



## GUTACHTEN über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Intern: 1.009 – 009 – 2025 GG

### Zwangsversteigerung:

**- Aktenzeichen: 4 K 4 / 25**

### Gebäude- und Freifläche sowie Landwirtschaftsfläche (Denkmalgeschützes Wohnhaus)

PLZ, Ort	36251 Ludwigsau OT: Beenhausen	
Lage/ Straße	Ludwigsecker Straße 5	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, 15.08.2025	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	04. September 2025	
Qualitätsstichtag	04. September 2025	

### Marktwert / Verkehrswert

**Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren**

(Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

**147.000 €**

einhundertsiebenundvierzigtausend Euro

### Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Gebäude- und Freifläche sowie Landwirtschaftsfläche zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 4 / 25).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem Resthof bestehend aus Einfamilienwohnhaus und Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das Einfamilien-Fachwerkhaus weist im Erd-, Ober und ausgebautem Dachgeschoss ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das gesamte Grundstück 6.888 m<sup>2</sup> und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück besteht aus einer bebauten Fläche sowie Landwirtschaftsfläche. Gebäudeanordnung siehe Lageplan und Gebäudemasse.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht unterdurchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner nicht vor ist allerdings auch für ein Denkmalgebäude (Grund: Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG) nicht zwingend notwendig. Das Gebäude konnte teilweise von innen und insgesamt von außen in Augenschein genommen werden. Die Landwirtschaftsfläche wurde im Bewertungsumfang in Augenschein genommen.

GT SV Büro Bad Hersfeld  
Georg-August-Möller Straße 28a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00  
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Hauneck / Eitra  
Zur Mosterei 1  
36282 Hauneck / Eitra

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
Sprengnetter Akademie





## Positive Eigenschaften

- typische dörfliche Hofbebauung mit großzügigen Wirtschaftsgebäuden
- ortsüblicher dörflicher Grundstückszuschnitt
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

## Negative Eigenschaften

- erheblicher Renovierungs- und Sanierungsstau erkennlich
- Denkmalgeschütztes Wohngebäude als landwirtschaftliches Gehöft
- leicht unterdurchschnittliche Mikrolage

## Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die dörfliche Ortschaft Beenhausen ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

## Vorbemerkungen

### Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld  
– Vollstreckungsgericht –  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

### Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 22.07.2025 (Eingang beim Gutachter 01.08.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 22.07.2025 (Aktenzeichen: 4 K 4 / 25) zum Zwecke der Verkehrswertermittlung, zu bewerten.

### Eigentümer

### Gutachter

GT SV Büro Frank Glenz  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen  
Georg-August-Möller Straße 28 a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: + 49 15 1 / 40 09 69 70  
E-Mail: frank.glenz@gmx.de



## Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich gemäß Auftrag (§ 63 Abs. 1 ZVG) auf den Grund und Boden des Grundstücks einschließlich der aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile.

## Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

## Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

## Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 15. August 2025, 14.00 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (01.08.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36251 Ludwigsau OT Beenhausen, Ludwigsecker Straße 5, nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubigerin

vertreten durch

Aktenzeichen

- b.) Schuldner

vertreten durch

Zusätzlich durch Schreiben des Zwangsverwalters vom 06.08.2025 wurden auch, mit Einwurf Einschreiben 09.08.2025, die Bewohner / Mieter über den Ortstermin informiert.

## Tag der Ortsbesichtigung

Beim Ortstermin war keiner der geladenen Parteien anwesend.

Der Zwangsverwalter sagte den Ortstermin fristgerecht schriftlich ab und teilte gleichzeitig mit, dass der Mieter eine schwierige Kooperation zulässt. Beim Ortstermin war allerdings der Mieter anwesend und zeigte dem Gutachter sowohl das Wohnhaus und die Wirtschaftsgebäude in begehbaren und zugänglichen Bereichen.



## Für den Gutachter nahmen teil

GT SV Büro  
Dipl. Sachverständiger  
Frank Glenz  
Georg-August-Möller-Straße 28 a  
36251 Bad Hersfeld.

## Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten nicht alle im Bewertungsumfang relevanten Außen- und Innenbereiche des Bewertungsobjektes sowie der Wirtschaftsgebäude in Augenschein genommen werden. Im Anschluss an die bebaute Grundstücksfläche wurde die Landwirtschaftsfläche vollumfänglich in Augenschein genommen.

## Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter erschien pünktlich zum Ortstermin und wurde von dem Mieter des Bewertungsgrundstücke bereits vor der Haustür erwartet. Nach kurzer Vorstellung des Sachverständigen und Erläuterung der Sachlage erlaubte der Mieter dem Gutachter das Wohngebäude von innen zu besichtigen. Eine vollständige Besichtigung war aufgrund der Aussage des Mieters nicht möglich, es wurde dem Gutachter erlaubt einige Zimmer im Erd- und Obergeschoss zu besichtigen. Das Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden. Weiterhin wurde dem Gutachter erlaubt, die Wirtschaftsgebäude (in der Anlage „Gebäudemaße“ näher erläutert) 5 b und 5 c auch von innen, soweit gefahrlos zugänglich, zu besichtigen. Im Anschluss daran erfolgte die Besichtigung der Landwirtschaftsfläche. Der Gutachter verabschiedete sich nach der Außenbesichtigung vom Mieter des Objektes.

## Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte keine Bauakte eruiert werden. Die Gemeinde Ludwigsau stellte dem Gutachter eine Teilbauakte mit Teilgrundrissen zum Objekt zur Einsichtnahme zur Verfügung.

## Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sowie der Landwirtschaftsfläche sind nur in Bezug auf die Einzelbewertung der Grundstücke entsprechend der Nutzung gegeben.

## Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 22.07.2025 (Eingang beim Sachverständigen 01.08.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 22.07.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 18.02.2025, Blatt 258, Seite 1 bis 9.
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R. 363 / 25 vom 17.03.2025.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 21.03.2025, Aktenzeichen: B II-1.
- Auskunft Gemeinde Ludwigsau über Erschließungskosten vom 18.03.2025, Zeichen: Ku/Wi.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 19.03.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 12.08.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 12.08.2025.
- Teilbauakte von der Gemeinde Ludwigsau zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.



## Allgemeine Angaben

### Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine Parteinahme ausgeschlossen.

### Haftungsausschluss

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit auf Grund der vorgefundenen Tatsachen als (wenn nicht anders beschrieben) funktionsfähig unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und auch erkannt wurden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurde nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutzbestimmungen.

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und / oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für die dargestellten Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Teilbauakte konnte bei der Gemeinde Ludwigsau ausfindig gemacht werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

Über die vorliegenden Auskünfte / Informationen hinausgehende Nachforschungen zu weiteren Rechten, Nutzen und Lasten wurden nicht angestellt.

### Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805  
[Stand v. 14.07.2021 | 3634])

SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)

EW-RL (Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)

ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023  
Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2024 – 2025



## Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Der Markt- / Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

### Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Markt- / Verkehrswert eines Grundstücks sieht die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) drei normierte Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren § 15, das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 und das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke und sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Stellplätzen / Eigentumswohnungen) soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück (Teilfläche)

#### Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

#### Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

#### Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert



## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Landwirtschaftsfläche (Teilfläche)

### Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten unter Verwendung von;

DeStatistis      Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2021 (2023) vom 26.01.2023

WBR 2020      Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen.

### Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Aufwuchs und Einfriedung

### Erläuterung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Flurstücknummer mit insgesamt 6.888 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Grundstücksfläche teilt sich in unterschiedliche Nutzungsarten auf.

Bebaute Fläche                –      als Baufläche

Landwirtschaftsfläche            –      als Teilfläche (Landwirtschaftliche Fläche als Baufläche)  
sowie  
Landwirtschaftsfläche – Ackerfläche  
heute Nutzung als Grünfläche



## Lagebeschreibung

### Erläuterungen Makrolage

#### Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen
Regierungsbezirk:	Kassel
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg
Stadt / Gemeinde	36251 Ludwigsau
Gemarkung	OT Beenhausen

Einwohner 31. Dez. 2024 ca. 5.375  
Einwohner 31. Dez. 2015 ca. 154

#### Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Ludwigsau weist (2024) ca. 5.375 Einwohner auf und gliedert sich in 13 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde von 48 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der Ortsteil Beenhausen weist (2015 letzte Erhebung) ca. 154 Einwohner auf. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass der Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 6,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

#### Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 28.021 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,7. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2025 bei rd. 4,5 % und Deutschlandweit im August 2025 bei rd. 5,6 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2025 bei rd. 3,9 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

#### Geographische Lage

Die Gemeinde Ludwigsau liegt an der Fulda im Städtedreieck Bad Hersfeld, Bebra und Rotenburg an der Fulda. Die Gemeindegemarkung liegt am Rande des Seulingswaldes und erstreckt sich entlang des Rohrbaches und seines linken Zuflusses Endersbach in das östliche Knüllgebirge hinein. Der Rohrbach fließt beim Ortsteil Reilos in die Fulda. Das Rohrbachtal wird auch Besengrund genannt, weil in den vergangenen Jahrhunderten viele Kleinbauern des waldreichen Rohrbachtals auf den Nebenerwerb als Besenbinder oder Korbmacher angewiesen waren.

#### Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft östlich von Bad Hersfeld nach Bebra. Die Bundesstraße B 83 führt direkt von der Bundesstraße B27 abgehend durch Rotenburg an der Fulda und führt rechts des Flusses Fulda zur Stadt Kassel.
- Die Bundesstraße B 27 führt von Bad Hersfeld direkt durch Friedlos und Ludwigsau bis Bebra. In Friedlos führt die Landstraße L3254 bis zur Gemeinde Alheim und führt hier direkt durch den Ortsteil Beenhausen, die hier direkt mitten durch den Ort führt. Das Bewertungsobjekt ist direkt durch die Landstraße L 3254 erschlossen.

#### Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist auf aufgrund regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung mit durchschnittlich zu bewerten.



## Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernung

Die Gemeinde Ludwigsau ist über die Bundesstraße B 27 erschlossen. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld zur Stadt Bebra und geht direkt durch Ludwigsau Friedlos. Am Ende von Friedlos führt von der B 27, die Landstraße L 3254 ab, die gleichfalls direkt durch den Ortsteil Beenhausen verläuft. Die L 3254 verbindet als Nebenstraße die Ortschaft Ludwigsau mit Alheim und führt durch die Ortschaften; Reilos, Rohrbach, Tann, Gerterode, Niedertalhausen, Beenhausen, Sterkelshausen und weiter nach Alheim und zur Bundesstraße B 83. Die Bundesstraße B 83 verbindet die Stadt Bebra mit der Stadt Kassel.

Im Ortsteil Friedlos besteht ein Haltepunkt an der Bahnstrecke Bebra – Fulda, der von Cantus (Linie R5 Kassel – Bebra – Bad Hersfeld – Fulda im NVV) angefahren wird. Der Bahnhof Mecklar, der einen größeren Güterbahnhof umfasste, wurde bereits in den 1980er Jahren geschlossen. Zwischen allen Ortsteilen der Gemeinde Ludwigsau und der Kreisstadt Bad Hersfeld verkehrt regelmäßig die Buslinie 320 der ÜWAG. Die nächste Bushaltestelle in ca. 100 m westlicher Richtung. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am südöstlichen Ortsrand des fußläufig erreichbaren Ortskerns. Die Ortschaft Friedlos ist nördlich gelegen und über die L 3254 erreichbar, die Stadt Bad Hersfeld in südlicher und die Stadt Bebra in nördlicher Richtung über die B 27 erschlossen.

## Nachbargemeinden

Die Gemeinde Ludwigsau grenzt im Norden an die Gemeinde Alheim und die Stadt Rotenburg an der Fulda, im Osten an die Stadt Bebra und die Gemeinde Ronhausen, im Südosten an die Gemeinde Friedewald, im Süden an die Stadt Bad Hersfeld sowie im Westen an die Gemeinde Neuenstein (alle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und die zum Schwalm-Eder-Kreis gehörende Gemeinde Knüllwald. Die angrenzenden Gemeinden von Rotenburg a. d. Fulda sind, von Norden beginnend, Alheim, Spangenberg, Cornberg, Bebra und Ludwigsau. Auf der sogenannten „Stölzinger Höhe“, im Nordosten oberhalb des Stadtteiles Dankerode hat Rotenburg eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Waldkappel.

## Stadt-, Gemeindegliederung

Beenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ludwigsau im Nordosten Hessens im Landkreis Hersfeld-Rotenburg im östlichen Teil des Knülls. Nahe bei Beenhausen entspringt der Rohrbach, der nach 14 km in die Fulda mündet. Erstmals erwähnt wurde der Ort im Jahre 1179, und zwar mit dem Ortsnamen Bennenhuse. 1238 wird schon eine (heute evangelische) Kirche genannt. Das Gericht „in der Rohrbach“ (später Gericht Ludwigseck) bestand 1538 aus den Dörfern Beenhausen, Gerterode, Heierode, Rohrbach, Ober- und Niederthalhausen sowie Tann. Teilweise werden auch Ersrode, Trunsbach und die Wüstung Schöpbach dazugezählt. Die Gerichtsstätte befand sich im Dorf Tann. Das Gericht gehörte ab 1579 zum Amt Rotenburg, welches von 1627 bis 1835 Teil der Rotenburger Quart war. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen fusionierten zum 31. Dezember 1971 die bis dahin selbständigen Gemeinden Beenhausen, Ersrode, Hainrode und Oberthalhausen zur neuen Gemeinde Ludwigseck. Diese wurde bereits am 1. August 1972 aufgelöst und kam zur Gemeinde Ludwigsau. Für alle ehemals eigenständigen Gemeinden von Ludwigsau wurde je ein Ortsbezirk mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher nach der Hessischen Gemeindeordnung gebildet.

## Betriebe

In dem Industriegebiet in der Fuldaue in Mecklar-Meckbach befindet sich seit 2007 die Firma DHL Supply Chain mit einem eigenen Gebäude. In Mecklar-Meckbach befinden sich vier Ferngasleitungen in der Nähe und ein größeres Umspannwerk liegt in dem Ortsteil. Dadurch entschied sich der Stromkonzern Iberdrola hier ein Gas- und Dampfkraftwerk zu bauen. Im Jahr 2011 verkaufte Iberdrola die Anteile an den dänischen Energiekonzern Dong Energy. Die Bauarbeiten sollten ursprünglich im Jahr 2010 beginnen, allerdings verzögerte sich dies auf derzeit unbestimmte Zeit.



## **Besonderheiten: Radwanderwege**

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser. Der Hessische Radfernweg R5 (Nordhessenroute Eder-Fulda-Werra) führt über 220 km von Willingen im Upland entlang des südlichen Ederseeflers, über Homberg (Efze) und Rotenburg an der Fulda bis nach Wanfried an der Werra. Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) verbindet Werra und Taunus über 215 km durch den Vogelsberg. Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

## **Wohn- bzw. Geschäftslage**

Der Ortsteil Beenhausen besitzt selbst keine Infrastruktur des öffentlichen Lebens alle Belange sind aber in Ludwigsau Friedlos sowie in der Kreisstadt Bad Hersfeld, die eine sehr gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens besitzen. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind durch den NVV mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

## **Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil**

Öffentliche Straße (L3254) führt direkt am Bewertungsgrundstück vorbei. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen dörflichen Umgebungsstruktur.

## **Bewertung der Mikrolage**

Auf Grund der Lage direkt im dörflichen Ortskern sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erreichbarkeit ist die Mikrolage als durchschnittlich zu bewerten.

## **Regionaler Immobilienmarkt**

Es gibt eine geringe Nachfrage nach Bauernhäusern / Resthöfen dieser Art im dörflichen Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt Marktmieten näher erläutert.

## **Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt von innen in einem sehr geringen Umfangsbereich besichtigt werden. Der Außenbereich wurde im Bewertungsumfang soweit wie zugänglich in Augenschein genommen werden.

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie die entsprechenden Entwicklungsstufen gegeben.

Besonderheiten für die Landwirtschaftsfläche sind gleichfalls in Bezug auf die Entwicklungsstufen gegeben.



## Grundbuch Blatt 258

Auszug vom: 18.02.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9  
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegen- schafts- buch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	Beenhausen	258	ohne	Beenhausen	7	17 / 3	6.888

**Wirtschaftsart und Lage:** Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche  
Ludwigsecker Straße 5

## Abteilung I Eigentümer

## Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 1 lfd. Nr.: der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis - 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerecht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 4 / 25; eingetragen am 18.02.2025.

Lfd. Nr.: 2 lfd. Nr.: der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis - 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerecht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 4 / 25; eingetragen am 18.02.2025.

## Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenviewer“-Vergleich nachvollzogen und plausibilisiert.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Flurstücknummer mit insgesamt 6.888 m<sup>2</sup> Grundstückfläche. Diese Grundstücksfläche teilt sich in unterschiedliche Nutzungsarten auf.

Bebaute Fläche – als Baufläche

Landwirtschaftsfläche – als Teilfläche (Baufläche)  
sowie  
Landwirtschaftsfläche – Ackerfläche  
heute Nutzung als Grünfläche

**Bodenart** Acker- und Grünland - Gemarkungsnummer: 22 69

Bodenart: (BFD5L) / (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)



## Öffentliche rechtliche Angaben

### Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wird lt. Auskunft der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Hersfeld-Rotenburg entnommen.

### Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulistenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg – Zeichen: 2.10 R. 363 / 25 vom 17.03.2025.

### Altlasten / Immissionen

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten ist nicht gegeben.

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten dennoch Immissionen vorhanden sein und /oder bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem Sondergutachten eines entsprechenden Sachverständigen oder Institutes festzustellen.

### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbau Land, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das zu bewertende, bebaute Teilgrundstück (Flurstück 17/3) wird daher eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Die Landwirtschaftsfläche (Flurstück 17/3) wird eingestuft als Acker- und Grünland.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei zukünftigen öffentlichen Bauarbeiten kommunale Abgaben / Beiträge erhoben werden (ebp = erschließungsbeitragspflichtig). Da diese aber im gleichen Maße den Grundstücks Wert erhöhen, sind diese hier nicht zu berücksichtigen.

### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren konnten zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmal schutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege (Aktenzeichen: B II-1) vom 31.07.2024, gleichfalls nicht gegeben.

### Bauordnungsrecht

Dem Unterzeichner wurde von der Gemeinde Ludwigsau eine Teilbauakte mit Teilgrundrisse zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Das Wohngebäude selbst wurde ca. 1784 erbaut. Daher wird von der ordnungsgemäßen, baurechtlichen Gegebenheit in dieser Bewertung ausgegangen.



## Erschließungskosten

Die Gemeinde Ludwigsau teilt mit Schreiben vom 18.03.2025, Zeichen: Ku/Wi mit, dass keine Erschließungskosten ausgeglichen werden müssen und das im Moment keine weiteren Erschließungskosten anfallen werden.

## Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist von der Nordost- bis zur Nordwestseite über die Ludwigsecker Straße erschlossen, die Anschlussseite beträgt ca. 83 m. Die Landwirtschaftsfläche ist sowohl über die Ludwigsecker Straße, nordöstlich (Straßenanbindung ca. 22 m) sowie über einen Feldweg an der östlichen Seite (Anbindung ca. 49 m) erschlossen.

## Grundstücksgröße

Das bebaute Teilgrundstück wird mit einer Grundstücksgröße von	1.958 m <sup>2</sup> ,
die Landwirtschaftliche Fläche wird ermittelt mit	4.930 m <sup>2</sup> ,
davon allerdings als Baufläche im nordwestlichen Grundstücksteil	580 m <sup>2</sup> , ermittelt
somit eine Gesamtfläche von 6.888 m <sup>2</sup> .	

## Grundstücksform

Grundstückszuschnitt siehe Anlage „Details zum Bodenwert“.

## Grundstücksbeschaffenheit

Das bebaute Grundstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf.

Das Waldgrundstück weist eine leichte Hanglage von Südwesten nach Nordosten im westlichen Teil auf, im östlichen Grundstücksteil; Acker- und Grünfläche; eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend sowie auch mit mittleren Hochpunkt eine leichte Hanglage jeweils nach Westen und Osten abfallend auf.

## Erschließungszustand / Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebauter und asphaltierter Ortsdurchfahrtsstraße als Landstraße L 3254 mit direktem Anschluss an das Bewertungsgrundstück.

Das Waldgrundstück ist an der nördlichen Grundstücksseite über die Landstraße L 3254 erschlossen und über einen Feldweg an der östlichen Grundstücksseite.

## Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau und Landwirtschaftsfläche auf Straßen- oder Feldwegniveau.

## Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon,) sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert. Der Internetanschluss / Internetverbindung ist mit leicht durchschnittlich anzugeben.



## Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung zeigt mit dem Wirtschaftsgebäude 5 a, eine Grenzbebauung nach Südwesten, das Einfamilien-Fachwerk-Wohnhaus zeigt einen zu geringen Abstand zur Landstraße L 3254 nach Norden und das Wirtschaftsgebäude 5 c zeigt gleichfalls einen zu geringen Abstand zur Landstraße L 3254. Auf Grund der Bebauung (Wohnhaus geschätzt 1784 gebaut) sowie der Wirtschaftsgebäude (geschätzt 1920).

## Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungeörtete und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach Auskunft des „Hessenviewer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksdetail).

## Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes ist nicht gegeben.

Das bebaute Grundstück wird mit dem Sach- und Ertragswertverfahren bewertet. Die Landwirtschaftsfläche wird mit dem Bodenwert gleich Verkehrswert, zuzüglich den besonderen wertbeeinflussenden Umständen, bewertet.

Siehe dazu Beschreibung der Grundstücksgröße dieses Gutachten Seite 20.

Das gesamte bebaute Grundstück ist stark vernachlässigt und vollgestellt (vermüllt) und müsste daher auf- und leergeräumt werden. Ein Kostenansatz hierfür wird in den besonders wertbeeinflussenden Umständen zu berücksichtigen.

## Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für Ludwigsau / OT Beenhausen kann höchstens mit einer geringen Nachfrage gerechnet werden besonders in Hinblick auf das Bewertungsobjekt als Bauernhäusern / Resthöfen dieser Art im dörflichen Lagebereich und mit Denkmalschutzaufgabe.



## Gebäudebeschreibung / Gebäudeart

**Einfamilien-Fachwerkhaus (Denkmalgeschützt)** Wohnhaus Nr. 5

### Baujahr

Einfamilien-Fachwerkhaus	geschätzt 1784
Ausbaustandard	geschätzt 1950

## Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung konnten einige minimale Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen festgestellt werden, die entweder nicht fertiggestellt oder nach dem Einbau wieder defekt sind. Das Garagengebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck mit erblichen Renovierungs- und Sanierungsstau.

### Anmerkung:

Die Grundrissänderung und der Treppenhausanbau an der Ostseite und Außenwand Erneuerung im Erdgeschoss wurde am 13.03.1952 genehmigt. 1953 wurde der Einbau eines Schornsteins genehmigt der am 18.07.1955 abgenommen worden ist. Zeichnung vom 28.03.1957 wurde die Westfassade im Erdgeschoss teilerneuert.

### Konstruktion

Einfamilien – Fachwerkhaus

mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss

(teilweise Vermutungen und nach Aussagen des Mieters – da das Gebäude nicht komplett in Augenschein genommen werden konnte)

Außenwände	Kellergeschoss massives Quadermauerwerk und Erdgeschoss aus massivem Mauerwerk, jeweils mit glattem Außenputz und Farbanstrich. Obergeschoss und Giebelwände als Holzfachkonstruktion mit ausgemauerten und geputzten Gefachen. Giebelwand nach Westen mit Holzschindeln verkleidet.
Innenwände	Kellergeschoss insgesamt und Erdgeschoss teilweise massive Wände sonst Holzfachkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen und Wandflächen vollständig geputzt.
Decken	Holzbalkendecken mit Zwischenausbau und Fußbodenaufbau, im Kellergeschoss teilweise massiv erstellt beim Einbau des Schornsteins und der Heizungsanlage.
Dach	Satteldach mit Tonziegeleideckung

### Ausstattung

Bodenbelag	Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung tlw. mit Fliesen, Teppich oder PVC-Belägen.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Badezimmer im Erd- und Obergeschoss (konnte nicht eingesehen werden)
Fenster	Einfache Holzfenster mit Einfachverglasung (müssen erhalten bleiben – bei Sanierung ggf. Innen ein weiteres Fenster davor einbauen).
Rollläden	Keine.
Türen	Zugangstür als alte massive Holztür, Innentüren als Holztüren tlw. deckend gestrichen in entsprechenden Zargen, tlw. mit Verglasung.
Küchen	Ältere Einbauküche vorhanden. (ohne Bewertung).
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist insgesamt stark veraltet, teilweise wurden eine Neuinstallation angefangen aber nicht abgeschlossen.



Treppen	Treppenhausanbau an der Ostseite mit gegenläufiger Podesttreppe als Holzwan-gentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer vom Erd- bis zum Dachgeschoss.
Hauszugang	Hauszugang an der Südseite über eine Treppenvorbaus mit beidseitiger massiver Treppe. Zugang zum Kellergeschoss über den Treppenhausvorbaus.
Heizung	Ölgefeuerte Zentralheizungsanlage mit Brauchwasserspeicher, veraltet und teilweise demontiert, ohne Funktion Im Moment wird das Gebäude über einzelne Holz- und Kohleöfen beheizt.
Warmwasserversor-gung	Normalerweise über die Zentralheizungsanlage, momentan über einen elektri-schen Warmwasserboiler.
Schornstein	Drei gemauerte Schornsteine im Wohnhaus.

<b>Sonstige techni-sche Anlagen</b>	Sattelitenschüssel auf dem Dach.
-------------------------------------	----------------------------------

<b>Sonstige Anlagen</b>	Beidseitiger Treppenaufgang zum Haupteingang mit Überdachung. Geradläufige Treppe zum Zugang im Treppenhausanbau.
-------------------------	--

<b>Sonstige Nebengebäude</b>
Wirtschaftsgebäude mit Stall und Tennenboden 5 a
Wirtschaftsgebäude mit Stall und Tennenboden 5 b
Wirtschaftsgebäude mit Stall und Tennenboden 5 c

## Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden 5 a

Baujahr	geschätzt 1920
Ausbaustandard	geschätzt 1960

## Konstruktion

Außenwände	Im Erdgeschoss massiv aus Backsteinen gemauerte Außenwände im Giebel- und Traufbereich als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten und geputzten Gefachen.
Innenwände	Aus Backsteinen gemauerte Innenwände im Stallbereich sonst Holzfachwerk-konstruktion mit offenen Gefachen.
Decken	Im Stallbereich massive Decke (vermutlich Stahlträger und Hutzisdecke) im Ten-nenbodenbereich mit Holzdielen ausgelegt.
Dach	Satteldach mit fester Tonziegeleindeckung.

## Ausstattung

Bodenbelag	Stallbereich mit Betonfußboden sonst teilweise abgezogener Beton und ge-wachsener Boden.
Wand- und Decken-beläge	Giebelwand nach Westen mit Holzschindeln verkleidet sonst Backsteinmauer-work unverputzt innen und außen, Holzfachwerkausmauerung mit geputzten Gefachen.
Sanitäranlagen	Keine
Fenster	Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung oder Stallfenster mit Einfachverglasung, Holzscharnier oder offen Gefache
Rollläden	Keine.
Türen	Massive Holztore oder zweiflügliche Holztore mit Schlupftür.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist insgesamt stark veraltet und auf den Wänden verlegt.
Treppen	Keine, zum Stallboden oder zur Tenne führt eine Holzleiter.
Heizung	Holz- und Kohleofen als Einzelofen.
Schornstein	Gemauerte Schornstein im Stallbereich

<b>Sonstige technische Anlagen</b>	Keine.
<b>Sonstige Anlagen</b>	<p>Einbau einer Garage in das Wirtschaftsgebäude an der Südwestseite (Baugenehmigung 26.03.1956)</p> <p>Schleppdachanbau an der Südseite als Holzfachwerkkonstruktion mit Pultdach und Wellplatteneindeckung (vermutlich Asbest belastet), an der West- und Südseite mit Wellblech verkleidet, zweiflügeliges Holztor an der Westseite.</p> <p>Schleppdach als Dachverlängerung an der Nordostseite.</p> <p>Güllegrube vor dem Wirtschaftsgebäude an der Nordostseite – daher diesem Gebäude zugeschlagen.</p>

Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden 5 b

Baujahr geschätzt 1920  
Ausbaustandard geschätzt 1960

## Konstruktion

Außenwände	Im Erdgeschoß massiv aus Backsteinen gemauerte Außenwände im Giebel-, Geschoss- und Traufbereich als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten und geputzten Gefachen.
Innenwände	Aus Backsteinen gemauerte Innenwände im Stallbereich sonst Holzfachwerkkonstruktion mit offenen Gefachen.
Decken	Im Stallbereich massive Decke (vermutlich Stahlträger und Hutisdecke) im Tennenbodenbereich mit Holzdielen ausgelegt.
Dach	Satteldach mit fester Tonziegelleindeckung.

## Ausstattung

Bodenbelag	Stallbereich mit Betonfußboden sonst teilweise abgezogener Beton und gewachsener Boden.
Wand- und Deckenbeläge	Giebelwand nach Nordosten und Südwesten mit Wellplattenverkleidung (vermutlich Asbest belastet) verkleidet sonst Backsteinmauerwerk unverputzt innen und außen, Holzfachwerkausmauerung mit geputzten Gefachen.
Sanitäranlagen	Keine
Fenster	Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung oder Stallfenster mit Einfachverglasung, Holzscharnier oder offen Gefache
Rollläden	Keine.
Türen	Massive Holztore oder zweiflügliche Holztore mit Schlupftür.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist insgesamt stark veraltet und auf den Wänden verlegt.
Treppen	Keine, zum Stallboden oder zur Tenne führen Holzleitern.
Heizung	Keine.
Schornstein	Keine.

<b>Sonstige technische Anlagen</b>	Keine.
------------------------------------	--------

**Sonstige Anlagen** Schleppdach-Dachverlängerung an der Südostseite.

**Reparatur** 1961 teilweise Fachwerkkonstruktion erneuert – Holzbalkenaustausch.



## Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden 5 c

Baujahr geschätzt 1920  
Ausbaustandard geschätzt 1960

### Konstruktion

Außenwände	Im Erdgeschoss massiv aus Backsteinen gemauerte Außenwände im Giebel- und Traufbereich als Holzfachkonstruktion mit ausgemauerten und geputzten Gefachen.
Innenwände	Aus Backsteinen gemauerte Innenwände im Stallbereich sonst Holzfachwerk- konstruktion mit offenen Gefachen.
Decken	Im Stallbereich massive Decke (vermutlich Stahlträger und Hutisdecke) im Ten- nenbodenbereich mit Holzdielen ausgelegt.
Dach	Satteldach mit fester Tonziegeleindeckung.

### Ausstattung

Bodenbelag	Stallbereich mit Betonfußboden sonst teilweise abgezogener Beton und gewachsener Boden.
Wand- und Decken- beläge	Backsteinmauerwerk unverputzt innen und außen, Holzfachwerkausmauerung mit geputzten Gefachen, innen nicht verputzt.
Sanitäranlagen	Keine
Fenster	Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung oder Stallfenster mit Einfachverglasung, Holzscharnier oder offen Gefache
Rollläden	Keine.
Türen	Massive Holztore oder zweiflügliche Holztore mit Schlupftür.
Elektroinstallation	Elektroinstallation ist insgesamt stark veraltet und auf den Wänden verlegt.
Treppen	Keine, zum Stallboden oder zur Tenne führt eine Holzleiter.
Heizung	Keine.
Schornstein	Keine.

<b>Sonstige techni- sche Anlagen</b>	Keine.
<b>Sonstige Anlagen</b>	Gärfutterbehälter – an der östlichen Gebäudeseite wird dem Gebäude zugeschlagen. Schleppdach-Dachverlängerung an der Südostseite.

### Bemerkung:

Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) weist einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungs- stav auf und ist im derzeitigen Gebäude-Rating mit leicht unterdurchschnittlich bis mäßig zu bewerten.

Die Wirtschaftsgebäude (5 a, 5 b und 5 c) sind insgesamt im Gebäude-Rating mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

Das gesamte bebaute Grundstück, das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) sowie die Wirtschaftsgebäude 5 a, 5 b und 5 c, müssen vollständig auf- und leergeräumt werden (vermüllt), dafür ist ein Kostenansatz in den „besonders wertbeeinflussenden Umständen“ in Ansatz zu bringen.



## Außenanlagen

Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über die durch den Ort führende Landstraße L3254. Das Bewertungsgrundstück ist zum bebauten Grundstück hin über die nordwestliche Grundstücksgrenze erschlossen und weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf. Die Landwirtschaftsfläche ist über die Landstraße L 3254 an der nördlichen Grundstücksseite erschlossen sowie an der östlichen Grundstücksseite über einen Feldweg, der direkt von der Landstraße L 3254 erschlossen ist und weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf, gleichfalls aber auch mit mittleren Hochpunkt nach Westen und Osten leicht abfallend. Das bebaute Grundstück, nordwestliche Grundstücksseite, ist nach Norden mit dem Wohnhaus bebaut, nach Süden mit Grenzbebauung das Wirtschaftsgebäude Nr. 5 a, nach Osten angeschlossen die Wirtschaftsgebäude 5 b und Wirtschaftsgebäude 5 c nach Nordosten. Die Hoffläche im Gebäudeensemble ist komplett gepflastert. Vor dem Wirtschaftsgebäude 5 a sind zwei Güllegruben aus Beton vorhanden. Hinter dem Wirtschaftsgebäude 5 c kleine Pflasterfläche unter der Dachverlängerung sonst komplett verwilderte Grünfläche mit Laub- und Ziergehölzen bepflanzt. Die bebaute Grundstücksfläche ist zur Landstraße mit einer kleinen Betonmauer mit aufgesetzten Holzfarmerzaun an Holzpfosten eingefriedet. Zur Südwestseite Grenzbebauung und im Anschluss tiefe Betoneinfriedungsmauer mit Betonpfosten und Drahtgefechtzaun. Die Anbindung der Landwirtschaftsfläche an die Landstraße mit Betonmauerereinfriedung, aufgesetzte Metallpfosten und Drahtgefechtzaun. Zum Grundstück Betonpfosten mit zweiflügeligen Holzstagetentor. Weiterhin ist die Landwirtschaftsfläche nach Süden mit Lebendhecke, nach Westen mit Betonpfosten und Drahtgeflechtzaun eingefriedet sonst keine Einfriedung. Die Grundstücksfläche zeigt eine L-Form und weist nach Norden eine leichte Hanglage zur dem Wirtschaftsgebäude 5 c auf und steigt steiler zur Hauptfläche auf nach Osten. Diese Fläche weist im nordwestlichen Bereich ein kleines Wäldchen auf, sonst ist die Fläche nicht mehr als Ackerland, sondern als Grünland mit verwilderter Wiese angelegt. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck.

## Baumängel / Bauschäden

### Einfamilien–Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5)

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von innen nur in Teilbereichen (Erd- und Obergeschoss) sowie von außen in Augenschein genommen werden. Das Keller- und Dachgeschoss war nicht zugänglich. Baumängel und Bauschäden konnten nur im augenscheinlich feststellbaren Bewertungsrahmen ohne Bauteilöffnungen vorgenommen werden. Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) ist voll möbliert und darüber hinaus komplett zugestellt. Die Wirtschaftsgebäude 5 a, 5 b und 5 c sind gleichsam insgesamt fast nicht zugänglich und vollkommen zugestellt.

Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) weist insgesamt einen sehr starken Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Die Zentralheizung ist defekt und teilweise demontiert dazu stark veraltet, Radiatorenheizkörper und Stahlrohleitungen. Echte alte Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung (müssen erhalten bleiben durch den Denkmalschutz). Das Wohnhaus zeigt sich in einem angefangen Sanierungsstadium und ist im derzeitigem Ausbaustadium eigentlich nicht bewohn- oder vermietbar. Im Erdgeschoss wird das Einfamilien-Fachwerkhaus mit Holz- und Kohleofen beheizt.

## Bau- und Unterhaltungszustand

Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) konnte bei der Ortsbesichtigung in Teilbereichen des Erd- und Obergeschosses in Augenschein genommen werden. Das Wohnhaus ist insgesamt völlig zugestellt und vollständig möbliert. Es wurde angefangen in fast allen Bereichen und Geschossen eine Sanierung durchzuführen, die aber über das Demontieren und Grundrohinstallation hinaus, dies auch nur in Teilbereichen, nicht weiter ausgeführt wurde.

Der Bau- und Unterhaltungszustand für das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) wird auf Grund des massiven Renovierungs- und Sanierungsstaus sowie durch die angefangene Sanierung mit offen Steckdosen, offene Kabelverlegung, Fußbodendemontage, teildemontierten Wand- und Deckenbekleidung, mit leicht unterdurchschnittlich bis mäßig eingestuft.



## Baumängel / Bauschäden

### Wirtschaftsgebäude 5 a, 5 b und 5 c

Die Wirtschaftsgebäude werden insgesamt zusammengefasst, da diese durch den identischen Baustil ungefähr das gleiche Baujahr aufweisen. Alle drei Wirtschaftsgebäude konnten nur in Teilbereichen von innen in Augenschein genommen werden. Die Wirtschaftsgebäude sind insgesamt fast vollständig vollgestellt und dementsprechend schlecht zugänglich. Insgesamt sind die Gebäude als einfache Wirtschaftsgebäude entsprechend den Baujahren, geschätzt ca. 1920, mit kleinerem Stallanteil, offener Remise und Tennenboden im Erdgeschoss, massiv aus Backsteinen gemauert und im Trauf-, Ober- und Giebelwänden mit Holzfachwerkkonstruktion errichtet. Die Gefache sind ausgemauert, entweder außen verputzt oder mit Wellplatten verkleidet (Achtung: Es kann bei den Wellplattenverkleidungen eine ASBEST-Belastung nicht ausgeschlossen werden). Der Bau- und Unterhaltungszustand ist auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin mit einfach aber leicht durchschnittlich zu bewerten.

### Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist daher für alle drei Wirtschaftsgebäude, auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin, der einfachen Ausstattungscharakter und Gebäudestandard mit leicht durchschnittlich zu bewerten. Sämtliche Wirtschaftsgebäude müssen auf- und leergeräumt werden (vermüllt), ein Kostenansatz dafür ist in den „besonders wertbeeinflussenden Umständen“ in Ansatz zu bringen.

### Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände

#### Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Wertermittlung einer Immobilie mit einem objektiv festgestellten Anteil an Baumängel und ggf. Bauschäden, ist der Gutachter angehalten, zur fachgerechten Schadensbewertung hinsichtlich der Marktgegebenheiten, die wertbeeinflussenden Umstände pauschal in Ansatz zu bringen.

Diese pauschale Wertangabe ersetzt allerdings kein Bauschadengutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, diese können bei Feststellung jederzeit in einem separaten Schadengutachten ermittelt und ggf. nachträglich berücksichtigt werden.

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Einfamilien-Fachwerkhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden sowie eine stark aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungsstau. Sachverständig wird hier deshalb ein Quadratmeterindex in Höhe von 110 €/m <sup>2</sup> pro Wohn- und Nutzfläche angesetzt.	225 m <sup>2</sup>	110 €	24.750
Summe			<b>24.750</b>

\* Die ermittelten Kosten für die Baumängel und Bauschäden werden als Pauschalsumme ermittelt und bei den zu Grunde liegenden Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht. Die ermittelte Pauschalsumme bezieht sich nur auf das Wertermittlungsverfahren und spiegelt nicht die ggf. tatsächlich aufzubringen Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung wider.

\*\* Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche (Obergeschoss) und Nutzfläche (Erdgeschoss) zusammen.

Die Kostenermittlung wird sachverständig mit Pauschalbeträgen bzw. pauschalen Quadratmeterindexwerten für die einzelnen Maßnahmen als zusammengesetzter Pauschalbetrag angesetzt. Diese Erfahrungswerte resultieren aus den Eindrücken beim Ortstermin und den Wertdefinitionen anhand der BKI – Baukosten, BKI – Bauelemente, BKI – Gebäude und BKI – Positionen sowie auf Grundlage von aktuellen Preisangeboten.



## Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilien- Fachwerkhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard mit insgesamt (im Innenbereich) mäßigem Unterhaltungszustand mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau. Der Ausbaustandard wird somit auf 1950 festgelegt.

Die Wirtschaftsgebäude mit kleinerem Stallanteil, Boden über dem Stall und Tennenboden, sind vom Ausbaustandard her insgesamt mit einfach zu bewerten.

## Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundrisszeichnungen zur Baugenehmigung entnommen. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

### Einfamilien - Fachwerkhaus Nr. 5

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	119	119	0 %	83	---	0,70
Erdgeschoss	117	117	0 %	---	88	0,75
Obergeschoss	117	117	0 %	---	88	0,75
Dachgeschoss	117	117	40 %	---	49	0,70
Wohnhaus gesamt rd.	<b>470</b>	<b>470</b>	<b>0 %</b>	<b>83</b>	<b>225</b>	<b>0,66</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienwohnhaus wird auf Grund der einfachen Struktur mit den vorstehenden Umrechnungsparametern ermittelt.

### Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 a

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	286	286	0 %	229	---	0,80
Tennenboden	143	143	0 %	114	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	<b>429</b>	<b>429</b>	<b>0 %</b>	<b>343</b>	---	<b>0,80</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.

### Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 b

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	190	190	0 %	152	---	0,80
Tennenboden	95	95	0 %	76	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0 %</b>	<b>226</b>	---	<b>0,80</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.

### Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 c

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	92	92	0 %	74	---	0,80
Tennenboden	46	46	0 %	37	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	<b>138</b>	<b>138</b>	<b>0 %</b>	<b>111</b>	---	<b>0,80</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.



## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück bzw. umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer, abzüglich des Gebäudealters, wird die Restnutzungsdauer angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und auf das Bewertungsobjekt bezogen angepasst.

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) / Typ: 1.11 (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1784	60	1965	10	70
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 a / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 b / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 c / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40

\* Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt ggf. auf Grund des fiktiven Baujahres.

\*\* Alter und fiktives Baujahr ggf. über die Restnutzungsdauer ermittelt.

## Baujahrermittlung

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Baujahr des Wohnhauses Nr. 5 aus 1784, schlechte Instandhaltung und mit stark aufgelaufenem Renovierungs- und Sanierungsstau. Eine Modernisierung (Einbau einer Heizungsanlage wurde wieder teilweise demontiert) die Elektroausstattung wurde angefangen zu erneuern ohne diese abzuschließen), kann daher nicht in Ansatz gebracht werden.

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamt	20	1,5

Die vorstehende Modernisierungsanalyse wird durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin eingeschätzt. Der Zuschlag und die Restnutzungsdauer durch die Modernisierungsmaßnahme wird anhand der Sachwertrichtlinie (SW – RL vom 05.September 2012) Anlage 4, Tabelle 2, zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer durch nachstehende Formel berechnet.

$$\text{Formel: } [a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2] - [\text{b} \times \text{Alter}] + [\text{c} \times \text{GND}/100]$$



Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden.

Aus dieser Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad (interpoliert) von 1,5 von 20 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständlich interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ohne Verbesserung ermittelt.

Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) wird daher entsprechend der Feststellungen beim Ortstermin mit einem Ausbaustandard von 1950 eingeschätzt und auf Grund des aufgelaufenen, starken Renovierungs- und Sanierungsstau mit einer Restnutzungsdauer RND von 10 Jahren angesetzt.

Die Wirtschaftsgebäude werden auf Grund des einfachen Ausbaustandard mit einer Restnutzungsdauer RND von 10 Jahren bewertet.

### Ermittlung des Bodenwertes (bebautes Grundstück)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Beenhausen	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Ludwigsecker Straße 5	7	17 / 3	6.888

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Gebäude- und Freifläche Ludwigsecker Straße 5	1.958	22,00	100	100	ja	43.076
1	Landwirtschaftsfläche Baufläche	580	7,00	100	100	nein	4.060
1	Landwirtschaftsfläche	4.930	1,90	100	100	nein	9.367

Bodenwert (rentierliche Anteile)	43.076
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	13.427
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>56.503</b>

### Erläuterungen zum Bodenwert (bebautes Grundstück)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Das bebaute Teilgrundstück wird mit einer Grundstücksgröße von die Landwirtschaftliche Fläche wird ermittelt mit davon allerdings als Baufläche im nordwestlichen Grundstücksteil somit eine Gesamtfläche von 6.888 m².	1.958 m², 4.930 m², 580 m², ermittelt
--	---

Die Landwirtschaftsfläche wird separat bewertet und ausgewiesen. Da es sich allerdings um eine Flurstücknummer handelt, wird die Landwirtschaftsfläche als unrentierliche Grundstücksfläche in den jeweiligen Bewertungsverfahren unten dem Punkt „besonders wertbeeinflussende Umstände“ berücksichtigt.



## Bodenrichtwert (bebautes Grundstück)

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte Ludwigsau und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	24.08.2025 „Hessenviewer 2024“
Bodenrichtwert	22,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 22,00 €/m<sup>2</sup> wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.

## Teilfläche – Landwirtschaftsfläche als Baufläche

Grundstücksgröße 580 m<sup>2</sup> von 4.930 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftsfläche, Gemischte Baufläche, Boden – Richtwertzone 1

Bodenrichtwert 22,00 € / m<sup>2</sup>

Bewertung des Bodenwertes mit einem Drittel des BRW – und gerundet auf 7,00 € / m<sup>2</sup>

## Teilfläche – Landwirtschaftsfläche

Teilfläche – Landwirtschaftsfläche / Grundstücksgröße 4.350 m<sup>2</sup> von 4.930 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftsfläche, Boden – Richtwertzone 1, Bodenrichtwert -- € / m<sup>2</sup>

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	0,75 € / m <sup>2</sup>
Grünland	0,70 € / m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 € / m <sup>2</sup>

Ackerzahl	32
Grünlandzahl	36

Grundstückswert /m<sup>2</sup> ermittelt aus Acker- und Grünland unter Beachtung der Acker- und Grünlandzahlen sachverständig interpoliert mit 1,90 € / m<sup>2</sup>.

**Ackerland:**

Vergleichsdaten aus Immobilienmarktbericht 2025

Ackerzahl (EMZ)	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
			Mittelwert
10 – 20	-	-	---
20 – 30	6	0,9	1,16
30 – 40	29	1,1	1,46
40 – 50	11	1,5	1,82
50 – 60	11	1,2	1,50
60 – 70	2	1,0	2,65
70 – 80	-	-	---

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis dieser im aktuellstem Berichtsjahr 2024 getätigten Verkäufe betrug 1,60 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben beruhen auf den arithmetischen Mittelbildung der Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,22 ha.

**Grünland:**

Vergleichsdaten aus Immobilienmarktbericht 2025

Ackerzahl (EMZ)	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
			Mittelwert
10 – 20	1	9,0	0,70
20 – 30	4	1,3	0,98
30 – 40	11	0,8	1,06
40 – 50	19	0,9	1,19
50 – 60	6	0,8	1,12
60 – 70	2	0,4	1,70
70 – 80	-	-	---

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis dieser im aktuellstem Berichtsjahr 2024 getätigten Verkäufe betrug 1,14 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben beruhen auf den arithmetischen Mittelbildung der Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,07 ha.

**Erläuterung:**

Die (EMZ) Ertragsmesszahl in Hessen ist eine Kennzahl, die die natürliche Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Bodens angibt und auf der Bodenschätzung basiert. Sie wird berechnet, indem die Acker- und Grünlandzahl mit der Fläche des Grundstückes in Ar multipliziert wird. Diese Zahl wird im Rahmen der Bodenschätzung ermittelt und im Liegenschaftskataster als Acker-, Grünland- oder Ertragsmesszahl ausgewiesen, um die landwirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Bodens zu beurteilen.

Das bebaute Grundstück muss auf- und leergeräumt werden (vermüllt), ein Kostenansatz dafür ist in den „besonders wertbeeinflussenden Umständen“ in Ansatz zu bringen.

**Bodenart**

Acker- und Grünland - Gemarkungsnummer: 22 69

Bodenart: (BFD5L) / (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)



## Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage			Alterswert-minderung		Alters-wertg. Herstel-lungs-kosten		
					fiktiv	Jahre	m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> inkl. BNK	Baupreis Index			
1	Gebäude	5	1784	70	10	470	550	1.886	487.531	linear	86	78.005
	Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5)		1920	40	10	429	245	1.886	198.198	linear	75	49.550
	Wirtschaftsgebäude 5 a		1920	40	10	285	245	1.886	131.670	linear	75	32.918
	Wirtschaftsgebäude 5 b		1920	40	10	138	245	1.886	63.756	linear	75	15.939
	Wirtschaftsgebäude 5 c											

w = Wohnen, g = Gewerbe

 $\sum 881.155$  $\sum 176.412$ 

### Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)

+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	3.200
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	9.100
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 188.712 rd.	5.661
+ Bodenwert (rentierlich)		43.076

**Vorläufiger Sachwert** **237.449**

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,76

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **180.461**

### Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie den erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 20)	-	24.750
Das gesamte bebaute Grundstück ist stark vernachlässigt und vollgestellt und müsste daher auf- und leergeräumt werden.	-	6.000
Kostenansatz (400 m <sup>2</sup> x 15 €/m <sup>2</sup> )		
Auf- und Leerräumen des Einfamilien-Fachwerkhauses (Wohnhaus Nr. 5)	-	6.776
Wohn- und Nutzfläche (308 m <sup>2</sup> x 22 €/m <sup>2</sup> )	-	
Auf- und Leerräumen der Wirtschaftsgebäude (Nr. 5 a, 5 b und 5 c)	-	9.192
Nutzfläche (766 m <sup>2</sup> x 12 €/m <sup>2</sup> )	-	
+ Bodenwert unrentierlich (Landwirtschaftsfläche) siehe Seite 23	+	13.427
<b>Sachwert (ungerundet)</b>		<b>147.170</b>
<b>Sachwert gerundet</b>		<b>147.000</b>

### Erläuterung zum Sachwert:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 – 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschoss-höhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen. Der Zeitwert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert bilden den (vorläufigen) Sachwert.



Dieser vorläufige Zeitwert ist entsprechend mit dem Marktanpassungsfaktor (Verhältnis Bodenwert/vorläufiger Sachwert) zu korrigieren und bildet dann den „Marktangepassten Sachwert“. Der Sachwert wird zur Gegenüberstellung des Ertragswertes ermittelt.

### Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die genehmigten Bauzeichnungen aus dem Bauantrag zu Grunde gelegt und anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungsfaktor plausibilisiert, diese Daten werden dann im Gutachten verwendet.

### Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind mit entsprechenden Prozentwerten in den Brutto-Grundflächenwerten der NHK 2010 enthalten.

### Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (§ 22 Abs. 3, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindexes wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindexes ist somit nicht gegeben. Zur interpolierten Berechnung werden vom Statistischen Bundesamt die jeweiligen Baupreisindexzahlen zu den Vorjahresdaten angegeben. Mit diesen Daten lässt sich der entsprechende Baupreisindex ermitteln.

Destatis bietet seit 2024 – den aktuellen Baupreisindex umgeschlüsselt für 2010 – als Tabellendaten für das Jahr 2024 – 2025 direkt an.

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2010 – Basisjahr 2010= (100,0)  
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag  
Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2025 (veröffentlicht 10.07.2025)

Wohngebäude: (188,6/ 100)  
Bürogebäude (193,2/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		188,6	193,2	187,4	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,886



## Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen. Die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag ist zugrunde gelegt.

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2021 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser		
Gebäudeart	Ein- bis Zweifamilienwohnhaus		
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie			
		K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m <sup>2</sup> WF/WE	1,10	*
	ca. 50 m <sup>2</sup> WF/WE	1,00	*
	ca. 90 m <sup>2</sup> WF/WE	0,93	*
	ca. 135 m <sup>2</sup> WF/WE	0,85	*
Grundrissart	Einspänner	1,05	*
	Zweispänner	1,00	*
	Dreispänner	0,97	*
	Vierspänner	0,95	*

\* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Einfamilien – Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) keine Ansätze gewählt.

## Normalherstellungskosten

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m <sup>2</sup> ) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m <sup>2</sup> Interpoliert *
Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) / Typ: 1.11	(Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL) Abschlag für schlechten Ausbaustandard 20 %	1 – 2	(690) 550
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 a / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	3	245
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 b / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	3	245
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 c / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	3	245

\* Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen und tabellierten NHK-Werten unter Berücksichtigung das es sich um ein Denkmalgeschütztes Einfamilien – Fachwerkhaus sowie Wirtschaftsgebäude handelt.



## Baujahrermittlung

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) / Typ: 1.11 (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1784	60	1965	10	70
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenbo- den Nr. 5 a / Typ: 18.5 / 18.2 und 18.3 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Stan- dardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenbo- den Nr. 5 b / Typ: 18.5 / 18.2 und 18.3 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Stan- dardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenbo- den Nr. 5 c / Typ: 18.5 / 18.2 und 18.3 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Stan- dardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40

\* Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt ggf. auf Grund des fiktiven Baujahres.

\*\* Alter und fiktives Baujahr ggf. über die Restnutzungsdauer ermittelt.

## Anmerkung

Die selbstständigen und alleinstehenden Gebäude werden, wenn möglich einzeln mit einer Restnutzungsdauer ermittelt. Alle Gebäudeteile die nicht einzeln und eigenständig sind, werden dem angeschlossenen Hauptgebäude als Restnutzungsdauer unterworfen, da diese keine eigenständigen Gebäudeteile darstellen, sondern mit dem Hauptgebäude eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft bilden. Der Herstellungs-kostenbasiswert wird daher unter Beachtung der Gebäudegewichtung als gemeinsamer interpolierter Ba siswert ermittelt.

## Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesent-lich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Keller- außentreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Wintergärten, usw. der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeitwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit und / oder Schicksalsgemeinschaft bilden.

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Güllegrube vor dem Wirtschaftsgebäude 5 a an der Nordostseite.	1	2.200	2.200
Gärfutterbehälter – östlich vom Wirtschaftsgebäude 5 b.	1	1.000	1.000
insgesamt			3.200



Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Einfamilien – Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5)			
Beidseitiger Treppenaufgang zum Haupteingang mit Überdachung.	1	1.600	1.600
Geradläufige Treppe zum Zugang im Treppenhausanbau.	1	700	700
		gesamt	<b>2.300</b>
Wirtschaftsgebäude 5 a			
Einbau einer Garage in das Wirtschaftsgebäude an der Südwestseite	1	1.000	1.000
Schleppdachanbau an der Südseite als Holzfachwerkkonstruktion mit Pultdach und Wellplatteneindeckung (vermutlich Asbest belastet), an der West- und Südseite mit Wellblech verkleidet, zweiflügeliges Holztor an der Westseite.	1	2.400	2.400
Schleppdach als Dachverlängerung an der Nordostseite.	1	1.400	1.400
		gesamt	<b>4.800</b>
Wirtschaftsgebäude 5 b			
Schleppdach-Dachverlängerung an der Südostseite.	1	1.300	1.300
		gesamt	<b>1.300</b>
Wirtschaftsgebäude 5 c			
Schleppdach-Dachverlängerung an der Südostseite.	1	700	700
		gesamt	<b>700</b>
<b>Der Zeitwert der wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile wird insgesamt bewertet mit</b>			<b>9.100</b>

Die Angaben beziehen sich auf aktuelle Wertangaben, ein Baupreisindex ist hier nicht weiter zu berücksichtigen, da die Wertangabe als Zeitwert erfolgt.

### Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, Punkt 4.2 werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt. Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen beim Wohnhausgrundstück angesetzt.

### Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2023 – 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 237.000 € und einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,81 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 25,00 €/m<sup>2</sup> werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Strukturdifferenzierung, angegeben.

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.1 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 22,00 €/m<sup>2</sup>, der dörflichen Umgebungsstruktur sowie den Denkmalschutzaflagen durch sachverständige Interpolationen Angepasst mit 0,76 ermittelt.



## Ertragswert (Marktwert)

Nutzung												
In Gebäude	RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag					
					Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.
W 5	Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus)	10	2,5	1	225	3,70	4,65			833		9.996
L 5a	Wirtschaftsgebäude	10	2,5	1	229	0,50	0,50			115		1.380
L 5b	Wirtschaftsgebäude	10	2,5	1	152	0,50	0,50			76		912
L 5c	Wirtschaftsgebäude	10	2,5	1	74	0,50	0,50			37		444

w = Wohnen, g = Gewerbe, L= Landwirtschaftsgebäude	---	---	---	Σ w = 1.061	Σ w = 12.732
--	-----	-----	-----	-------------	--------------

**Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag** 12.732

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 33,5 % 4.263
- Verwaltungskosten Wohnhaus 355 € je Wohnung 355
- Verwaltungskosten Wirtschaftsgebäude (3) 55 € je Gebäude 165
- Instandhaltungskosten 225 m² x 14,10 €/m² 3.173
- Instandhaltung Wirtschaftsgebäude (3) 105 € je Gebäude 315
- Mietausfallwagnis 2 % von 12.732 255
- Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen. k. A.

**Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt** 8.469

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 43.076 € 1.077

**Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage** 7.392

- |  |      |             |
|--|------|-------------|
| x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger) | 8,75 | 64.680      |
| - Sicherheitsabschlag (entfällt)                     |      | kein Ansatz |
| + Bodenwert  |      | 43.076      |

**Vorläufiger Ertragswert** 107.756

### Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie den erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 20) - 24.750

Das gesamte bebaute Grundstück ist stark vernachlässigt und vollgestellt und müsste daher auf- und leergeräumt werden. - 6.000

Kostenansatz (400 m² x 15 €/m²)

Auf- und Leerräumen des Einfamilien-Fachwerkhauses (Wohnhaus Nr. 5) - 6.776

Wohn- und Nutzfläche (308 m² x 22 €/m²)

Auf- und Leerräumen der Wirtschaftsgebäude (Nr. 5 a, 5 b und 5 c) - 9.192

Nutzfläche (766 m² x 12 €/m²)

Bodenwert unrentierlich (Landwirtschaftsfläche) siehe Seite 23 + 13.427

**Ertragswert (ungerundet)** 74.465

**Ertragswert gerundet** 74.000

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 78,5 % und der (landwirtschaftliche) Anteil ist 21,5 %.  
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 39,9 % vom vorl. Ertragswert.

**Die Berechnung des Ertragswertes ist nicht repräsentativ, da das Gebäude im derzeitigem Ausstattungsstandard und Ausbauzustand nicht zu erzielen ist, ggf. auch derzeit eigentlich nicht zu vermieten. Der Ertragswert wird nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt.**



## Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV (Marktwert) geregelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage ergeben daher vorbehaltlich den Ertragswert.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist vom marktüblichen bzw. nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Reinertrag der baulichen Anlage zu kapitalisieren.

### Liegenschaftszinssatz (MW)

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird.

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2023 – 2024 / Stichtag 01.01.2025 (Tabelle 13.3.1) mit 2,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,5 % bei einem Bodenrichtwerten von 17 € - 110 €/m<sup>2</sup>. Zur Würdigung des Bodenwertes von 40,00 €/m<sup>2</sup> sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 2,3 %, mit der Standardabweichung von 1,4 %, interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenansätze wurden innerhalb der Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 (WertR in der ab 01.01.2014 geltenden Fassung) angesetzt.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Liegen keine spezifizierten Daten vor, sind diese Werte unter Bezug auf die WertR, Anl. 3 i. d. ab 01.01.2014 geltenden Fassung, der EW-RL und des BewG als interpolierte Pauschalen anzusetzen:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	355,00 €
		je weitere	gewählt	355,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	425,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	55,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	55,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m <sup>2</sup> WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m <sup>2</sup>	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	14,10 €/m <sup>2</sup>
		je m <sup>2</sup> WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m <sup>2</sup>		
		je m <sup>2</sup> WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m <sup>2</sup>		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	105,00 €
	Garage	je Garagen/- Garagengebäude	gewählt	105,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

(Datenquelle zur Orientierung / GuG aktuell – Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2014 und Verwaltungskostenpauschalen 2023 )

\* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

Ein Modernisierungsrisiko wurde für diese Objektart (normale Wohnhäuser) im Marktwert nicht angewendet.



## Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Vervielfältiger entsprechend dem Zinssatz und der Restnutzungsdauer der Tabelle in der Anlage zur ImmoWertV entnommen.

Vervielfältiger Wohngebäude 8,75 bei 10 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz. Dieser Liegenschaftszinssatz wird gleichfalls auf die Landwirtschaftsgebäude gespiegelt.

## Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte sich das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) mit dem Ausbaustandard von 1950 ermittelt. Die Wirtschaftsgebäude 5 a, 5 b und 5 c sind mit einem Ausbaustandard mit einfach einzuordnen.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ermittelt.

## Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

### Erläuterungen zu den Mieten:

#### Nachgewiesene Mieten

Das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) ist momentan vermietet, ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor. Im derzeitigem Ausbaustandard und Ausbauzustand ist das Wohnhaus eigentlich nicht vermietbar. Die gesamte Heizungsanlage ist teilweise demonstriert und nicht funktionsfähig. Die Beheizung erfolgt über einzelne Holz- und Kohleöfen. Echte alte Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung. Der Mietzins wird daher für ein Wohngebäude mit dem Ausbaustandard von 1950 ermittelt und zu Grunde gelegt, gleichfalls weist das Wohnhaus aber auch eine Vermüllung auf sowie auch die Wirtschaftsgebäude 5 a, 5 b und 5 c, müssen vollständig auf- und leergeräumt werden (vermüllt), dafür ist ein Kostenansatz in den „besonders wertbeeinflussenden Umständen“ dafür in Ansatz zu bringen.

## Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558, Abs. 2, BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560, BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b, BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen.

Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m<sup>2</sup> und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.



## Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2025

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Ludwigsau, Ersrode, Tabelle 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert		
Ausstattung	Standard		
Baualtersklasse	1980		
Wohnungsgröße	70 m <sup>2</sup>		
Ø Basis-Nettomiete	5,10 – 5,45 € / m <sup>2</sup>	gewählt	4,65 €/m <sup>2</sup>
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m <sup>2</sup> in %			
+ Für die Vermietung als Einfamilien – Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) wird der Mietzins auf Grund des Ausbaustandard von 1950 und der Abweichung der Wohnungsgröße 70 zu 225 m <sup>2</sup> angepasst mit einem Abschlag von 20 % .	20 %		
Ø Basis-Nettomiete	4,65 €/m <sup>2</sup>		
+ Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m <sup>2</sup> (- 20 % Abschlag)	- 0,93 €/m <sup>2</sup>		
rd.	3,70 €/m <sup>2</sup>		

Der Mietzinsermittlung für das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) wird mit 3,70 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Begründung:

Bei der Mietzinsermittlung für die Wirtschaftsgebäude wird nur die Erdgeschoss-Nutzfläche in Ansatz gebracht. Der Stall- und Tennenboden bleibt bei der Mietfläche unberücksichtigt, da hier nur ein Zugang über Leitern möglich ist.

Die Wirtschaftsgebäude sind als Stall mit Lagerflächen (Wirtschaftsgebäude mit Tennenboden) konzipiert mit offener Bauweise, freiliegenden nicht verkleideten Holzfachwerk- und Holztragwerkkonstruktion. Daher auch nicht geeignet als Mietfläche für PKW, Wohnwagen oder ähnliches. Der anzusetzende Mietzins wird daher als Lagerfläche für landwirtschaftliche Zwecke ohne Fahrzeugunterstellung mit einem Mietzins von 0,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.



## Plausibilisierung

JRoE-Faktor mit vorläufigem Ertragswert lastenfrei  
und ohne besondere wertbeeinflussende Umstände

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{107.756 \text{ €}}{12.732 \text{ €}} = \text{rd. 8,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüssen seit 2008 flächendenkend gesammelt, erfasst und von der ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen) ausgewertet worden. Somit haben diese Daten nur eine untergeordnete Vergleichsgröße und dienen nur der Gegenüberstellung.

### Vorgaben der Jahre 2023 – 2024 (13.3.1)

#### Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

	Ermittelte Daten
Bodenrichtwerte	(17- 110) 55 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	Ø 32 Jahre
Mieten	(3,35 – 9,22) 5,12 €/m <sup>2</sup>
Ø Bewirtschaftungskosten	31 % (7,0)
Liegenschaftszins / Standartabweichung	2,3 / (1,5)
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,0

### Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten Abweichungen ergeben sich aus der Nutzung als Gebäudeensemble bestehend aus Einfamilien – Fachwerkhaus mit Wirtschaftsgebäuden und Landwirtschaftsfläche in dörflicher Ortslage mit großen Renovierungs- und Sanierungsstau. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsbereich der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.



## Wertezusammenstellung / Bebautes Grundstück

### Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	180.461 €	rd. 180.000 €
<b>Sachwert</b>	=	<b>147.170 €</b>	<b>rd. 147.000 €</b>

### Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	107.756 €	rd. 108.000 €
Ertragswert	=	74.465 €	rd. 74.000 €

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück einschließlich des Bodenwertes (108.000 €) liegt rund 40 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (180.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Gebäudeensemble bestehend aus Einfamilien – Fachwerkhaus mit Wirtschaftsgebäuden und Landwirtschaftsfläche in dörflicher Ortslage mit großen Renovierungs- und Sanierungsstau.

Bebautes Grundstück
<b>Marktwert / Verkehrswert</b>
Abgeleitet aus dem Sachwert
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
<b>147.000 €</b>
einhundertsiebenundvierzigtausend Euro

Gutachter / Sachverständiger:



Frank Glenz, Gutachter und  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 04. September 2025

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.