kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück
in der Gemeinde Homberg, Gemarkung Mörshausen, Breslauer Straße 19



Abbildung 1 Wohnhaus Ansicht von Süden

Von Ihrem Gutachterpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Verkehrswert 35.000 €

Inhaltsverzeichnis:

1 Allgemeine Angaben 4

1.1 Auftragsdaten 4

1.2 Wertermittlungsstichtag 4

1.3 Qualitätsstichtag 4

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5

1.5 Unterlagen 5

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 6

2.1 Grund und Boden 6

2.1.1 Grundbuch 6

2.1.2 Liegenschaftskataster 6

2.2 Grundstücksmerkmale 7

2.2.1 Entwicklungszustand 8

2.2.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 8

2.2.3 Tatsächliche Nutzung 9

2.2.4 Beitragsrechtlicher Zustand 9

2.2.5 Ertragsverhältnisse 9

2.2.6 Grundstücksgröße 9

2.2.7 Lagemerkmale 10

2.2.8 Grundstückszuschnitt 12

2.2.9 Die Bodenbeschaffenheit 13

2.2.10 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 13

2.2.11 Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen 17

3 Wertermittlung 18

3.1 Definition des Verkehrswertes 18

3.2 Grundsätze und Begriffsbestimmungen 18

3.2.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer 18

3.2.2 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren 18

3.2.3 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 19

3.2.4 Eignung und Anpassung der Daten 19

3.2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20

3.2.6 Bodenwert 20

3.3 Sachwertverfahren 21

3.3.1 Grundlagen 21

3.3.2 Vorläufiger Sachwert 21

3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert 22

3.3.4 Sachwert 22

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Berechnung *23*

4.1 Sachwert **23**
4.1.1 Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen 23

4.2 Berechnung des Sachwertes **24**
4.2.1 Bodenwert 24
4.2.2 Basisdaten der baulichen Anlagen 25
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016) 27
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der Gebäude 31

5 Verkehrswert (Marktwert) *33*

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Wohnhaus Ansicht von Süden 1
Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap) 10
Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap) 11
Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich - 12
Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Nordosten 14
Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Südwesten 14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben
Datum des Auftrages:	09.01.2026
Zweck der Wertermittlung:	Grundlage für die Zwangsversteigerung
Aktenzeichen Auftraggebers:	06 K 32/25
Aktenzeichen Sachverständiger:	3/2026
Objektbesichtigungstag:	28.01.2026
Teilnehmer/-innen:	siehe Begleitschreiben
Besichtigungsumfang:	Vollständige Innen- und Außenbesichtigung
Objekt:	Einfamilienwohnhaus
Sachverständiger:	Dipl. Ing. **Günther Kirchhoff**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Besichtigungstag, der **28.01.2026.**

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.5 Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 11.11.2025)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grund und Boden

2.1.1 Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Mörshausen
Grundbuchblatt:	90
Laufende Nummer:	1
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

2.1.2 Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Homberg
Gemarkung:	Mörshausen
Flur:	8
Flurstücke:	38
Fläche (m²):	76
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Objektanschrift:	Breslauer Straße 19
Objekt:	Einfamilienwohnhaus

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2 Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
- die Art der baulichen Anlagen
- die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
- die Größe der baulichen Anlagen
- die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
- der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
- das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2.1 Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Sachverständige das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Anmerkung:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich- rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan: (Bauflächen)	M = gemischte Baufläche
Anmerkung:	Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar. Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.
Besondere Art der baulichen Nutzung: (Baugebiet)	Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2.3 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

2.2.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	klassifizierte Straße, ortsüblich erschlossen (Landesstraße 25, Straße mit mäßigem Verkehr)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, Gehwege auf beiden Seiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

2.2.5 Ertragsverhältnisse

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist leerstehend.

2.2.6 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit 76 m² eine für die Zone geringe Größe.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2.7 Lagemerkmale

Makrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk	Kassel
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis
Ort:	Homberg (Efze)
Einwohner:	Homberg ist mit ca. 15.000 Einwohnern die Kreisstadt des Schwalm-Eder-Kreises (leicht rückläufige Einwohnerzahlen)
Nächstgelegene größer Orte:	Kassel (ca. 40 km), Bad Hersfeld (ca. 35 km)
Straßenverkehr:	B 323 und B 254 Anschlussstelle A 7 ca. 6 km entfernt.

Mikrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Innerörtliche Lage:	Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in Homberg, ausreichende Verkehrsanbindungen (Busbahnhof) in Homberg. Kindergärten und verschiedene Schulformen sind in Homberg vorhanden.
Art der Bebauung:	überwiegend offene Bauweise, gemischte Nutzungen.
Immissionen:	wertbeeinflussende Immissionen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.2.8 Grundstückszuschnitt

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Eckgrundstück:	ca. 9 m x 8 m
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Norden hin an.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

2.2.9 Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Sachverständige von normal tragfähigem Baugrund aus.
Altlasten:	Der Sachverständige hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Unterzeichner auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde vollständig innen und außen besichtigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohnhaus



Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Nordosten



Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Südwesten

Von Immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Nutzung durch Dritte ist untersagt!

Art:	**zweigeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss**
Raumaufteilung:	Siehe 4.2.2 (Grundrissskizzen)

Alter:

Baujahr	ca. 1900
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter zum Stichtag:	über 100 Jahre

Bauweise:

Ausführung:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Sohle:	Beton
Außenwände:	Fachwerk
Fassaden:	KG: verputzt sonst Fachwerk, südliche Gebäudeseite mit Blechplatten und westlicher Giebel mit Faserzementplatten verkleidet
Innenwände:	massiv und Fachwerk
Geschossdecken:	massive Decke über KG sonst Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel

Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Innenwandflächen:	Putz, Tapeten
Deckenflächen:	Holzpaneele, Tapeten
Treppen:	Holztreppen zum OG und DG
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (1988)
Innentüren:	Holztüren
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sanitäre Installation:	EG: Wanne, WC, HWB raumhoch gefliest sep. WC OG: Wanne, Dusche WC, HWB raumhoch gefliest
Heizungsinstallation:	Festbrennstoffofen (Elektro-Radiatoren) Warmwasserzubereitung: elektr. Durchlauferhitzter
Energetische Eigenschaften:	Entsprechend dem Baujahr (mit Ausnahme der Fenster)
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Sonstige Ausstattung:	--------
Besondere Bauteile:	Überdachung, Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	---------
Sonstiges:	PV-Anlage

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	Fenster und Bad ca. 1988

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden am Fachwerk und Sokel, Schimmelbildung in der Küche
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Anmerkung:	*Das gesamte Gebäude ist vermüllt*

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück / Wertermittlungsobjekt und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster
Stützmauern:	--
Einfriedigungen/Tore:	--
Besondere Gartenanlagen:	--

2.2.11 Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Im Grundbuch sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Zwangsversteigerungsvermerk 06 K 32/25; eingetragen am 19.11.2025.

Baulast:

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Sachverständige ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

3.2.2 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.3 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstückmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4 Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

3.2.6 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3 Sachwertverfahren

3.3.1 Grundlagen

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.3.2 Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert (§ 37 ImmoWertV) der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Bodenwert siehe 3.2.6

3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

3.3.4 Sachwert

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Berechnung

4.1 Sachwert

4.1.1 Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen

Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Sachverständige, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtig werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2 Berechnung des Sachwertes

4.2.1 Bodenwert

Bodenpreissituation

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Mörshausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 28,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend überein.

Der Sachverständige hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

28,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

76 m²	x	28,00 €/m²	=	**2.128,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.2 Basisdaten der baulichen Anlagen

Modifizierte Restnutzungsdauer

Das Gebäude ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar und müsste in einigen Bereichen modernisiert werden.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird eine entsprechende Modernisierung unterstellt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude nach der Punktrastermethode nach ImmoWertV 2021 .

Modernisierungselemente			**max.**	**tatsächlich**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wämedämmung			**4**	2
Modernsierung der Fenster und Außentüren			**2**	0
Modernisierung der Leitungssyssteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)			**2**	1
Modernisierung der Heizungsanlage			**2**	2
Wärmedämmung der Außenwände			**4**	1
Modernisierung der Bäder			**2**	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen			**2**	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			**2**	0
	Summe:		**20**	**9**

Die ermittelten 9 Modernisierungspunkte würden eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1986 ergeben.
9 Modernisierungspunkte würden bei einer Wohnfläche von 79 m² Sanierungskosten von ca. 98.000 € bedeuten.

Diese Maßnahmen würden sich auf die Standardstufe wie folge auswirken:

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

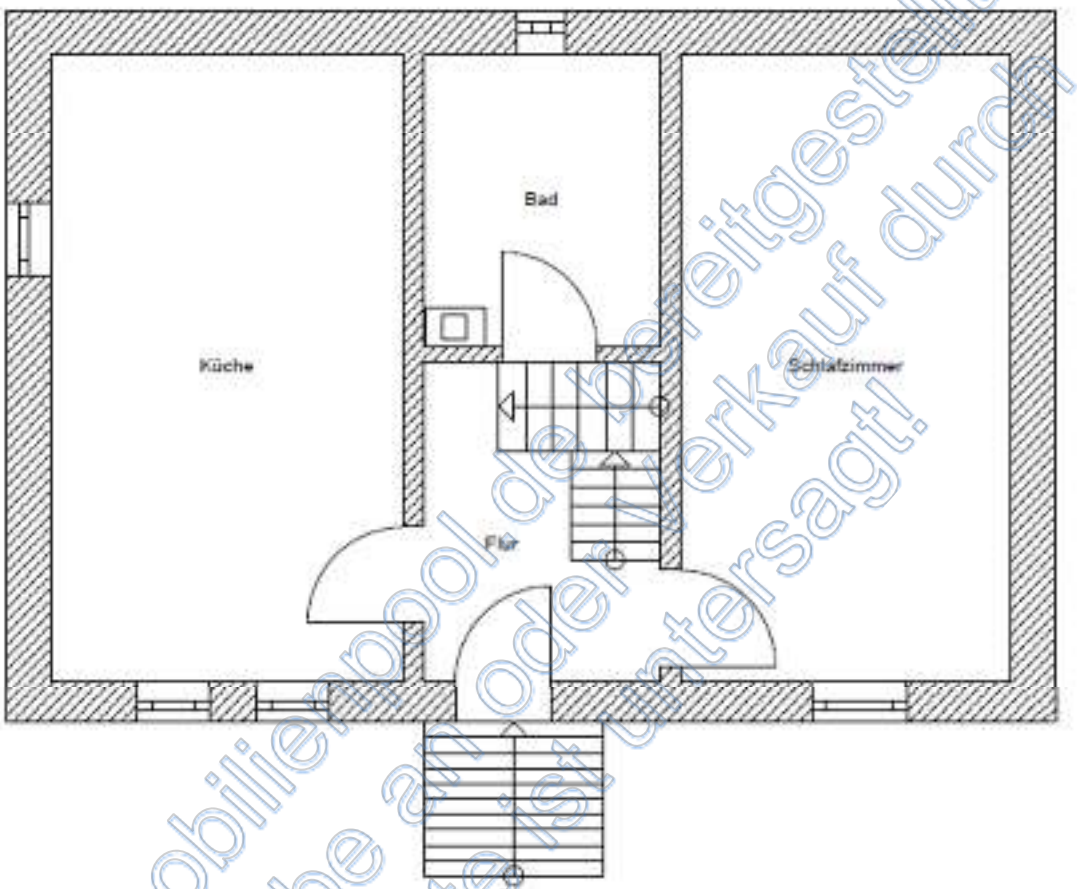
NHK Standardstufen Wohnhaus nach Modernisierung

Standard-stufe	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil (%)
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Ansatz		1,0				
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Ansatz		1,0				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen-schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Ansatz			0,3	0,7		
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Ansatz		1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Ansatz			1,0			
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Ansatz		0,5	0,5			
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Ansatz			1,0			
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Ansatz			1,0			
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
Ansatz			1,0			
		Durchschnittliche Standardstufe:	2,7			

Von immobilienpool.de erstellt - Weiterschreiben oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

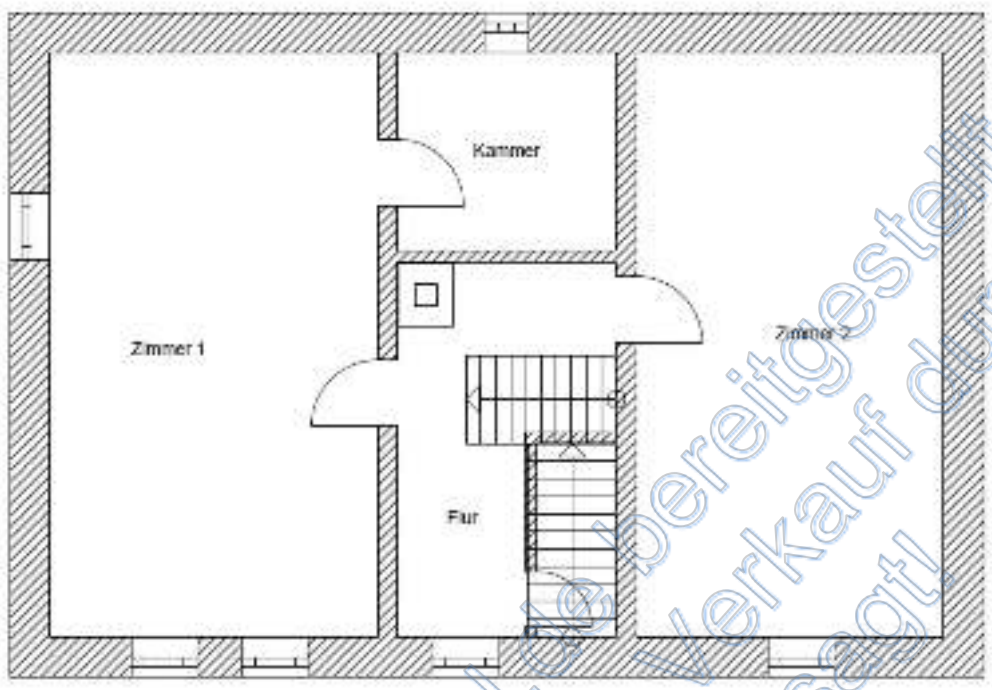
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)

EG



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

OG



Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Teil 1)				
Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden der Liegenschaftrskarte in entnommen. Die Angaben wurden stichprobenhaft auf Plausibilität geprüft.				
Wohnhaus				
Geschoss	**Länge (m)**	**Breite (m)**	**Grundfläche (m²)**	**Bemerkung**
KG	6,0	8,8	52,80	
EG	6,0	8,8	52,80	
OG	6,0	8,8	52,80	
DG	6,0	8,8	52,80	
		Summe	**211**	

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Berechnung der Wohnfläche (in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WOFIV vom 25.. Nov. 2003 BGBL. 2346)							
Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangen Maße entstammen eigener Ermittlungen. Die Angaben wurden stichprobenhaft auf Plausibilität geprüft							
Nr.	**Raumbezeichnung**	**Länge (m)**	**Breite (m)**	**Grundfläche (m²)**	**Wohnwert-faktor**	**Wohnfläche (m²)**	**Bemerkung**
Erdgeschoss							
	Küche	5,32	2,96	15,75	1	15,75	
	Bad	2,28	1,96	4,47	1	4,47	
	Bad	0,5	0,33	0,17	-1	- 0,17	
	Flur	2,98	1,98	5,90	1	5,90	
	Flur	0,75	1,96	1,47	-1	- 1,47	
	Schlafen	2,86	5,42	15,50	1	15,50	
				-	Summe	**40**	m²
				-			
Obergeschoss							
	Zimmer 1	2,96	5,46	16,16	1,0	16,16	
	Flur	1,25	3,49	4,36	1,0	4,36	
	Flur	0,51	0,57	0,29	- 1,0	- 0,29	
	Kammer	1,95	1,76	3,43	1,0	3,43	
	Zimmer 2	5,44	2,76	15,01	1,0	15,01	
					Summe	**39**	m²
				Gesamt		**79**	m²

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m²) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

Für das Marktsegment typische Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser leitet sich für das Wertermittlungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,00 ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich)**:**
Modernisierung im notwendigem Umfang 98.000 €

Photovoltaikanlage:
Dem Unterzeichner sowie dem Nachlasspfleger liegen keine Erkenntnisse über die Einspeisevergütung vor. Die Anlagengröße wird mit ca. 7 kw/p geschätzt.
Herstellungskosten ca. 8.000 €.
Baujahr nach 2015
Zeitwert ca. 5.000 €

Besondere objektspezifisch Grundstückmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden	=	-98.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse (Photovoltaik)	=	5.000 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		**-93.000 €**

Baumängel *liegen z.B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.*

Bauschäden *liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.*

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der Gebäude

	Wohnhaus
Bruttogrundfläche m²	211
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.12
Gebäudestandards siehe NHK 2010	2,7
Baujahr	1900
fiktives Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70
Restnutzungsdauer (Jahre)	30
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	690 €/m²
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt**)**	1,0
durch Regionalfaktor angepasste NHK	690 €/m²
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel **in Prozent**	0,0%
NHK 2010 €/m²	690 €/m²
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss **in Prozent**	0,0%
NHK 2010 €/m²	690 €/m²
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für Januar 2026	190,7
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	277.640 €

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Übertrag	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	277.640 €
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Eingangsüber-dachung Außentreppe
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	6.000 €
Herstellungkosten der Gebäude	283.640 €
Alterswertminderungsfaktor Restnutzungsdauer / Gesamtnuzungsdauer	0,43
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	121.965 €
Zeitwert der Außenanlagen	4.000 €
Bodenwert	2.128 €
vorläufiger Sachwert	128.093 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	128.093 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-93.000 €
Sachwert	**35.093 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Verkehrswert (Marktwert)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) stehen, gemäß den Merkmalen des BauGB, die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsobjektes im Vordergrund und sind zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert (Marktwert) soll nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der Unterzeichner orientiert sich vorrangig am Sachwert und schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Breslauer Straße 19 in 34576 Homberg-Mörshausen für den **28.01.2026** auf

35.000,00 €

==========

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Schwalmstadt-Michelsberg,
den 09.02.2026



Dipl. Ing. Günther Kirchhoff

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Rechtsvorschriften:
(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA2023)

Literatur:

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage (2023)