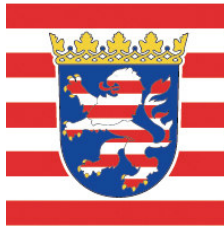


HESSEN



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 330.000 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Philippsthal (Werra)
Gemarkung	Philippsthal
Flur	6
Flurstück(e)	18/56; 90/21
Lagebezeichnung	Vachaer Straße 7
Grundbuchblatt	900
Stichtag der Wertermittlung	10.11.2022

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Peter, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Eimer, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Wiegand, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung	1
1.1. Antrag	1
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	2
2. Grundstücksbeschreibung	3
2.1. Grund und Boden	3
2.1.1. Grundbuch	3
2.1.2. Liegenschaftskataster	3
2.2. Grundstücksmerkmale	4
2.2.1. Entwicklungszustand	4
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	5
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 für Flurstück 18/56 und 90/21	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	22
2.2.12. Demografie	23
3. Wertermittlung	24
3.1. Definition des Verkehrswertes	24
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	24
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	24
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	25
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	25
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2.6. Bodenwert	27
3.3. Sachwertverfahren	28
3.3.1. Grundlagen	28
3.3.2. Vorläufiger Sachwert	28
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	29
3.3.4. Sachwert	29
3.4. Ertragswertverfahren	30
3.4.1. Allgemein	30
3.4.2. Grundlagen des allgemeinen Ertragswertverfahren	30
3.4.3. Vorläufiger Ertragswert	30
3.4.4. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.4.5. Ertragswert	33
4. Berechnung	34
4.1. Sachwert	34
4.1.1. Bodenwert	34
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	35
4.1.3. Vorläufiger Sachwert der Gebäude I	37
4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Gebäude II	37
4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Gebäude III	38
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der Gebäude IV	38

4.1.7.	Vorläufiger Sachwert der Gebäude V	39
4.1.8.	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	39
4.1.9.	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	40
4.1.10.	Vorläufiger Sachwert	40
4.1.11.	Sachwertfaktoren	40
4.1.12.	Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	41
4.1.13.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
4.1.14.	Sachwert	42
4.2.	Ertragswertverfahren	43
4.2.1.	Wohnflächen und Mieteinnahmen	43
4.2.2.	Bewirtschaftungskosten	44
4.2.3.	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	45
4.2.4.	Restnutzungsdauer	45
4.2.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
4.2.6.	Bodenwert	45
4.2.7.	Bodenwertermittlung	45
4.2.8.	Berechnung im Ertragswertverfahren	46
5.	Verkehrswert	47
	Anlagen	
A.	Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)	
B.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte	
C.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
D.	Fotoübersicht	
E.	Fotos	
F.	Grundrisskizzen/Bauzeichnungen	
G.	Berechnung Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzfläche	
H.	Gebäudestandards (NHK 2010)	
I.	Orthophoto	

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 18.05.2022 durch die Gemeinde Philippsthal beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für Verkaufsverhandlungen.

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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der Gutachterausschuss hat antragsgemäß den Tag der Besichtigung und Beratung, den 10.11.2022, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 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 18.07.2022 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 10.11.2022 in Anwesenheit von Herrn Bgm. Timo Heusner und Herrn Jörg Emmerich (Gemeinde Philippsthal) besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrisszeichnungen/Zeichnungen/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 18.05.2022)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2022
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Philippsthal
Grundbuchblatt: 900
Laufende Nummer: 446, 1179
Eigentümer: Politische Gemeinde Philippsthal

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Philippsthal (Werra)
Gemarkung: Philippsthal
Flur: 6
Flurstück: 18/56
Fläche: 1.283 m²
Nutzungsart: Fläche besonderer funktionaler Prägung
Lagebezeichnung: Vachaer Straße 7

Gemeinde: Philippsthal (Werra)
Gemarkung: Philippsthal
Flur: 6
Flurstück: 90/21
Fläche: 8 m²
Nutzungsart: Fläche besonderer funktionaler Prägung
Lagebezeichnung: Vachaer Straße 7

Zu bewertende Gesamtfläche: 1.291 m²

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)

W = Wohnbaufläche

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).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Feuerwehrgerätehaus und einem Garagen- und Lagergebäude des Deutschen Roten Kreuzes bebaut und wird entsprechend genutzt.

2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohnstraße (Straße mit normalem Verkehr)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; beidseitige Gehwege vorhanden (Betonverbundpflaster)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Nach Angabe der Gemeinde Philippsthal (Werra) vom 20.05.2022 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Mit ca. 4.000 Einwohnern ist Philippsthal (Werra) eine Gemeinde im Landkreis Hersfeld-Rotenburg (Bundesland Hessen). Das Gemeindegebiet grenzt an Thüringen an.

Nächstgelegene größere Städte: Bad Hersfeld, Kassel, Fulda und Eisenach. Philippsthal liegt an der Bundesstraße 62 zwischen den Städten Bad Hersfeld und Bad Salzungen. In Bad Hersfeld befinden sich ausreichend Geschäfte, alle Schulformen und ein Krankenhaus.

Mikrolage:



Die Entfernung des Wertermittlungsobjekts zum Gemeindezentrum von Philippsthal (Werra) beträgt ca. 250 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in Philippsthal.

Immissionen durch Straßenverkehr sind mäßig wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:	
	Überschwemmungsgebiet	nein
Web-Adresse:	Trinkwasserschutzgebiet	nein
www.geoportal.hessen.de	Heilquellenschutzgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	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 durchschnittliche erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist derzeit nicht vermietet. Es werden die marktüblich erzielbaren Erträge angehalten (siehe Ertragswertverfahren).

2.2.7. Grundstücksgroße

Die Grundstücke haben mit einer Gesamtfläche von 1.291 m² eine für die Bodenrichtwertzone untypische Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt für Flurstück 18/56 und 90/21

(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes Gesamtgrundstück
Straßenfront:	ca. 68 m
mittlere Tiefe:	ca. 42 m
mittlere Breite:	ca. 32
Topographie:	Das Gesamtgrundstück ist nach Nordosten leicht ansteigend.

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.

Gebäude I

Art: Funktionsgebäude (Feuerwehrgerätehaus) mit Wohnräumen im DG

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: KG: Heizungskeller, diverse Keller- und Lagerräume
EG: Fahrzeughalle, Flur, Abstellraum
OG: Schulungsraum, Büro, Aufenthaltsräume, Sanitärräume
DG: zwei Wohnungen
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

1956
1992
50
20

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Wandflächen und Sockel verputzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen, kein Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster (1985, 1988), tlw. Holzfenster mit Einscheibenverglasung, tlw. Innenrollläden im DG
Außentüren/-tore:	Aluminium mit Lichtausschnitt, Stahltüren, Aluminium bzw. Stahl Sektionaltore,
Innenwände:	massiv, Mauerwerk, Wandflächen verputzt mit Anstrich, im OG und DG Wandflächen tapeziert
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt, FH-Türen, Holzbrettertüren
Decken:	Stahlbetondecke über KG u. EG, Holzbalkendecke über OG und DG; Deckenansichten tapeziert, teils Verkleidung mit Profilholz und Paneelen
Treppen:	massive Geschosstreppen, zum KG mit Anstrich, ansonsten mit Kunststein-Belag, Einschubleiter zum Dachboden
Bodenbeläge:	Estrich-Beton, Kunststein, Laminat und Fliesen, Kunststoff-Beläge, Laminatböden
Sanitäreinrichtungen:	OG: Sanitärraum mit zwei WC, 2 Urinals, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest; Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest DG: Bad mit Dusche, WC; Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest ; Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, 1,5m hoch gefliest, Fußboden gefliest
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Plattenheizkörper und Metallrippenheizkörper Wärmeerzeugung über Kessel (1997) mit Gasbrenner, nebenstehender Warmwasserspeicher;
Energetische Eigenschaften:	Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.
Barrierefreiheit:	barrierefreier Zugang zum Gebäude; Türöffnungen sind nicht größer 90 cm; Türöffnungen sind schwellenfrei, Die oberen Geschosse sind nur über zwei Treppenhäuser erreichbar
Sonstige technische	-----

Ausstattung:

Besondere Bauteile: Schlauchturm, Montagegrube

Besondere Einrichtungen: -----

sonstiges: -----

Baulicher Zustand:

Modernisierung: sukzessive Instandhaltung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Putzschäden im Innenbereich erkennbar
- Instandhaltungsstau der östlichen Wohnung

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.

Gebäude II

Art: Zwischenbau; Funktionsgebäude für Feuerwehr

Geschosse, Nutzung: EG: Umkleiden, Vorraum, Sanitärräume, Windfang

Siehe Anlage F (Grundrisszeichnungen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

1997
2002
50
20

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Wandflächen und Sockel verputzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holzsparsen- und Holzfenster
Außentüren:	Holzsparsentür
Innenwände:	massiv, Mauerwerk, Wandflächen verputzt mit Anstrich
Innentüren:	Holztüren
Decken:	abgehängte Decken mit Mineralfaserplatten
Treppen:	-----
Bodenbeläge:	Fliesen
Sanitäreinrichtungen:	Damen und Herren Toilette mit Duschen
Heizung:	über Hauptgebäude; Plattenheizkörper

Energetische Eigenschaften: Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.

Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	-----
Besondere Einrichtungen:	-----
sonstiges:	-----

Barrierefreiheit: barrierefreier Zugang zum Gebäude,

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	-----
-----------------	-------

Gebäude III

Art: Nebengebäude, Zwischenbau, Funktionsgebäude für Feuerwehr

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisszeichnungen)

Geschosse, Nutzung: EG: Umkleide, Jugendfeuerwehr, Werkstatt, Sauerstofflager
siehe Anlage F (Grundrisszeichnungen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

1997
2002
50
20

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Wandflächen verputzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster und Glasbausteine
Außentüren:	Kunststoff mit Sprossen
Innenwände:	massiv, Mauerwerk, Wandflächen gefliest
Innentüren:	-----
Decke:	Stahlbetondecke mit Anstrich
Treppen:	-----
Bodenbeläge:	Fliesen
Sanitäreinrichtungen:	Waschbecken
Heizung:	über Hauptgebäude; Plattenheizkörper

Energetische Eigenschaften: Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.

Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	-----
Besondere Einrichtungen:	-----
sonstiges:	-----

Barrierefreiheit: barrierefreier Zugang zum Gebäude

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	-----
-----------------	-------

Gebäude IV

Art: Garagengebäude mit Nebenraum, Endbau

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: EG: Garage für Einsatzfahrzeuge des DRK, Abstellraum

siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

2011
2011
50
20

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Wandflächen verputzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster, Glasbausteine
Außentüren:	Kunststoff mit Sprossen, 2 Sektionaltore mit elektrischem Antrieb
Innenwände:	Mauerwerk, Wandflächen verputzt
Innentüren:	Holz-Schiebetür mit Glasausschnitt
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	-----
Bodenbeläge:	Spaltklinker
Sanitäreinrichtungen:	Waschbecken
Heizung:	über Hauptgebäude; Plattenheizkörper
Energetische Eigenschaften:	Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.
Sonstige technische	-----
Ausstattung:	-----
sonstiges:	-----

Gebäude V

Art: Fertiggaragen

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: EG: Garage
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

2006
2006
60
44

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Stahlbeton
Außenwände:	Beton
Dach:	Flachdach
Fenster:	-----
Außentüren:	2 Stahlschwingtore
Innenwände:	-----
Innentüren:	-----
Decken:	Stahlbeton (Dach = Decke)
Bodenbeläge:	Fliesen
Heizung:	-----

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Flächen- und Wegebefestigungen:	Asphalt, Betonpflaster
Stützmauern:	keine
Einfriedigungen/Tore:	Holzzaun
Besondere Gartenanlagen:	keine
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

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

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:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht berührt.

Das Wertermittlungsobjekt 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 Philippsthal (Werra) ist seit dem Jahr 1996 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,69%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 49 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2020):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	32,3	21,6
	LK HEF/ROF	39,4	21,5
	Gemeinde	43,3	20,0

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 Philippsthal (Werra) ist insgesamt gesehen ungünstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2021 hatte die Gemeinde Philippsthal (Werra) 3.444 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt negativ.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar.

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 mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten

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

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

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

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 Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Ertragswertes zu ermitteln.

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

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

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 Wertermittlungsstichtag, 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.

3.4.5. 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 5 von Philippsthal. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 46,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen (W).

Wegen der baulichen Ausnutzung und der zu Wohnbauflächen abweichenden Bebauung hält der Gutachterausschuss einen geringen Abschlag für angebracht und bewertet das Grundstück mit 42,-€/m²

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

42,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$1.291 \text{ m}^2 \quad \times \quad 42,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 54.222,00 \text{ €}$$

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.

Bauliche Anlagen Allgemein**Basisdaten der baulichen Anlagen**

	Gebäude I	Gebäude II	Gebäude III	Gebäude IV	Gebäude V
Bruttogrundfläche m²	969	66	105	73	36
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	in Anlehnung 15.3	in Anlehnung 15.1	in Anlehnung 15.1	14.4	14.1
Gebäudestandards siehe NHK 2010	3	3	3	3	3
Baujahr	1956	1997	1997	2011	2006
fiktives Baujahr	1992	2002	2002	2011	2006
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	50	50	50	50	60
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	20	20	20	44
NHK 2010 €/m ² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	750 €/m ²	850 €/m ²	780 €/m ²	680 €/m ²	245 €/m ²
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
durch Regionalfaktor angepasste NHK	750 €/m ²	850 €/m ²	780 €/m ²	680 €/m ²	245 €/m ²
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
NHK 2010 €/m ²	750 €/m ²	850 €/m ²	780 €/m ²	680 €/m ²	245 €/m ²
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
NHK 2010 €/m ²	750 €/m ²	850 €/m ²	780 €/m ²	680 €/m ²	245 €/m ²
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für August 2022	167,7	167,7	167,7	167,7	167,7
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	---	---	---	---	---
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile					

4.1.3. Vorläufiger Sachwert der Gebäude I

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 750,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 167,70

Bruttogrundfläche m² 969 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 1.218.760 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

--- = 0 €

Zwischensumme = 1.218.760 €

Alterswertminderungsfaktor 0,400 = 487.504 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 487.504 €**4.1.4. Vorläufiger Sachwert der Gebäude II**

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 850,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 167,70

Bruttogrundfläche m² 66 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 94.080 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

--- = 0 €

Zwischensumme = 94.080 €

Alterswertminderungsfaktor 0,400 = 37.632 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 37.632 €

4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Gebäude III

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 780,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 167,70

Bruttogrundfläche m² 105 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 137.347 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

--- = 0 €

Zwischensumme = 137.347 €

Alterswertminderungsfaktor 0,400 = 54.939 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 54.939 €**4.1.6. Vorläufiger Sachwert der Gebäude IV**

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 680,00 €

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 167,70

Bruttogrundfläche m² 73 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 83.247 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

--- = 0 €

Zwischensumme = 83.247 €

Alterswertminderungsfaktor 0,400 = 33.299 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 33.299 €

4.1.7. Vorläufiger Sachwert der Gebäude V

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 245,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 167,70

Bruttogrundfläche m² 36 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 14.792 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

= 0 €

Zwischensumme = 14.792 €

Alterswertminderungsfaktor 0,733 = 10.843 €

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 10.843 €**4.1.8. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen**

Gebäude	Gebäudewert
Gebäude I	487.504,00 €
Gebäude II	37.632,00 €
Gebäude III	54.939,00 €
Gebäude IV	33.299,00 €
Gebäude V	10.843,00 €
Summe	624.217,00 €

4.1.9. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen pauschal mit und sonstigen Anlagen **14.500 €**

4.1.10. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert:

baulichen Anlagen	=	624.217 €
bauliche Außenanlagen	=	14.500 €
Bodenwert	=	54.222 €
vorläufiger Sachwert	=	692.939 €

4.1.11. Sachwertfaktoren

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

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

Für das vorliegende Marktsegment wurden durch den Gutachterausschuss keine regionalen Sachwertfaktoren abgeleitet. In Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur hält der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 0,60 für angemessen.

vorläufiger Sachwert		=	692.939 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,60		
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	415.764 €

4.1.12. 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.

Da für das Wertermittlungsobjekt u.a. auch eine teilweise gewerbliche Folgenutzung unterstellt wird, sieht der Gutachterausschuss von der Berücksichtigung des demografischen Einflusses ab.

4.1.13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Gebäude I

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Putzschäden im Innenbereich erkennbar	1.500 €
- Instandhaltungsstau der östlichen Wohnung	27.500 €
	0 €
	0 €
	0 €
	29.000 €

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).

Im vorliegenden Fall wurde dies durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und den Ansatz von höheren Normalherstellungskosten bereits kompensiert.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	29.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		29.000 €

4.1.14. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	415.764 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-29.000 €
Sachwert		386.764 €

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.

Mieteinnahmen gewerblich nutzbarte Flächen:

Mietobjekt	Lage im Objekt	Fläche m ²	erzielbare Miete		Monatsmiete Rohertrag
			€/m ²	Pauschalmiete	
Gebäude I					
Lagerkeller u. Schlauchturn	KG	57	1,00 €		57,00 €
Fahrzeughalle u. Abstellräume	EG	182	3,00 €		546,00 €
Schulungs- u. Büroräume	OG	176	4,00 €		704,00 €
Gebäude II	EG	48	3,50 €		168,00 €
Gebäude III	EG	88	3,50 €		308,00 €
Gebäude IV	EG	63	2,50 €		157,50 €
Gebäude V	EG			70,00 €	70,00 €
Summe:		415			2.010,50 €

Mieteinnahmen Wohnungen:

Mietobjekt	Lage im Objekt	Fläche m ²	erzielbare Miete		Monatsmiete Rohertrag
			€/m ²	Pauschalmiete	
Wohnung Westseite	DG	79	5,00 €		395,00 €
Wohnung Ostseite	DG	56	5,50 €		308,00 €
Summe:		135			703,00 €

Der Gutachterausschuss hält diese Mieteinnahmen, aufgrund des derzeitigen Zustandes der „Wohnung Ostseite“ nur für nachhaltig erzielbar, wenn die Renovierungsmaßnahmen im angesetzten Umfang durchgeführt werden.

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

Die Ermittlung der marktüblichen Erträge für die Wohnräume erfolgt mit dem auf Excel basierenden Produkt „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 Wohnraummiete.

Mit den Parametern des Wertermittlungsobjekts errechnet das Programm „MIKA“ eine Miete von **5,00 €/m²**. Diese ermittelte Miete wird für die weitere Berechnung vom Gutachterausschuss zu Grunde gelegt.

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:	3.350 €
Verwaltungskosten:	977 €
Betriebskosten	0 €
<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>1.302 €</u>
Summe:	5.629 €

4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird in Anlehnung an die in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze angewandt.

Im vorliegenden Fall setzt der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 5,0 % an.

4.2.4. Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren

4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4.2.6. Bodenwert

Siehe Sachwertverfahren

4.2.7. Bodenwertermittlung

Siehe Sachwertverfahren

4.2.8. Berechnung im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag					32.562 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-5.629 €
ergibt einen Jahresreinertrag von					26.933 €
abzüglich Bodenwertanteil am Reinertrag (Liegenschaftszins x Bodenwert)	5,0%	von	54.222 €	=	-2.711 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					24.222 €
Restnutzungsdauer	20 Jahre				
Zinssatz	5,0 %				
ergibt einen Barwertfaktor von	12,46				
(Gebäudeanteil am Reinertrag x Barwertfaktor)					301.806 €
Bodenwert					54.222 €
vorläufiger Ertragswert					356.028 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-29.000 €
Ertragswert					327.028 €

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich vorrangig am Ertragswert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 10.11.2022 mit gerundet

330.000,- €

in Worten: dreihundertdreißigtausend - €

Bad Hersfeld, den 10.11.2022

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

gez. Peter
vorsitzendes Mitglied

gez. Eimer
Gutachter

gez. Wiegand
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 10.11.2022

Im Auftrag



Weppler,
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

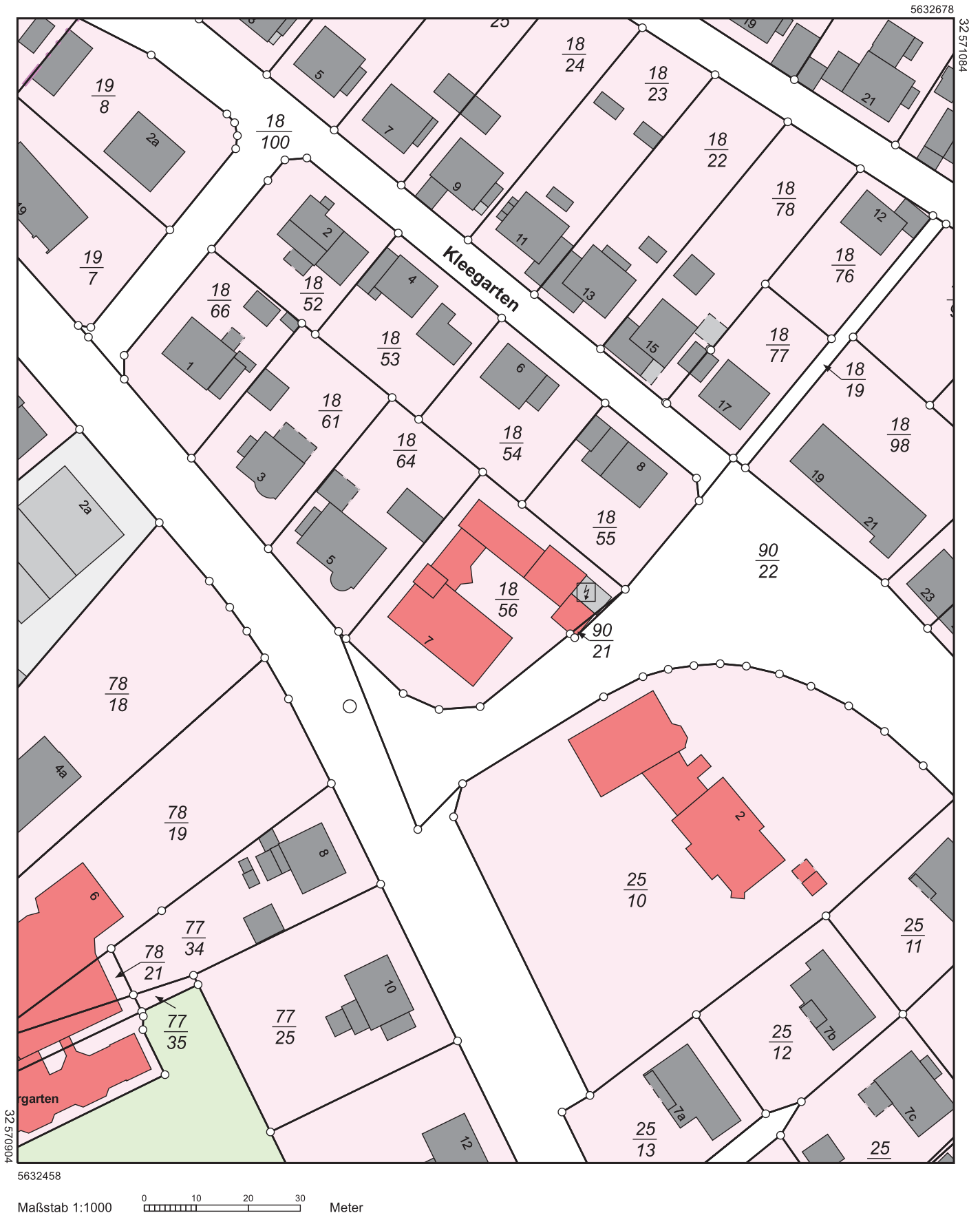
Fachzeitschriften

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

Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

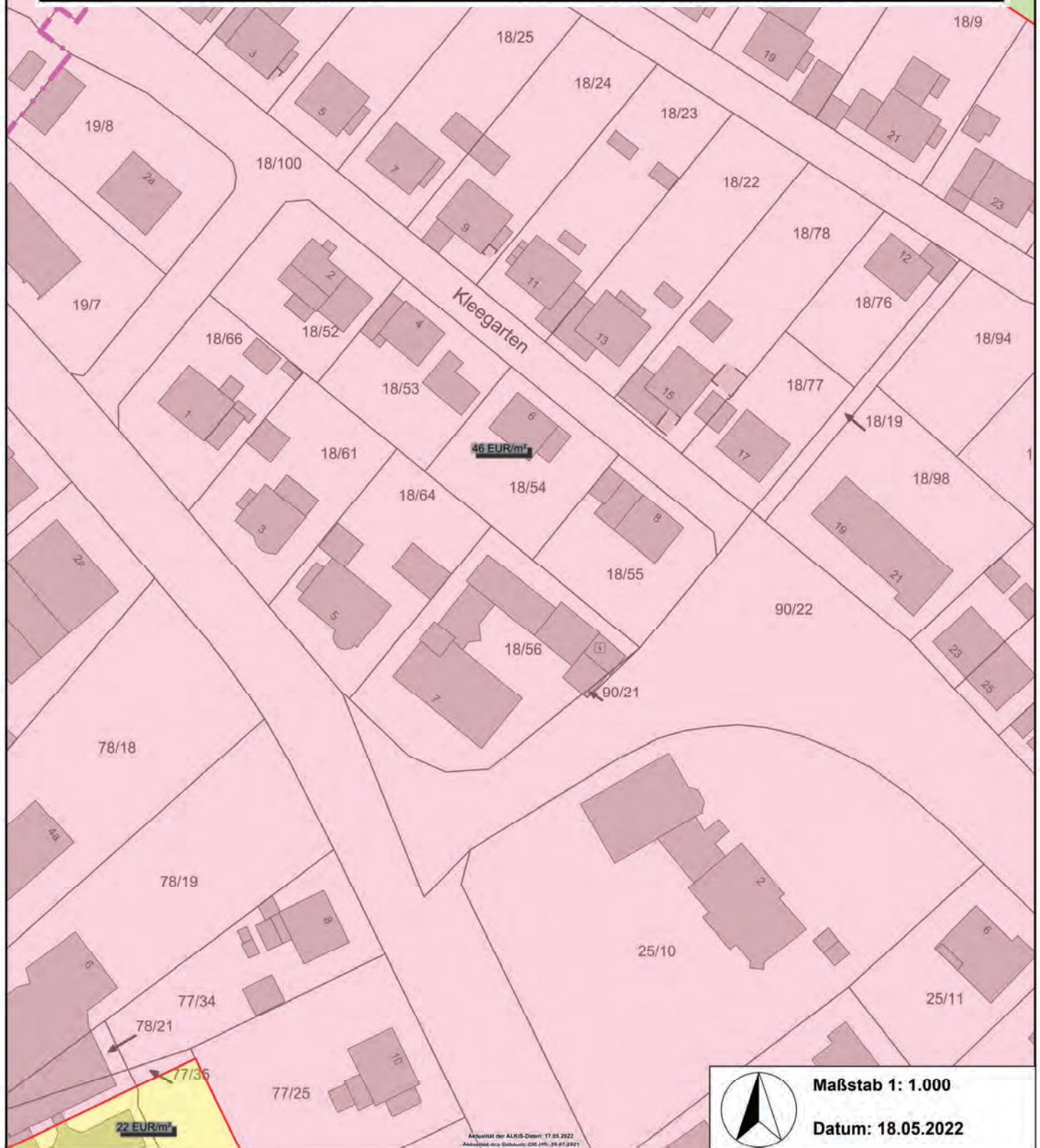
Stichtag 01.01.2022

Gemeinde: **Philippsthal**

Gemarkung **Philippsthal**

Straße: **Vachaer Straße 7**

Homberg (Efze), den **19.05.2022**



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2

③ = Bild 3

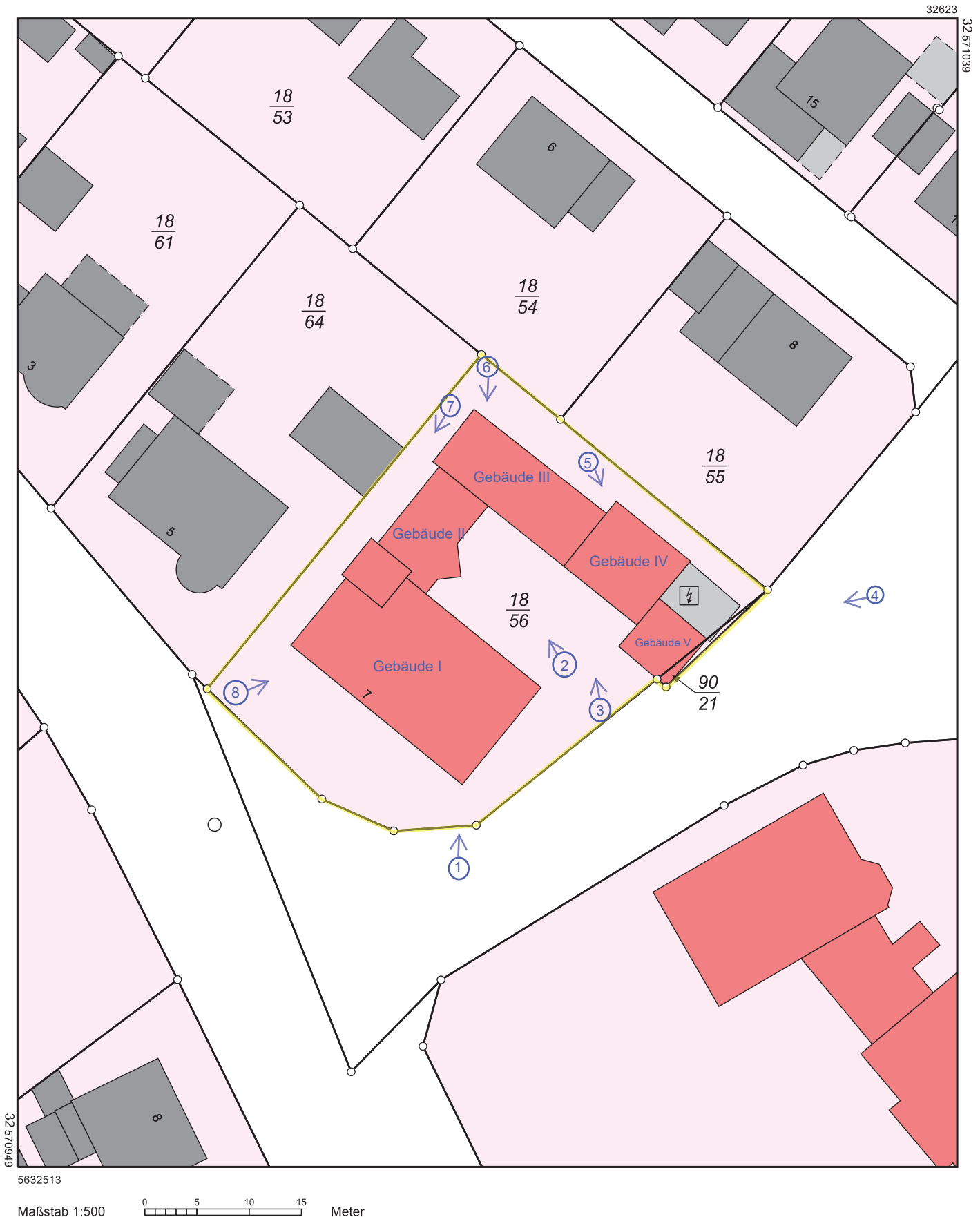
④ = Bild 4

⑤ = Bild 5

⑥ = Bild 6

⑦ = Bild 7

⑧ = Bild 8



Philippsthal Bild 1



Philippsthal Bild 2



Philippsthal Bild 3



Philippsthal Bild 4



Philippsthal Bild 5



Philippsthal Bild 6



Philippsthal Bild 7

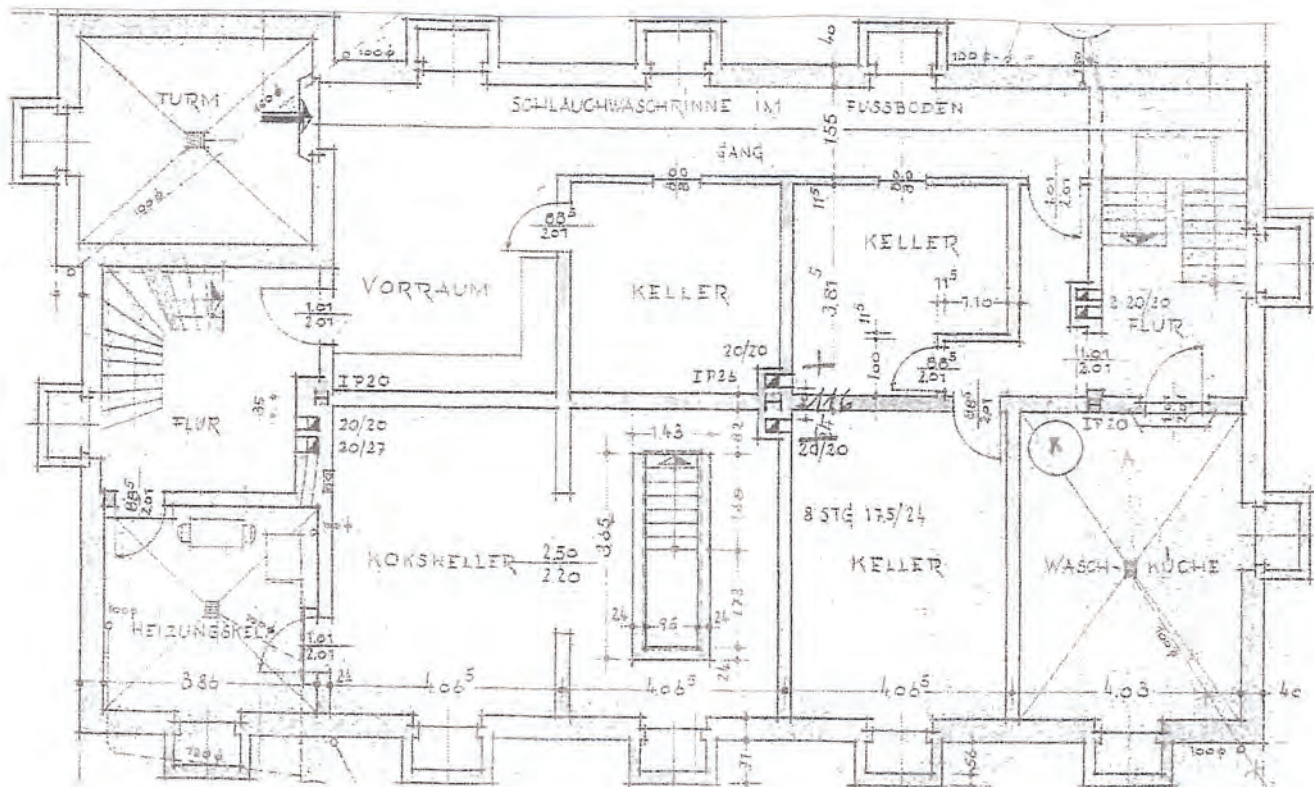


Philippsthal Bild 8



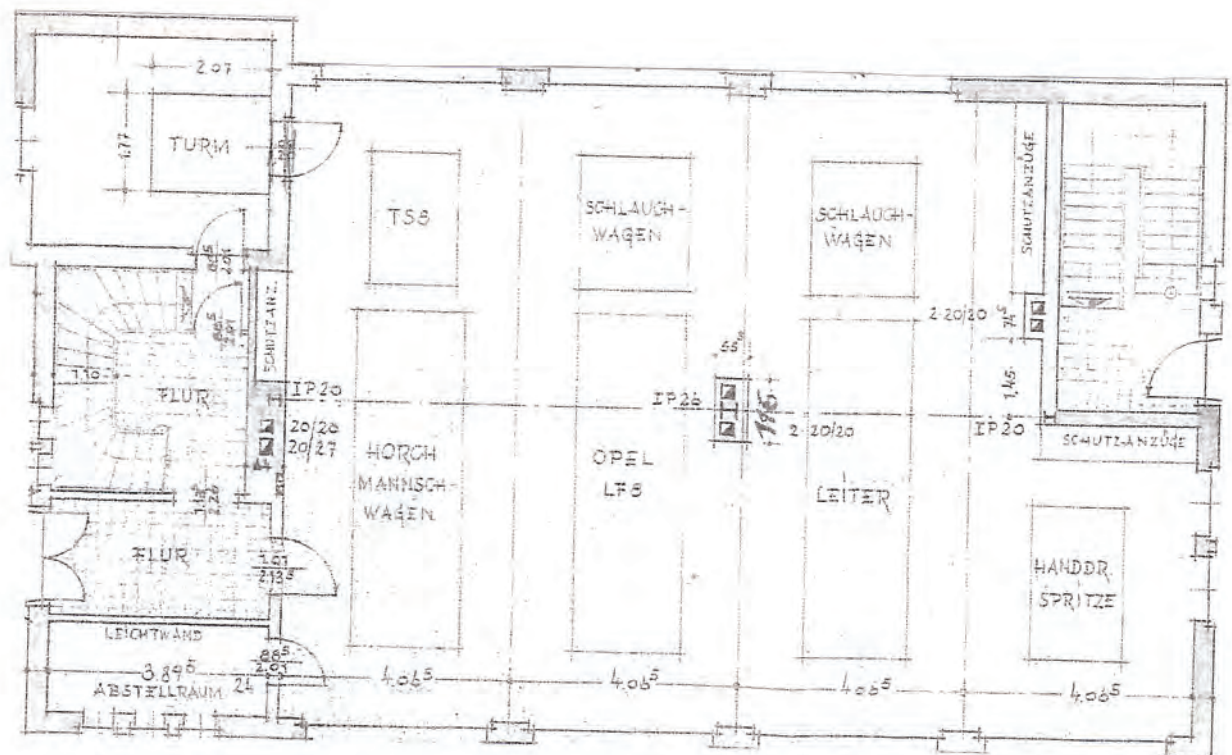
Grundrisssskizze in Philippsthal

Gebäude I Kellergeschoss



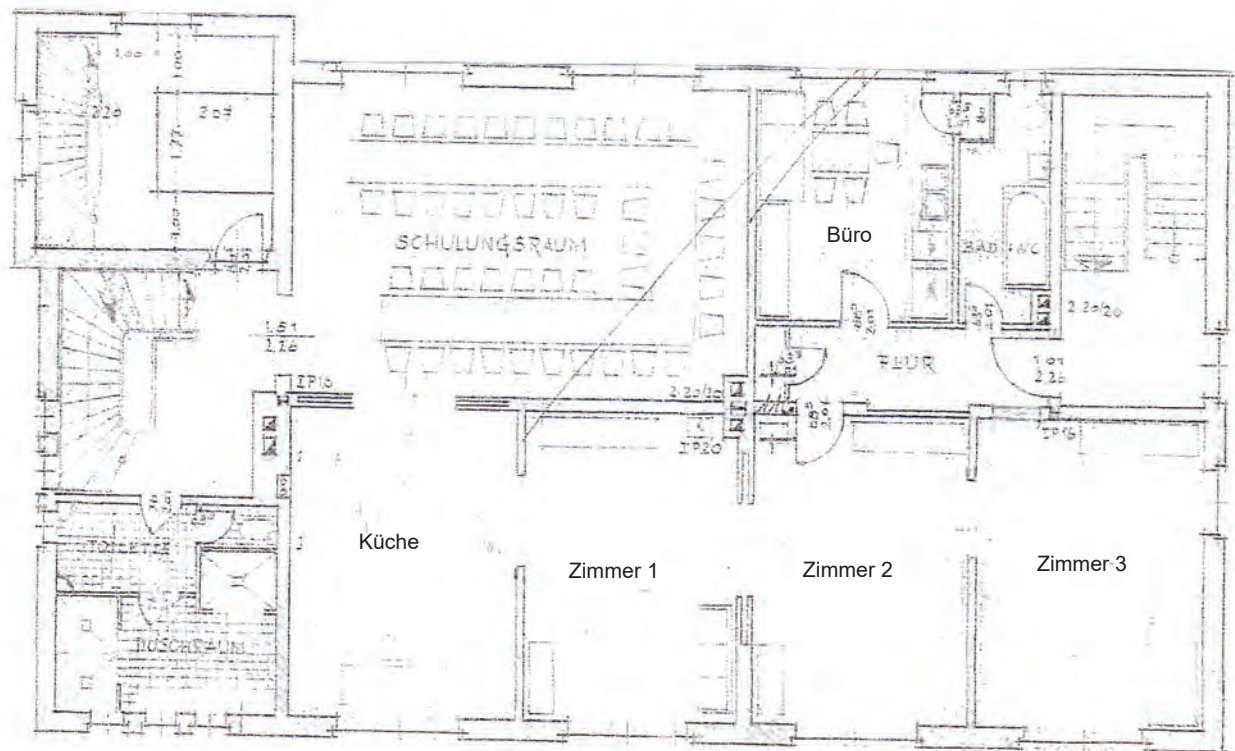
Grundrisskizze in Philippsthal

Gebäude I Erdgeschoss



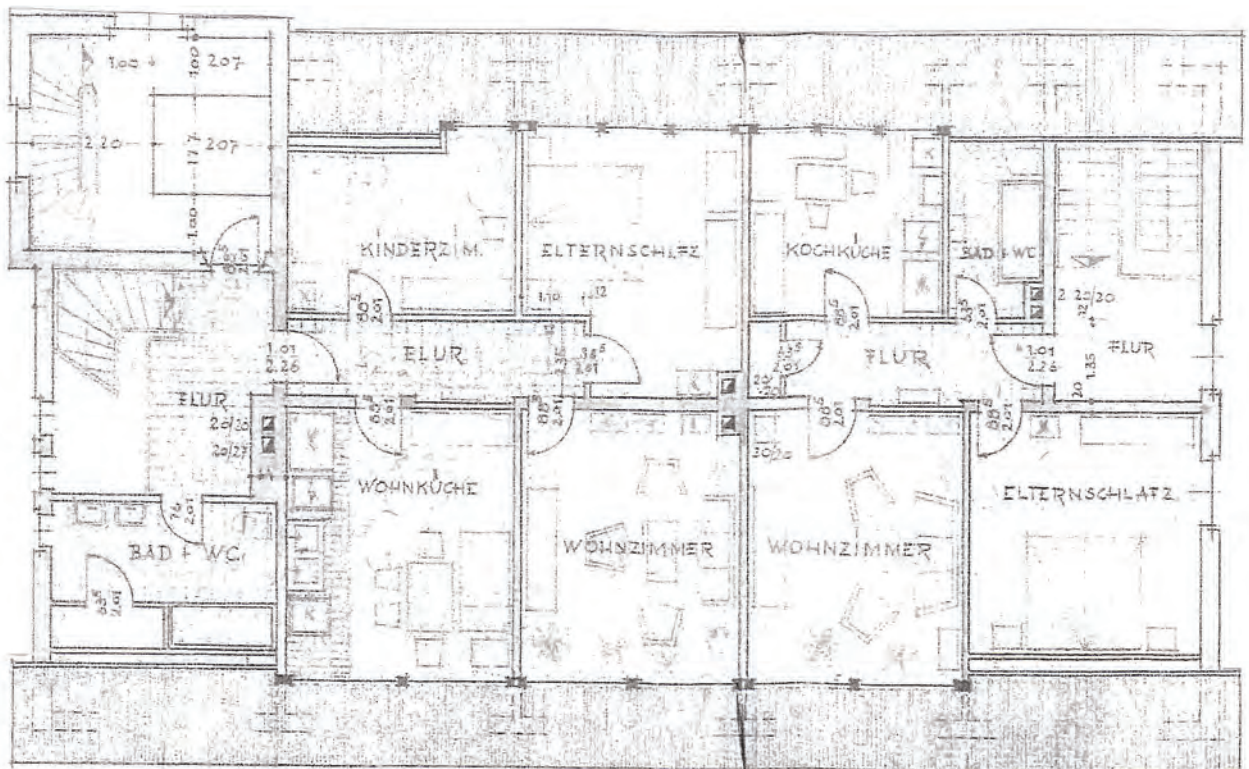
Grundrisssskizze in Philippsthal

Gebäude I Obergeschoss

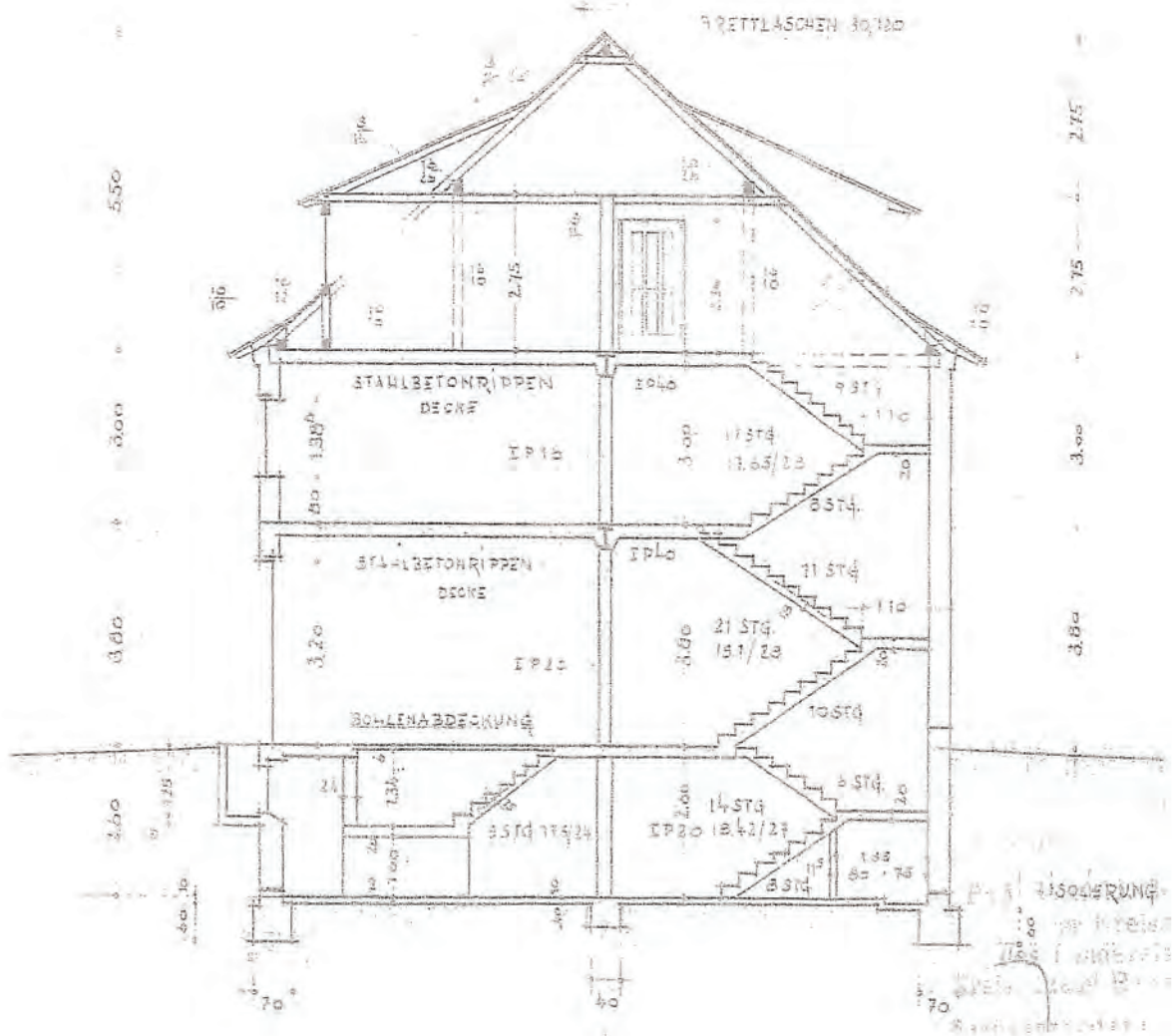


Grundrisskizze in Philippsthal

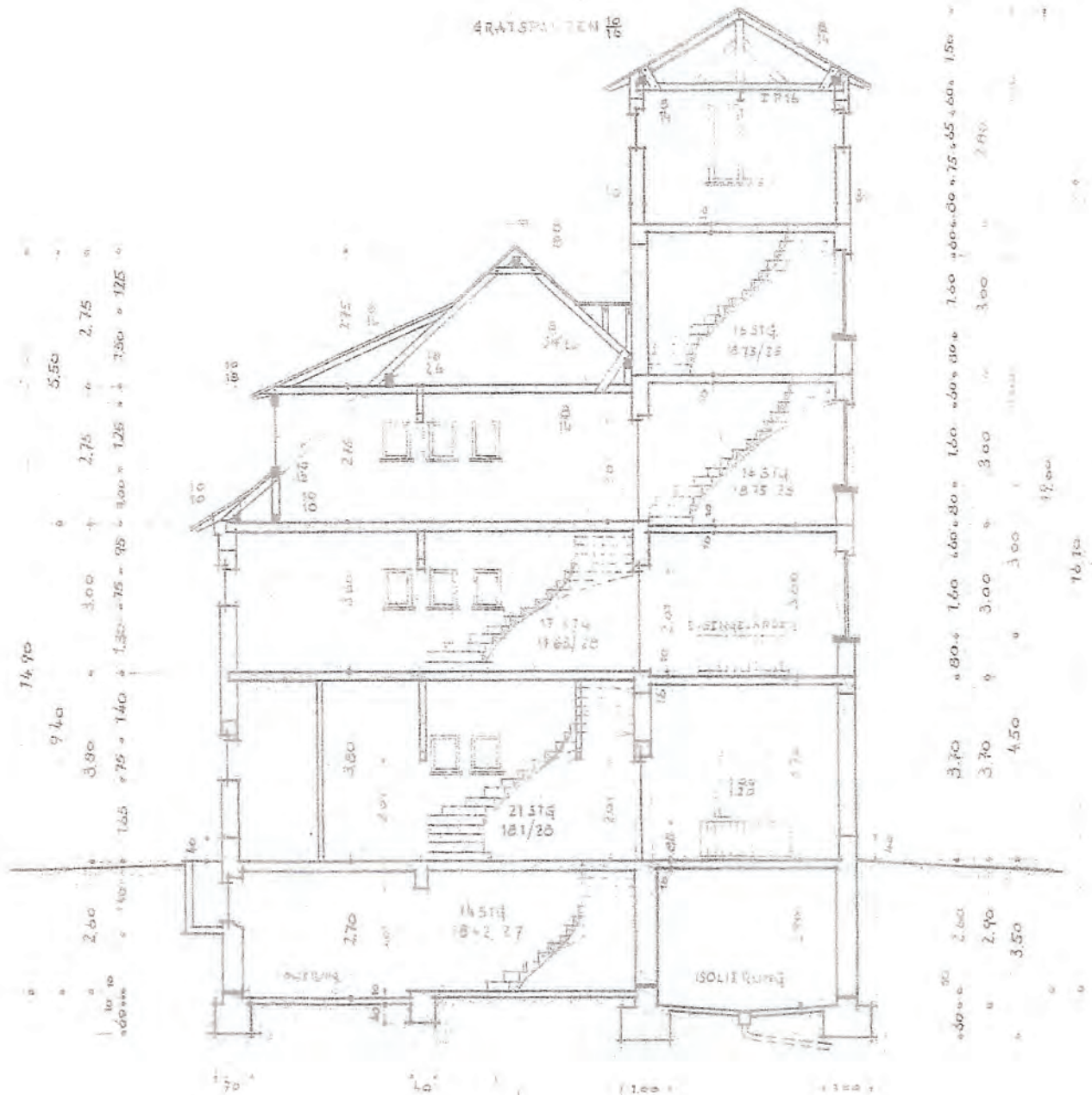
Gebäude I Dachgeschoss



Schnitt Gebäude I



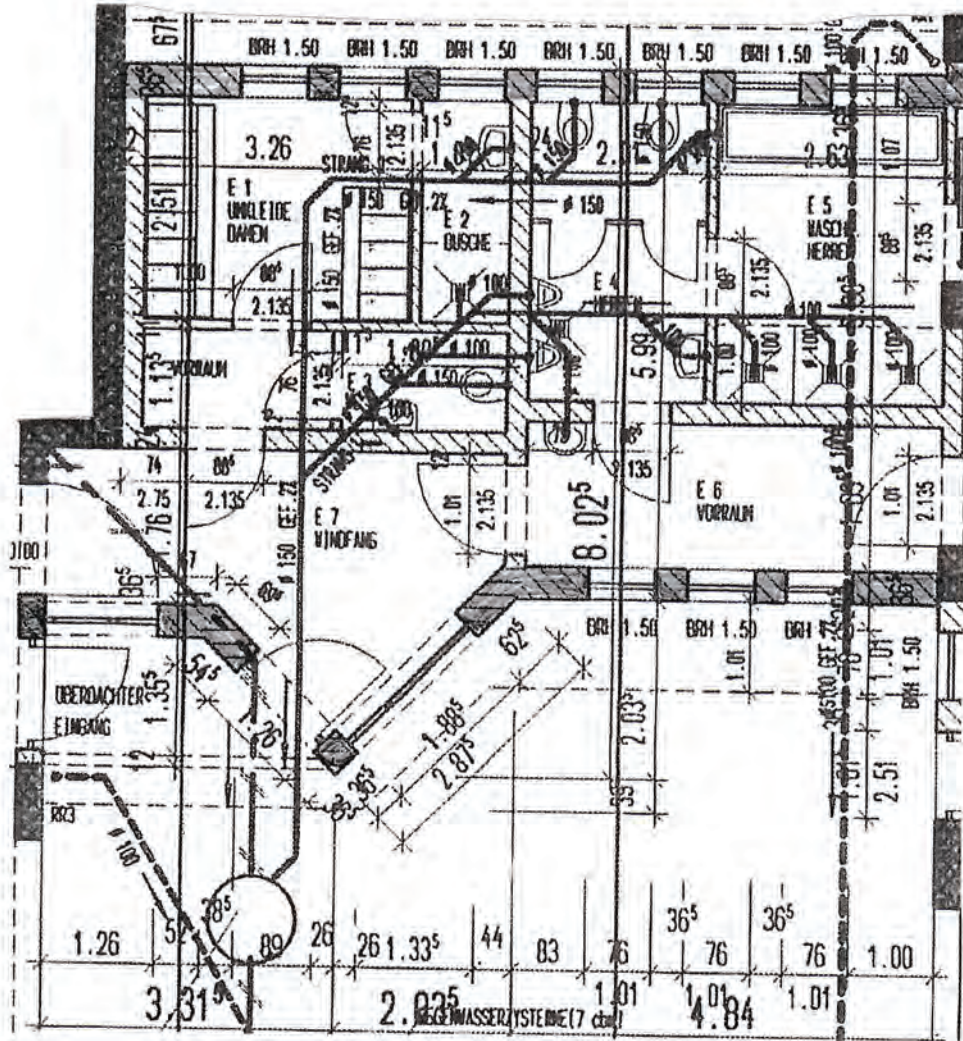
Schnitt Gebäude I



Grundrisssskizze in Philipppsthal

Gebäude II Erdgeschoss

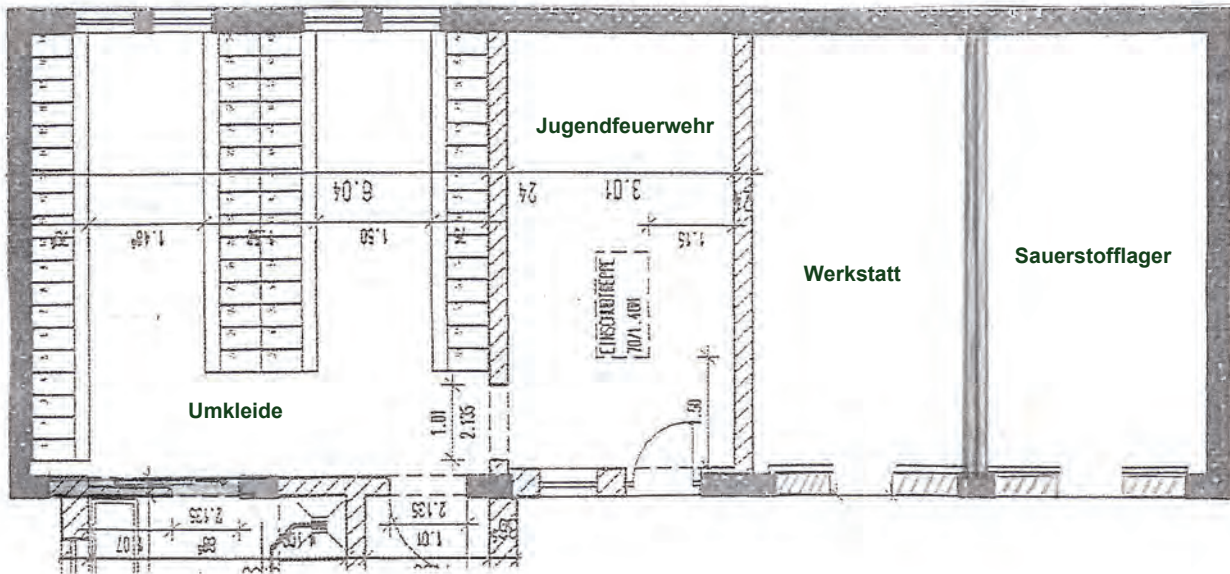
bestehendes
Gebäude I



bestehendes
Gebäude III

Grundrisssskizze in Philippsthal

Gebäude III Erdgeschoss



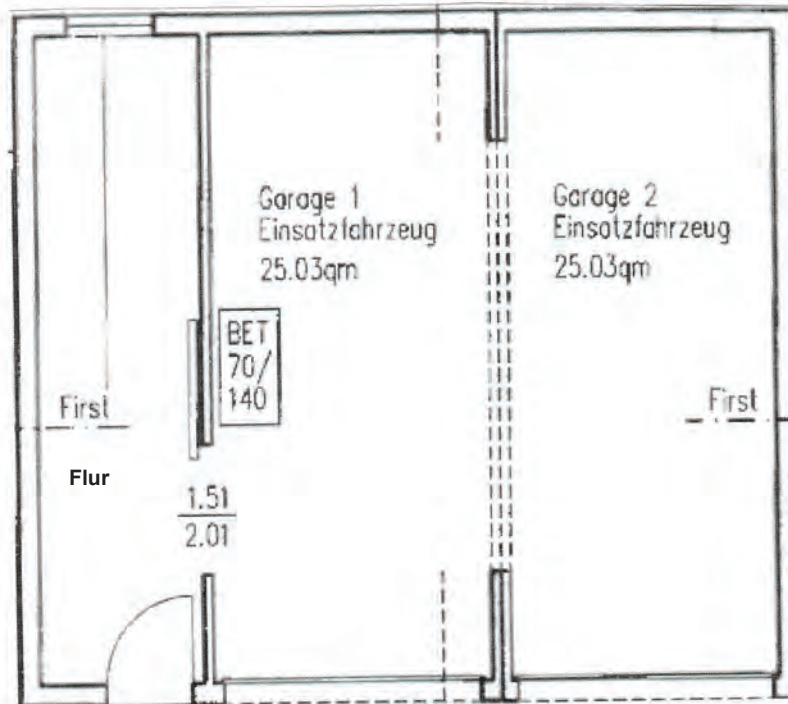
bestehendes
Gebäude IV

bestehendes Gebäude II

Grundrisskizze in Philippsthal

Gebäude IV Erdgeschoss

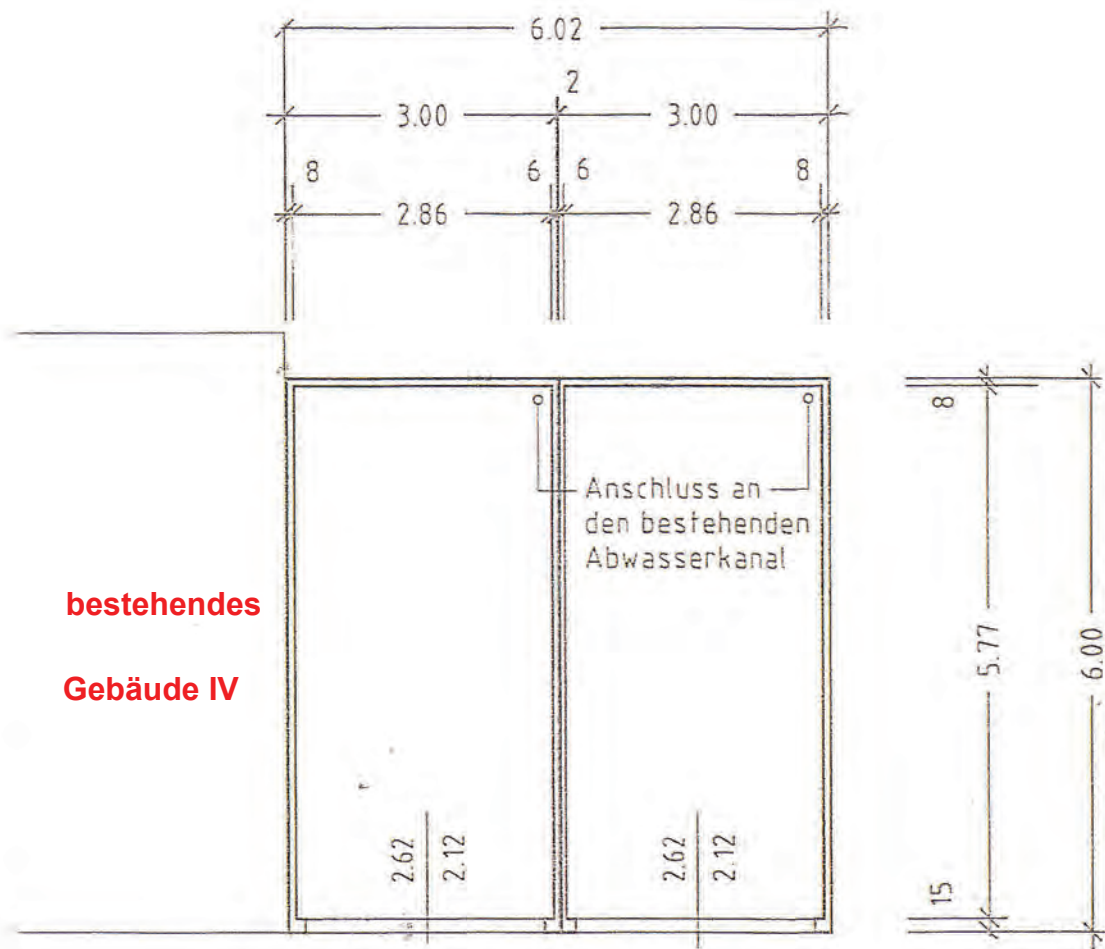
bestehendes
Gebäude III



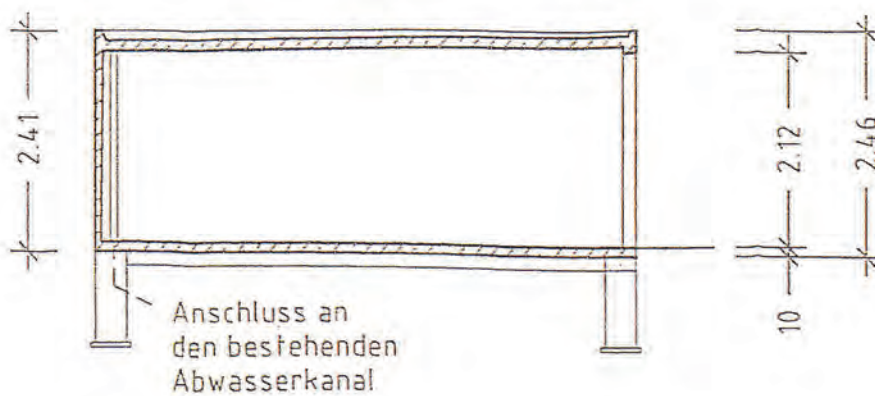
bestehendes
Gebäude V

Grundrisssskizze in Philippsthal

Gebäude V Erdgeschoss



Schnitt



Gebäude I

Gebäude I

949 m²

20 m²

Die Ermittlung der Wohn - Nutzfläche wurde auf der Grundlage von Grundrisszeichnungen, Bauakten und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

Obergeschoss (Nutzfläche)

Schulungsraum	8,07	x	5,54	x	1,0	=	44,71 m ²
Schulungsraum	0,44	x	0,42	x	-1,0	=	-0,18 m ²
Küche	5,54	x	4,01	x	1,0	=	22,22 m ²
WC u. Dusche	3,72	x	3,90	x	1,0	=	14,51 m ²
Zimmer 1	5,54	x	3,87	x	1,0	=	21,44 m ²
Zimmer 1	0,42	x	0,36	x	-1,0	=	-0,15 m ²
Zimmer 2	5,54	x	3,95	x	1,0	=	21,88 m ²
Zimmer 3	5,54	x	4,01	x	1,0	=	22,22 m ²
Flur	5,33	x	1,35	x	1,0	=	7,20 m ²
Büro	4,18	x	3,56	x	1,0	=	14,88 m ²
Büro	0,80	x	0,55	x	1,0	=	0,44 m ²
Bad u. WC	4,18	x	1,65	x	1,0	=	6,90 m ²
Bad u. WC	0,63	x	0,32	x	-1,0	=	-0,20 m ²
Bad u. WC	0,91	x	0,65	x	-1,0	=	-0,59 m ²

Summe:**176 m²****Gesamt:****414 m²**

Wohnung 1 (Westseite)

Dachgeschoss (Wohnfläche)

Bad/WC	4,01	x	1,40	x	1,0	=	5,61 m ²
Bad/WC	4,01	x	0,83	x	0,5	=	1,66 m ²
Flur	5,18	x	1,35	x	1,0	=	6,99 m ²
Wohnküche	4,76	x	3,96	x	1,0	=	18,85 m ²
Wohnzimmer	4,76	x	3,94	x	1,0	=	18,75 m ²
Wohnzimmer	0,44	x	0,42	x	-1,0	=	-0,18 m ²
Elternschlafzimmer	4,77	x	2,72	x	1,0	=	12,97 m ²
Elternschlafzimmer	3,30	x	1,22	x	1,0	=	4,03 m ²
Elternschlafzimmer	0,44	x	0,42	x	-1,0	=	-0,18 m ²
Kinderzimmer	3,30	x	1,16	x	1,0	=	3,83 m ²
Kinderzimmer	2,77	x	1,61	x	1,0	=	4,46 m ²
Kinderzimmer	2,77	x	1,29	x	0,5	=	1,79 m ²

Summe:

79 m²

Wohnung 2 (Ostseite)

Dachgeschoss (Wohnfläche)

Flur	5,33	x	1,35	x	1,0	=	7,20 m ²
Wohnzimmer	4,75	x	3,95	x	1,0	=	18,76 m ²
Elternschlafzimmer	4,00	x	3,10	x	1,0	=	12,40 m ²
Elternschlafzimmer	4,00	x	1,10	x	0,5	=	2,20 m ²
Kochküche	3,50	x	3,30	x	1,0	=	11,55 m ²
Bad	1,65	x	1,68	x	1,0	=	2,77 m ²
Bad	1,65	x	1,62	x	0,5	=	1,34 m ²
Bad	0,63	x	0,32	x	-1,0	=	-0,20 m ²

Summe:

56 m²

Gesamt:

135 m²

	Länge		Breite		Faktor		
Erdgeschoss							
Vorraum	4,70	x	1,65	x	1,0	=	7,76 m²
Vorraum	1,20	x	0,55	x	1,0	=	0,66 m²
Vorraum	0,55	x	0,45	x	0,5	=	0,12 m²
Vorraum	2,70	x	1,40	x	0,5	=	1,89 m²
Vorraum	4,70	x	1,60	x	1,0	=	7,52 m²
Vorraum-Damen	2,15	x	1,13	x	1,0	=	2,43 m²
WC-Damen	1,85	x	1,13	x	1,0	=	2,09 m²
Umkleide-Damen	3,00	x	2,51	x	1,0	=	7,53 m²
Dusche-Damen	2,51	x	1,00	x	1,0	=	2,51 m²
Vorraum-Herren	2,01	x	2,00	x	1,0	=	4,02 m²
WC-Herrren	1,30	x	1,00	x	1,0	=	1,30 m²
WC-Herrren	1,30	x	0,90	x	1,0	=	1,17 m²
Umkleide u. Dusche Herren	3,38	x	2,63	x	1,0	=	8,89 m²
Summe:							48 m²

Gebäude III

[illegible]
$$\text{EG} \quad 16,13 \times 6,51 \times 1,0 = 105,01 \text{ m}^2$$

Summe: **105 m²**

	Länge		Breite		Faktor		
Erdgeschoss							
Umkleide	6,04	x	5,77	x	1,0	=	34,85 m²
Jugendfeuerwehr	5,85	x	3,01	x	1,0	=	17,61 m²
Werkstatt	5,97	x	3,03	x	1,0	=	18,09 m²
Sauerstofflager	5,97	x	2,88	x	1,0	=	17,19 m²
Summe:							88 m²

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

Gebäude IV

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

	Länge		Breite		Faktor		
Gebäude IV							
EG	9,05	x	8,02	x	1,0	=	72,58 m ²
Summe:							73 m ²

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

Gebäude V

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

	Länge		Breite		Faktor		
Gebäude V							
EG	6,02	x	6,00	x	1,0	=	36,12 m ²
Summe:							36 m ²

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277

Länge	Breite	Faktor
-------	--------	--------

Garage	5,77	x	2,86	x	1,0	=	16,50 m²
Garage	5,77	x	2,86	x	1,0	=	16,50 m²
Summe:							33 m²

Standardstufen

Standard- stufe	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeldputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Innenwände und -türen	Anstrich	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitär- einrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen



Maßstab 1: 500

Datum: 18.05.2022

Aktualität der ALKIS-Daten: 17.05.2022
Abgerufen von: Geoportal.de (18.05.2022)