



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:

13.11.2023

AKTENZEICHEN:

36 K 29/23

GUTACHTEN

nach **äußeren Anschein**

über den denkmaleprägten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 36304 Alsfeld, Am Räschen 3



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



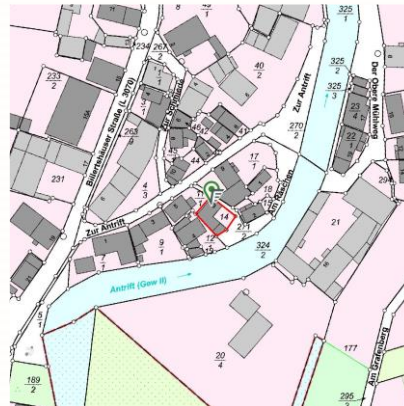
Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger

b.v.s.
Sachverständige

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

DVEV

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.11.2023 ermittelt mit rd.

0 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs 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
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
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 und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Sachwertberechnung.....	14
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	22



4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Ertragswertberechnung	23
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.5	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Am Räschen 3 36304 Alsfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Alsfeld, Blatt 594, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Angenrod, Flur 1, Flurstück 14 (145 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld
	Auftrag vom 06.10.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	07.11.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	nach äußeren Anschein



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.

Das zu bewertende Objekt ist nach äußeren Anschein über längere Zeit unbewohnt und in einem schlechten Zustand. Ein Abriss ist nicht möglich, da Denkmalschutz besteht. Die Information der Denkmalschutzbehörde lautet: Hiermit wird bestätigt, dass das o.g. Objekt Am Räschen 3 in Angenrod **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

Hinweis: in der Zwangsversteigerung gibt es keine negativen Verkehrswert, daher wurde der Verkehrswert mit „Null“ bestimmt.

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 zur Ortsbesichtigung nach äußeren Anschein.

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).

Die Flächen und Massen wurden stichprobenhaft 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 auf Vermutungen beruhen.

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.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Alsfeld (ca. 16.000 Einwohner); Ortsteil Angenrod (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 10

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 10 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 14 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 145,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Alsfeld, Blatt 594 keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.10.2023 vor.

Denkmalschutz: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 10.11.2023 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen (Anlage).

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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)



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Hinweis: Bewertung nach äußeren Anschein

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

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert
Baujahr:	1920 gemäß sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	für diese Wertermittlung wurde die Modernisierung durch einen zukünftigen Erwerber unterstellt. Bedingt durch den Denkmalschutz ein Abriss (Rückbau) nicht möglich ist.



3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz) – nach äußeren Anschein sachverständig geschätzt
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36304 Alsfeld, Am Räschen 3 zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Alsfeld	594	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Angenrod	1	14	145 m ²

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **24,00 €/m²** 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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	145 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.11.2023	× 0,91	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 21,84 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	145	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 21,84 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 21,84 €/m ²	
Fläche	× 145 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.166,80 € rd. 3.170,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 insgesamt **3.170,00 €**.

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 zwischen 2020 und 2022 für den Vogelsbergkreis für gemischte Bauflächen wurde mit einem Rückgang von ca.-4% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. -5% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		07.11.2023	
BRW-Stichtag	-	01.01.2022	
Zeitdifferenz	=	1,85	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	-5	%/Jahr
insgesamt		-9,05	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 0,91



4.4 Sachwertermittlung

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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	621,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	381,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	236.911,50 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.413,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.413,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	295.689,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		295.689,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.827,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	307.516,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.170,00 €
vorläufiger Sachwert	=	310.686,81 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	217.480,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	276.150,00 €
Sachwert	=	-58.669,23 €
	rd.	-58.700,00 €



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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	100,0	730,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			730,00
gewogener Standard = 3,0			

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	730,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter Fachwerkhäuser (Nadelholz)	0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	620,50 €/m ² BGF
	rd.	621,00 €/m ² BGF



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/Sprengnetter 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 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (295.689,24 €)	11.827,57 €
Summe	11.827,57 €

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 3,0 (nach der fiktiven Modernisierung) beträgt demnach rd. 60 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.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1920 errichtete Gebäude wurde (fiktiv) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen (fiktiv) zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	<u>Unterstellte Maßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	20,0	

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der „fiktive“ Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1920 = 103 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des „fiktiven“ Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 42 Jahre =) 18 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 18 Jahren =) 2005.



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 Vogelsbergkreis von 2023 hat einen Sachwertfaktor von 0,79 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 0,63 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt. Der Sachwertfaktor wurde mit 0,70 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine Bauruine mit langen Leerstand. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor.

Ein Abriss ist nicht möglich, da das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt – Teil einer Gesamtanlage.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann.

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse bzw. Abrisskostenangebote abzugeben.

Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abubrechen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. **(Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „Denkmale geprägte Verkehrswert“) zu ermitteln ist.)** Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Bürogebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung der Fassade – verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die **Bewirtschaftungskosten** bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller **Baumängel und Bauschäden**.

Im Ertragswert- und Sachwertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch **Schadenbeseitigungskosten** – soweit vorhanden – als **besonderer wertbeeinflussender Umstand angesetzt**. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden im Ertrags- und im Sachwertverfahren sind sie bei den besonderen wertbeeinflussenden Umständen in Form **von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten** berücksichtigt.

Durch den **Denkmalschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren zusätzlich zwischen 2% bis 5% des Rohertrags in der Literatur und den Gutachterausschüssen geschätzt werden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 3% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.



Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-26.500,00 €
• Haus -26.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-242.000,00 €
• Einfamilienhaus -242.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-24.650,00 €
• ergänzende Maßnahmen Wand+Dach sachverständig pauschal geschätzt -10.000,00 €	
• Mehraufwendungen für den Denkmalschutz -6.650,00 €	
• Regiekosten und Sicherheit sachverständig pauschal geschätzt -5.000,00 €	
• Entrümpelungskosten sachverständig pauschal geschätzt -3.000,00 €	
Summe	-276.150,00 €



Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete (Zeitpunkt nach der Modernisierung) mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Haus (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1\%$	$i_t = 1\%$
Dauer der Mietabweichung	3,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	8.995,92 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 2,943796$ (3,00 Jahre; $k = 2\%$, $i_m = 1\%$)	$\times 2,943796$ (3,00 Jahre; $k = 2\%$, $i_t = 1\%$)
= Barwert	= 26.482,15 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -26.482,15 €; rd. -26.500,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.972,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	166,59 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	328.515,47 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	328.515,47 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	279.238,15 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	279.238,15 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.798,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	166,59 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	466.118,82 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 217.480,77 € x 0,60 x (1,25 – 1)	=	29.359,90 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		45,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	166,59 m ²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	7.496,55 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	279.238,15 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	29.359,90 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	7.496,55 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–242.381,70 €
	rd.	–242.000,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

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 ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	166,59		-	0,00	0,00
Summe			166,59	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	166,59		4,50	749,66	8.995,92
Summe			166,59	-		749,66	8.995,92

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.995,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.619,27 €
jährlicher Reinertrag	= 7.376,65 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 3.170,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 63,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.313,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,235
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.489,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.170,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 209.659,61 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 209.659,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 276.150,00 €
Ertragswert	= -66.490,39 €
	rd. -66.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Alsfeld 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 Streich¹ 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 zwischen 4,83 €/m² und 15,12 €/m².

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 4,40 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 4,50 €/m² bestimmt (nach der Modernisierung).

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 €/m² 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 +/- 2,30) für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszins wurde sachverständig gewürdigt und mit 2,0 bestimmt.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **-58.700,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **-66.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[-58.700,00 \text{ €} \times 0,900 + -66.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } -60.900,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36304 Alsfeld, Am Räschen 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alsfeld	594	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Angenrod	1	14

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

0 €

in Worten: Null 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 1[^]3. November 2023

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





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 **Alsfeld, Am Räschen 3**

Flur 1

Flurstücksnummer **14**Wertermittlungsstichtag: **07.11.2023**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	21,86	145,00	3.170,00
Summe:			21,86	145,00	3.170,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	1.075,83	381,50	166,59	1920	60	42 (nach der Modernisierung)	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	8.995,92 (nach der Modernisierung)	1.619,27 € (18,00 %)	2,00	0,70	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	19,03 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.657,66 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	0,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	0,00
Verkehrswert/Reinertrag:	0,00

Ergebnisse	
Ertragswert:	-66.000,00 € (112 % vom Sachwert)
Sachwert:	-58.700,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	0,00 €
Wertermittlungsstichtag	07.11.2023



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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: Fotos
- Anlage 5: Berechnung BGF und Schätzung Wohn- und Nutzfläche
- Anlage 6: Begründung Denkmalschutz
- Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 8: durchschnittliche Wohnraummieta MIKA
- Anlage 9: Sachwertfaktor
- Anlage 10: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo
36304 Alsfeld, Am Räschen 3

07.11.2023 | 02337818 | © 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 "Namensnennung - 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 Maßstabbereich 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: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02337818 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

36304 Alsfeld, Am Räschen 3



geoport



07.11.2023 | 02337818 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu 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)



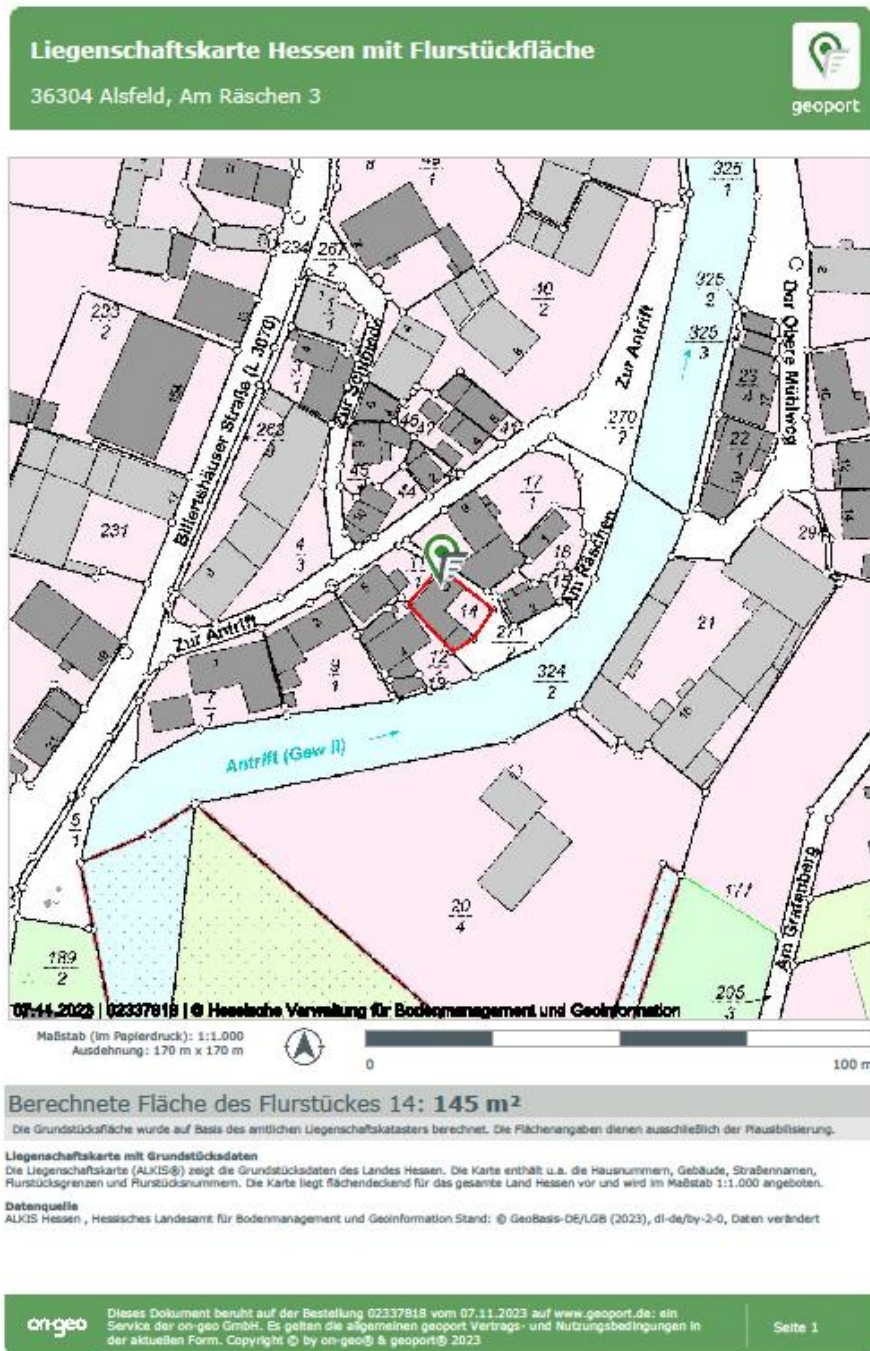
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02337818 vom 07.11.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023.

Seite 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1





Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Ansicht



Ansicht



Keller



Ansicht



Anlage 5: Berechnung BGF und Schätzung Wohn- und Nutzfläche

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Räschen 3, 36304 Alsfeld

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

auf der Grundlage von

Etz. Nr.	Geschoss / Grundriesebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	10.500	7.500	a oder b	78,75			
2	Obergeschoss	+	10.500	7.500	a oder b	78,75			
3	Erdgeschoss	+	7.000	5.000	a oder b	42,00			
4	Erdgeschoss	+	15.000	5.000	a oder b	75,00			
5	Kellergeschoss	+	7.000	5.000	a oder b	42,00			
6	Kellergeschoss	+	13.000	5.000	a oder b	65,00			
Summe						381,50			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						381,50			m²

Seite 1



Anlage 5: Berechnung BGF und Schätzung Wohn- und Nutzfläche

Seite 2 von 2

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Räschen 3, 36304 Alsfeld

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

 Keller TreppenhausDachgeschoss: Flachdach nicht ausgebaut (30°) ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 381,50 m²WF/NF (überschlägig): 166,59 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter:

SOLL nach WertR:

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): 166,59 m²WF/NF (nach WertR): 136,25 m²

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

BGF (nach Sprengnetter): m²BGF (nach WertR): m²

Seite 2

**Anlage 6: Begründung Denkmalschutz**

Seite 1 von 2

 Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

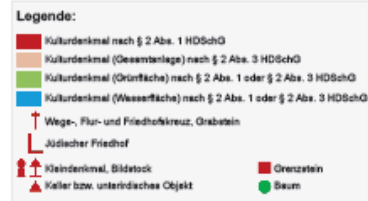
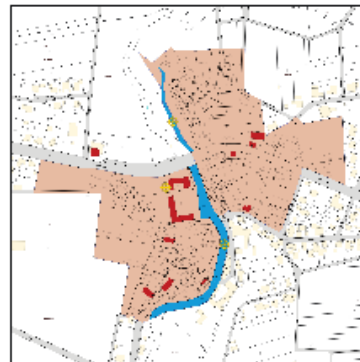
Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 10.11.2023 11:16



Kreis: Vogelsbergkreis
Ort: Alsfeld
Ortsteil: Angenrod

Straße/HNr.: Gesamtanlage
Bezeichnung: Angenrod
Flur:
Flurstück:

Denkmalstatus: Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 HDSchG
Denkmalwert: aus geschichtlichen Gründen



Am Backhaus

Am Räschen

An der Wasserburg

Billertshäuser Straße 1-21, 2-6

Der obere Mühlweg

Der untere Mühlweg

Judengasse 1-13, 4,6

Kirtorfer Straße 2-6

Leuseler Straße 1-9, 2-12

Schuhmacherstraße 4

Wahlgasse 2-6

Zur Antrift

Zur Schmiede



Leuseler Straße von Südwesten

Die Gesamtanlage erschließt die Bebauung südlich der ehemaligen Wasserburg. Im Verlauf der Billertshäuser Straße rahmen giebelständig erschlossene Fachwerkhäuser die Straße. Eine Torfunktion üben die Gebäude "Billertshäuser Straße 19" und "Zur Antrift 1" aus. Sie markieren gleichzeitig den Rand der



Anlage 6: Begründung Denkmalschutz

Seite 2 von 2

 Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 10.11.2023 11:16
Vogelsbergkreis - Aisfeld - Angenrod - Gesamtanlage



historischen Ortalage in Richtung Billertshausen.

Die Bebauung westlich der Antrift rekrutiert sich aus kleinmaßstäblichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die Bebauung der Kirtorfer Straße - das ist die B 62, die in Richtung Aisfeld führt - wird durch den Hof Nr. 6, der zusammen mit dem gegenüber befindlichen Kulturdenkmal Schule eine wichtige Torfunktion ausübt, und durch die ehemalige Wasserburg bestimmt. Die vielbefahrene B 62, die nach Aisfeld führt, wird von einer Reihe giebelständiger Fachwerkhäuser gesäumt, an deren Erhaltung ein denkmalpflegerisches Interesse besteht.

Den nördlichen Abschnitt der Gesamtanlage bildet die kleinmaßstäbliche Bebauung im Verlauf der Judengasse und der von dieser abzweigenden Parzelle.



Oberer Mühlweg von Norden



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

1524 Mietpreise für Wohnimmobilien

36304 Alsfeld, Am Räschen 3



geoport

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Juni 2023

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 36304 / Kreis Vogelsbergkreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 36304	Kreis Vogelsbergkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	35	133
Anzahl vollständige Angebote*	35	133
Anzahl Gesuche**	5.911	20.470
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	21	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	95	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.160	7.162
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	62	54
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	3	3
Nachfrageindex (Bund= 100)	52	45
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	56	49

*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 36304 / Kreis Vogelsbergkreis



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 36304



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Vogelsbergkreis

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02337818 vom 07.11.2023 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® 2023

Seite 1



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36304 Alsfeld, Am Räschen 3



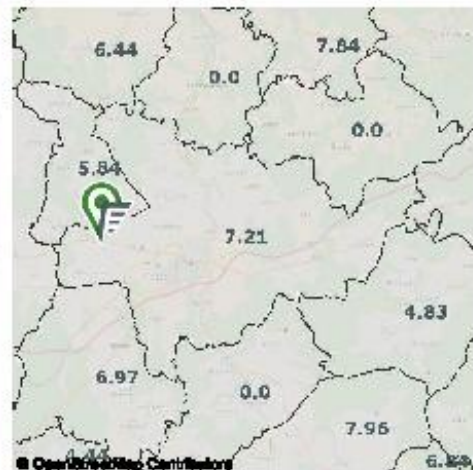
Mietpreise: PLZ-Bezirk 36304

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	35	7,40 €	5,08 € - 12,00 €	5.911
<=30 m ²	-	-	-	3.869 (65,5%)
>30 - 60 m ²	8 (22,9%)	8,33 €	6,35 € - 12,00 €	4.379 (74,1%)
>60 - 90 m ²	21 (60%)	6,86 €	5,40 € - 9,22 €	4.568 (77,3%)
>90 - 120 m ²	6 (17,1%)	8,07 €	4,00 € - 14,58 €	4.206 (71,2%)
>120 m ²	-	-	-	4.032 (68,2%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 36304



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 52

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.21

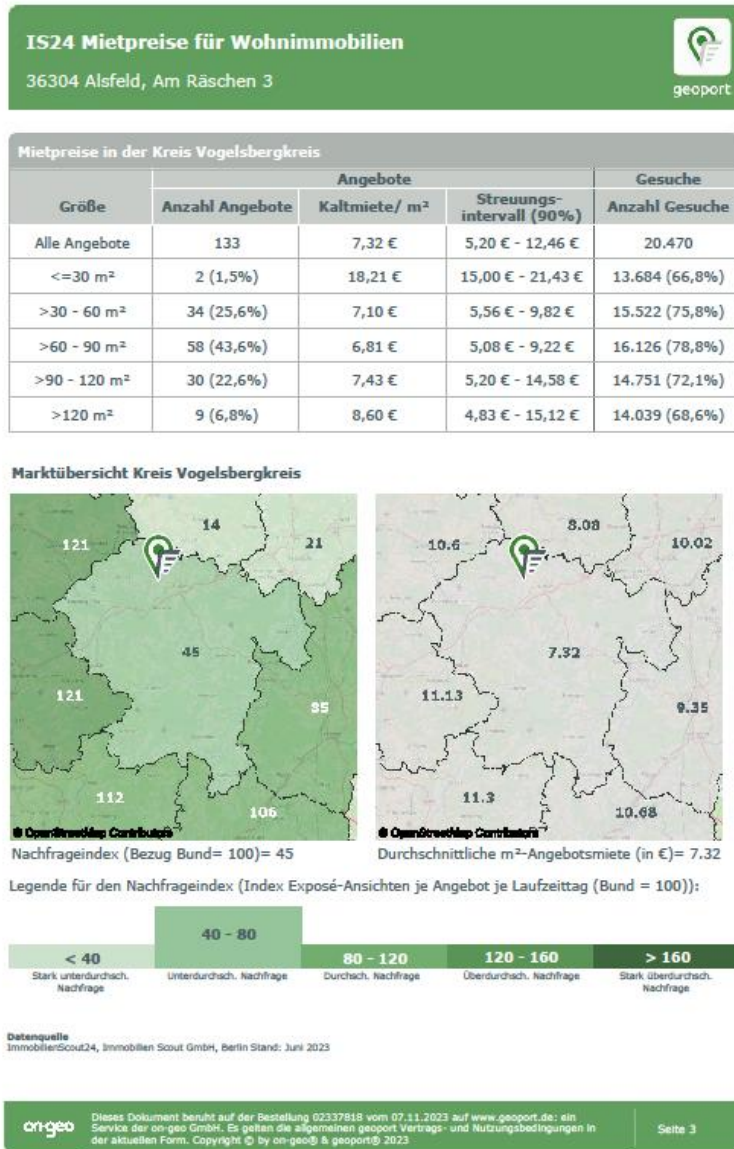
Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):





Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3





Anlage 8: 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	Vogelsberg
Stadt / Gemeinde	Alsfeld
Gemarkung	Angenrod
angesetzter Bodenrichtwert	21 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2005
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	165 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	4,40 €/m ²
entspricht einer Miete von	726,00 €

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 Mietspiegelmiete 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 gc-aaa-afB-fulda@hoba.hessen.de	☎ 0611 535-1202
Schlossstraße 1 36037 Fulda	E-Mail gutachterausschuss@fulda.de	☎ 0661 102-1665
Homepage gutachterausschuss.hessen.de		

**Anlage 9: Sachwertfaktor**

Seite 1 von 5

**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	36304
Ort:	Alsfeld
Straße:	Am Räschen
Hausnummer:	3
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	310.687 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	21,84 €/m ²

Wertermittlungsstichtag:	11.11.2023
Transaktionsnummer:	20231111-10411-124300

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****0,63**

Standardfehler:	12,70 %
95%-Konfidenzintervall:	0,47 - 0,79

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 159 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.



Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 2 von 5



Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem¹ 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 Analysemethode

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.

¹) 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 ²
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 Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

²⁾ Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Merkitdaten 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, Dr. Christoph Peitz
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.

- 5 -



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 Standardbedingungen in der aktuellen Fassung.



WOHNLAGE KOMPAKT

Am Räschen 3
36304 Alsfeld

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung
02337818 vom 07.11.2023



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

36304 Alsfeld, Am Räschen 3

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Alsfeld-West (3,7 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ZELL-ROMROD (3,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF NEUSTADT (11,8 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (74,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Billertshäuser Straße (0,1 km)

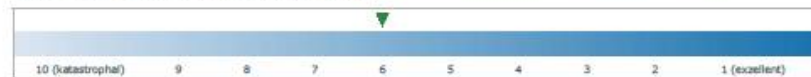
VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(4,2 km)
Zahnarzt	(4,1 km)
Krankenhaus	(4,3 km)
Apotheke	(4,3 km)
BKZ	(16,8 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(4,2 km)
Realschule	(40,4 km)
Hauptschule	(41,9 km)
Gesamtschule	(12,1 km)
Gymnasium	(16,9 km)
Hochschule	(4,8 km)
DB_Bahnhof	(3,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(11,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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.



on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02337818 vom 07.11.2023 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® 2023. Seite 1



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage

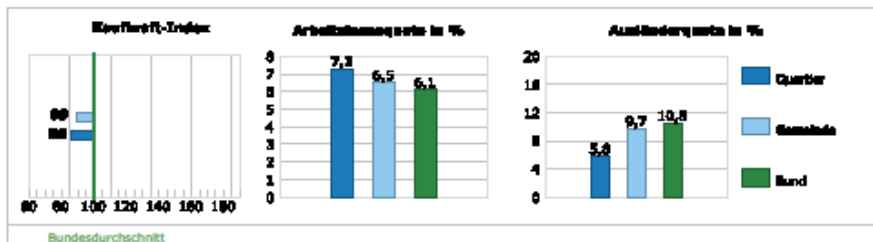
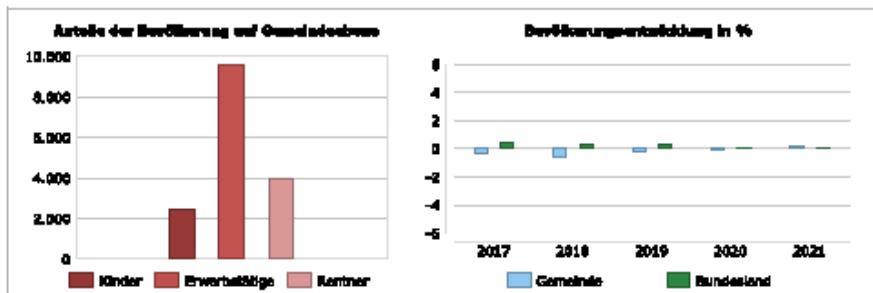
36304 Alsfeld, Am Räschen 3

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Vogelsbergkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (101,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Romrod, Stadt (6,7 km)

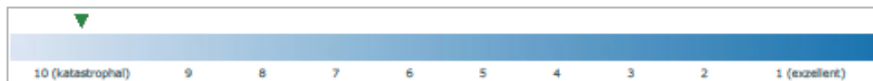
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	15.941	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.172
Haushalte (Gemeinde)	7.774	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.364



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02337818 vom 07.11.2023 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® 2023

Seite 1