

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 40.000 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Homberg (Efze)
Gemarkung	Homberg
Flur	13
Flurstück(e)	51
Lagebezeichnung	Holzhäuser Straße 27
Grundbuchblatt	4333
Stichtag der Wertermittlung	03.07.2020

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietrich, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Wiederhold, M.Sc.	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	1
2. Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grund und Boden	2
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
2.2. Grundstücksmerkmale	3
2.3. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	3
2.3.1. Entwicklungszustand	4
2.3.2. Rechte und Belastungen	4
2.3.3. Abgabenrechtlicher Zustand	5
2.3.4. Lagemerkmale	6
2.3.5. Weitere Merkmale	7
2.3.6. Demografie	8
2.4. Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	9
2.4.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
2.4.2. Umfang der Besichtigung	9
2.4.3. Wohnhaus	10
2.4.4. Außenanlagen	13
3. Wertermittlung	14
3.1. Sachwertverfahren	15
3.1.1. Bodenwert	15
3.1.2. Bauliche Anlagen	15
3.2. Ertragswertverfahren	18
3.2.1. Bodenwert	19
3.2.2. Gebäudeertragswert	19
4. Berechnung	22
4.1. Bodenwert	22
4.1.1. Bodenwertermittlung	22
4.2. Sachwert	23
4.2.1. Gebäudewerte Allgemein	23
4.2.2. Gebäudewert Wohnhaus	24
4.2.3. Wert der Außenanlagen	24
4.2.4. Vorläufiger Sachwert	24
4.2.5. Sachwertfaktoren	25
4.2.6. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	25
4.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.2.8. Sachwert	27
4.3. Ertragswert	28
4.3.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen	28
4.3.2. Bewirtschaftungskosten	28
4.3.3. Liegenschaftszinssatz	28
4.3.4. Restnutzungsdauer	29
4.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.3.6. Berechnung des Gebäudeertragswertes	29
5. Verkehrswert	30

Anlagen

- A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)**
- B. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Auszug aus Topographischer Karte**
- E. Fotoübersicht**
- F. Fotos**
- G. Gebäudestandards (NHK 2010)**
- H. Grundrisskizzen/Bauzeichnungen**
- I. Berechnung Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzfläche**
- J. Auszug Stadtplan**
- K. Orthophoto**

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 28.04.2020 durch den Magistrat der Stadt Homberg (Efze) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für Kaufverhandlungen.

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 03.07.2020, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 3 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 27.05.2020 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 03.07.2020 in Anwesenheit des Eigentümers, Herrn Seifert, besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 29.04.2020)
- Grundrisszeichnungen/Zeichnungen/Bauakten
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2020
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2019

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Homberg

Grundbuchblatt: 4333

Laufende Nummer: 6

Eigentümer: Ralf Seifert, geb. am 24.09.1961,
in Homberg (Efze)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Homberg (Efze)

Gemarkung: Homberg

Flur: 13

Flurstück: 51

Fläche: 125 m²

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Lagebezeichnung: Holzhäuser Straße 27

2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 4 Abs. 2 der ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere:

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)
2. der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)
3. die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
4. der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
5. die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
6. die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6 ImmoWertV)

2.3. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche

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) Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Vergnügungsstätten Altstadt“

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

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.

2.3.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 5 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 Grundstück wie folgt ein:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Anmerkung: **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind.

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

2.3.2. Rechte und Belastungen

Grundbuch

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Auf Grund der Satzung der Stadt Homberg, Bez. Kassel vom 3. Februar 1975 eingetragen am 13. September 1977. Mit dem belasteten Grundstück aus Blatt 2411 Homberg hierher übertragen am 12. März 1999.

Anmerkung:

Es wird davon ausgegangen, dass das Sanierungsverfahren abgeschlossen ist und lediglich die Eintragung nicht gelöscht wurde.

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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vom 29.04.2020 ist das Wertermittlungsobjekt als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sowie als Teil der Gesamtanlage der Altstadt von Homberg im Sinne des § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in der Denkmaltopographie verzeichnet.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

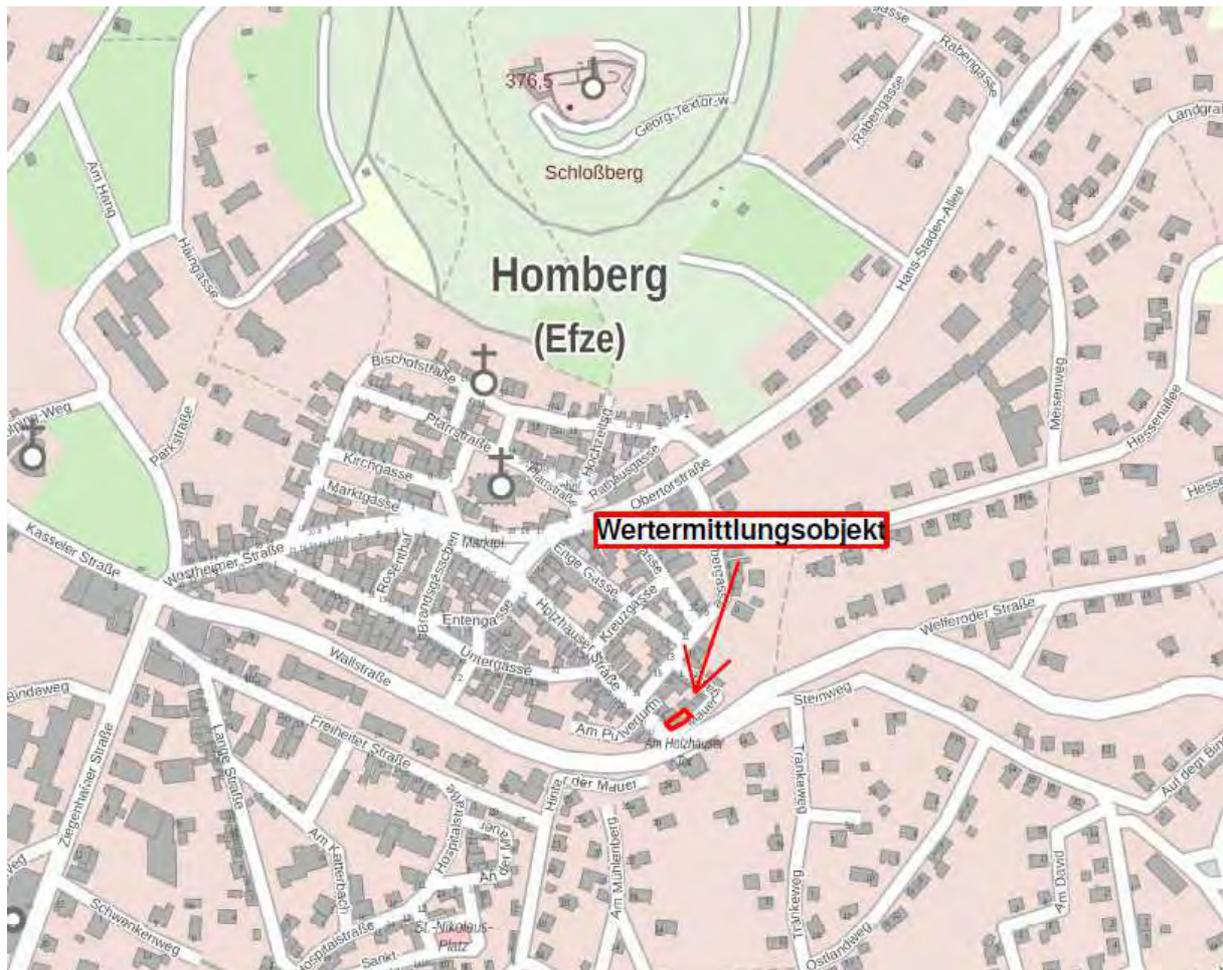
Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:	
	Überschwemmungsgebiet	nein
Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de	Naturschutzgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitats)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein
	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	Heilquellenschutzgebiet	nein

2.3.3. Abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart:	<u>Holzhäuser Straße:</u>
	Wohn- und Geschäftsstraße (Straße mit regem Verkehr)
	<u>Mauergasse:</u>
	Wohnstraße (Straße mit geringem Verkehr)
Straßenausbau:	<u>Holzhäuser Straße:</u>
	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege auf beiden Seiten (Betonverbundpflaster), Parkbuchten auf gegenüberliegender Straßenseite
	<u>Mauergasse:</u>
	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; tlw. einseitiger angrenzender Gehweg bzw. Parkbuchten
Anschlüsse an:	
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Nach Angabe der Stadt Homberg (Efze) vom 02.07.2020 liegen keine offenen Abgabenforderungen vor.

2.3.4. Lagermerkmale



innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich am Rande des historischen Stadtkerns von Homberg (Efze).

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, ausreichende Verkehrsanbindung (Busbahnhof ca. 250m entfernt, Bahnstation Singlis ca. 8km, Autobahnanschluss A7 ca. 7km)

Umfeld (Infrastruktur):

gut; nächstgelegene größere Städte (Oberzentren): Kassel

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; geschlossene Bauweise

Immissionen:

deutlich (durch Straßenverkehr der Holzhäuser Straße und der Wallstraße)

Weitere wertbeeinflussende Immissionen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

2.3.5. Weitere Merkmale

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.
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück (siehe Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster-Liegenschaftskarte)
Straßenfront:	ca. 6 m (Holzhäuser Straße)
mittlere Tiefe:	ca. 18 m
Topographie:	Das Grundstück steigt nach Norden hin an.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (ehem. Wohn- und Geschäftshaus) bebaut. (vgl. Gebäudebeschreibung)

2.3.6. Demografie

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 Stadt Homberg (Efze) ist seit dem Jahr 2001 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,50%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 81 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2018):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	31,5	21,2
	Schwalm-Eder-Kreis	36,4	20,1
	Homberg (Efze)	35,9	22,7

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 Stadt Homberg (Efze) ist insgesamt gesehen günstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2019 hatte die Stadt Homberg (Efze) 5.150 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Leerstände erkennbar.

2.4. Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

Weitere Grundstücksmerkmale sind bei bebauten Grundstücken insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die Außenanlagen.

2.4.1. 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.

2.4.2. Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von innen und außen besichtigt.

2.4.3. Wohnhaus



Art:	Wohnhaus, ursprünglich Wohnhaus mit Geschäftsbe- reich im Erdgeschoss und Anbau, der nachträglich aufge- stockt wurde, nicht freistehend
Baujahr:	vor 1900
Modernisierung:	in verschiedenen Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> - Gasthermen (2002) - Sanierung Wohnung 4 (2. OG)
Raumaufteilung:	siehe Anlage H (Grundrisskizzen)
Geschosse, Nutzung:	KG: Gewölbekeller, teilunterkellert EG: Lagerräume (ehem. Geschäftsräume) 1.OG: 2 Wohnungen (Wohnungen 1 und 2) im rohbau- ähnlichen Zustand 2.OG: derzeit 1 Wohnung (Wohnung 4) genutzt, weite- rer Bereich (Wohnung 3) als Wohnraum in Vor- bereitung, Heizungsraum DG Mansardgeschoss: Speicher, nicht ausbaubar, Spitzboden siehe Anlage H (Grundrisskizzen)
Konstruktionsart:	Fachwerk, tlw. mit Mauerwerk unterfangen, massives KG
Außenwände:	Fachwerk, tlw. als Sichtfachwerk mit verputzten Gefa- chen, übrige Wandflächen verputzt oder mit Holzschin- deln bzw. Faserzementplatten verkleidet

Dach:	Mansard- und Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln; Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1970), tlw. Holz-Doppelfenster bzw. Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Außentüren:	Haustür aus Holz mit Glasausschnitt und Oberlicht, Holzluke beim Kellereingang
Treppen:	Holztreppen, Stufen mit Kunststoffbelag
Decken:	Holzbalkendecken
Heizung:	Wärmeerzeugung mittels 2 Gasthermen (2002)

Energetische Eigenschaften: entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes, ausgenommen Gasthermen und tlw. Fenster
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden und nicht erforderlich.

Sonstige technische Ausstattung:	-
Besondere Bauteile:	Außentreppen zum KG und EG
Besondere Einrichtungen:	-
sonstiges:	-

Lagerräume:

Innenwände:	Fachwerkwände, tlw. Mauerwerk, tlw. verputzt
Innentüren:	Holztüren
Decken:	Holzbalkendecke
Bodenbeläge:	Holzdielen, Estrich tlw. gestrichen
Sanitäreinrichtungen:	-
Heizung:	-

Wohnung 1

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1970)
Innenwände:	überwiegend Fachwerkwände, tlw. Leichtbauwände
Innentüren:	Holz-Eingangstür, keine weiteren Türen
Decken:	Holzbalkendecken, mit Gipskartonplatten verkleidet

Boden / -beläge:	Fliesenboden in Küche und Bad, sonst keine Beläge vorhanden
Sanitäreinrichtungen:	Bad noch nicht fertiggestellt (Sanitäreinrichtung noch nicht installiert), Fliesenboden, Wandflächen raumhoch gefliest
Heizung:	Rohinstallation vorhanden

Wohnung 2

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1970), tlw. Einfachverglasung
Innenwände:	überwiegend Fachwerkwände, tlw. Leichtbauwände, tlw. verputzt
Innentüren:	-
Decken:	Holzbalkendecken, mit Gipskartonplatten verkleidet
Boden / -beläge:	Rohdecke ohne weiteren Aufbau und Beläge
Sanitäreinrichtungen:	nicht vorhanden (Bad im Rohbau)
Heizung:	Rohinstallation vorhanden

Wohnung 3

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1970)
Innenwände:	Fachwerkwände, Wandflächen tapeziert
Innentüren:	Holztüren
Decken:	Holzbalkendecken, Deckenansichten tapeziert
Bodenbeläge:	Parkett, Fliesenboden
Sanitäreinrichtungen:	derzeit kein eigenständiges Bad vorhanden, Rohinstallation vorhanden
Heizung:	Rippenheizkörper

Wohnung 4

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1970)
Innenwände:	überwiegend Fachwerkwände, tlw. Leichtbauwände, Wandflächen tapeziert
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt
Decken:	Holzbalkendecken, Deckenansichten tapeziert
Bodenbeläge:	Laminat- und Fliesenboden, Textile Beläge
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Heizung:	Rippen- und Plattenheizkörper

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden: (soweit offensichtlich)	Dacheindeckung tlw. abgängig Holzschindeln tlw. instandsetzen Außenputz EG instandsetzen
	Beseitigung Instandhaltungsstau mit tlw. Sanierung: Wohnungen 1 bis 3 (umfassend) Wohnung 4 (Fenster) EG Einrichtung Waschküche und Lagerräume
Sonstiges	behördliche Genehmigungen und Auflagen

2.4.4. Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen und die Anschlusskosten für Strom, Gas usw.

Flächen- und Wegebefestigungen:	-
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	-
Besondere Gartenanlagen:	-
Versorgungs- und Abwasseranlagen:	öffentlicher Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-

3. Wertermittlung

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.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 8 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 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.

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.

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§16 ImmoWertV).

3.1. Sachwertverfahren

Allgemein

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Bauwert (nutzbare bauliche Anlagen und sonstige Anlagen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Sachwert zusammengefasst werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung der Sachwertfaktoren zu berücksichtigen (§ 21 ImmoWertV).

3.1.1. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück (fiktiv unbebaut) vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

3.1.2. Bauliche Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche (berechnet nach DIN 277 von 2005), sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudestandard, Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbauzustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen in der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis stabiler Preisverhältnisse im Jahr 2010 angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung in Ergänzung zu der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 vom 05. September 2012 (NHK 2010).

Die Normalherstellungskosten 2010 ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche (BGF), unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren die Herstellungskosten des Gebäudes.

Die derzeit gültige Umsatzsteuer ist im Herstellungswert enthalten.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempele verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen.

Standards der baulichen Anlagen

Immobilien lassen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungsqualität differenzieren. Diese hängt vom Alter und dem Grad der jeweiligen Ausstattung ab. Zur qualitativen Einschätzung von Immobilien hilft die Beschreibung der Gebäudestandards der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Anlage G dieses Gutachtens). Diese pauschale Beschreibung der Gebäudestandards beinhaltet keine starren Vorgaben, sondern Anhaltspunkte zur Beurteilung - ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden lediglich die wesentlichen, zum Zwecke der Wertermittlung erforderlichen Merkmalsanteile bzw. Standardstufen je Bauteil prozentual mit unterschiedlicher Wägung eingestuft.

Baupreisindex

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden diese mit dem Baupreisindex, der den vierteljährlichen amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet.

Bruttogrundfläche (DIN 277)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht dazu gehören die Grundflächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technische Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen z.B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z.B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, wird von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen. Damit werden ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist sachverständig und modellkonform zu bestimmen.

Sachwertfaktoren (Marktanpassung)

Der Sachwert ist ein im Wesentlichen aus Herstellungskosten ermittelter Wert. Allein nach Kostengesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstückes nicht beurteilt werden. Entscheidend ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt am jeweiligen Wertermittlungsstichtag. Mit Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Dies sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Es ist folgende Reihenfolge zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind unter anderem:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftlicher Erhaltungszustand
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigung
- Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- Sonstige Besonderheiten

3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist z.B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

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 (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV) oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert

- aus den kapitalisierten jährlichem Reinertrag zum Wertermittlungstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurde, zuzüglich
- des Bodenwertes

ermittelt.

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

3.2.1. Bodenwert

Siehe Sachwertverfahren

3.2.2. Gebäudeertragswert

Die Berechnung der Nutzflächen 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
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen

Nicht zur Wohnfläche werden diese Bereiche gezählt:

- Zuhörerräume (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

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 18 ImmoWertV).

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

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu berücksichtigen sind:

- Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z.B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.
- Betriebskosten; 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.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen (§ 19 ImmoWertV).

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung der Kostenarten vorgenommen werden. Diese erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert.

Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§18 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, wird von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen. Damit werden ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Nummer 6.2) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche

Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§14 ImmoWertV).

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung.

Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und repräsentativ den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 zur ImmoWertV entnommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4. Berechnung

4.1. Bodenwert

Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

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

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 51 von Homberg. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2020 einen Bodenrichtwert von 70,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

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

4.1.1. Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

70,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$125 \text{ m}^2 \quad \times \quad 70,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{8.750,00 \text{ €}}$$

4.2. Sachwert

Einstufung

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der Sachwert-Richtlinie für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Wertansätze (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht:

4.2.1. Gebäudewerte Allgemein

	Wohnhaus
Bruttogrundfläche m²	530
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.12 / 4.1
Gebäudestandards siehe NHK 2010	2
Baujahr	n. bek.
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	30
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	700 €/m ²
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%
NHK 2010 €/m²	700 €/m ²
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	0,0%
NHK 2010 €/m²	700 €/m ²
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung vom Februar 2020	130,1
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächern usw.	-
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	

4.2.2. Gebäudewert Wohnhaus

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten

Normalherstellungskosten pro m² (2010) 700,00 €/m²

Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100 130,10

Bruttogrundfläche m² 530 m²

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 482.671 €

Werthaltige nicht erfasste Bauteile:

- = 0 €

Zwischensumme = 482.671 €

Wertminderung wegen Alters (linear) 57,14% = 275.799 €

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag = 206.872 €

4.2.3. Wert der Außenanlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert dieser Außenanlagen pauschal mit

3.000 €

4.2.4. Vorläufiger Sachwert

Der Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Gebäudewert, Bodenwert und den Außenanlagen:

Gebäudewert	=	206.872 €
Bodenwert	=	8.750 €
Außenanlagen	=	3.000 €
vorläufiger Sachwert	=	218.622 €

4.2.5. 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 (Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis und Landkreis Hersfeld-Rotenburg) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

Für das Marktsegment typischer Mehrfamilienhäuser leitet sich gemäß Immobilienmarktbericht 2020 ein Sachwertfaktor von 0,88 ab, der für das Wertermittlungsobjekt angehalten wird.

vorläufiger Sachwert		=	218.622 €
Sachwertfaktor	0,88		
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	192.388 €

4.2.6. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 3 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl I S. 639) 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	=	192.388 €
Demografischer Faktor	1,00	
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	192.388 €

4.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Wohnhaus:

Baumängel und Bauschäden: (soweit offensichtlich)	Dacheindeckung tlw. abgängig	16.500 €
	Holzschindeln tlw. instandsetzen	3.000 €
	Außenputz EG instandsetzen	3.000 €
	Beseitigung Instandhaltungsstau mit tlw. Sanierung:	
	Wohnungen 1 bis 3 (umfassend)	70.350 €
	Wohnung 4 (Fenster)	4.800 €
	EG Einrichtung Waschküche und Lagerräume	13.500 €
Sonstiges	behördliche Genehmigungen und Auflagen	12.000 €
	Summe:	123.150 €

Anmerkungen zu Baumängel und Bauschäden:

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten 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).

Durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und den Ansatz von höheren NHK-Werten im Sachwertverfahren wird dies bereits kompensiert.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	123.150 €
Rechte und Belastungen	=	- €
Wirtschaftliche Überalterung	=	- €
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustar	=	- €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	- €
Freilegungskosten	=	- €
Bodenverunreinigungen	=	- €
Summe		123.150 €

4.2.8. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	192.388 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	123.150 €
Sachwert		69.238 €

4.3. Ertragswert

4.3.1. Wohnflächen und Mieteinnahmen

Die monatlich erzielbare Miete setzt der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der gezahlten Mieten und MIKA (Mietwertkalkulator der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des AfB Homberg) wie folgt an:

Mietobjekt	Lage im Objekt	Fläche m ²	erzielbare Miete		Monatsmiete Rohertrag
			€/m ²	Pauschalmiete	
Wohnung 1	1. OG L	45	6,00 €		270,00 €
Wohnung 2	1. OG R	45	6,00 €		270,00 €
Wohnung 3	2. OG L	44	6,00 €		264,00 €
Wohnung 4	2. OG R	48	6,00 €		288,00 €
Summe:		182			1.092,00 €

Die Berechnungen der Wohnflächen können teilweise, aufgrund von z.B. wohnwertabhängiger Wohnflächenberechnung, von der Verordnung der Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Der Gutachterausschuss hält diese Mieteinnahmen, aufgrund des derzeitigen Zustandes der Gebäude nur für nachhaltig erzielbar, wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten berechnen sich auf der Grundlage der §§ 26, 28 und 29 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

Instandhaltungskosten:	2.184 €
Verwaltungskosten:	1.196 €
Betriebskosten	0 €
Mietausfallwagnis:	262 €
Summe:	3.642 €

4.3.3. Liegenschaftszinssatz

Der bei dem Wertermittlungsobjekt angenommene Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze angewandt.

Im vorliegenden Fall setzt der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 4,2 % an.

4.3.4. Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Gebäude mit

30 Jahren an.

4.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Siehe Sachwertberechnung

4.3.6. Berechnung des Gebäudeertragswertes

Jahresrohertrag					13.104 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-3.642 €
ergibt einen Jahresreinertrag von					9.462 €
abzüglich Bodenwertanteil am Reinertrag (Liegenschaftszins x Bodenwert)	4,2%	von	8.750 €	=	-368 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					9.094 €
Restnutzungsdauer	30 Jahre				
Zinssatz	4,2 %				
ergibt einen Barwertfaktor von (Gebäudeanteil am Reinertrag x Barwertfaktor)	16,88				153.507 €
Bodenwert					8.750 €
vorläufiger Ertragswert					162.257 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-123.150 €
Ertragswert					39.107 €

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich vorrangig am Ertragswert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 03.07.2020 mit

40.000,- €

in Worten: vierzigtausend €

Homberg (Efze), den 03.07.2020

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

gez. Koch
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietrich
Gutachter

gez. Wiederhold
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 06.07.2020

Im Auftrag

B. Ackermann

Ackermann,
Techn. Angestellter



Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften

(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.06.2013 (Bundesgesetzblatt)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
(Bundesgesetzblatt 2010 Teil I Seite 639)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) vom 15.06.2018
(Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen GVBl. Seite 258)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR `2006) vom 01.03.2006

Sachwertrichtlinie (SW-RL) – vom 5. September 2012
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) – vom 11 April 2014
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) - vom 12. November 2015
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Fachbücher

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

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014 Bundesanzeiger Köln

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

Ross/Brachmann, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes
von Grundstücken
28. Auflage 1997, Theodor Oppermann Verlag, Hannover

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wer-
termittlung (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

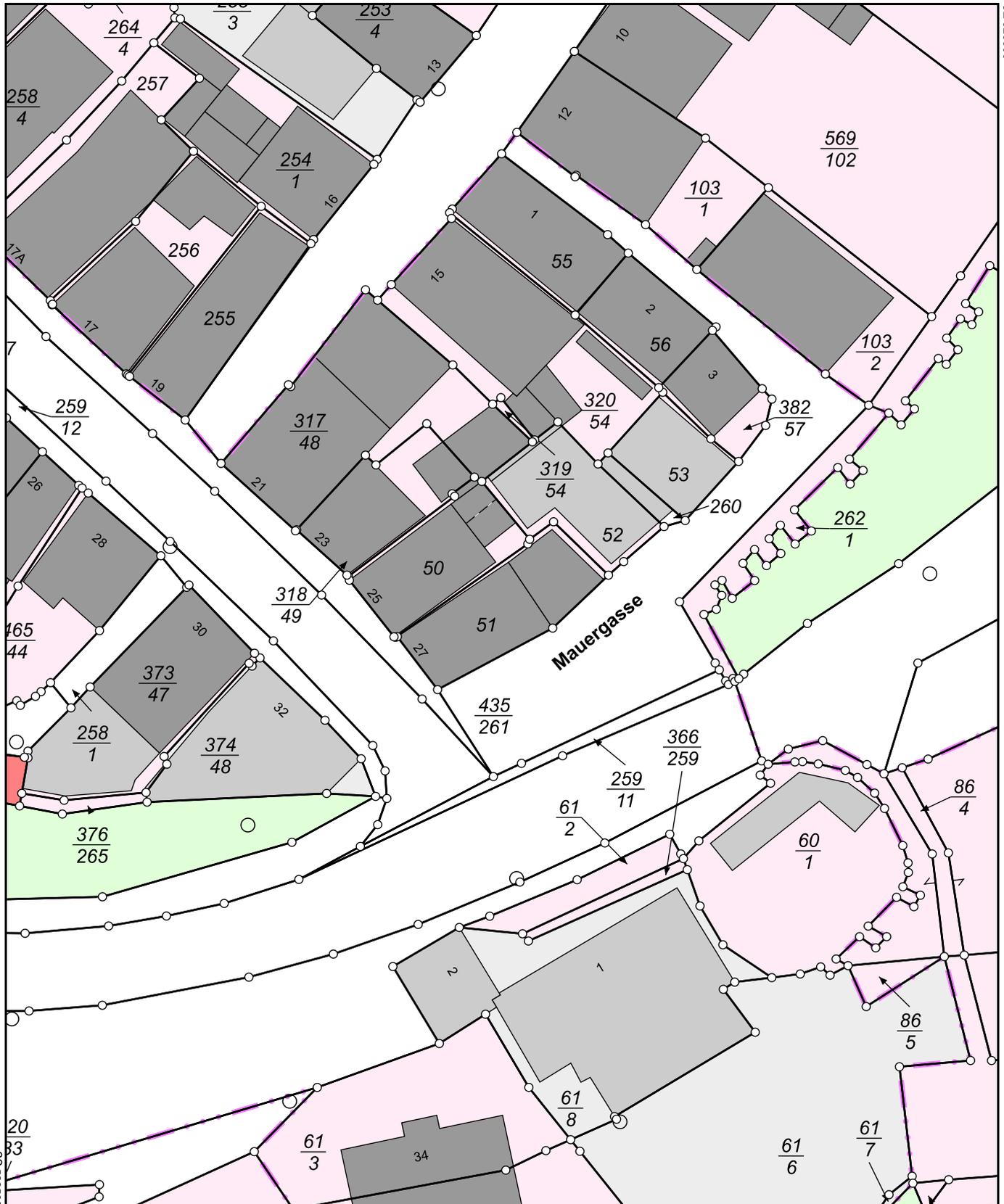


Flurstück: 51
Flur: 13
Gemarkung: Homberg

Gemeinde: Homberg (Efze)
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel

5653563

32 528599



32 528509

5653453

Maßstab 1:500

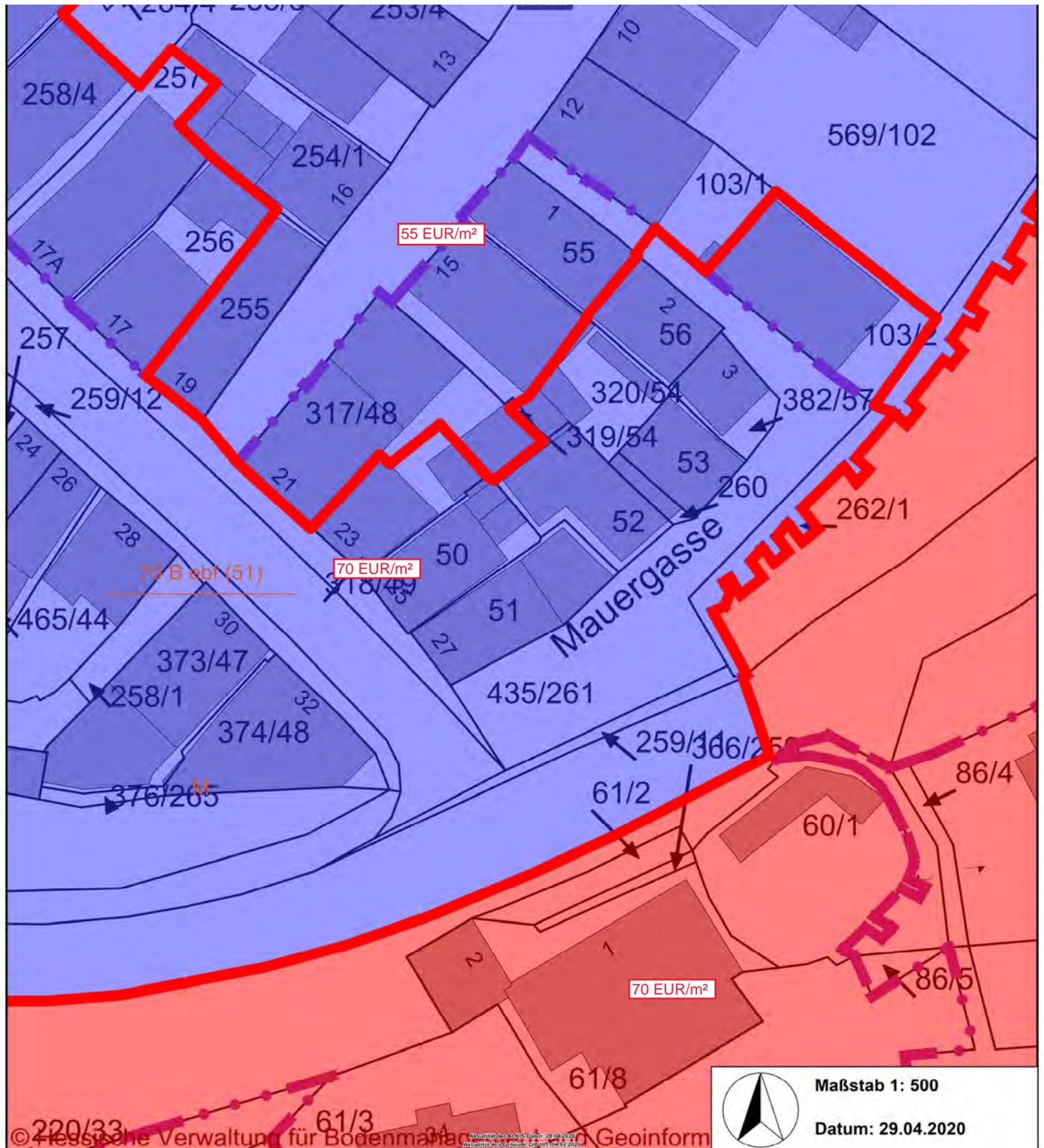


Meter

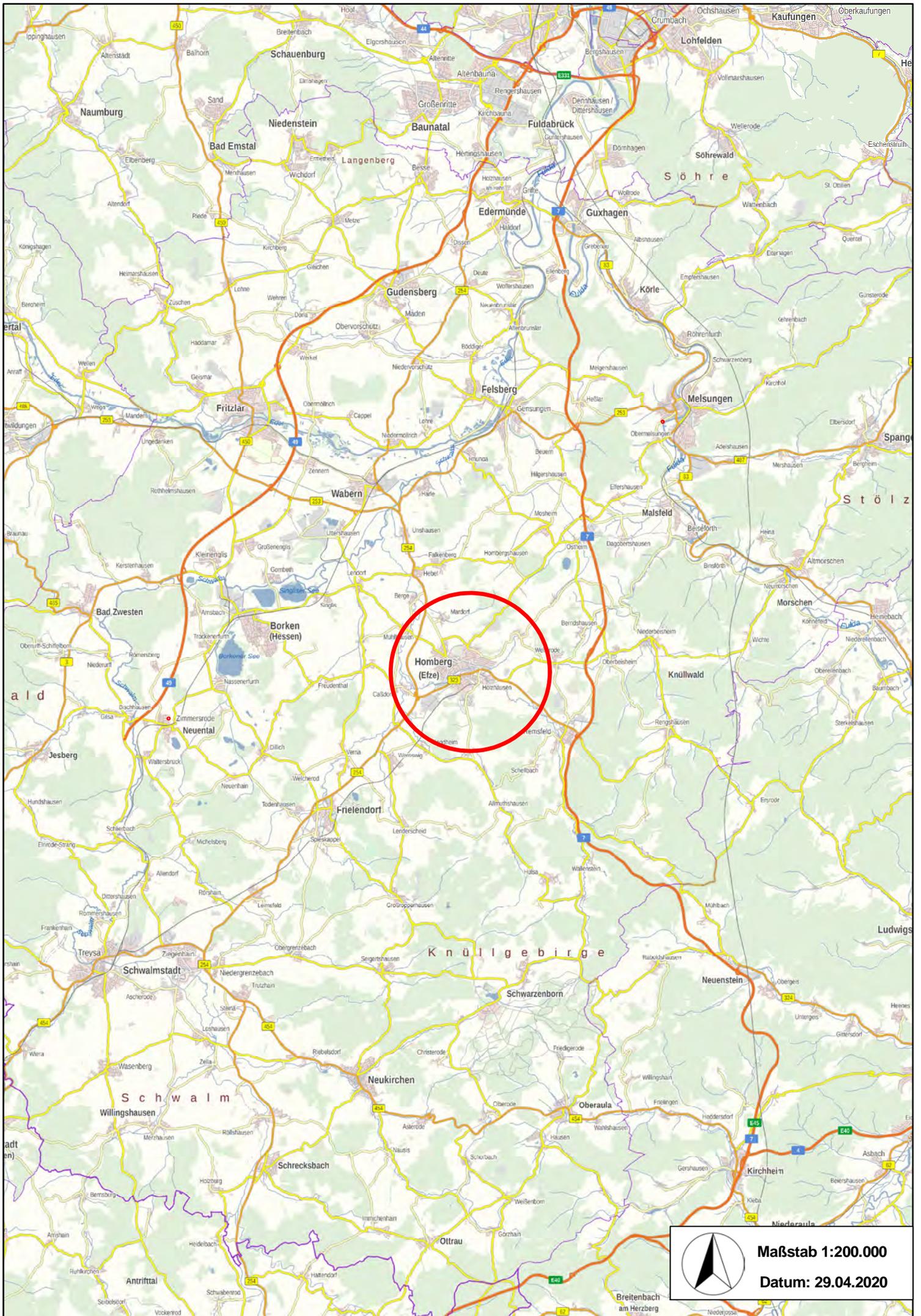
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2020

Gemeinde:	Homberg (Efze)	Gemarkung	Homberg (Efze)
Straße:	Holzhäuser Straße 27	Homberg (Efze), den 29.04.2020	



Maßstab 1: 500
Datum: 29.04.2020

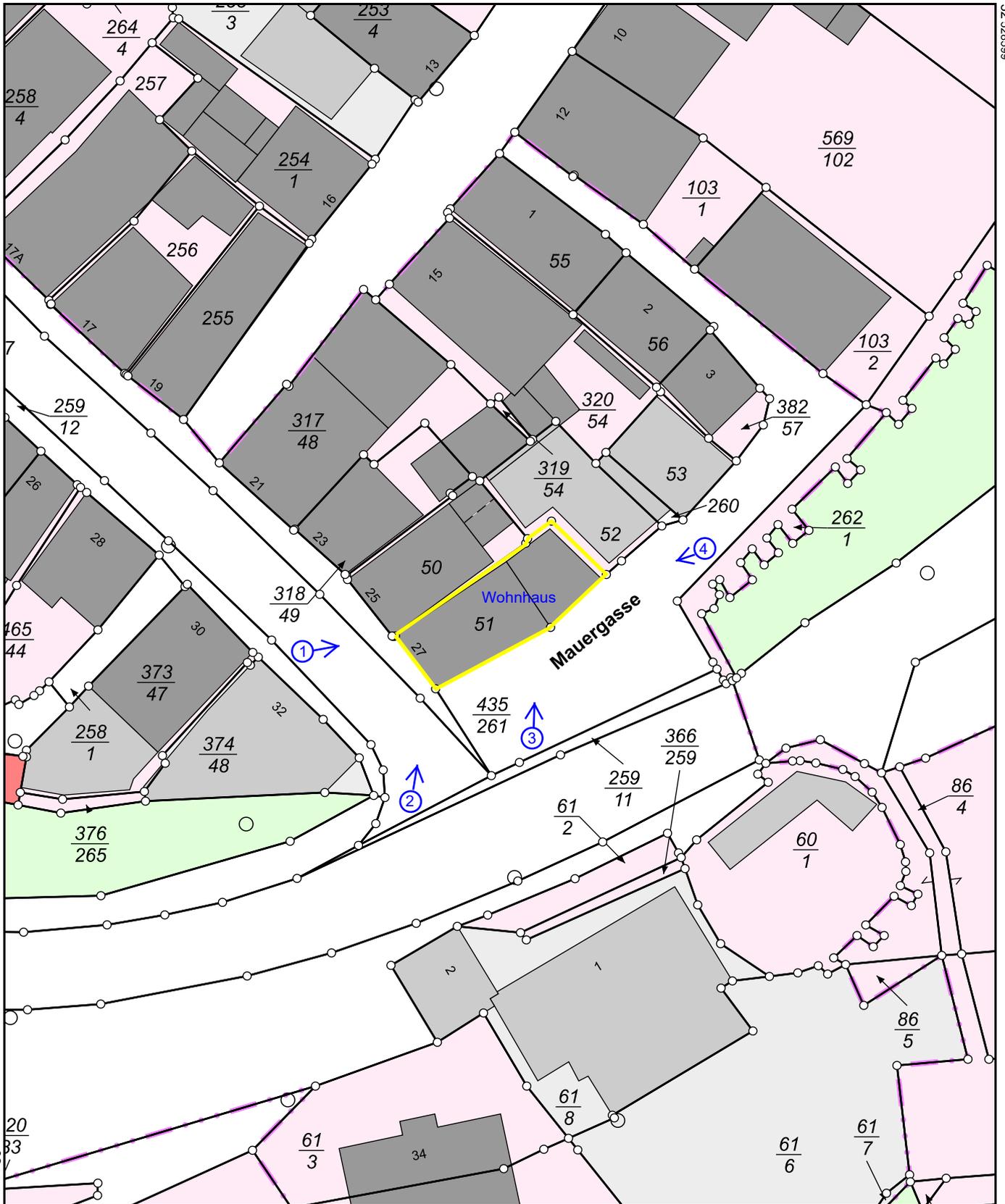


Maßstab 1:200.000

Datum: 29.04.2020

Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

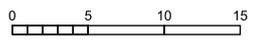
- ① = Bild 1 ② = Bild 2
③ = Bild 3 ④ = Bild 4



63
32.528599

5653453

Maßstab 1:500



Meter

Homberg/Efze Bild 1



Homberg/Efze Bild 2



Homberg/Efze Bild 3



Homberg/Efze Bild 4

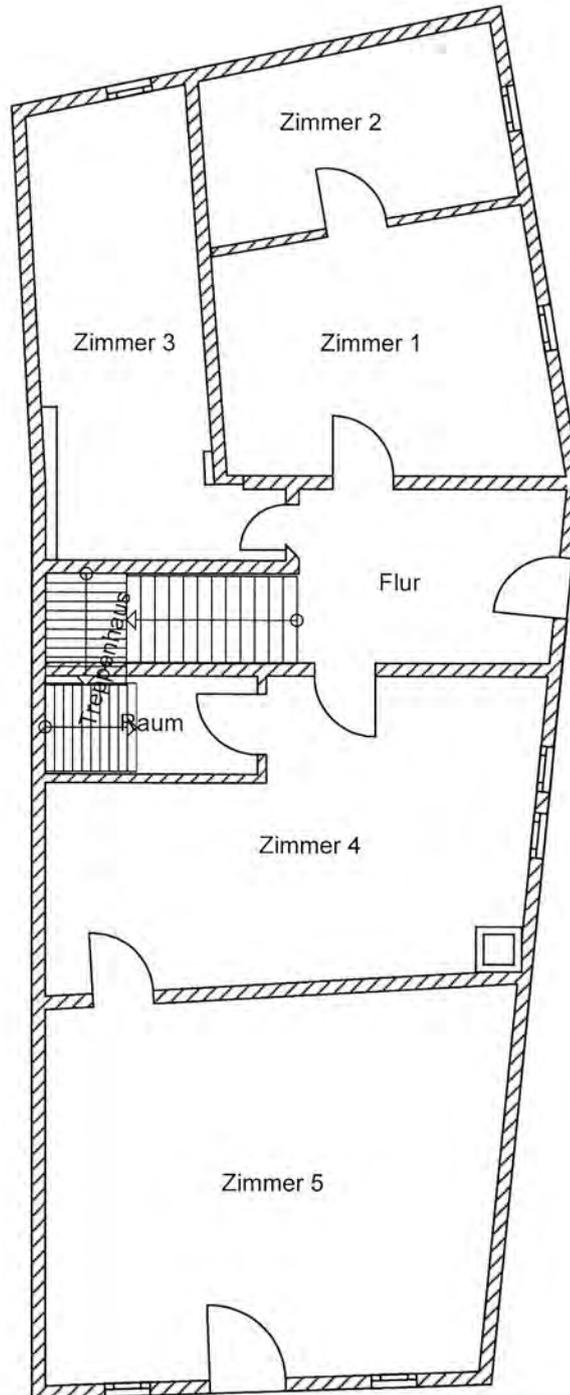


Standardstufen

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

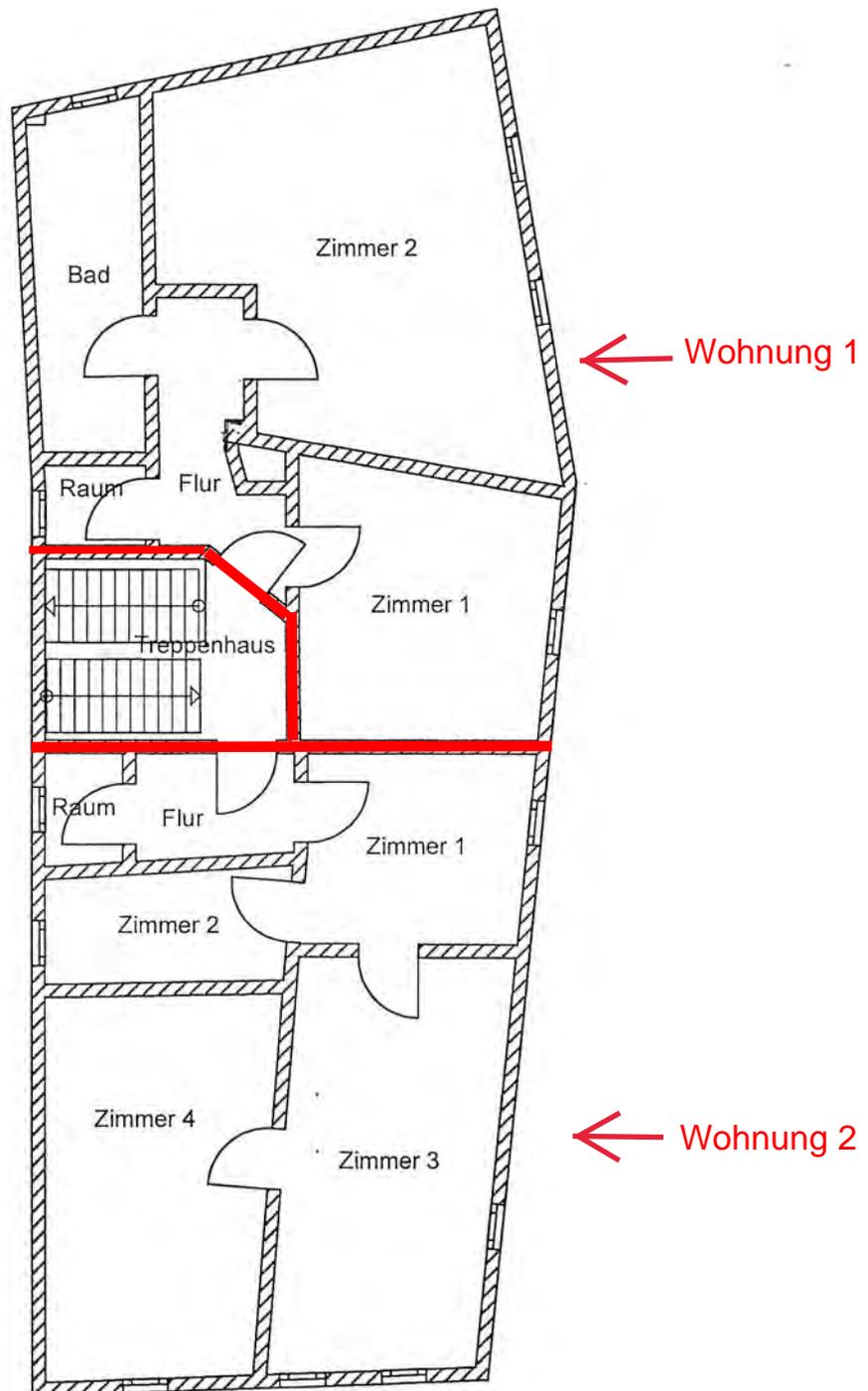
Grundrisskizze in Homberg/Efze

Erdgeschoss



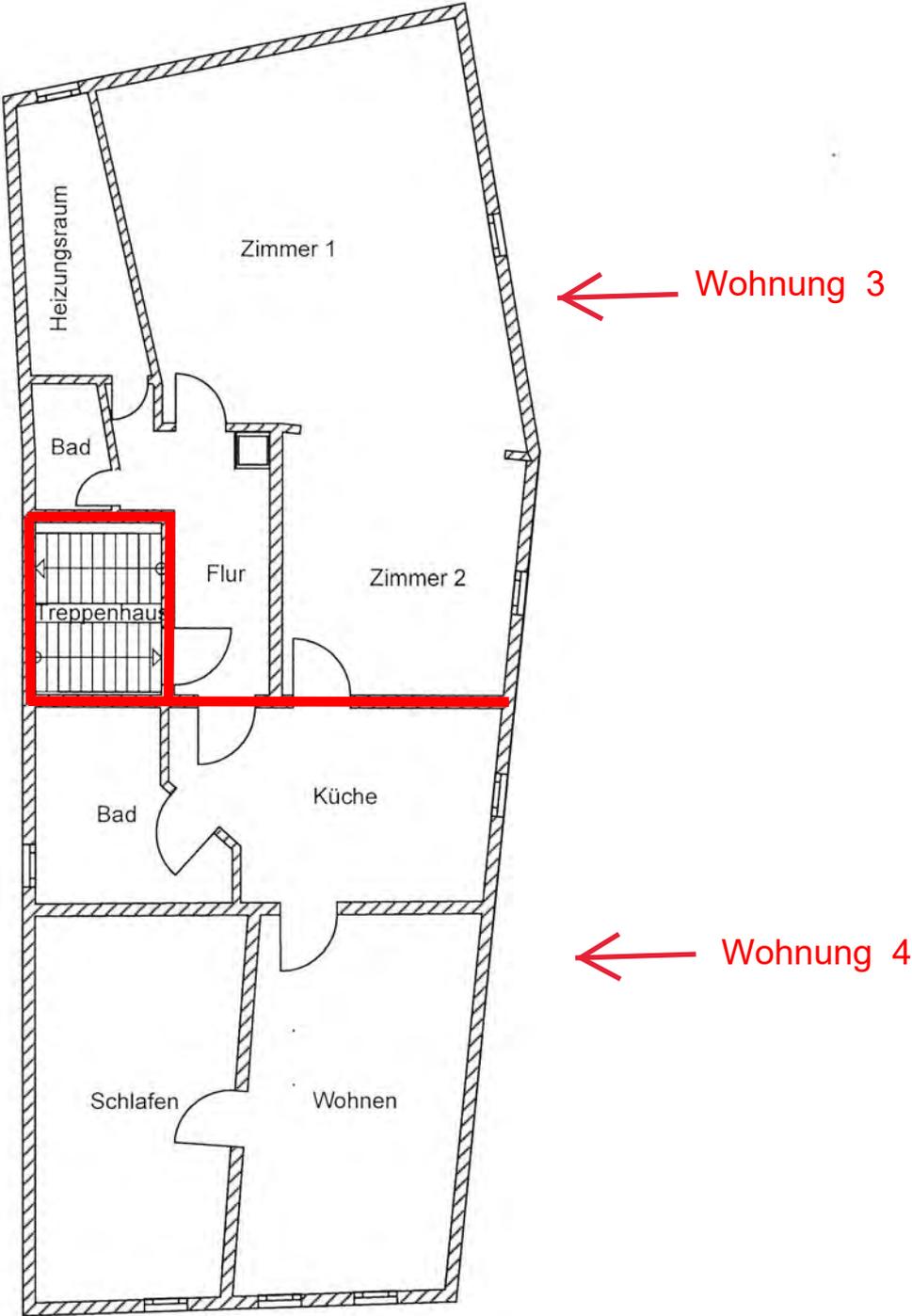
Grundrisskizze in Homberg/Efze

1. Obergeschoss



Grundrisskizze in Homberg/Efze

2.Obergeschoss



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

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

	Länge		Breite		Faktor		
Wohnhaus							
KG	8,71	x	4,71	x	1,0	=	41,02 m ²
KG	6,83	x	2,40	x	1,0	=	16,39 m ²
Summe:							57 m²
Wohnhaus (grafisch)							
EG, 1.OG, 2.OG, DG			79,41	x	4,0	=	317,64 m ²
EG, 1.OG, 2.OG, DG			38,93	x	4,0	=	155,72 m ²
Summe:							473 m²

Berechnung der Wohnflächen in Homberg/Efze

Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung - WoFIV)
vom 25. November 2003 (BGBl. I S.
2346)

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

	Länge		Breite		Faktor		
Wohnung 1 (1. OG links)							
Flur	1,62	x	1,18	x	1,0	=	1,91 m ²
Flur	1,12	x	0,94	x	1,0	=	1,05 m ²
Flur	0,73	x	0,24	x	0,5	=	0,09 m ²
Flur	1,70	x	0,58	x	1,0	=	0,99 m ²
Flur	1,00	x	0,80	x	0,5	=	0,40 m ²
Zimmer 1	3,40	x	3,24	x	1,0	=	11,02 m ²
Zimmer 2	5,24	x	3,80	x	1,0	=	19,91 m ²
Zimmer 2	2,43	x	1,30	x	1,0	=	3,16 m ²
Bad	4,09	x	1,26	x	1,0	=	5,15 m ²
Bad	0,12	x	0,12	x	-1,0	=	-0,01 m ²
Raum	1,32	x	1,05	x	1,0	=	1,39 m ²
Summe:							45 m²
Wohnung 2 (1. OG rechts)							
Flur	1,77	x	1,40	x	1,0	=	2,48 m ²
Raum	1,40	x	1,20	x	1,0	=	1,68 m ²
Zimmer 1	3,01	x	2,36	x	1,0	=	7,10 m ²
Zimmer 2	3,18	x	1,39	x	1,0	=	4,42 m ²
Zimmer 3	5,58	x	2,72	x	1,0	=	15,18 m ²
Zimmer 4	5,11	x	2,78	x	1,0	=	14,21 m ²
Summe:							45 m²

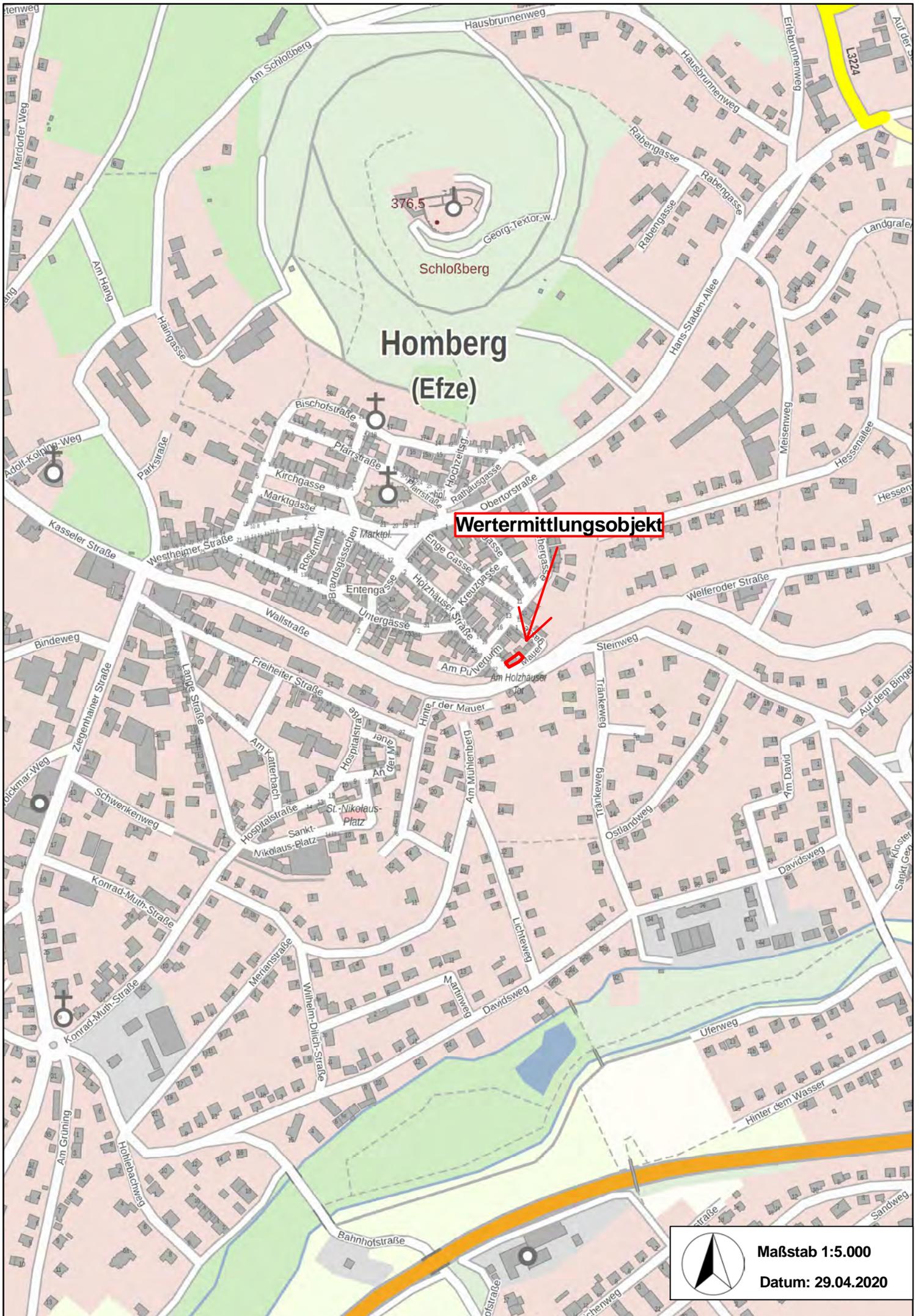
Wohnung 3 (2. OG links)

Zimmer 1	5,30	x	5,29	x	1,0	=	28,04 m ²
Zimmer 2	3,43	x	3,39	x	1,0	=	11,63 m ²
Bad	2,42	x	1,70	x	1,0	=	4,11 m ²

Summe:**44 m²****Wohnung 4 (2. OG rechts)**

Küche	3,60	x	2,30	x	1,0	=	8,28 m ²
Küche	0,96	x	0,78	x	1,0	=	0,75 m ²
Küche	0,78	x	0,68	x	0,5	=	0,27 m ²
Bad	2,55	x	1,74	x	1,0	=	4,44 m ²
Bad	1,90	x	1,70	x	1,0	=	3,23 m ²
Bad	0,91	x	0,78	x	1,0	=	0,71 m ²
Bad	0,78	x	0,68	x	0,5	=	0,27 m ²
Wohnen	5,35	x	2,82	x	1,0	=	15,09 m ²
Schlafen	5,39	x	2,70	x	1,0	=	14,55 m ²

Summe:**48 m²****Gesamt:****181 m²**

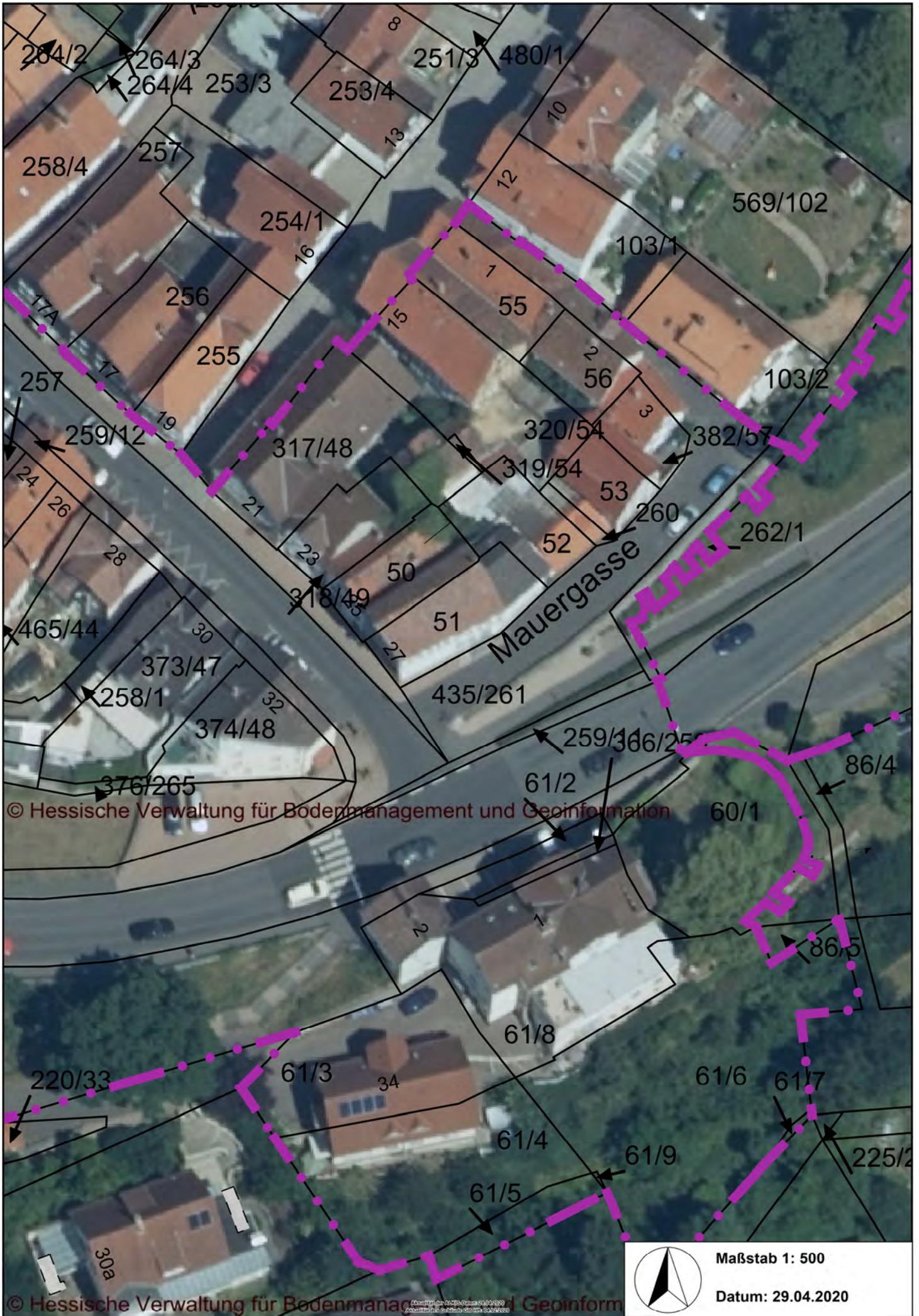


Homberg (Efze)

Wertermittlungsobjekt



Maßstab 1:5.000
Datum: 29.04.2020



Maßstab 1: 500

Datum: 29.04.2020