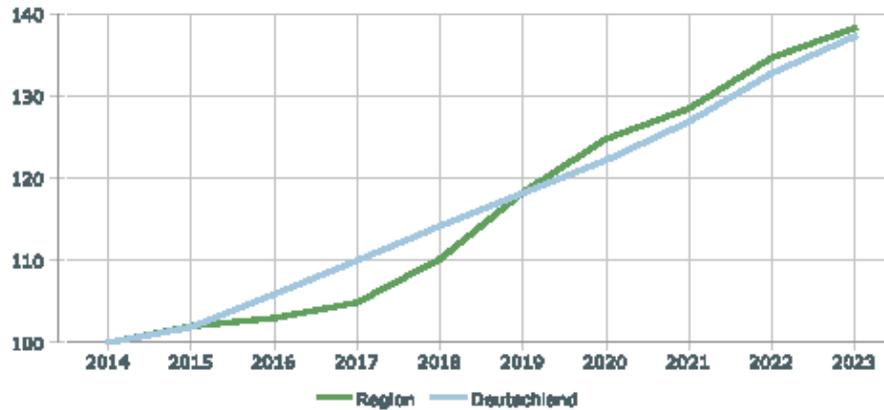
**Marktentwicklung – Zeitreihen Mietpreise**

36329 Romrod, Am Hofacker 11



**Mietindex für Häuser in Prozent**

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten von Wohnimmobilien auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	102	103	104,9	110,2	118,3	124,8	128,5	134,7	138,3
100	101,9	105,9	110	114,2	118,2	122,2	126,9	132,8	137,3

**Erläuterung zur Mietentwicklung**

Mietentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 236 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Vogelsbergkreis berücksichtigt.
Mietentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 286953 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

**Mittlere Mietentwicklung pro Jahr in %**

Region	3,7
Deutschland	3,6
Bemerkung	Die mittlere Mietentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Mietänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

**Informationen zu Daten**

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024



## Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 1 von 5



### Sachwertfaktor

#### Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	36329
Ort:	Romrod
Straße:	Am Hofacker
Hausnummer:	11
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	525.268 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	58,80 €/m <sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag:	21.05.2024
Transaktionsnummer:	20240521-10411-185500

#### Adress- und stichtags- bezogener Sachwertfaktor:

0,76

Standardfehler:	keine Angabe
95%-Konfidenzintervall:	keine Angabe

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 270.538 Kaufpreisen abgeleitet, davon 130.562 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 156 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2023, veröffentlicht 27.03.2024.



## Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 2 von 5



Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem<sup>1</sup> in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapoliertes Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

### 1 Datengrundlage und Analyseverfahren

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

<sup>1</sup>) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).



## Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 3 von 5



Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

### 2 Bewertungsmodell

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung <sup>2</sup>
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksmerkmale:	
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

<sup>2</sup>) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).



## Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 4 von 5



### 3 Begriffliche Erläuterungen

#### Bodenwert

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

#### Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

#### Stichtag

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

#### Standardfehler

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

#### 95%-Konfidenzintervall

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

#### „Keine Angabe“ bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe“ ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

**Anlage 9: Sachwertfaktor**

Seite 5 von 5

**4 Urheberrecht und Nutzungsrechte**

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de  
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Andreas Kadler  
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693  
USt-IdNr. DE 177462505  
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.



**Anlage 10: Wohnlage kompakt**

Seite 1 von 3

**Ein Standort. Alle Perspektiven.**

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH  
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt  
fon: 0800 6643677  
mail: kundenbetreuung@on-geo.de  
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Dienstleistungsbedingungen in der Standard-PDF.



**WOHNLAGE KOMPAKT**

Am Hofacker 11  
36329 Romrod

**INHALT**

Wohnimmobilien Mikrolage  
Wohnimmobilien Makrolage

**Bestellung**

02691373 vom 21.05.2024



**Anlage 10: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

**Wohnimmobilien Mikrolage**

36329 Romrod, Am Hofacker 11

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Alsfeld-West (2,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Zell-Romrod (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Neustadt (16,6 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (79,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kirche (0,4 km)

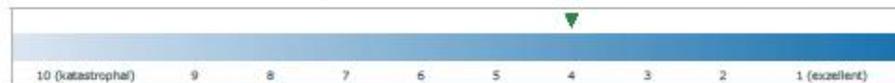
**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein_Arzt	(5,7 km)
Zahnarzt	(5,5 km)
Krankenhaus	(6,7 km)
Apotheke	(0,3 km)
BKZ	(22,0 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(7,8 km)
Realschule	(37,6 km)
Gesamtschule	(15,7 km)
Gymnasium	(22,1 km)
Hochschule	(37,3 km)
DB_Bahnhof	(1,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(16,6 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.





Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

## Wohnimmobilien Makrolage

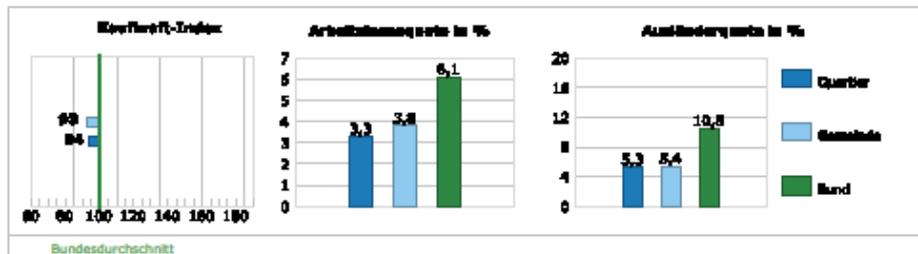
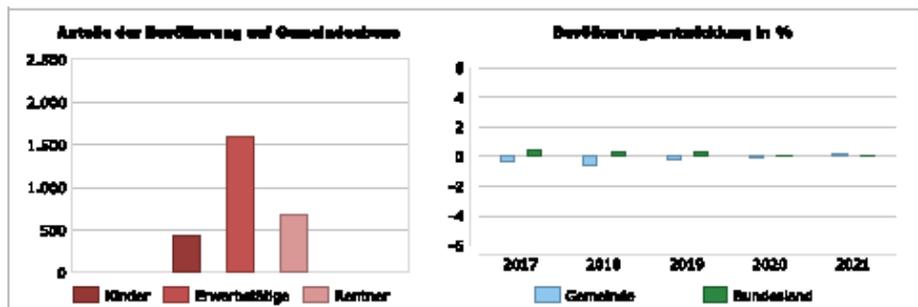
36329 Romrod, Am Hofacker 11

**GEBIETSZUORDNUNG**

Bundesland	Hessen		
Kreis	Vogelsbergkreis		
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (97,9 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Romrod, Stadt (1,6 km)		

**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	2.676	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.958
Haushalte (Gemeinde)	1.263	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.280



**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023



**Anlage 11: Berechnung der BGF**

Seite 1 von 1

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Hofacker 11, 36329 Romrod

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Etz. / Nr.	Geschoss / Grundrisebene	Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b oder c	Bereich c	
1	1. OG	+	13.500	9.000	a oder b	121.50			
2	Erdgeschoss	+	8.160	2.000	a oder b	16.32			
3	Erdgeschoss	+	6.800	7.487	a oder b	50.91			
4	Erdgeschoss	+	13.500	9.000	a oder b	121.50			
5	Teilkeller	+	7.320	7.160	a oder b	52.41			
<b>Summe</b>						<b>362,64</b>			
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>						<b>362,64</b>			<b>m²</b>

Seite 1