

HESSEN



## **Gutachterausschuss für Immobilienwerte**

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des  
Werra-Meißner-Kreises

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



**Verkehrswert 199.000 €**

## Allgemeine Informationen

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Gemeinde                    | Alheim            |
| Gemarkung                   | Heinebach         |
| Flur                        | 7                 |
| Flurstück(e)                | 45                |
| Lagebezeichnung             | Kirchstraße 17    |
| Grundbuchblatt              | 1118              |
| Stichtag der Wertermittlung | <b>04.11.2025</b> |

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Peter, Dipl. - Ing.    | als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses |
| Koch, Immobilienmakler | als Mitglied des Gutachterausschusses              |
| Wagner, Dipl. - Ing.   | als Mitglied des Gutachterausschusses              |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung</b>                                                       | <b>1</b>  |
| <b>1.1. Antrag</b>                                                           | <b>1</b>  |
| 1.1.1. Antragsteller                                                         | 1         |
| 1.1.2. Zweck                                                                 | 1         |
| 1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung                                         | 1         |
| 1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag                             | 1         |
| <b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>1.3. Unterlagen</b>                                                       | <b>1</b>  |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung</b>                                            | <b>2</b>  |
| <b>2.1. Grund und Boden</b>                                                  | <b>2</b>  |
| 2.1.1. Grundbuch                                                             | 2         |
| 2.1.2. Liegenschaftskataster                                                 | 2         |
| <b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>                                              | <b>3</b>  |
| 2.2.1. Entwicklungszustand                                                   | 3         |
| 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung                      | 4         |
| 2.2.3. Tatsächliche Nutzung                                                  | 5         |
| 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand                                           | 5         |
| 2.2.5. Lagemerkmale                                                          | 6         |
| 2.2.6. Ertragsverhältnisse                                                   | 8         |
| 2.2.7. Grundstücksgröße                                                      | 8         |
| 2.2.8. Grundstückszuschnitt                                                  | 9         |
| 2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit                                               | 10        |
| 2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen                     | 10        |
| 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen                      | 17        |
| 2.2.12. Demografie                                                           | 18        |
| 2.2.13. Weitere Merkmale???                                                  | 18        |
| <b>3. Wertermittlung</b>                                                     | <b>19</b> |
| <b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>                              | <b>19</b> |
| 3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer                                  | 19        |
| 3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren                              | 19        |
| 3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale       | 20        |
| 3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten                                       | 20        |
| 3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                    | 21        |
| 3.2.6. Bodenwert                                                             | 21        |
| <b>3.3. Sachwertverfahren</b>                                                | <b>22</b> |
| 3.3.1. Grundlagen                                                            | 22        |
| 3.3.2. Vorläufiger Sachwert                                                  | 22        |
| 3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | 23        |
| 3.3.4. Sachwert                                                              | 23        |
| <b>3.4. Ertragswertverfahren</b>                                             | <b>24</b> |
| 3.4.1. Allgemein                                                             | 24        |
| 3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren                       | 24        |
| 3.4.3. Vorläufiger Ertragswert                                               | 24        |
| 3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert                              | 26        |
| <b>4. Berechnung</b>                                                         | <b>27</b> |
| <b>4.1. Sachwert</b>                                                         | <b>27</b> |
| 4.1.1. Bodenwert                                                             | 27        |
| 4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen                  | 28        |
| 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses                                   | 30        |
| 4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheunen-/Wirtschaftsgebäudes                | 30        |
| 4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen     | 31        |
| 4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 31        |

---

|                |                                                                  |           |
|----------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.7.         | Vorläufiger Sachwert                                             | 31        |
| 4.1.8.         | Sachwertfaktoren                                                 | 32        |
| 4.1.9.         | Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse  | 33        |
| 4.1.10.        | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | 34        |
| 4.1.11.        | Sachwert                                                         | 34        |
| <b>4.2.</b>    | <b>Ertragswertverfahren</b>                                      | <b>35</b> |
| 4.2.1.         | Wohnflächen und Mieteinnahmen                                    | 35        |
| 4.2.2.         | Bewirtschaftungskosten                                           | 36        |
| 4.2.3.         | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz               | 36        |
| 4.2.4.         | Restnutzungsdauer                                                | 36        |
| 4.2.5.         | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | 36        |
| 4.2.6.         | Bodenwert                                                        | 36        |
| 4.2.7.         | Berechnung im Ertragswertverfahren                               | 37        |
| <b>5.</b>      | <b>Verkehrswert</b>                                              | <b>38</b> |
| <b>Anlagen</b> |                                                                  |           |
| <b>A.</b>      | <b>Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)</b>        |           |
| <b>B.</b>      | <b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte</b> |           |
| <b>C.</b>      | <b>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</b>                        |           |
| <b>D.</b>      | <b>Fotoübersicht</b>                                             |           |
| <b>E.</b>      | <b>Fotos</b>                                                     |           |
| <b>F.</b>      | <b>Grundrisskizzen/Bauzeichnungen</b>                            |           |
| <b>G.</b>      | <b>Berechnung Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzfläche</b>         |           |
| <b>H.</b>      | <b>Gebäudestandards (NHK 2010)</b>                               |           |
| <b>I.</b>      | <b>Orthophoto</b>                                                |           |

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 02.06.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 44/24) beantragt.

#### **1.1.2. Zweck**

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

#### **1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

#### **1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 04.11.2025, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

### **1.2. Besichtigung und Berichterstattung**

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am 07.10.2025 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 04.11.2025 in Anwesenheit des Eigentümers besichtigt.

### **1.3. Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrisszeichnungen
- Grundbuchauszug (Stand 10.10.2024)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

---

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Grund und Boden**

#### **2.1.1. Grundbuch**

Grundbuchbezirk: Heinebach

Grundbuchblatt: 1118

Laufende Nummer: 2

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Alheim

Gemarkung: Heinebach

Flur: 7

Flurstück: 45

Fläche: 175 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Lagebezeichnung: Kirchstraße 17

## 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 Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- 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
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

### 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 Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss 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.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

**Anmerkung:** **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden (§ 6 BauNVO).

**Anmerkung:** **§ 34 (1) BauGB** Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

**2.2.3. Tatsächliche Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune und Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Wohnhaus wird zu Wohnzwecken, die Scheune und das Wirtschaftsgebäude werden als Lagerfläche genutzt.

**2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand**

|                                     |                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                         | Gemeindestraße (Straße mit geringem Verkehr);                                   |
| Straßenausbau:                      | voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege auf beiden Seiten nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen: | Strom, Gas und Wasser,                                                          |
| Abwasserbeseitigung:                | Kanalanschluss                                                                  |

Nach Angabe der Gemeinde Alheim vom 10.10.2024 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

### 2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Mit ca. 5.000 Einwohnern ist Alheim eine Gemeinde im Landkreis Hersfeld-Rotenburg (Bundesland Hessen). Die Gemeinde umfasst 10 Ortsteile.

Nächstgelegene größere Städte: Rotenburg a.d.F., Bad Hersfeld, Kassel und Fulda. Heinebach liegt an der Bahnstrecke Fulda – Kassel sowie an der B 83 Bebra-Kassel.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortskern von Heinebach.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung; gute Verkehrsanbindung (Bushaltestelle; Bahnstation)

In der Straße sind ausschließlich wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind nicht wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen      Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

|                                                                                                                                                                                                    |                                   |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| Web-Adresse:<br><a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a><br>Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger | Überschwemmungsgebiet             | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Trinkwasserschutzgebiet           | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Heilquellenschutzgebiet           | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Abflussgebiete                    | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Naturschutzgebiet                 | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate) | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Vogelschutzgebiet                 | nein |
|                                                                                                                                                                                                    | Landschaftsschutzgebiet           | nein |

**2.2.6. 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 in Teilen sporadisch vermietet.

**2.2.7. Grundstücksgröße**

Das Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone geringe Größe.

### 2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Grundstückszuschnitt: | unregelmäßig geformtes, langgestrecktes Grundstück |
| Straßenfront:         | ca. 36 m                                           |
| mittlere Tiefe:       | ca. 6 m                                            |
| Topographie:          | Das Grundstück ist eben.                           |

### **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 Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Gutachterausschuss 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 Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

### **2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

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

#### Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von innen und außen besichtigt.

Hauptgebäude**Art:**

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

**Raumaufteilung:**

siehe Anlage F (Grundrisszeichnungen)

**Geschosse, Nutzung:**KG: Keller, Heizraum, WC;  
EG, OG und DG: Wohnung  
siehe Anlage F (Grundrisszeichnungen)**Alter:**

(siehe 3.2.1.)

**Baujahr:**

ca. 1930 (lt. Aussage des Eigentümers)

**Bauweise und Ausstattung:**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                  | Massivbau und Fachwerk                                                                                                                                                                                                    |
| Außenwände:                        | Mauerwerk und Fachwerk mit Putz                                                                                                                                                                                           |
| Dach:                              | Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                                                               |
| Fenster:                           | Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Metallkellerfenster, Dachflächenfenster                                                                                                                                          |
| Außentüren:                        | Haustür: Aluminium mit Glasausschnitt;                                                                                                                                                                                    |
| Innenwände:                        | Massiv und Fachwerk, Wandflächen tapeziert, tlw. Ständerwände im DG                                                                                                                                                       |
| Innentüren:                        | Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt, Kunststoff mit Glasausschnitt, Glastür, Glas-Schiebetür, FH-Tür, ZK-Tür, Holzbrettertüren                                                                                             |
| Decken:                            | Massivdecken und Holzbalkendecken, im KG tlw. unterseitig verkleidet mit OSB-Platten und Gipskartonplatten, tlw. mit Anstrich,<br>Im Wohnbereich mit Gipskarton verkleidet, Anstrich                                      |
| Treppen:                           | Massive Kellertreppe mit Fliesenbelag; massive Zwischentreppe mit Fliesen-Belag;<br>Geschosstreppen aus Holz mit Anstrich, Edelstahlgeländer                                                                              |
| Bodenbeläge:                       | Keller: Beton-Fußboden<br>Wohnbereich: Fliesen, Laminatböden, Textilbelag;                                                                                                                                                |
| Sanitäreinrichtungen:              | KG: WC, Waschbecken, Wände verputzt mit Anstrich, Fußboden gefliest;<br>EG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, raumhochgefließt, Fußboden gefliest;<br>DG: Dusche, WC, Waschbecken, Nassbereiche gefliest, Fußboden gefliest |
| Heizung:                           | Warmwasser-Zentralheizung,<br>in den Räumen Plattenheizkörper, Fußbodenheizung im Bad (DG)<br>Wärmeerzeugung über Gas-Therme (2002)<br>nebenstehender Warmwasserspeicher;                                                 |
| <b>Energetische Eigenschaften:</b> | Entsprechen grundsätzlich dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Fenster (1979, 1985 und 2000) und Heizung (2002), Wärmedämmung des Dachgeschosses in 2012 (lt. Aussage des Eigentümers)                     |
| <b>Barrierefreiheit:</b>           | Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude<br>Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm<br>Türöffnungen sind nicht durchgehend schwellenfrei<br>nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen   |
| Sonstige technische Ausstattung:   | -----                                                                                                                                                                                                                     |
| Besondere Bauteile:                | Außentreppe, Vordach                                                                                                                                                                                                      |

Besondere Einrichtungen: -----

sonstiges: Glasfaseranschluss vorhanden (lt. Aussage des Eigentümers)

**Baulicher Zustand:**

Modernisierung: in verschiedenen Bereichen:

- Elektroinstallation (2012)
- Sanitärausstattung (ab 2012)
- Heizungsleitungen und Heizkörper (2012)
- Dachdämmung (2012)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

**Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

- Putzschäden, Putzrisse erkennbar
- Fachwerk im OG tlw. schadhaft
- Schäden im Sockelbereich
- Farbabplatzungen

*Anmerkung:* **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.

Scheune und Wirtschaftsgebäude

**Art:** Scheunen und Wirtschaftsgebäude, Zwischenbau

**Geschosse, Nutzung:** EG: Lagerflächen

OG und DG: nicht zugänglich

**Alter:**  
(siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** ca.1930

**Bauweise und Ausstattung:**

|                   |                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau (EG), Fachwerk (OG u. DG)                                                                                               |
| Außenwände:       | Mauerwerk und Fachwerk, verputzt                                                                                                  |
| Dach:             | Satteldach, im Scheunenbereich mit Zwerchhaus, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Fenster:          | Kunststofffenster mit Isolierverglasung,                                                                                          |
| Außentore:        | Holztor und Metall-Schwingtor;                                                                                                    |
| Innenwände:       | Ziegelmauerwerk im EG, im OG vermutlich Fachwerk                                                                                  |
| Innentüren:       | keine                                                                                                                             |
| Decken:           | Massivdecken und Holzbalkendecken                                                                                                 |
| Treppen:          | keine, Zugang zum OG nur von außen über Leiter                                                                                    |
| Bodenbeläge:      | Beton;                                                                                                                            |
| Heizung:          | unbeheizt                                                                                                                         |

**Energetische Eigenschaften:** Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Sonstige technische Ausstattung: | -----                         |
| Besondere Bauteile:              | Zwerchhaus im Scheunenbereich |
| Besondere Einrichtungen:         | -----                         |
| sonstiges:                       | -----                         |

**Baulicher Zustand:**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Modernisierung: | ----- |
|-----------------|-------|

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:****Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):**

- Putzschäden an Gefachen

---

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

|                                    |                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Flächen- und Wegebefestigungen:    | -----                                                     |
| Stützmauern:                       | keine                                                     |
| Einfriedigungen/Tore:              | Sandsteinmauer, Buchenhecke                               |
| Besondere Gartenanlagen:           | -----                                                     |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Öffentlicher Wasser-, Abwasser-, Gas- und Strom-anschluss |

## 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

### Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld, 4 K44/24; eingetragen am 09.10.2024*

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

### Baulast:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.

### Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.10.2024, ist das Wertermittlungsobjekt Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage.

### Bodenordnung / Flurbereinigung / Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet.

### 2.2.12. Demografie

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

**Bevölkerungsentwicklung:** Die Bevölkerung in der Gemeinde Alheim ist seit dem Jahr 1997 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,33%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 127 Jahren erreicht sein. Der Trend ist gegenüber den Vorjahren stagnierend.

|                                     |                 |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Altersstruktur (31.12.2023):</b> | <b>Gebiet</b>   | <b>Altersquotient</b> | <b>Jugendquotient</b> |
|                                     | Hessen          | 33,0                  | 22,3                  |
|                                     | LK HEF/ROF      | 40,6                  | 22,6                  |
|                                     | <b>Gemeinde</b> | <b>37,5</b>           | <b>26,4</b>           |

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Gemeinde Alheim ist insgesamt gesehen günstiger als die des Landkreises.

**Arbeitsplätze:** Am 30.06.2024 hatte die Gemeinde Alheim 858 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

**Leerstände:** In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar.

### 2.2.13. Weitere Merkmale

Im Liegenschaftskataster sind Überbauten auf die Flurstücke 166 (Gemeindestraße) und 43/1 (Kirchengrundstück) erkennbar. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass dieser Überbau historisch bedingt ist und eine Überbaurente nicht gezahlt wird.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Definition des Verkehrswertes**

Der Gutachterausschuss 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).

### **3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt 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 Grundstücksmerkmale 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 Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

### **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.

Zur Stützung der Verkehrswertermittlung wird auch das Ertragswertverfahren herangezogen.

### **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).

### **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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.

### 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 wertbeeinflussen 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 darüber hinaus 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.

### **3.4. Ertragswertverfahren**

#### **3.4.1. Allgemein**

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

#### **3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert (nach § 28 ImmoWertV) ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **3.4.3. Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

#### Reinertrag; Rohertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 ImmoWertV).

Für die Bemessung des Rohertrages sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblichen erzielbaren Erträge zu ermitteln.

### Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzungsflächen erfolgte nach DIN 277.

### Wohnflächen (entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch folgende Bereiche:

- Wintergärten und Schwimmbäder
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen

Nicht zur Wohnfläche werden diese Bereiche gezählt:

- Zubehörräume (z.B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume, Waschküchen und Garagen)
- Geschäftsräume

Die Wohnfläche ist dabei nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln.

Angerechnet werden die Wohnflächen nach folgenden Regeln:

- Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig
- Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte
- Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliches zur Hälfte
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind, nach § 32 ImmoWertV, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- Verwaltungskosten; sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.  
Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z.B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- Mietausfallwagnis; es umfasst:
  - das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind,
  - das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragende Bewirtschaftungskosten sowie

- das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.  
Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal (boG) zu berücksichtigen.
- Betriebskosten; im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaiger Abweichung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach den in § 34 Abs. 2 ImmoWertV dargestellten Formeln zu ermitteln.

#### **3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine **Marktanpassung** durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Ertragswert

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

## 4. Berechnung

### 4.1. Sachwert

#### 4.1.1. Bodenwert

##### Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

In unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten, zeitnahen Vergleichspreise vor.

##### Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Heinebach. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 48,- €/m<sup>2</sup> 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.

##### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

**48,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

|                    |   |                        |   |                   |
|--------------------|---|------------------------|---|-------------------|
| 175 m <sup>2</sup> | x | 48,00 €/m <sup>2</sup> | = | <b>8.400,00 €</b> |
|--------------------|---|------------------------|---|-------------------|

#### **4.1.2. 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 Gutachterausschuss, 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 berücksichtigt 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.

Basisdaten der baulichen Anlagen

|                                                                                                            | <b>Wohnhaus</b>         | <b>Scheune /<br/>Wirtschaftsgebäude</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Bruttogrundfläche m²</b>                                                                                | 375                     | 59                                      |
| <b>Gebäudetyp</b> entsprechend NHK 2010                                                                    | 1.11                    | 18.5                                    |
| <b>Gebäudestandards</b><br>siehe NHK 2010                                                                  | 2,4                     | 3                                       |
| <b>Baujahr</b>                                                                                             | 1930                    | 1930                                    |
| <b>fiktives Baujahr</b>                                                                                    | 1980                    | 2005                                    |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b><br>(Jahre)                                                                      | 70                      | 30                                      |
| <b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)                                                                           | 25                      | 10                                      |
| <b>NHK 2010 €/m²</b><br>entsprechend NHK 2010 oder<br>eigener Erfahrungswerte                              | 800 €/m²                | 260 €/m²                                |
| <b>Regionalfaktor</b><br>(Anpassung der<br>Herstellungskosten an den<br>örtlichen Grundstücksmarkt)        | 1,0                     | 1,0                                     |
| <b>durch Regionalfaktor<br/>angepasste NHK</b>                                                             | 800 €/m²                | 260 €/m²                                |
| <b>Abschlag</b> für fehlenden oder<br>geringen Drempel <b>in Prozent</b>                                   | 6,0%                    | 0,0%                                    |
| <b>NHK 2010 €/m²</b>                                                                                       | 752 €/m²                | 260 €/m²                                |
| <b>Abschlag</b> für nicht<br>ausbaufähiges Dachgeschoss<br><b>in Prozent</b>                               | 0,0%                    | 0,0%                                    |
| <b>NHK 2010 €/m²</b>                                                                                       | 752 €/m²                | 260 €/m²                                |
| <b>Baupreisindex</b> entsprechend<br>der Veröffentlichung für<br>August 2025                               | 189,6                   | 189,6                                   |
| <b>Zuschlag für werthaltige,<br/>nicht erfasste Bauteile:</b><br>Spitzböden, Dachgauben,<br>Vordächer usw. | Außentreppe,<br>Vordach |                                         |
| <b>Herstellungskosten der nicht<br/>erfassten Bauteile</b>                                                 | 4.500 €                 |                                         |

**4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses**

|                                                    |                         |   |                  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---|------------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                  |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 752,00 €/m <sup>2</sup> |   |                  |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                  |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 375 m <sup>2</sup>      |   |                  |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      | =                       |   | 534.672 €        |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                  |
| <b>Außentreppe, Vordach</b>                        | =                       |   | 4.500 €          |
| Zwischensumme                                      | =                       |   | 539.172 €        |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,357                   | = | 192.484 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | =                       |   | <b>192.484 €</b> |

**4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheunen-/Wirtschaftsgebäudes**

|                                                    |                         |   |                |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---|----------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 260,00 €/m <sup>2</sup> |   |                |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 59 m <sup>2</sup>       |   |                |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      | =                       |   | 29.085 €       |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                |
| <b>0</b>                                           | =                       |   | 0 €            |
| Zwischensumme                                      | =                       |   | 29.085 €       |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,333                   | = | 9.685 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | =                       |   | <b>9.685 €</b> |

#### 4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

| Gebäude                      | Gebäudewert         |
|------------------------------|---------------------|
| Wohnhaus                     | 192.484,00 €        |
| Scheune / Wirtschaftsgebäude | 9.685,00 €          |
| <b>Summe</b>                 | <b>202.169,00 €</b> |

#### 4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **5.000 €**

#### 4.1.7. Vorläufiger Sachwert

|                                              |      |   |                  |
|----------------------------------------------|------|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert                         |      | = | 215.569 €        |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  | 1,01 | = |                  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> |      |   | <b>217.725 €</b> |

#### 4.1.8. Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) 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.

|                                              |      |   |                  |
|----------------------------------------------|------|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert                         |      | = | 215.569 €        |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  | 1,01 |   |                  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> |      | = | <b>217.725 €</b> |

#### 4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

| 50 % Rückgang erreicht in | Stufe | Bemerkung         |
|---------------------------|-------|-------------------|
| mehr als 110 Jahren       | 1     | Zuschlag          |
| 80 – 110 Jahren           | 2     | leichter Zuschlag |
| 55 - 80 Jahren            | 3     | neutraler Bereich |
| 30 – 55 Jahren            | 4     | leichte Abschläge |
| unter 30 Jahren           | 5     | Abschläge         |

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

|                                                          |      |   |                  |
|----------------------------------------------------------|------|---|------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                    |      | = | 217.725 €        |
| Demografischer Faktor                                    | 1,00 |   |                  |
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert |      | = | <b>217.725 €</b> |

#### 4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

##### Wohnhaus

##### **Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| - Putzschäden, Putzrisse erkennbar | 5.000 € |
| - Schäden im Sockelbereich         | 4.500 € |
| - Farbabplatzungen                 | 1.500 € |

##### Scheune / Wirtschaftsgebäude

##### **Baumängel und Bauschäden** (soweit offensichtlich):

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| - Putzschäden an Gefachen | 8.000 € |
|---------------------------|---------|

Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Die Wertermittlungspraxis sieht in der Regel die Möglichkeit, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

#### Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                         |   |                 |
|-----------------------------------------|---|-----------------|
| Baumängel und Bauschäden                | = | 19.000 €        |
| Besondere Ertragsverhältnisse           | = | 0 €             |
| Bodenverunreinigungen                   | = | 0 €             |
| Bodenschätze                            | = | 0 €             |
| Rechte und Belastungen                  | = | 0 €             |
| Freilegungskosten (Liquidationsobjekte) | = | 0 €             |
| Sonstiges                               | = | 0 €             |
| <b>Summe</b>                            |   | <b>19.000 €</b> |

#### 4.1.11. Sachwert

|                                                          |   |                  |
|----------------------------------------------------------|---|------------------|
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert | = | 217.725 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:         |   | -19.000 €        |
| <b>Sachwert</b>                                          |   | <b>198.725 €</b> |

## 4.2. Ertragswertverfahren

### 4.2.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen

Für die Bemessung des Rohertrages sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblichen erzielbaren Erträge zu ermitteln.

| Mietobjekt | Lage im Objekt | Fläche m <sup>2</sup> | marktüblich erzielbare Mieten |                    |                          |
|------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
|            |                |                       | €/m <sup>2</sup>              | Pauschal-<br>miete | Monatsmiete<br>Rohertrag |
|            |                |                       |                               |                    |                          |
| Wohnhaus   | EG             | 63                    | 6,00 €                        |                    | 378,00 €                 |
|            | OG/DG          | 108                   | 5,50 €                        |                    | 594,00 €                 |
|            |                |                       |                               |                    |                          |
| Scheune    |                |                       |                               | 30,00 €            | 30,00 €                  |
| Garage     |                |                       |                               | 30,00 €            | 30,00 €                  |
| Summe:     |                | 171                   |                               |                    | 1.032,00 €               |

Bei der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen anzusetzen.

Die Ermittlung der marktüblichen Erträge erfolgt auf Grundlage des auf Excel basierenden Produktes „MIKA“ (Mietwertkalkulator) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Das Programm „MIKA“ ermittelt durch Eingabe der objektspezifischen Einflussgrößen Landkreis, Gemarkung, Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone (ggf. angepasster Bodenwert), Baujahr des Objekts (ggf. aufgrund von durchgreifenden Erneuerungsmaßnahmen modifiziert), Ausstattungsstandard des Objekts und Wohnfläche eine durchschnittliche Wohnraum-miete.

Mit den Parametern des Wertermittlungsobjekts errechnet das Programm „MIKA“ die oben genannte Miete. Diese ermittelte Miete wird für die weitere Berechnung vom Gutachterausschuss zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss hält diese Mieteinnahmen, aufgrund des derzeitigen Zustandes der Gebäude für nachhaltig erzielbar.

#### 4.2.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten berechnen sich auf der Grundlage der Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Instandhaltungskosten: | 2.606 € |
| Verwaltungskosten:     | 812 €   |
| Mietausfallwagnis:     | 248 €   |
| Betriebskosten         | 0 €     |
| <hr/>                  |         |
| Summe:                 | 3.666 € |

#### 4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze angewandt.

#### 4.2.4. Restnutzungsdauer

siehe Sachwertverfahren

#### 4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren

#### 4.2.6. Bodenwert

siehe Sachwertverfahren

#### 4.2.7. Berechnung im Ertragswertverfahren

|                                                                                           |          |     |         |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|---------|---|------------------|
| Jahresrohertrag                                                                           |          |     |         |   | 12.384 €         |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten                                                          |          |     |         |   | -3.666 €         |
| ergibt einen Jahresreinertrag von                                                         |          |     |         |   | 8.718 €          |
| abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag<br>(Liegenschaftszins x Bodenwert)                   | 0,3%     | von | 8.400 € | = | -25 €            |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen                                                   |          |     |         |   | 8.693 €          |
| Restnutzungsdauer                                                                         | 25 Jahre |     |         |   |                  |
| Zinssatz                                                                                  | 0,3 %    |     |         |   |                  |
| ergibt einen Barwertfaktor von                                                            | 24,05    |     |         |   |                  |
| Gebäudeertragswert<br>(Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x<br>Barwertfaktor) gleich |          |     |         |   | 209.067 €        |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen<br>Anlagen                                          |          |     |         |   |                  |
| zuzüglich Bodenwert                                                                       |          |     |         |   | 8.400 €          |
| vorläufiger Ertragswert                                                                   |          |     |         |   | 217.467 €        |
| Berücksichtigung besondere<br>objektspezifische Grundstücksmerkmale                       |          |     |         |   | -19.000 €        |
| <b>Ertragswert</b>                                                                        |          |     |         |   | <b>198.467 €</b> |

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich vorrangig am Sachwert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 04.11.2025 mit gerundet

**199.000,- €**

in Worten: einhundertneunundneunzigtausend - €

Bad Hersfeld, den 04.11.2025

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Peter  
vorsitzendes Mitglied

gez. Koch  
Gutachter

gez. Wagner  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 04.11.2025

Im Auftrag



Weppier,  
Techn. Amtsrat



## Anlagen

### A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

#### Rechtsvorschriften

*(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)*

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

#### Fachbücher

Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung  
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung  
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)  
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**  
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

#### Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)  
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 30.07.2025

Antrag: 202974614-2

AZ: W 10039/2025

Flurstück: 45  
Flur: 7  
Gemarkung: Heinebach

Gemeinde: Alheim  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

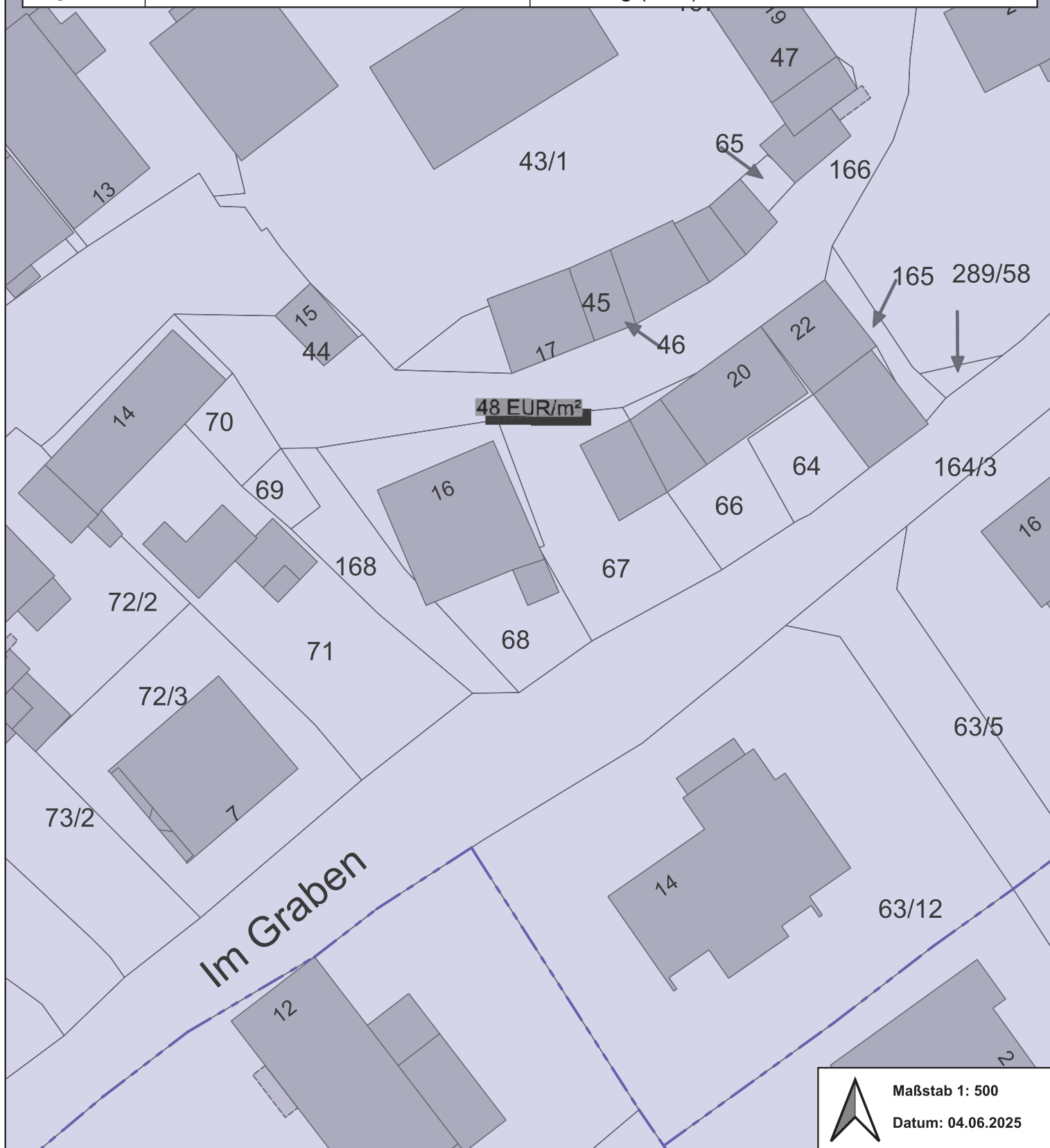
## Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: **Alheim**

Gemarkung: **Heinebach**

Lage: **Kirchstraße 17**

Homberg (Efze), den **04.06.2025**



Maßstab 1: 500

Datum: 04.06.2025

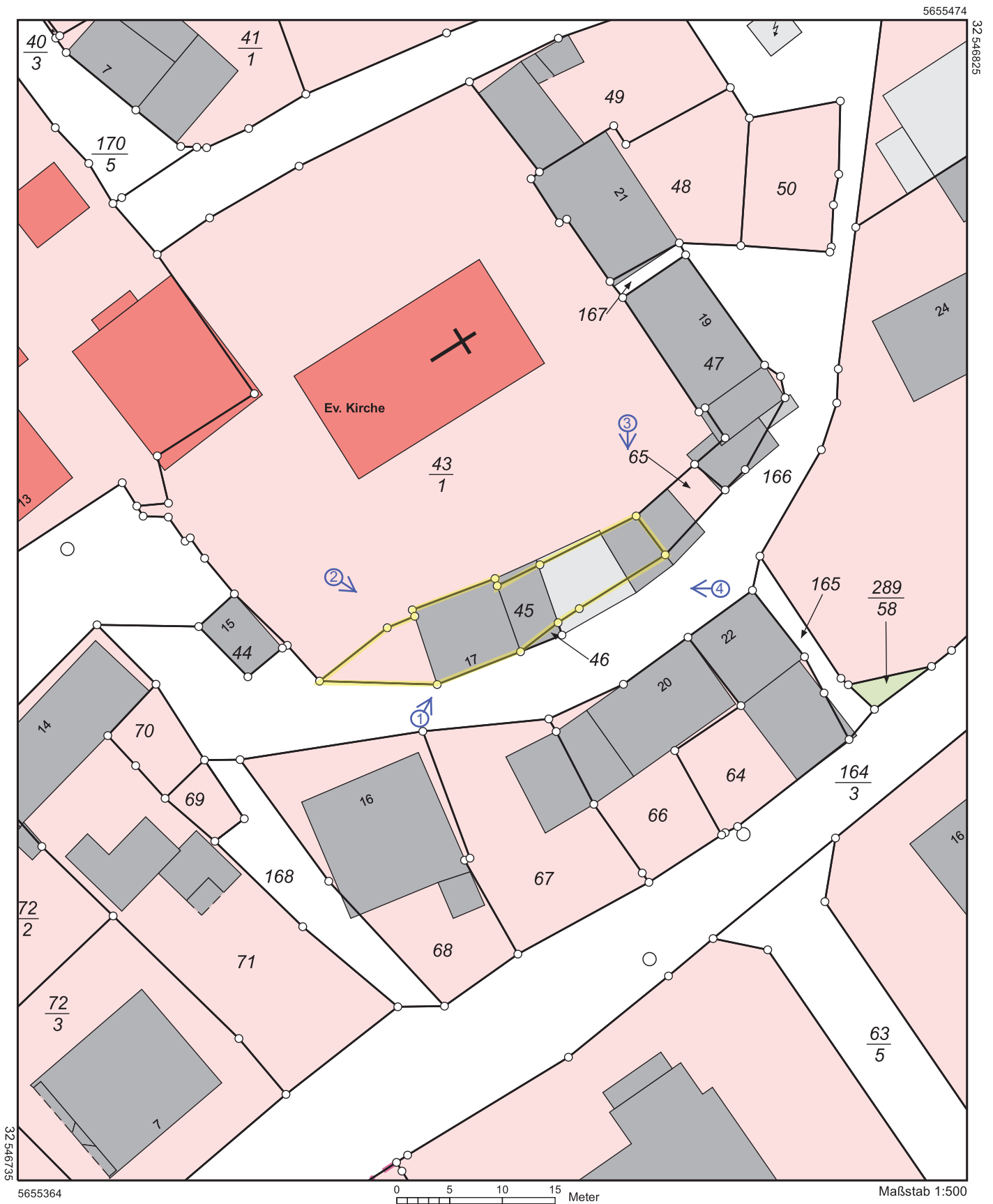
# Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2

③ = Bild 3

④ = Bild 4



**Heinebach Bild 1**  
**Kirchenstraße 17**



**Heinebach Bild 2**  
**Kirchenstraße 17**



**Heinebach Bild 3**  
**Kirchenstraße 17**

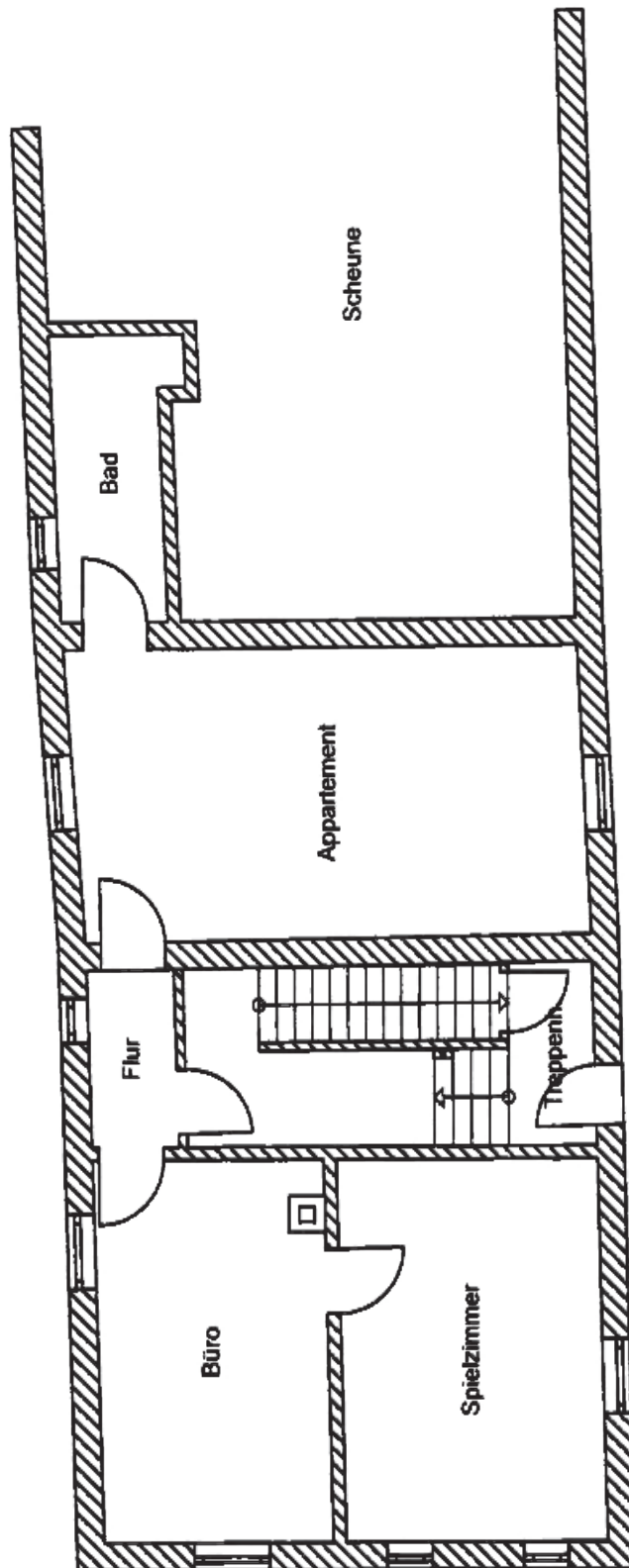


**Heinebach Bild 4**  
**Kirchenstraße 17**



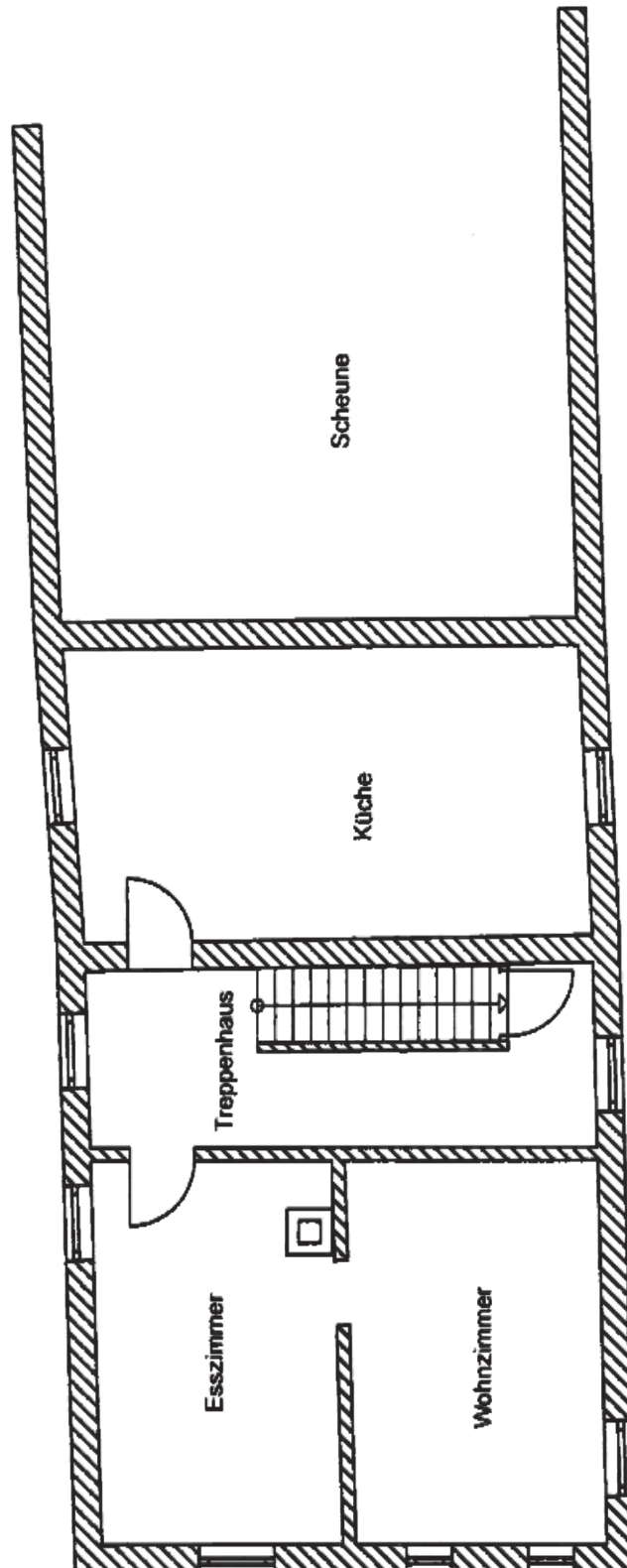
# Grundrisskizze in Heinebach

## Erdgeschoss



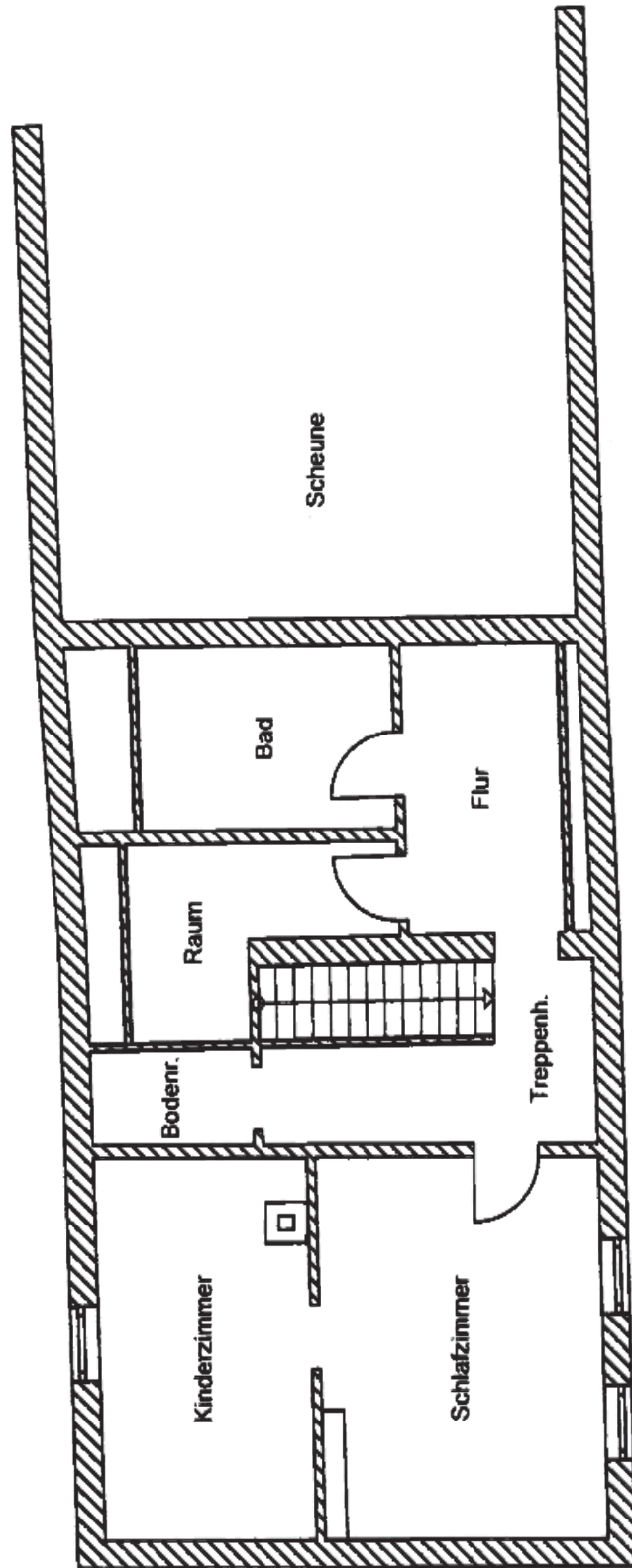
# Grundrisssskizze in Heinebach

## Obergeschoss



# Grundrisskizze in Heinebach

## Dachgeschoss



**Berechnung der  
Bruttogrundfläche (nach  
DIN 277, Teil 1, Abschnitt  
3.2.1)**

**Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.**

|                 | Länge | Breite | Faktor |     |                          |
|-----------------|-------|--------|--------|-----|--------------------------|
| <b>Wohnhaus</b> |       |        |        |     |                          |
| KG,EG,OG,DG     |       | 62,14  | x      | 4,0 | = 248,56 m <sup>2</sup>  |
| KG,EG,OG,DG     |       | 31,61  | x      | 4,0 | = 126,44 m <sup>2</sup>  |
| Summe:          |       |        |        |     | <b>375 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Scheune</b>  |       |        |        |     |                          |
|                 |       | 52,03  | x      | 1,0 | = 52,03 m <sup>2</sup>   |
| Bad             |       | 6,80   | x      | 1,0 | = 6,80 m <sup>2</sup>    |
| Summe:          |       |        |        |     | <b>59 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Garage</b>   |       |        |        |     |                          |
|                 |       | 24,94  | x      | 1,0 | = 24,94 m <sup>2</sup>   |
| Summe:          |       |        |        |     | <b>25 m<sup>2</sup></b>  |



**Obergeschoss**

|             |      |   |      |   |      |   |                      |
|-------------|------|---|------|---|------|---|----------------------|
| Treppenhaus | 2,45 | x | 1,17 | x | 1,0  | = | 2,87 m <sup>2</sup>  |
| Treppenhaus | 3,69 | x | 1,26 | x | 1,0  | = | 4,65 m <sup>2</sup>  |
| Treppenhaus | 2,44 | x | 1,13 | x | 1,0  | = | 2,76 m <sup>2</sup>  |
| Esszimmer   | 5,13 | x | 3,17 | x | 1,0  | = | 16,26 m <sup>2</sup> |
| Esszimmer   | 0,81 | x | 0,59 | x | -1,0 | = | -0,48 m <sup>2</sup> |
| Wohnzimmer  | 5,10 | x | 3,29 | x | 1,0  | = | 16,78 m <sup>2</sup> |
| Küche       | 6,69 | x | 3,59 | x | 1,0  | = | 24,02 m <sup>2</sup> |

**Summe:****67 m<sup>2</sup>****Dachgeschoss**

|              |      |   |      |   |      |   |                      |
|--------------|------|---|------|---|------|---|----------------------|
| Treppenhaus  | 3,18 | x | 2,54 | x | 1,0  | = | 8,08 m <sup>2</sup>  |
| Treppenhaus  | 2,01 | x | 1,08 | x | -1,0 | = | -2,17 m <sup>2</sup> |
| Flur         | 3,50 | x | 0,86 | x | 1,0  | = | 3,01 m <sup>2</sup>  |
| Flur         | 3,50 | x | 1,01 | x | 0,5  | = | 1,77 m <sup>2</sup>  |
| Bad          | 2,32 | x | 2,01 | x | 1,0  | = | 4,66 m <sup>2</sup>  |
| Bad          | 2,32 | x | 1,21 | x | 0,5  | = | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| Raum         | 1,90 | x | 1,15 | x | 1,0  | = | 2,19 m <sup>2</sup>  |
| Raum         | 1,33 | x | 1,15 | x | 0,5  | = | 0,76 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer | 3,50 | x | 2,80 | x | 1,0  | = | 9,80 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer | 3,50 | x | 0,63 | x | 0,5  | = | 1,10 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer | 2,48 | x | 0,29 | x | 1,0  | = | 0,72 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer | 2,85 | x | 2,80 | x | 1,0  | = | 7,98 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer | 2,85 | x | 0,68 | x | 0,5  | = | 0,97 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer | 2,85 | x | 0,68 | x | 0,5  | = | 0,97 m <sup>2</sup>  |

**Summe:****41 m<sup>2</sup>****Gesamt:****171 m<sup>2</sup>**

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



Maßstab 1: 500  
Datum: 02.06.2025