

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!**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Internet: www.ulrichmaus.de
e-Mail: info@ulrichmaus.de

T 0561 - 503785 13
F 0561 - 503785 17

Samuel-Beckett-Anlage 12
34119 Kassel

1. Ausfertigung

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Zwei Grundstücke mit einem ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäude

Anschrift: Kasseler Straße 4
34576 Homberg (Efze)

Auftraggeber: Amtsgericht Fritzlar
Abteilung für Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 06 K 9/25

Wertermittlungstichtag: 15. Oktober 2025

**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von der Kasseler Straße
(Nord-Osten)**



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zwei Grundstücke - als wirtschaftliche Einheit - mit einem ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäude, zwei- und eingeschossig, vollständig unterkellert und nicht unterkellert, wohnlich ausgebaut, Mansarddach und Flachdach		
Anschrift	Kasseler Straße 4, 34576 Homberg (Efze)		
Wertermittlungstichtag und Abschluss der Recherchen	15. Oktober 2025		
Ortstermin	15. Oktober 2025		
Baujahr des Gebäudes	vermutlich 1902		
Wohnfläche insgesamt	rd. 343,92 m ²		
Nutzfläche insgesamt	rd. 334,60 m ²		
Flurbezeichnungen	Lfd. Nr. 31: Gemarkung Homberg, Flur 11, Flurstück 134/73 Lfd. Nr. 32: Gemarkung Homberg, Flur 31, Flurstück 54/20		
Grundstücksgrößen (Flurstück 134/73 und 54/20)	67 m ² und 712 m ²		
Bodenwert (Flurstück 134/73 und 54/20)	50.635 EUR		
Marktüblich erzielbarer Rohertrag (4.736 EUR/Monat)	56.832 EUR/Jahr		
Bewirtschaftungskosten	12.101 EUR/Jahr		
Restnutzungsdauer - aufgrund des Denkmalschutzes -	80 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung für die vom Wegerecht betroffene Grundstücksfläche, Modernisierungskosten)	-768.439 EUR		
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 460.000 EUR		

Wichtig: Dieses Gutachten basiert auf dem äußeren Anschein des Gebäudes. Gegebenenfalls könnte sich der in diesem Gutachten angegebene Verkehrswert vom „tatsächlichen Verkehrswert“ unterscheiden.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeines	2
2 Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Lage, Entwicklung	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Bauliche Anlagen	13
2.4 Sonstiges	20
3 Wertermittlung	21
3.1 Sanierungsaufwand und Nutzungsaussichten	21
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3 Bodenwert	23
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	24
3.4.1 Aufbau des allgemeinen Ertragswertverfahrens	24
3.4.2 Ertragswert	25
4 Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	28
5 Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke in der Kleinstadt Homberg (Efze), die mit einem ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäude bebaut sind.

Die Grundstücke werden über die Kasseler Straße erschlossen. Diese verläuft durch das Zentrum von Homberg (Efze) und stellt eine der wesentlichen innerstädtischen Verkehrsachsen dar. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur zentralen Einkaufs- und Dienstleistungszone („ “).

Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude besteht gemäß den vorliegenden Bauunterlagen aus einem zweigeschossigen, vollständig unterkellerten architektonisch anspruchsvoll gestalteten Wohngebäude mit wohnlich ausgebautem Mansarddach.

An den Wohngebäude schließt ein eingeschossiger, ebenfalls vollständig unterkellertes Anbau mit einer nach Süd-Westen ausgerichteten, überdachten Dachterrasse an. Zwei weitere eingeschossige, nicht unterkellerte Erweiterungsbauten mit Flachdach schließen in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung an den Hauptbaukörper an.

Im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers ist gemäß den vorliegenden Bauunterlagen eine 4-Zimmer-Wohnung angeordnet. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Hauptbaukörpers befinden sich jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung.

In den eingeschossigen Erweiterungsbauten sind gemäß den Bauunterlagen im Erdgeschoss im nordöstlichen Gebäudeteil ein Billardcafé mit zugehörigen Nebenräumen sowie – durch einen Lichthof vom Hauptbaukörper getrennt – im nordwestlichen Gebäudeteil eine Spielhalle mit zugehörigen Nebenräumen untergebracht.

Wirtschaftliche Einheit Das Bewertungsobjekt umfasst die Grundstücke Flurstück 134/73 und Flurstück 54/20. Das Flurstück 54/20 ist mit dem Hauptbaukörper, dem Anbau und den Erweiterungsbauten bebaut, während es sich bei dem Flurstück 134/73 um einen schmalen Grundstücksstreifen (Gehwegfläche) entlang der Kasseler Straße handelt. Aufgrund der funktionalen Nutzungseinheit werden beide Grundstücke im Gutachten als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet und gemeinsam bewertet.

Nutzung Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Eigentümer Siehe gesondertes Anschreiben.

Grundbuchrechtliche Angaben Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Amtsgericht	Fritzlar
Grundbuch von	Homberg
Blatt	6376
Lfd.-Nr.	31
Gemarkung	Homberg
Flur	11
Flurstück	134/73
Wirtschaftsart	Verkehrsfläche, Kasseler Straße
Größe	67 m ²
Lfd.-Nr.	32
Gemarkung	Homberg
Flur	2
Flurstück	54/20
Wirtschaftsart	Gebäude und Freifläche, Kasseler Straße 4
Größe	712 m ²

Ortsbesichtigungen Die Ortsbesichtigung fand - nach schriftlicher Einladung aller Beteiligten - am 15. Oktober 2025 um 13:00 Uhr statt. Anwesend war:

- der Unterzeichner

Anmerkung: Bei dem stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht. Es erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes von der Kasseler Straße und dem Parkplatz des benachbarten Einkaufszentrums. Es wird unterstellt, dass die nicht besichtigten Bereiche keine wertrelevanten Besonderheiten aufweisen.

Wertrelevante Stichtage Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 15. Oktober 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standenAus der Gerichtsakte:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 9. Juli 2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte 28. April 2025
- Schriftliche Auskunft des Amtsgerichts Fritzlar vom 27. Juni 2025 aus dem Baulastenverzeichnis

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen eingeholt:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte 15. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege vom 22. Juli 2025 bzgl. der Denkmaltopographie
- Mündliche Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 bzgl. der Erschließungsbeiträge
- Mündliche Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 bzgl. des Wohnraumförderungs- und des Wohnungsbindungsgesetzes
- Internetrecherche bei der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 bzgl. des Bebauungs-/Flächennutzungsplans
- Internetrecherchen bzgl. der demographischen Entwicklung der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025
- Auszüge aus den Baugenehmigungen, Bauplänen und Flächenberechnungen von 1986, 1989, 1995 und 2001
- Bewilligung vom 23. Juni 1972; Wegerecht
- Bewilligung vom 10. Oktober 1972; Wegerecht
- Bewilligung vom 6. Juli 1977; Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht)
- Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK 2022) für die Kreisstadt Homberg (Efze) vom 6. September 2022
- Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

Wesentliche Literatur

- Sommer, Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 10/2025, Freiburg: Haufe
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Köln: Bundesanzeiger, 10. Aufl. 2023
- Bischoff, Bernhard, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, Fachverlage, 2021
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, 2018
- Zimmermann, Heller, Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis, Bonn: Deutscher Anwaltverlag, 1996
- GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand

**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von Süden**



**Auszug aus der
Liegenschaftskarte**

— Grundstücksgrenzen

Die Abbildung ist nicht
maßstabgerecht

**Auszug aus der
Regionalkarte**

**Auszug aus der
Stadtkarte**

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

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage, Entwicklung

Lage, Entwicklung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kasseler Straße in der Kreisstadt Homberg (Efze) im Schwalm-Eder-Landkreis im Bundesland Hessen. Die Stadt Homberg (Efze) mit ihren 20 Stadtteilen hat insgesamt 14.703 Einwohner (Stand: Dezember 2024) und liegt ca. 40 km südlich von Kassel.

Die Stadt erstreckt sich über mehrere Hügel und wird von der Efze durchflossen, grenzt im Süd-Osten an den Nationalpark Knüll und im Norden an die Gemeinden Wabern und Malsfeld sowie die Stadt Felsberg. Im Osten grenzt Homberg (Efze) an die Gemeinde Knüllwald und im Süden an die Stadt Borken.

Die Kleinstadt Homberg (Efze) liegt in der geographischen Mitte Deutschlands und zeichnet sich u. a. durch eine gute Verkehrsanbindung sowie die Lage in einer der waldreichsten Regionen Deutschlands aus.

Verkehrstechnisch ist Homberg (Efze) über die Bundesautobahnen A 49 (Kassel-Zimmersode) und A 7 (Kassel-Frankfurt) erschlossen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Wabern. Mit dem Bahnhof Kassel-Willhelmshöhe ist ein ICE-Anschluss vorhanden. Nächster Flughafen ist der Regionalflughafen Kassel-Calden. Eine Busverbindung zu dem Bahnhof in Wabern, nach Melsungen, Treysa und nach Kassel existiert.

Entwicklung

Laut des Demographieberichts der Bertelsmann Stiftung¹ zählt die Kleinstadt Homberg (Efze) zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.

Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.

Die Arbeitslosenquote Schwalm-Eder-Kreises² liegt mit rd. 4,4 % unterhalb des Landesdurchschnitts von Hessen mit rd. 5,7 % und dem Bundesdurchschnitt von rd. 6,1 % (Stand: November 2025).

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich unweit der Homberger Innenstadt und werden über die Kasseler Straße erschlossen. Die Kasseler Straße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung, ergänzt durch einzelne gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung überwiegen zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Ergänzend finden sich großflächige gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen, insbesondere im Bereich der angrenzenden Einkaufs- und Dienstleistungszone, sowie eine kirchliche Nutzung.

¹ recherchiert am 8. September 2025

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss A7 ca. 7 km entfernt
- Autobahnanschluss A 49 ca. 14 km entfernt
- Bahnhof Wabern ca. 9 km entfernt
- ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 38 km entfernt
- Flughafen Kassel-Calden ca. 53 km entfernt

Alle Entfernungen sind als Geh- bzw. Fahrstrecke gemessen.

Parkmöglichkeiten

Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich keine Parkplätze. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der Kasseler Straße und grenzt im östlichen und südlichen Grundstücksbereich unmittelbar an einen Parkplatz sowie im westlichen Grundstücksbereich unmittelbar an die Zulieferzufahrt einer Einkaufs- und Dienstleistungszone. Die Kasseler Straße ist eine stark frequentierte innerstädtischen Hauptverkehrsstraße. Insofern ist mit Immissionen zu rechnen.

Weitere auf die Bewertungsgrundstücke einwirkende Immissionen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur und Internet

Die infrastrukturelle Anbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Homberger Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie öffentlichen Einrichtungen ist in kurzer Entfernung erreichbar.

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur³ steht im Gebiet mit dem Bewertungsobjekt eine Breitbandverbindung⁴ mit einer Bandbreite von mehr als 1.000 Mbit/s für 95 % bis 100 % der Haushalte zur Verfügung.

Lagebeurteilung

Die Lagemerkmale sind als durchschnittliche innerörtliche Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an die Bundesautobahn A 7 zu bewerten. Zudem besteht eine günstige Nähe zum Naherholungsgebiet Edersee und zum Nationalpark Kellerwald-Edersee mit vielfältigen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten.

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere in der Höhe der marktüblich erzielbaren Erträge (Mieten) und im Bodenwert.

³ <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>

⁴ eine Breitbandverbindung wird für die schnelle Nutzung des Internets benötigt

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzung/Miete

Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Nach den dem Unterzeichner vorliegenden Informationen besteht der Leerstand seit mehreren Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass keine Miet-/Pachtverträge vorhanden sind.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen für die Grundstücke lfd. Nr. 31 (Flurstück 134/73) und lfd. Nr. 32 (Flurstück 54/20) vorhanden:

1. *Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Flurstück 54/10 ist berechtigt, die über das Grundstück Flur 31 Flurstück 54/9 führende Einfahrt mitzubedenken, insbesondere mit eigenen und mit Kundenfahrzeugen aller Art zu befahren. Eigetragen am 16. November 1971 ...*
2. *Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 31 Flurstück 54/12. Eigetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Juni 1972 ...*
3. *Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Flurstück 54/10 und 54/12. Eigetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Oktober 1972 ...*
4. *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht des Wasserverbandes ... auf dem Grundstück eine Wasserversorgungsleitung anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hierzu das Grundstück jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Juli 1977.*

Zu 1., 2. und 3.: Laut der Bewilligung vom 23. Juni 1972 und vom 10. Oktober 1972 erstreckt sich das Wegerecht auf einen 3,00 m breiten Grundstücksstreifen des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 54/20 (vormals Flurstück 54/9) entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flurstück 54/21. Das Grundstück Flurstück 54/21 wurde durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke neu gebildet und umfasst unter anderem die früheren Grundstücke Flurstück 54/10 und Flurstück 54/12.

Das Wegerecht umfasst das Recht zur Mitbenutzung des belasteten Grundstücksstreifens, insbesondere zum Befahren mit eigenen sowie mit Kundenfahrzeugen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten ist eine solche Nutzung jedoch derzeit nahezu ausgeschlossen.

Unabhängig davon befinden sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 54/20 eine Lüftungs-/Klimaanlage sowie an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 54/21 eine Kelleraußentreppe, die jeweils ausschließlich über das zu bewertende Grundstück Flurstück 54/20 zugänglich sind.

Die vorgenannten Belastungen schränken die Eigentümerbefugnisse des Bewertungsgrundstücks insoweit ein, als eine Mitbenutzung der belasteten Grundstücksfläche zu dulden hat.

Der von diesem Recht betroffene Grundstücksanteil entspricht somit der nicht bebauten Grenzlänge. Daraus ergibt sich für dieses Wegerecht eine betroffene Grundstücksfläche von rd. 27,50 m x 3,00 m, das sind rd. 82,50 m².

- Das Wegerecht schränkt die Bebaubarkeit des dienenden Grundstücks nicht ein, da die belastete Fläche in dem Bereich der Grenzabstandsfläche liegt.

- Die Nutzungsmöglichkeit für das dienende Grundstück wird durch die Nutzung der Wegefläche für das begünstigte Grundstück eingeschränkt.
- Die erwartete Intensität der Beanspruchung der betroffenen Wege-rechtsfläche ist als gering eingeschätzt.

Da der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des Bewertungsgrundstücks sowie der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des begünstigten Nachbargrundstücks die belastete Fläche gemeinsam nutzen können, kann ein angemessener Interessenausgleich in einem anteiligen Bodenwert der Wegerechtsfläche liegen.⁵

Im vorliegenden Fall schätze ich die Wertminderung für die vom Wege-recht betroffene Grundstücksfläche auf rd. 30 % des Bodenwertes. Mit dem unter 3.3 ermittelten Bodenwert ergibt sich die Wertminderung wie folgt:

$$\text{rd. } 82,50 \text{ m}^2 \times 65 \text{ EUR m}^2 \times (30/100) = 1.609 \text{ EUR}$$

Die Wertminderung aufgrund der mit dem Wegerecht betroffene Grund-stücksfläche wird unter 3.4.2 *Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale* berücksichtigt.

Zu 4.: Die obengenannten Grunddienstbarkeiten (Versorgungsleitungs-recht) beziehen sich auf die Versorgungsleitung des Nachbargrundstücks. Eine bauliche Einschränkung der Bewertungsgrundstücke und somit ein signifikanter wertrelevanter Einfluss ist durch die obengenannten Grund-dienstbarkeiten nicht feststellbar.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden in Abt. III des Grundbuchs

Die eventuell in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechte werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder mit dem Kaufpreis ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Baulasten

Laut schriftliche Auskunft des Amtsgerichts Fritzlar vom 27. Juni 2025 aus dem Baulastenverzeichnis sind keine die Bewertungsgrundstücke be-lastenden Baulasten vorhanden.

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenfalls keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass weder begünstigende noch belastende Baulasten vorhanden sind.

Baurecht

Laut Internetrecherche bei der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 besteht für die Bewertungsgrundstücke (Flurstück 134/73 und 54/20) kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Es handelt sich somit um Grundstücke, deren Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Bau-gesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Be-bauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch entspricht. Diese Annahme wird vor allem durch die Ausweisung im aktuellen Flächennutzungsplan von 2014 als gemischte Baufläche (M) gestützt. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen in Einklang mit dem gültigen Baurecht durchgeführt wurden, bzw. Bestandschutz genießen.

⁵ s. WertR Anlage 17

Baugenehmigungen

Laut Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Homberg (Efze) sind insbesondere folgende Dokumente vorhanden:

- Baugenehmigung zur Dachreparatur vom 17. Dezember 1986
- Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Ladens in ein Billard-Café, ein Bistro und einer Spielhalle vom 12. Mai 1989
- Baugenehmigung zur Erweiterung einer genehmigten Spielhalle vom 15. Dezember 1989
- Baugenehmigung zur Erweiterung der Spielhalle vom 30. März 1995
- Baugenehmigung zur Erweiterung der Spielhalle vom 10. September 2001

Für die Wertermittlung gehe ich davon aus, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind, bzw. Bestandschutz genießen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 22. Juli 2025 ist das Objekt „Kasseler Straße 4“ in Homberg-Efze (Flurstück 134/73 und 54/20) als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für die Gemeinde Homberg-Efze ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss dieses Prozesses sind die Kulturdenkmäler der Gemeinde in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt nach Abschluss der Inventarisierung und der Benennungsherstellung mit der Gemeinde in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen wird. Somit bedürfen alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Mit der Eintragung in der Arbeitsliste für Denkmaltopographie unterliegt das Objekt den Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- | | |
|---------------------------|--|
| • Vorteile durch: | - Steuerermäßigungen und Befreiungen |
| | - öffentliche Fördermittel |
| • Nachteile aufgrund des: | - Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots |
| | - Abbruchverbots |

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen. Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten (s. 3.4.2 *Bewirtschaftungskosten*) berücksichtigt.
- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes auf Dauer zu sichern. Dies wird bei der Wertermittlung mit einer langen Restnutzungsdauer (s. 3.4.2 *Restnutzungsdauer*) berücksichtigt.

**Wohnungsbindungs-
gesetz**

Laut mündlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 liegen keine Unterlagen vor, dass das Gebäude/die Grundstücke „Kasseler Straße 4“ in Homberg (Efze) Belegungs- und Mietbindung gemäß Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) und Hessisches Wohnungsbindungsgesetz (HWBindG) besteht. Im vorliegende Fall wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Wohnungen somit nicht diesen gesetzlichen Vorschriften unterliegen.

**Abgabenrechtliche
Situation**

Laut mündlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Homberg (Efze) vom 8. September 2025 kommen für das Gebäude/die Grundstücke „Kasseler Straße 4“ in Homberg (Efze) keine Erschließungsbeiträge nach §§ 124 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr zur Erhebung.

Es konnte ansonsten nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

**Wo werden die recht-
lichen Gegebenheiten
bei der Wertermittlung
berücksichtigt?**

- Nutzung/Miete nicht wertrelevant
- Rechte und Lasten Abt. II *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*
- Baulasten nicht vorhanden
- Baurecht Bodenwert, Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
- Baugenehmigungen Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
- Denkmalschutz *Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer*
- Abgabenrechtliche Situation es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind
- Rückständige Zahlungen Annahme: nicht vorhanden

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Beim stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Wohn- und Geschäftshauses nicht ermöglicht. Eine detaillierte Baubeschreibung kann ohne Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem äußeren Anschein. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und der nicht besichtigten Gebäudeteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Die Verwendung der Angaben erfolgt, ohne damit deren Richtigkeit bestätigen zu wollen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile 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 vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsobjekt

Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude besteht gemäß den vorliegenden Bauunterlagen aus einem zweigeschossigen, vollständig unterkellerten Hauptbaukörper mit wohnlich ausgebautem Mansarddach sowie mehreren eingeschossigen An- und Erweiterungsbauten. Der Hauptbaukörper enthält drei Wohneinheiten. In den eingeschossigen Erweiterungsbauten sind im Erdgeschoss ein Billardcafé sowie eine vom Hauptbaukörper durch einen Lichthof getrennte Spielhalle jeweils mit Nebenräumen untergebracht.

Baujahre

Das genaue Baujahr des ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäudes ist nicht bekannt. In dem Giebel des Zwerchhauses des Hauptbaukörpers ist die Jahreszahl 1902 vermerkt. Nach den vorliegenden Informationen wurde der ursprünglich als Lebensmittelmarkt genutzte Gebäudebereich um das Jahr 1989 zu einem Billardcafé mit Bistro und Spielhalle umgebaut und etwa 1995 sowie 2001 erweitert (vgl. 2.2 Baugenehmigungen).

Bauweise

Hauptbaukörper

- zweigeschossige Massivbauweise
- vollständig unterkellert
- Eckrisalit nach Norden und Zwerchhaus nach Nord-Osten und Süd-Osten
- wohnlich ausgebautes Mansarddach mit - soweit ersichtlich - Schindel- (Unterdach) und Dachziegeleindeckung (Oberdach)
- Dachgaube(n) nach Nord-Osten, Süd-Westen und Nord-Westen
- Fassaden als Putzfassaden mit Natursteinsockel
- Decke über Untergeschoss vermutlich als Hourdisdecke (massive Ziegelemente zwischen Stahlträgern), ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
- Geschosstreppe nicht bekannt

Anbau

- eingeschossige Massivbauweise
- vollständig unterkellert
- Flachdach mit Dachterrasse, Brüstungen aus Holz, Überdachung in Holzkonstruktion, Dacheindeckung nicht bekannt

Erweiterung (Billardcafé)

- eingeschossige Mauerwerks- und Stahlbetonmassivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit - vermutlich - Bitumenbahnindeckung
- vermutlich Stahlbetondecke
- Fassaden als Putzfassaden

Erweiterung (Spielhalle)

- eingeschossige Mauerwerks- und Stahlbetonmassivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit - vermutlich - Bitumenbahnindeckung
- vermutlich Stahlbetondecke
- Fassaden als Putzfassaden

**Wesentliche
Ausstattungsmerkmale**Hauptbaukörper

- Hauseingangstür aus Holz mit Glasschnitt
- Fenster - soweit ersichtlich - aus Holz mit Einfachverglasung, zum Teil mit Außenrollos aus Kunststoff, Belichtung zum Teil auch über Glasbausteine (Süd-West Fassade)
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Badezimmer nicht bekannt

Anbau

- Fenster nicht bekannt, Außenrollos aus Kunststoff
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

Erweiterung (Billardcafé)

- großflächige Schaufenster - soweit ersichtlich - aus Aluminium mit Einfachverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitäreinrichtungen - laut Bauplänen -: WC-Damen mit Handwaschbecken und zwei Toiletten, WC-Herren mit Handwaschbecken, drei Urinalen und zwei Toiletten

Erweiterung (Spielhalle)

- großflächige Schaufenster - soweit ersichtlich - aus Aluminium mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitäreinrichtungen - laut Bauplänen -: WC-Damen mit Handwaschbecken und zwei Toiletten, WC-Herren mit zwei Handwaschbecken, drei Urinalen und zwei Toiletten

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)
Die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist nicht bekannt.

Elektroinstallation

Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)
Die Elektroinstallation ist nicht bekannt.

WohnflächenHauptbaukörper und Anbau - laut Bauplänen -

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Speisekammer, Badezimmer und Flur, rd. 131,35 m² Wohnfläche
- Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Dachterrasse, rd. 119,38 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche, Badezimmer und Flur, rd. 93,19 m² Wohnfläche

Die Wohnflächen betragen somit insgesamt rd. 343,92 m². Dabei wurde die Dachterrassenflächen - nach § 9 Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien - mit rd. 4,13 m² berücksichtigt.

NutzflächenErweiterung (Billardcafé) - laut Bauplänen -

- Erdgeschoss: Windfang, Billardcafé mit Bar, Imbiss mit Kochecke, Aufenthaltsraum, WC-Damen mit Vorraum, WC-Herren mit Vorraum, Angestellten-WC mit Vorraum, Lager- und Putzmittelraum, rd. 187,20 m² Nutzfläche

Erweiterung (Spielhalle) - laut Bauplänen -

- Erdgeschoss: Windfang, Garderobe, Spielhalle, Aufsichts- und Nebenraum, WC-Damen mit Vorraum, WC-Herren mit Vorraum, Angestellten-WC mit Vorraum, Aufenthaltsraum und Flur, rd. 147,40 m² Nutzfläche

Die Nutzflächen betragen somit insgesamt rd. 334,60 m².

Anmerkung zu den FlächenberechnungenHauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)

Die Wohn- und Nutzflächen wurden in einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit aus den Flächenberechnungen des Architekten übernommen und anhand der Baupläne auf Plausibilität hin geprüft.

Zu den Wohn- und Nutzflächen zählen Verkehrs- und Abstellflächen innerhalb der Einheiten, Allgemeine Verkehrsflächen (z. B. Treppenhaus usw.), Räume außerhalb der Einheiten (z. B. WC vom Zwischenpodest zugänglich), Kellerräume und Funktionsräume (z. B. Heizungsraum, Öllageraum usw.) zählen nicht zu den Wohn- und Nutzflächen. Hieraus können sich Abweichungen zu vermietbaren Flächen ergeben, so dass die hier ermittelten Wohn- und Nutzflächen nicht notwendigerweise mit den tatsächlich vermietbaren Flächen übereinstimmen müssen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Baupläne keine Bestandspläne sind und eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde. Insofern müssen die hier aufgeführten Grundrisspläne und die Flächenberechnung nicht exakt mit den bestehenden baulichen Anlagen übereinstimmen.

Außenanlagen

Das Grundstück Flurstück 134/73 ist als gepflasterter Bürgersteig ausgeführt und das Grundstück Flurstück 54/20 ist nahezu vollständig überbaut. Ein asphaltierter Zuweg zum Eingang des Hauptbaukörpers ist im südöstlichen Grundstücksbereich vorhanden. Ansonsten übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen usw.).

Parkmöglichkeiten

Auf den Bewertungsgrundstücken sind keine Parkplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Zustand der baulichen Anlagen**Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)**

Die baulichen Anlagen befinden sich - nach dem äußeren Anschein - in einem stark mangelhaften Unterhaltungszustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden. Zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die für den Erhalt der baulichen Anlagen notwendig sind, wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nur noch provisorisch durchgeführt. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Außenhaut des Gebäudes verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen geringen Wärmeschutz. Eine Verbesserung der Wärmedämmung wäre sinnvoll.
- es sind Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Abplatzungen usw.) an den Fassaden und den Sockelbereichen vorhanden. Sämtliche Fassaden und die Sockelbereiche sollten fachgerecht instandgesetzt werden.
- es sind zum Teil Rissbildungen an den Außenwände vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rissbildungen um optische Mängel handelt. Eine genaue Ursachen- und Schadenanalyse kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Statiker, Baugrundgutachter) erfolgen. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
- es sind Feuchtigkeitsschäden (Fäulnis, Farbabplatzungen usw.) an den Holzbauteilen (Fenster, Giebeln, Brüstung und Überdachung der Dachterrasse usw.) vorhanden, welche instand zusetzen sind.
- sämtliche Fenster, Schaufensterfronten und Außentüren sowie die Glasbausteine an der Süd-West Fassade sind augenscheinlich „älteren Datums“ und verfügen über einen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz. Eine Modernisierung der Fenster, der Schaufensterfronten, der Außentüren sowie der Glasbausteine wäre sinnvoll.
- die Dacheindeckungen und die Dachentwässerungen (Regenrinnen, Fallrohre usw.) wurden augenscheinlich provisorisch ausgebessert. Die Dacheindeckung, die Anschlüsse sowie die Regenrinnen und Fallrohre müssen überprüft und ggf. fachgerecht instandgesetzt werden.
- die Briefkasten- und Klingelanlage sowie das Vordach des Hauptbaukörpers sind defekt und müssen erneuert werden.
- es sind Aufbruchspuren an der Eingangstür zum Billardcafé vorhanden, welche instand zusetzen sind.
- ein allgemeiner Pflegerückstand ist auch im Bereich der Außenanlagen vorhanden, welche aufzuarbeiten sind.

Bei Objekten dieser Art ist der Umfang der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes - ohne Innenbesichtigung - nur eingeschränkt beurteilbar.

Erfahrungsgemäß sind notwendige Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig mit grundlegenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten verbunden. Nach den vorliegenden Informationen steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer. Angaben zum Zustand der haustechnischen Anlagen (Sanitär, Heizung und Warmwasserbereitung, wasserführende Leitungen sowie Elektroinstallationen) lagen nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung von einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen, der erforderlich ist, um das Gebäude in einen zeitgemäßen und marktgängigen Zustand zu versetzen.

In der Fachliteratur⁶ werden die Kosten für eine umfassende Modernisierung städtischer Gründerzeithäuser mit 1.500 bis 2.000 EUR/m² Wohnfläche angegeben (Preisstand: II/2020). Für Wohn- und Geschäftshäuser liegen derzeit keine vergleichbaren Angaben vor.

Für das Wohn- und Geschäftshaus werden Modernisierungskosten in Höhe von rd. 1.500 EUR/m² Wohnfläche angesetzt. Bei den gewerblich genutzten Flächen wird unterstellt, dass die zukünftigen Mietverträge eine Vermietung im Zustand „Dach und Fach“ vorsehen. Dies bedeutet, dass der Vermieter im Wesentlichen nur für die tragende Gebäudesubstanz und die äußere Gebäudehülle verantwortlich ist, während der Innenausbau und nutzungsspezifische Ausstattungen von den Mietern übernommen werden. Aus diesem Grund werden für die Gewerbeflächen lediglich 50 % der vorgenannten Modernisierungskosten angesetzt.

Somit ergeben sich folgende Kosten für eine umfassende Modernisierung bei einem Ansatz von rd. 1.500 EUR/m² Wohnfläche und rd. 750 EUR/m² Nutzfläche wie folgt:

Hauptbaukörper und Anbau

	Modernisierungskosten für Wohnflächen	rd. 1.500 EUR/m ²
x	Wohnfläche	343,92 m ²
=	Modernisierungskosten	rd. 515.880 EUR

Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)

	Modernisierungskosten für Nutzflächen	rd. 750 EUR/m ²
x	Nutzfläche	334,60 m ²
=	Modernisierungskosten	rd. 250.950 EUR

Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)

Somit werden die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen⁷ auf insgesamt rd. 766.830 EUR geschätzt und nachfolgend unter 3.4.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* wertmindernd berücksichtigt.

Anmerkung zum Zustand des Gebäudes

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich erwähnt, dass keine weitergehenden Untersuchungen über den baulichen Zustand einzelner Werke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten (z. B. Statiker, Bauschadensgutachter) durchgeführt werden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen und der Leitungssysteme (Elektro, Gas, Wasser) wurden nicht überprüft.

⁶ s. Kleiber, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV, Seite 1.119, Rdnr. 489

⁷ die folgende Kalkulation wurde EDV-gestützt durchgeführt und für den Text gerundet. Bei „manuellem“ Nachvollzug kann es daher zu geringen Rundungsdifferenzen kommen. Die Zahlen im Text sind genau.

⁸ s. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021

Energetische Qualität und Energieausweis

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, legt die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten, Bestandsgebäude sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung fest. Es stellt sowohl an Neubauten als auch an Bestandsgebäude hohe Anforderungen an die energetische Qualität. Bei Neubauten ist in der Regel der Einbau von Heizungen mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbarer Energie vorgeschrieben.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das unter Denkmalschutz steht. Dieses unterliegt grundsätzlich den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Für Baudenkmäler gelten gemäß § 105 GEG jedoch Ausnahmeregelungen, sofern energetische Maßnahmen das Erscheinungsbild oder die Bausubstanz beeinträchtigen würden. Diesbezüglich sind unter anderem die folgenden Vorschriften zu beachten:

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden. Funktionierende Heizungen können generell weiter betrieben werden. Das gilt auch, wenn eine Heizung kaputt geht, aber noch repariert werden kann. Für den Fall, dass eine Gas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden muss, weil sie nicht mehr repariert werden kann, gibt es mehrjährige Übergangsfristen. Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen.
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Der Energiepass für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ergebnisse werden in mehreren Energieeffizienzklassen dargestellt - ähnlich wie man es bereits heute bei haustechnischen Geräten (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränken) kennt. Der Energiepass informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotentiale auf und ermöglicht einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden.

Im vorliegenden Fall besteht eine Befreiung zur Erstellung eines Energieausweis aufgrund des Denkmalschutzes. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des aktuellen GEGs (Gebäudeenergiegesetz), welches für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität stellt, nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

In der Praxis ist zu beobachten, dass unter dem Aspekt der ständig steigenden Energiepreise, bei energetisch gut ausgerüsteten Gebäuden höhere Nettokaltmieten und somit auch höhere Verkaufspreise gegenüber energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäuden erzielt werden.

Bei der Wertermittlung werden die energetischen Merkmale des Wohn- und Geschäftshauses bei der Ermittlung der Nettokaltmieten (s. 3.4.2 *Marktüblich erzielbarer Rohertrag*) berücksichtigt.

**Grundrissgestaltung
und Ausstattungs-
standard**

Die Häuser der Jahrhundertwende sind die charakteristischste Gruppe der innerstädtischen Altbauten. Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck und ihre großzügigen Raumzuschnitte machen sie besonders begehrt.

Die Zimmer sind überwiegend rechteckig geschnitten und zum Teil als gefangene Räume/Durchgangszimmer ausgebildet. Die Badezimmer in den Wohnungen besitzen eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Belichtung der Wohnung im Erdgeschoss ist zum Teil nur über den Innenhof möglich.

Die Grundrissgestaltung ist gekennzeichnet durch die nachträglichen Erweiterungen und wird als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Über den Ausstattungsstandard können aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussagen getätigt werden.

**Wo werden die
Gebäudemerkmale
berücksichtigt**

Hauptsächlich unter 3.4.2 beim Ansatz des Rohertrags (Nettokaltmieten). Die Instandsetzungskosten werden unter 3.4.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Von Immobilienpooling
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt den wesentlichen Bestandteilen nach den §§ 93, 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Fahrstühle, Klimaanlage, Warmwasserspeicher, Waschbecken und Badewannen. Auch Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Erschließung

Die Grundstücke werden von der Kasseler Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Massenangaben nach vorgelegten Bauaktenauszügen. Grundstücksgröße nach vorgelegtem Grundbuchauszug. Die Einhaltung bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen wurde nicht überprüft, die Verwendung vorgelegter Unterlagen und sonstiger örtlicher Angaben erfolgt ohne damit deren Richtigkeit bestätigen zu wollen.

Verkehrswertgutachten sind keine Mietgutachten. Mietzins, Ausführungen zu Mängeln und Schäden usw. in diesem Gutachten beinhalten daher keine Angaben zur Begründung eines Mieterhöhungs- oder Mietminderungsverlangens nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 557 BGB ff.).

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Die Funktion der technischen Ausstattung und Installationen wurden nicht überprüft, eine Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder Altlasten wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft, und bleiben außer Ansatz.

3 Wertermittlung

3.1 Sanierungsaufwand und Nutzungsaussichten

Objekte mit Leerstand und Gewerbebrachen

Dauemd leerstehende oder brachliegende Grundstücke sind zumeist Objekte aus aufgegebener gewerblicher Nutzung, deren Wiederverwertung wegen baulicher, finanzieller oder rechtlicher Hindernisse ungewiss ist.

Bei der Wertermittlung hat der Sachverständige einerseits abzuschätzen, ob und welche Nutzungsaussichten jeweils im Einzelfall bestehen und andererseits den Sanierungsaufwand aus Größe, Konstruktion und konkreter Folgenutzungsabsicht zu ermitteln. Die beiden Größen „Nutzungsaussicht“ und „Sanierungsaufwand“ stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis zueinander, wie es sich in der folgenden Graphik darstellt:

Abhängigkeitsverhältnis Sanierungsaufwand/ Nutzungsaussicht⁹

Die Wahrscheinlichkeit, dass das Objekt einer Folgenutzung zugeführt werden kann, ist nur bei guter bis sehr guter Nutzungsaussicht, verbunden mit geringem Sanierungsaufwand, groß.

Je schlechter der potentielle Nutzen bewertet wird und je höher der Sanierungsaufwand einzuschätzen ist, umso weniger wahrscheinlich wird die Wiederverwendbarkeit des Grundstücks mit seiner bisherigen Nutzung und umso geringer wird sein Wert zu bemessen sein.

Wie bereits unter 2.2 *Denkmalschutz* dargestellt, ist das Objekt „Kasseler Straße 4“ in Homberg-Efze Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und entsprechend in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen verzeichnet.

Mit der Aufnahme in die Arbeitsliste der Denkmaltopographie unterliegt das Objekt den Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Diese beinhalten insbesondere ein Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie ein Abbruchverbot.

Nutzungsaussichten: Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist Herausgeber für den „Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen“. Dieses Dokument erläutert sowohl für Kommunen als auch Fachbüros, wie ein „Integriertes kommunales Ent-

⁹ Quelle: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 5/2003

wicklungskonzept“ (IKEK) zu erstellen und aufzubauen ist. In dem aktuellen IKEK 2022 wird zur demographischen Entwicklung und der Wohnraumnachfrage in der Kreisstadt Homberg (Efze) auf Seite 46 auszugsweise wie folgt ausgeführt:

„Ergänzend zur Erarbeitung des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) für die Kreisstadt Homberg (Efze) wurde durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft eine Wohnraumbedarfsanalyse auf Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen & -prognosen erarbeitet. Zu den wesentlichen Ergebnissen der Untersuchung zählen folgende Aspekte:

Bis Ende der 2020er-Jahre wird sich die Zahl der Haushalte in Homberg (Efze) annähernd stabil halten, was sich bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf die deutliche Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückführen lässt. Auch langfristig wird die Haushaltszahl nur geringfügig sinken. Insgesamt ist von einem Rückgang der Haushalte bis 2035 von 1,6 % auszugehen (von 7.400 im Jahr 2020 auf 7.300 im Jahr 2035). Einzig die Einpersonenhaushalte werden bis 2035 anteilig hinzugewinnen, während der Anteil der Haushalte mit zwei oder mehr Personen abnehmen wird. Kurzfristig (bis 2025) ist mit einem steigenden Nachfragezuwachs nach Wohnraum zu rechnen.

Bis zum Jahr 2025 wird daher von einem Neubaubedarf von 41 Wohneinheiten, sowie 45 Wohnungen als Ersatzbedarf, ausgegangen. Mittel- und langfristig bis 2030 bzw. 2035 beschränken sich die Wohnraumbedarfe nur noch auf den Geschosswohnungsbau, da die Nachfrage nach Familienwohnraum zurückgehen und die Nachfrage nach Singiewohnungen ansteigen wird.

Bis 2030 besteht somit ein Bedarf (kein zusätzlicher Bedarf, lediglich Ersatzbedarf) an 36 Wohneinheiten in der Mehrfamilienhäusersparte und 5 Einheiten in der Ein- und Zweifamilienhaussparte. Der Gesamtbedarf bis 2035 beläuft sich schlussendlich auf 35 Wohnungen (Neubaubedarf: 13; Ersatzbedarfe 22), wobei diese vollständig auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezogen sind.“

Die Nutzungsaussichten für Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtkern von Homberg (Efze) sind insgesamt als stabil einzustufen. Insbesondere für Wohnraum besteht eine nachhaltige Nachfrage, die durch kommunale Entwicklungskonzepte ausdrücklich unterstützt wird. Wohnnutzungen sind im Innenstadtbereich in der Regel besser und langfristiger vermietbar als rein gewerbliche Flächen.

Für gewerbliche Nutzungen zeigt sich ein differenziertes Bild: Einzelhandelsflächen sind vor allem in guten Innenstadtlagen und im Bereich der Nahversorgung nachgefragt, während klassische Büroflächen eine eher verhaltene Nachfrage aufweisen und stärker von Lage, Ausstattung und Flexibilität abhängig sind. Praxis- und dienstleistungsorientierte Nutzungen weisen eine solide, jedoch selektive Nachfrage auf.

Insgesamt werden gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe) aus marktlicher Sicht positiv bewertet, da sie den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entsprechen und eine ausgewogene Nutzung sowie eine verbesserte Vermietbarkeit ermöglichen.

Fazit

Trotz des als mittel bis hoch einzuschätzenden Sanierungs-/Modernisierungsaufwands ist aufgrund der positiven Nutzungsaussichten davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Investitionen tätigt, um eine nachhaltige zukünftige Nutzung des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil zu ermöglichen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswertverfahren	Bei Grundstücken, die mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut sind, handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.
Sachwertverfahren	Wohn- und Geschäftshäusern werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nicht nach Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung nicht die Baukosten im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Ertragswertverfahren zur Anwendung.
Vergleichswertverfahren	Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z. B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.
Vorgehensweise im vorliegenden Fall	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Grundstücke, die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind, am sinnvollsten im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Die Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert und anschließend die Wertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

3.3 Bodenwert

Anmerkung	Das Bewertungsobjekt umfasst die Grundstücke Flurstück 134/73 und Flurstück 54/20. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke werden diese im Gutachten als eine wirtschaftliche Einheit gesehen und bewertet.										
Bodenrichtwert	Laut des Bodenrichtwertinformationssystems für das Land Hessen ¹⁰ liegen die Bewertungsgrundstücke in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert (Stand: 1. Januar 2024) von 65 EUR/m ² Grundstücksfläche für baureifes ist. Der Richtwert bezieht sich auf bebaute und erschlossene Grundstücke und stellt nur einen Durchschnittswert innerhalb der Richtwertzone dar. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungstichtag aufgrund der zeitlichen Differenz und der Grundstücksgröße ist für das Bewertungsgebiet nicht zu erkennen.										
Bodenwert	Somit ergibt sich folgender Bodenwert: <table><tr><td></td><td>Objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert</td><td>65 EUR/m²</td></tr><tr><td>x</td><td>Grundstücksgröße (Flurstück 134/73 und 54/20)</td><td>779 m²</td></tr><tr><td>=</td><td>Bodenwert</td><td>50.635 EUR</td></tr></table>			Objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert	65 EUR/m ²	x	Grundstücksgröße (Flurstück 134/73 und 54/20)	779 m ²	=	Bodenwert	50.635 EUR
	Objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert	65 EUR/m ²									
x	Grundstücksgröße (Flurstück 134/73 und 54/20)	779 m ²									
=	Bodenwert	50.635 EUR									

¹⁰ s. <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

3.4.1 Aufbau des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Aufbau des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die Eingangsgrößen des allgemeinen Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt.

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Gebäude + Boden)
- Bodenwertanteilsverzinsung
- = Reinertrag (Gebäude)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Ertragswert (Gebäude)
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- + Bodenwert
- = Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Barwertfaktor zur Kapitalisierung mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag des Gebäudes, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Eigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Eigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem sogenannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.4.2 Ertragswert

Marktmäßig erzielbarer Rohertrag

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die marktmäßig erzielt werden kann.

Wohnungsmieten: Laut des Mietwert-Kalkulators (Hessen) sind derzeit Nettokaltmieten in der Stadt Homberg-Efze in Abhängigkeit von der Lage, der Lagemerkmale innerhalb des Gebäudes, der Wohnungsgröße, der Ausstattung und des Baujahres von rd. 6,35 EUR/m² bis 7,00 EUR/m² Wohnfläche zu erzielen.

Gewerbemieten: Laut des Gewerbe-Mietwertpreisspiegels¹¹ sind derzeit Nettokaltmieten in der Stadt Homberg (Efze) in Abhängigkeit von der Lage, der Größe, der Ausstattung und des Baujahres von rd. 4,00 EUR/m² bei Lagerflächen bis rd. 16,00 EUR/m² Nutzfläche bei Ladenlokalen zu erzielen.

Im vorliegenden Fall halte ich folgende monatliche Nettokaltmieten nach der unterstellten Modernisierung für marktmäßig erzielbar:¹²

Lage	Nutzung	Größe	Netto-Kaltmiete	Rohertrag
EG	Gewerbe	334,60 m ²	7,25 EUR/m ²	2.426 EUR
EG	Wohnen	131,35 m ²	6,35 EUR/m ²	834 EUR
OG	Wohnen	119,38 m ²	6,90 EUR/m ²	824 EUR
DG	Wohnen	93,19 m ²	7,00 EUR/m ²	652 EUR
Summe:	–	678,52 m²	–	4.736 EUR

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 Anlage 3 abgeleitet und setzen sich zusammen aus:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Betriebskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten: Umfassen die Kosten der zur Verwaltung der Grundstücke erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Verwaltungskosten betragen insgesamt 1.705 EUR/Jahr, dies entspricht rd. 3,00 % des jährlichen Rohertrages.

Instandhaltungskosten: Umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung des Gebäudes abhängig. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark.

Im vorliegenden Fall halte ich einen - aufgrund des Denkmalschutzes - erhöhten Instandhaltungsansatz von rd. 17,00 EUR/m²/Jahr für die Wohnflächen und rd. 8,50 EUR/m²/Jahr für die Nutzfläche für angemessen. Somit erhält man Instandhaltungskosten von insgesamt rd. 8.691 EUR/Jahr bei insgesamt rd. 343,92 m² Wohn- und rd. 334,60 Nutzflächen.

¹¹ https://www.miete-aktuell.de/mietspiegel/Homberg-Efze/Homberg-%28Efze%29/?utm_source=chatgpt.com

¹² die folgende Kalkulation wurde EDV-gestützt durchgeführt und für den Text gerundet. Bei „manuellem“ Nachvollzug kann es daher zu geringen Rundungsdifferenzen kommen. Die Zahlen im Text sind genau.

Betriebskosten: Sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis: Umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte liegt erfahrungsgemäß bei rd. 3,00 % des Rohertrags. Das sind insgesamt rd. 1.705 EUR/Jahr.

Insgesamt

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt rd. 12.101 EUR/Jahr.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021, Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises wird der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit rd. 2,1 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,7$ % angegeben, womit sich eine statistische Bandbreite von 0,4 % bis 3,8 % für den Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Spannweite ist ein durchschnittlicher Wert für normal verkäufliche Gebäude mit einer marktüblichen Risikostruktur.

Objektartenspezifische Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser werden im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises nicht angegeben.

Aufgrund der Risikostruktur - die nicht ermöglichte Innenbesichtigung machen eine Investition in das Objekt wesentlich riskanter als die Investition in ein „normales“ vergleichbares Objekt - halte ich einen angepassten objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von rd. 3,40 % für das Bewertungsobjekt für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Bei dem Bewertungsobjekt ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig“ zu erhalten. Daher erscheint eine lange Restnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen.¹³

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung¹⁴ von rd. 27,385 ...

¹³ s. Kleiber, Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil VI, Seite 2.371, Rdnr. 824

¹⁴ der Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Zeitrente in Abhängigkeit von i (Zinssatz) und n (Zeit bzw. Restnutzungsdauer in Jahren) lautet $\left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right] / \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right] \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$.

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- die unter 2.2 *Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs* ermittelte Wertminderung für die vom Wegerecht betroffene Grundstücksfläche von rd. 1.609 EUR;
- die überschlägig unter 2.3 *Zustand der baulichen Anlagen* geschätzten Modernisierungskosten von rd. 766.830 EUR.

Ertragswert

Der Ertragswert des Wohn- und Geschäftshauses ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:¹⁵

	Rohertrag (rd. 4.736 EUR/Monat)	56.832 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	12.101 EUR/Jahr
=	Reinertrag	44.731 EUR/Jahr
-	Bodenwertverzinsung	1.722 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	43.009 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,385 ...
=	Gebäudeertragswert	1.177.799 EUR
±	Besondere Grundstücksmerkmale	
-	Barwert der Mindermieten	1.609 EUR
-	Rückstände und Schäden	766.830 EUR
+	Bodenwert	50.635 EUR
=	Ertragswert	459.995 EUR

¹⁵ die folgende Kalkulation wurde EDV-gestützt durchgeführt und für den Text gerundet. Bei „manuellem“ Nachvollzug kann es daher zu geringen Rundungsdifferenzen kommen. Die Zahlen im Text sind genau.

4 Verkehrswert nach dem äußeren Anschein

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 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.

Im vorliegenden Fall wurde das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt.

Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.

Verkehrswert nach dem äußeren Anschein

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert - nach dem äußeren Anschein - der Grundstücke, welche als wirtschaftliche Einheit mit einem ehemals als Wohn- und Geschäftshaus bebauten Gebäude „Kasseler Straße 4“ in Homberg (Efze) bebaut sind, zum Wertermittlungstichtag 15. Oktober 2025 gerundet - auch um keine Exaktheit vorzutauschen - geschätzt auf:

rd. 460.000 EUR

Aufteilung des Wertes: Im Folgenden wird eine Aufteilung des Verkehrswerts mittels vereinfachtem Aufteilungsschlüssel (Anteil an der Grundstücksgröße) - rein rechnerisch - ermittelt. Diese Werte sind nicht mit dem Verkehrswert nach § 194 BauGB identisch.

Grundstück/ Flurstück	Größe	Anteil am	
		Boden	Verkehrswert
134/73	67 m ²	rd. 8,60 %	39.564 EUR
54/20	712 m ²	rd. 91,40 %	420.436 EUR
Summe:	779 m²	100,00 %	460.000 EUR

Wichtig: Eine Innenbesichtigung des Wohn- und Geschäftshauses wurde nicht ermöglicht. Dieses Gutachten basiert auf dem äußeren Anschein. Gegebenenfalls könnte sich der in diesem Gutachten angegebene Verkehrswert von dem „tatsächlichen Verkehrswert“ unterscheiden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.


Homberg, 2. Januar 2026

Ulrich Maus
Dipl.-Ing.
Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und
inbebauten Grundstücken (TÜV)

5 Verzeichnis der Anlagen

Fotodokumentation	1
Auszug aus der Liegenschaftskarte	5
Bauzeichnungen	6

Anmerkung zu den Bauplänen

Die Baupläne wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt, sie sind jedoch keine Bestandspläne. Insofern müssen die hier abgebildeten Bauzeichnungen nicht exakt mit der bestehenden baulichen Anlage übereinstimmen.

**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von der Kasseler
Straße (Norden)**



**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von Nord-Osten**



**Ansicht östlicher
Grundstücksbereich
von Nord-Osten**



**Ansicht
Hauseingangstür
von Nord-Osten**



**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von dem Parkplatz des
Nachbargrundstücks
(Osten)**



**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von dem Parkplatz des
Nachbargrundstücks
(Süd-Osten)**



**Ansicht des ehemals
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von dem Parkplatz des
Nachbargrundstücks
(Süden)**



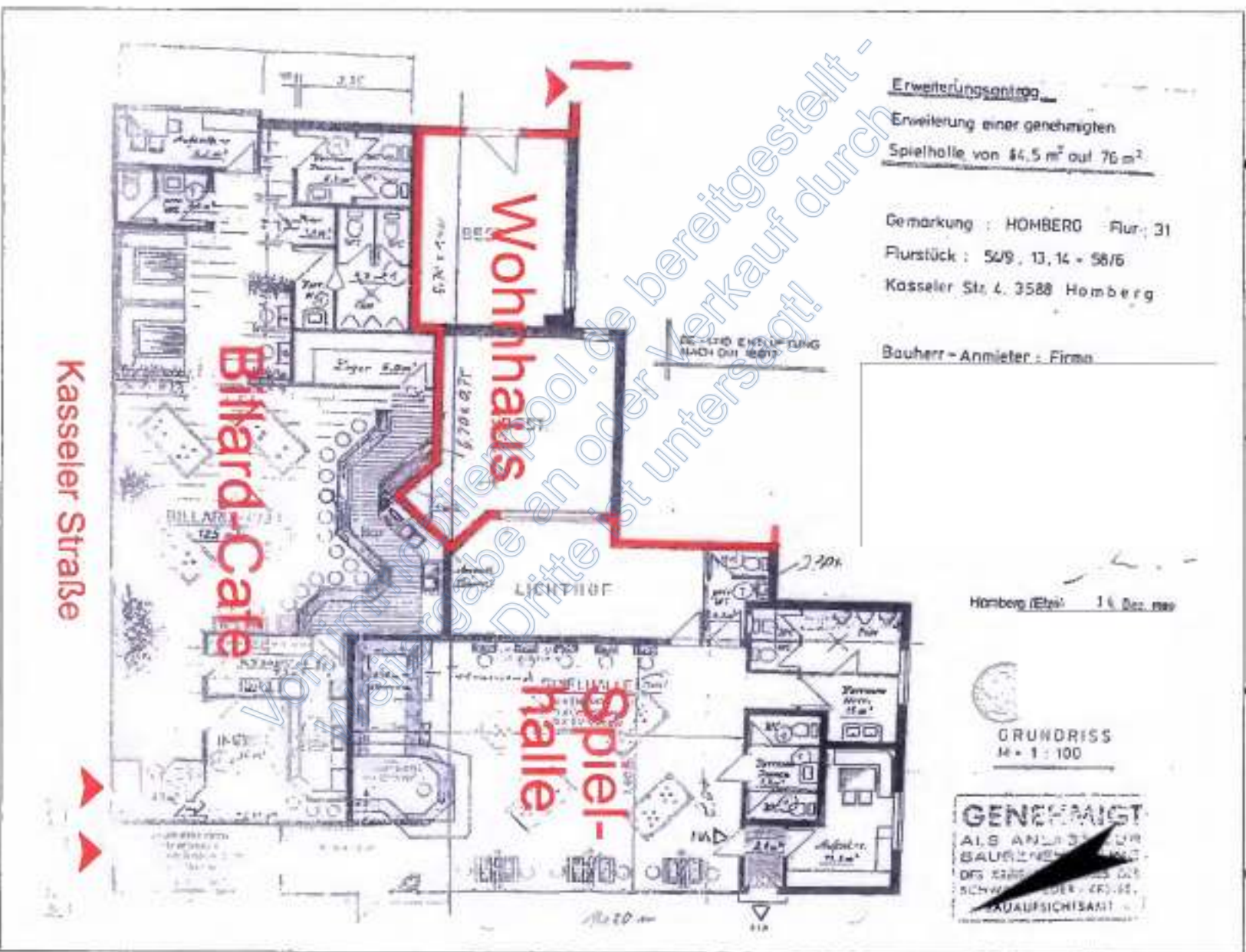
**Ansicht südwestlicher
Grundstücksbereich
von dem Parkplatz des
Nachbargrundstücks
(Süd-Osten)**



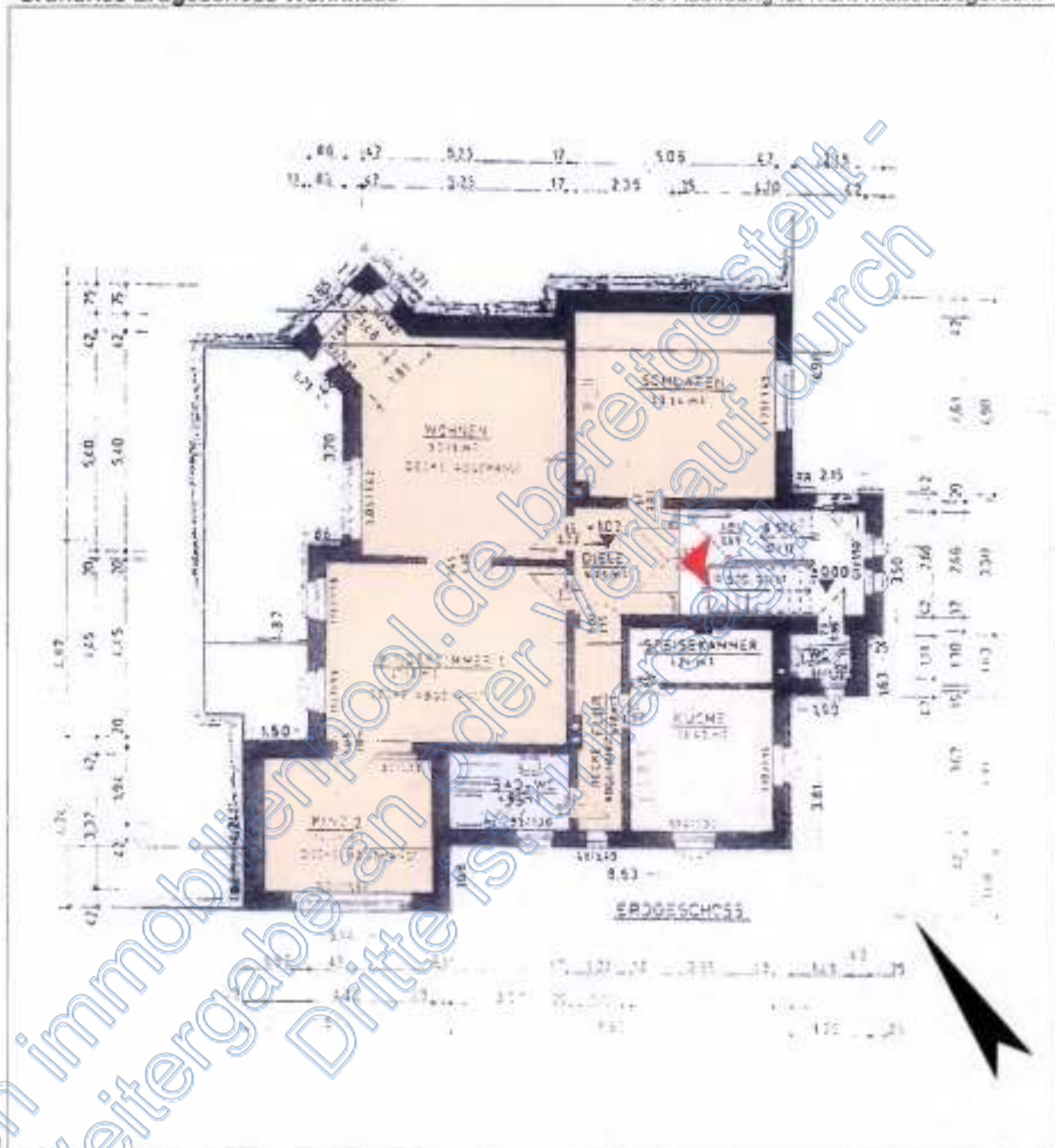
Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Grundriss Erdgeschoss Billard-Café und Spielhalle Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.

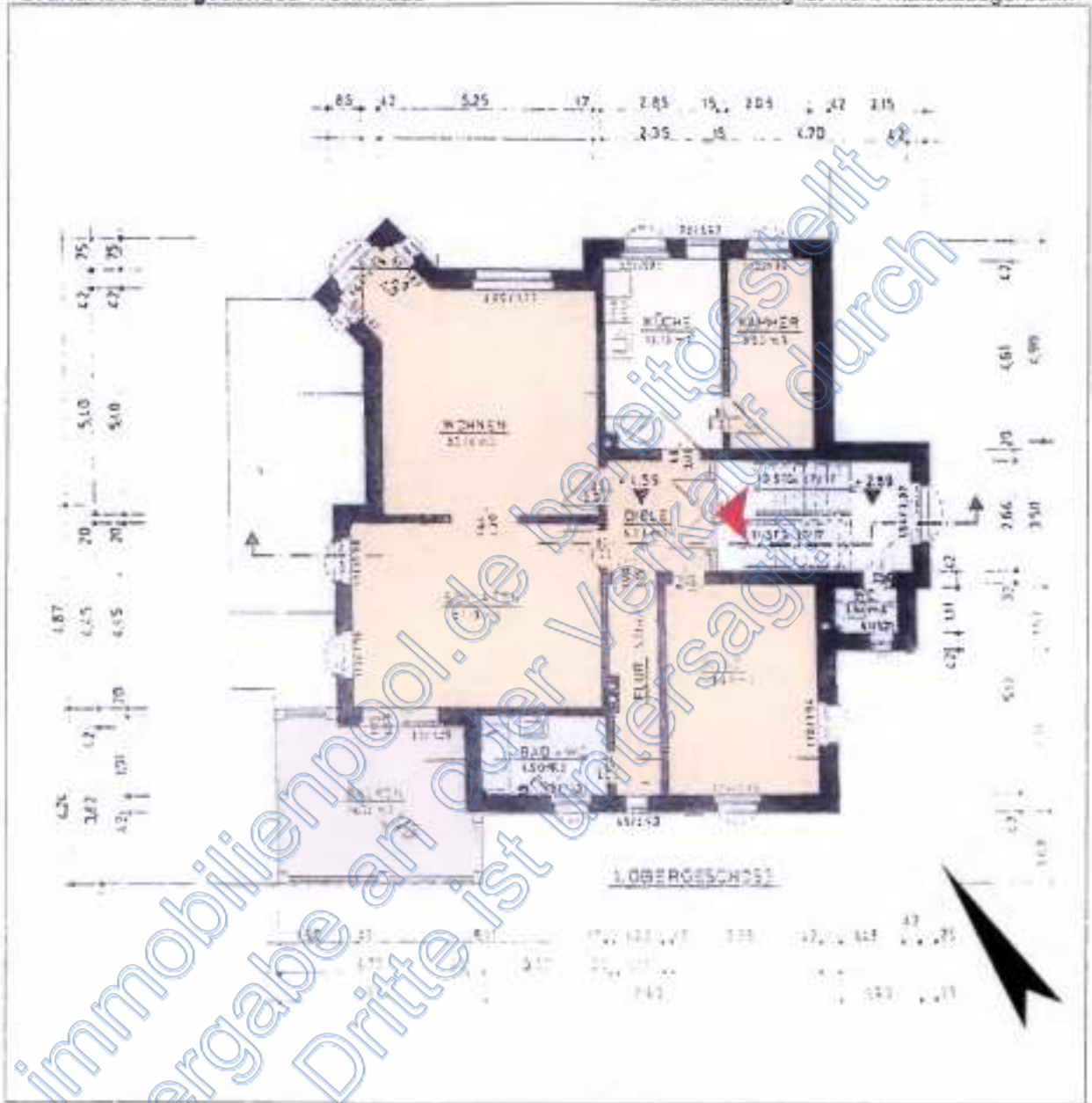


Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.

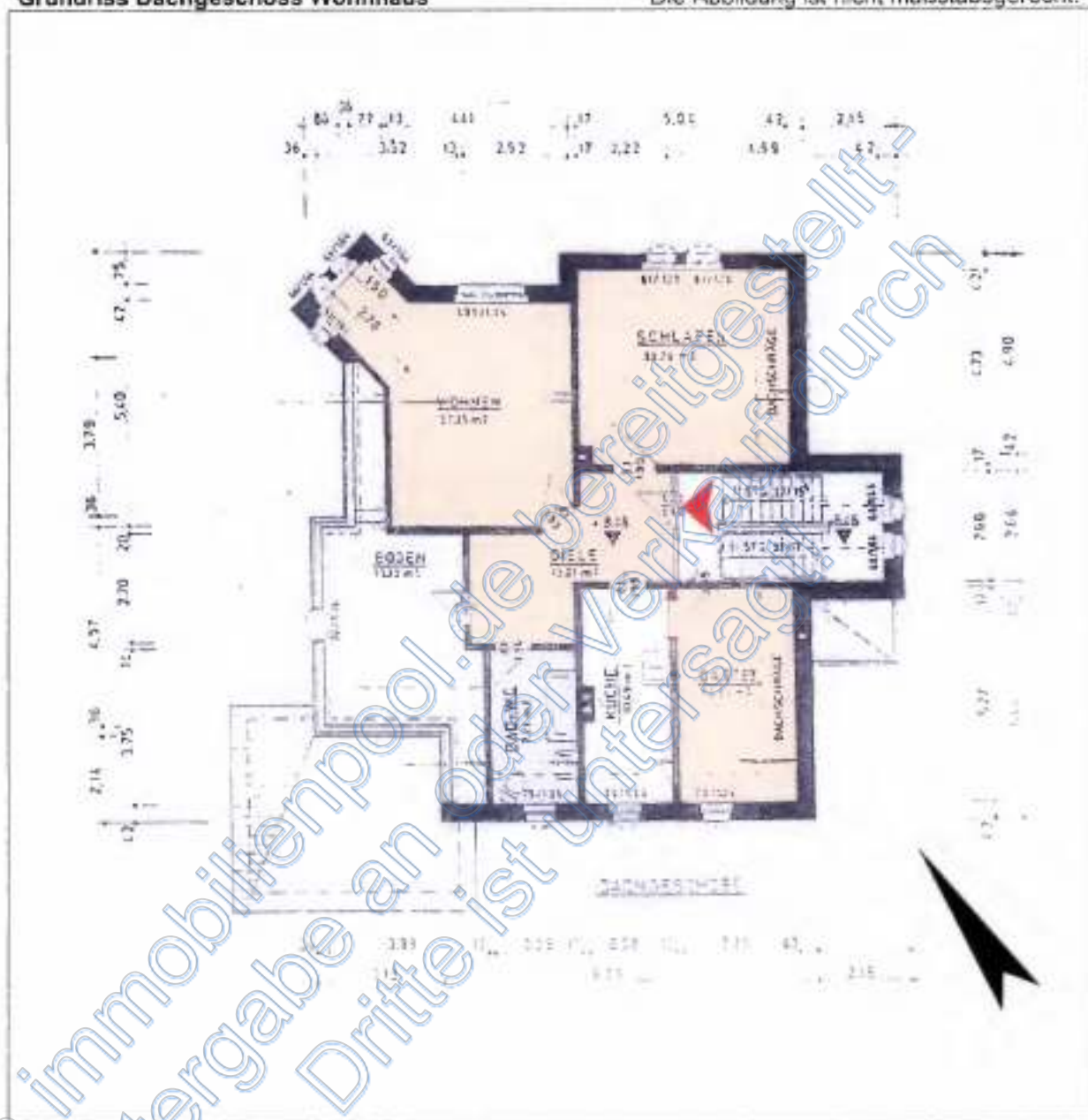


Grundriss Obergeschoss Wohnhaus

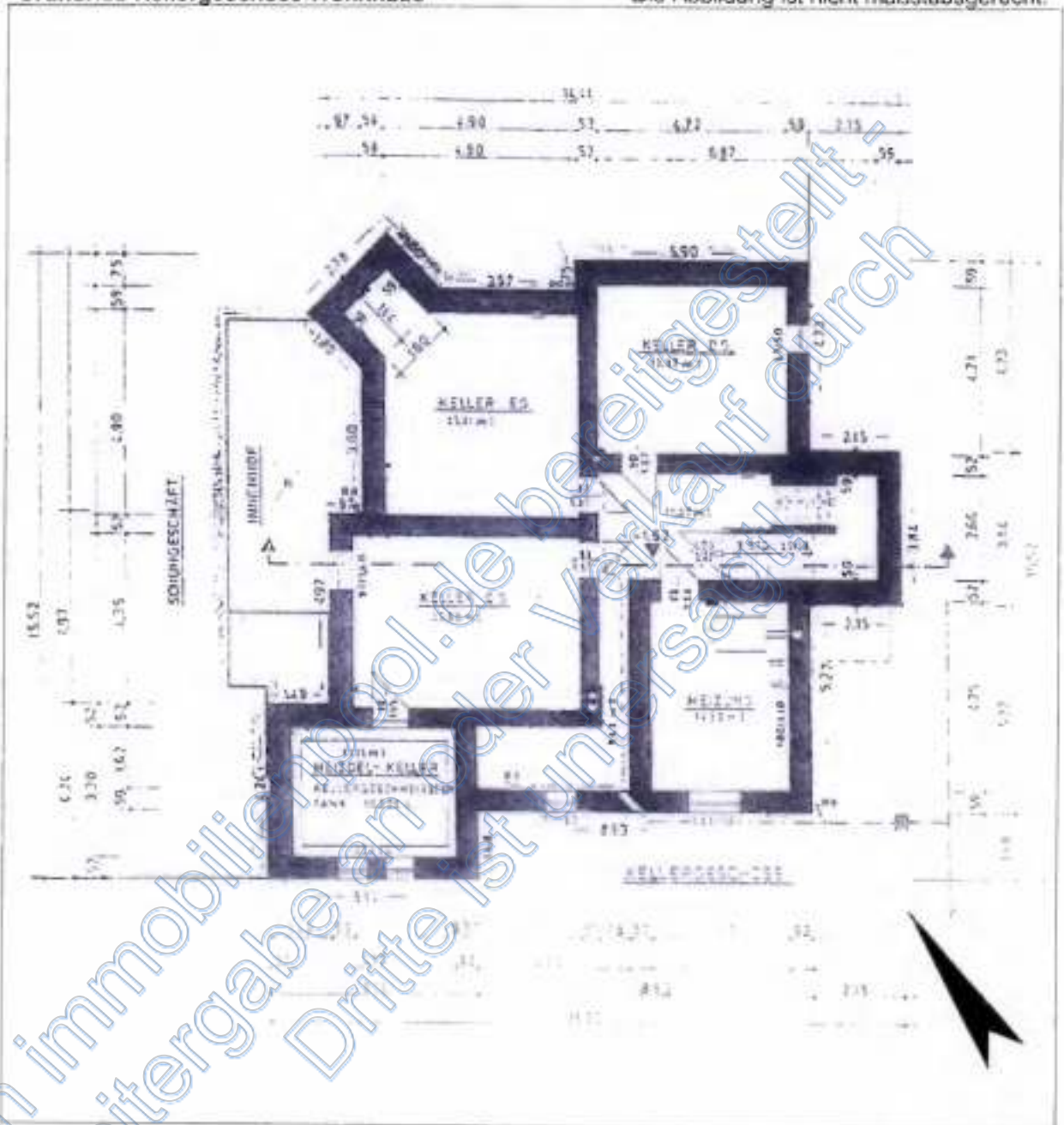
Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



Schnitt Wohnhaus

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.

