

Gutachten über den Markt-/Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 9/25

Einfamilienhaus und ein landw. Flurstück

PLZ, Ort **36251 Ludwigsau-Rohrbach**
 Straße **Alte Landstr. 9**
 Bundesland **Hessen**
 Eigentümer **[REDACTED]**
 Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**
 Gutachter/in **Volker Dietz**
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Zertifizierter Sachverständiger gem. DIN
 EN ISO/IEC 17024
 MRICS, HypZert F, REV

Objektbesichtigungstag **18.07.2025**
 Besichtigungsumfang **Innen-/Außenbesichtigung**
 Wertermittlungstichtag **18.07.2025**
 Qualitätsstichtag **18.07.2025**



Die nachfolgend einzeln ausgewiesenen Flurstücke sind einzeln veräußerbar.

<p><u>Verkehrswert</u> Alte Landstr. 9 Bebautes Flurstück 110 § 194 Baugesetzbuch 36.100 €</p>	<p><u>Verkehrswert</u> Landw. Fläche Unbebautes Flurstück 131/1 § 194 Baugesetzbuch 12.000 €</p>
---	---

Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau. Das Wohnhaus ist vermutlich in den 60er und 80er Jahren umgebaut worden.

Die Grundrisskonzeption wird mit zweckmäßig als kleines Wohnhaus zu beurteilt. Die Ausstattung ist mit heterogenen Ausstattungen in den einzelnen Geschossen mit tlw. veralteten Ausstattungsmerkmalen, als Renovierungs- bzw. Sanierungswürdig zu bewerten. Der Gesamtzustand ist mit ausreichend zu bewerten, es besteht teilweise in den Gewerken Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Das Objekt befindet sich in Ludwigsau, im Ortsteil Rohrbach, Kreis Hersfeld-Rotenburg und Bundesland Hessen.

Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten. Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Die ebenfalls zu bewertenden landwirtschaftlichen Flurstücke liegen in unmittelbarer Nähe, ebenfalls innerhalb des Ortsteils.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als gegeben zu beurteilen.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Ludwigsau-Rohrbach in einer befriedigenden Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als normal eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- kompakte Bauweise

Negative Objekteigenschaften

- starker Renovierungsbedarf

- kein Gartenbereich, kein Balkon, Flurstück endet im Garten mit Hauskante, kein Stellplatz

Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als fallend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und Städten.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Kauffälle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg						
	2022		2023		2024	
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)
EFH u. ZFH	338	196.236	260	191.813	282	186.166
DHH	44	171.568	27	146.048	22	164.400
RH	19	181.674	10	210.922	54	138.804
MFH	36	344.071	42	238.882	26	299.062

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein/Zweifamilienhäuser:

Stadt / Gemeinde	durchschnittliche Preise 2024 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Baujahre 1950 - 2020				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert
		€	m ²	m ²	€/m ²
Ludwigsau	3	170.933	774	155	36

Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

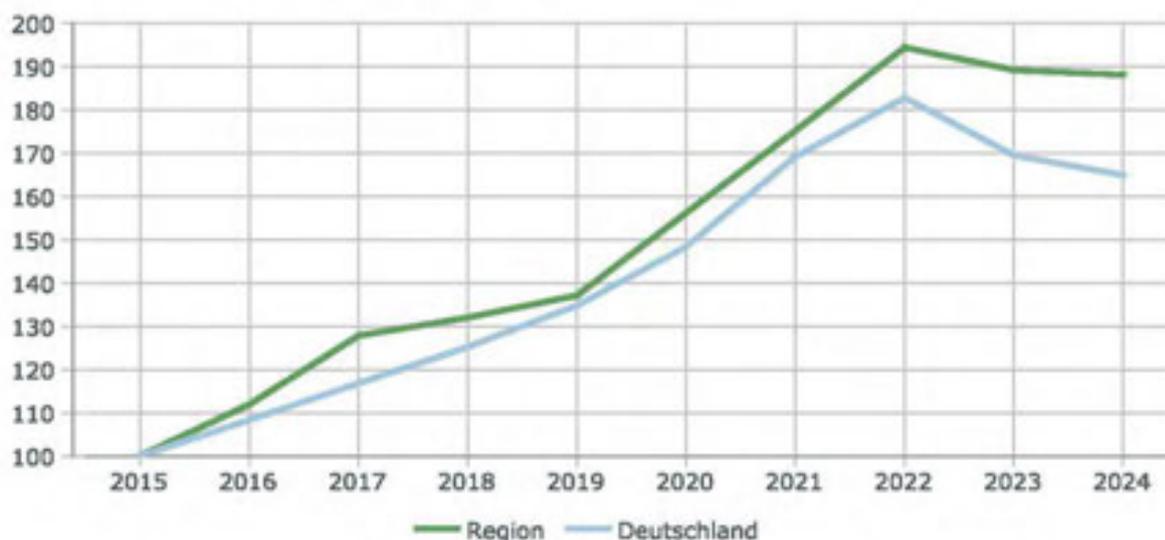
36251 Ludwigsau . Hess, Alte Landstr. 9



geoport

Preisindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	111,9	127,8	132	137,1	156,2	175,2	194,4	189,2	188,1
100	108,3	116,8	125,2	134,8	148,4	169,2	182,8	169,5	164,9

Erläuterung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1991 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1347029 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

Region	7,3
Deutschland	5,7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend des ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) 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 Parteinarbeit ausgeschlossen.

Haftungsausschluss:

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder Teile daraus ist ohne schriftliche Genehmigung des Erstellers nicht gestattet.

Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, außer es wurde Bezug darauf genommen.

Weitere wesentliche Baumängel und Bauschäden wurden (außer den bewerteten) nicht erkannt, soweit sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar und auch erkennbar wären. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz.

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 eventuell dargestellte 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. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Die momentane 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Baugesetzbuch)
ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR2006 (Wertermittlungsrichtlinien)
ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

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 § 24, das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 und das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV.

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 § 24 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

„Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

Aufgrund der ausklingenden COVID-19-Pandemie, Ukraine Krieg, Nahost-Konflikt, Klimawandel, Fachkräftemangel, Energiepolitik und auch damit zusammenhängenden Inflation und Zinsentwicklung bestehen Markteinflüsse, die Auswirkungen auf die Wertermittlung in verschiedenem Ausmaß haben können. Am 05.05.2023 wurde von der WHO erklärt, dass die Notlage bezüglich COVID-19 vorbei sei, die Pandemie dauert aber noch an.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb impulsiver volatil, also schwankend und ggf. unstetig. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind teilweise mit Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist somit auch krisenbezogen angeraten.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW/Köln) hat in einer Studie die gesamten volkswirtschaftlichen Kosten mit wirtschaftlichen Ausfällen von rund 545 Milliarden für den Zeitraum der letzten vier Jahre (2020-2024) beziffert. Die Deutschen gaben in dieser Zeit 400 Milliarden Euro weniger für ihren Konsum aus, das sind in etwa 4.800 € pro Person.

Die neuen Kriegsschauplätze in der Ukraine und im Gazastreifen haben die Krisen fortgesetzt. Steigende Zinsen haben ebenfalls das Investitionsverhalten und somit die Preisentwicklung verändert. Aktuell werden die Märkte durch Zollverhandlungen und globale Machtstrukturen volatil beeinflusst.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwerte

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude

Sachwertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Sachwert

Begründung der Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurde das Vergleichswertverfahren gewählt, da für das zu bewertende Grundstück Vergleichswerte aus der Bodenrichtwertkarte vorliegen (gem. §24 + §40 ImmoWertV).

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück.

Ebenfalls zu bewerten ist ein landwirtschaftliches Flurstück.

Verfahren

Das Bewertungsobjekt ist von der Lage, Struktur und Flächenaufteilung ein Wohnobjekt und wird daher in der Regel primär mit dem Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV berechnet.

Der tatsächliche Marktwert ist durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) zu ermitteln, da es sich bei dem vorstehenden Objekt um ein in der Regel eigengenutztes Gebäude handelt.

Das Verkehrswertgutachten folgt den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgestellt. Die Bewertung gemäß dem Vergleichswert ist hier wegen der mangelnden Datenlage nicht möglich. Somit wird den Kriterien des Sachwertverfahrens gefolgt, wofür Datengrundlagen vorhanden sind bzw. fundiert aufgestellt werden können.

Der Verkehrswert des Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die wirtschaftliche Lage des regionalen Immobilienmarktes zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu würdigen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer

Sachverständigenbüro

hessenWert
Elisabeth-Selbert-Str. 36
36251 Bad Hersfeld

Tel: + 49 66 21 / 89 30 0
Fax: + 49 66 21 / 89 30 20
e-Mail: info@hessenwert.com
www.hessenwert.com

Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz
MRICS
HypZert F
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
REV TEGoVA (Recognised European Valuer)
WAVO WRV (World Recognised Valuer)

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld, am 11.06.2025 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 11.06.2025 (Aktenzeichen: 4 K 9/25) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 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

keine

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 18.07.2025, 14.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.)

[REDACTED]

b.)

[REDACTED] e 59

c.)

[REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Freitag, den 18.07.2025, 14.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

[REDACTED] nahm an dem Ortstermin teil und ermöglichte eine vollumfängliche Besichtigung des gesamten Objektes.

Weitere Teilnehmer waren nicht vor Ort, haben aber mitgeteilt, dass sie nicht anwesend sein werden.

Für den Sachverständigen:
Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, MRICS, HypZert F

Gegenstand der Besichtigung

Es konnten alle Gebäudeteile von innen und außen besichtigt werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Nach kurzer Vorstellung und Einleitung zur Begutachtung erfolgte die Innen-, dann die Besichtigung des Objektes in Anwesenheit aller Ortstermineteilnehmer.

Das Einverständnis zur Erstellung von Fotos wurde vom Unterzeichner beim Ortstermin eingeholt und mündlich bewilligt.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 11.06.2025
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 11.06.2025
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 07.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ludwigsau
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung vom 25.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 05.05.2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Gemeinde Ludwigsau vom 30.04.2025

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine ländliche Infrastruktur mit Bus-/Bahnanschluß.

- Autobahnen A4 / A7 Anbindung über Bad Hersfeld
- Bundesstraße B27
- Bahnhof mit IC- und ICE-Anbindung in Bad Hersfeld
- Frankfurter Flughafen in ca. 150 km, 90 Minuten
- Regionalflughafen Kassel-Calden in ca. 82 km, 70 Minuten

Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten.

Erläuterungen Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Ortsteils Rohrbach in der Gemeinde Ludwigsau.

Versorgungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Rohrbach selbst ist keine wesentliche Versorgung möglich.

Im Ortsteil selber keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Versorgung über den Ortsteil Ludwigsau (ca. 2,5 km) bzw. in Bad Hersfeld (ca. 9 km).

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Die Straße ist eine Erschließungsstraße innerhalb des Ortsteils.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden bzw. ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden (Resthöfe).

In der Straße besteht Leerstand. Das direkt rechts daneben liegende Nachbargebäude steht seit mehreren Jahren leer.

Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

Einschätzung der Lage

Die Lage wird mit befriedigend eingeschätzt.

Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit normal beurteilt

Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Öffentlich-rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wurde nach den Angaben im Grundbuch und lt. Auskunft der Bodenrichtwertkarte des Landkreis Hersfeld-Rotenburg unterstellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan als MI (Gemischte Baufläche) ausgewiesen.

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Objekt liegt laut Onlinerecherche (geoPortal Nordhessen) nicht im Bereich eines B-Plan. Bauen nach § 34 BauGB ist hier Rechtsgrundlage.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, 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 Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 5 ImmowertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 30.04.2025 des Gemeindevorstandes der Gemeinde Ludwigsau lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen, Weitere Erschließungskosten werden in nächster Zeit nicht anfallen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz

Das Anwesen ist gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 05.05.2025 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

Hochwassergefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

Starkregengefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone stark, Quelle: DLR 2017

Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigungsunterlagen lagen nicht vor, es wird von Baurechtskonformität ausgegangen.

Es wird unterstellt, dass alle Brandschutzaufgaben erfüllt und zum Betrieb der Immobilie keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt. Die Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit der Baugenehmigung, des Bebauungsplanes etc. wurde an dieser Stelle nicht überprüft.

Besonderheiten

Teilweise sind Grenzbebauungen vorhanden. Es wird hier von genehmigten Anlagen / Bauten ausgegangen, die rechtliche Legalität genießen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist an der südwestlichen Grundstücksseite über die Alte Landstraße befahrbar, Straßenfront ca. 7 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 10 m.

Die landwirtschaftliche Fläche ist über einen Stichweg von der Alten Landstraße anfahrbar.

Grundstücksgröße

Siehe Erläuterungen Grundbuch

Grundstücksform

Bebautes Grundstück / Flurstück 110
Regelmäßiger rechteckiger Zuschnitt.

Landwirtschaftliche Fläche / Flurstück 131/1:
Unregelmäßig geschnittenes Flurstück.

Topographie

Bebautes Grundstück / Flurstück 110
Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück weist eine ebene Topografie auf.

Bemerkungen:

Das Flurstück 110 ist bis auf eine kleine Teilfläche vor dem Wohnhaus vollflächig bebaut.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Dorfstraße mit schmalen Gehwege beidseitig.

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung von Alte Landstraße auf Straßenhöhenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) sind vorhanden.

Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung rund um das Grundstück ist geprägt von Wohngebäuden bzw. Resthöfen.

An drei Grundstücksgrenzen (Nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Grenze ist das Objekt als Grenzbebauungen errichtet. Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Objektbeschreibung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Gebäudeart

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und einem unbebauten landwirtschaftlichen Flurstück.

Bebautes Flurstück 110:

Baujahr

Wohnhaus Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen mit Anbau und Renovierung aus dem Baujahr bzw. weist Merkmale der Um-/Anbauten 60er bzw. 80er Jahre auf.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Seit dem Anbau/Umbau haben keine weiteren grundlegenden Modernisierungen stattgefunden.

Geschosse

Kellergeschoss ist Eingangsgeschoss (als Sockelgeschoss, ohne Wohnräume), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Baubeschreibung

Konstruktion	Nicht genau ersichtlich, tlw. Mauerwerk massiv aber vermutlich ursprünglich als Fachwerkgebäude errichtet
Dach	Satteldach mit Betondachsteinen, Zinkrinnen/-fallrohre
Keller	„Vollunterkellert“, Aufputz verlegte Leitungen und Kabel,
Fassade/Außenansicht	Putzfassade im KG und EG, DG-Bereich verkleidet, Sockel Klinker
Balkon	Nicht vorhanden
Wände	tapeziert, gemalert, tlw. verkleidet
Decken	Vermutlich tlw. Holzbalkendecken
Treppen	KG/EG: Tlw. freitragende Treppe mit Agglomarmorstufen EG/1.OG: Holzwangentreppe mit Holzstufen inkl. Setzstufen 1.OG/DG: Einfache Wechselstufentreppe (Raumspartreppe)
Fenster	Verschiedene Baujahre und Ausführungen vorhanden: Einfache Holzfenster tlw. einfachverglast, Kunststoffisoliertglasfenster, zweifachverglast, Baujahr unbekannt, tlw. mit Rollläden (Gurte), Treppenhaus mit Glasbausteinen Dachflächenfenster, Holz, zweifachverglast
Außentüren	Aluminiumtüranlage mit Strukturglas und Seitenteil mit Strukturglas und Briefkasten, (ca. 60/70er Jahre)
Innentüren	Holztüren
Fußböden	Verschiedene Beläge. Laminat, Fliesen, Teppichbelag, Agglomarmor, etc.
Elektro-Installation	Einfache Elektroinstallation aus mehreren Baujahren
Sanitäre Installation	Nicht mehr zeitgemäß, aus den 60er Jahren
Heizung/Technik	Nachtspeicheröfen (tlw. defekt) Kaminöfen

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	Zweckmäßig, als kleines Wohnhaus über 4 Ebenen
Beurteilung der Ausstattung	Heterogene Ausstattungen in den einzelnen Geschossen, tlw. veraltete Ausstattungsmerkmale, Renovierungs- bzw. Sanierungswürdig.
Beurteilung des Gesamtzustandes:	Der Gesamtzustand ist mit ausreichend zu bewerten, es besteht teilweise in den Gewerken Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Außenanlagen

Es sind keine großen Außenanlagen vorhanden, lediglich vor dem Haus sind Bepflanzungen vorhanden, welche eines Rückschnittes bedürfen.

Befestigung	Kleine Pflasterfläche vor der Eingangstür
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück keine vorhanden

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist weitestgehend aus dem Baujahr bzw. den Um-/Anbaujahren. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Ist im Objekt nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Dachgaube ohne Fenster
Grenzbebauungen vorhanden, ggf. sind gemeinsame Gebäudewände zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete. Leerstand).

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Bebautes Flurstück 110

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.		Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
1)	Defekte Nachtspeicheröfen, Abschlag für fehlende Heizung	1	pauschal	3.000 €
2)	Raumspartreppe schwingt / nicht ausreichend gesichert	1	pauschal	1.000 €
Summe				

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau rd. 4.000 €** abgezogen.

Dieser Wertansatz muss nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen. Der Ansatz ist als angemessener Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zur Wertfindung ermittelt.

Durch die Alterswertminderung und auch durch die Wichtung der Standardstufen bei den NHK's wurde hier eine Würdigung vorhandener Baumängel/Bauschäden/Reparaturstau vorgenommen.

Weitere erforderliche Kleinreparaturen werden hier nicht gesondert zum Anzug gebracht sondern finden Ihre Würdigung in den gewählten Instandhaltungskosten.

Diese Angaben ersetzen kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, können bei Feststellung jederzeit berücksichtigt werden.

Anmerkung zum unbebauten Flurstück 131/1:

Auf dem Grundstück ist altes Baumaterial zum Verbauen gelagert. Ebenfalls steht ein alter Container (Schiffscontainer) darauf. Verschiedene Materialien und Maschinen sind dort gelagert. Der Außenbereich ist tlw. geschottert oder gepflastert. Es ist ein alter Materiallagerplatz der [REDACTED] g. Entsorgungskosten werden nicht angesetzt. Ggf. ist diese Fläche soweit baurechtlich erlaubt auch zukünftig als gewerbliche Lagerfläche zu nutzen. Eventuell ist für einen Erwerb das Material tlw. wiederverwertbar. Ein Wertansatz für die gelagerten Materialien ist nicht sachgerecht.

Es wird somit aber auch kein Abschlag vorgenommen.

Grundbuch

Auszug vom: 07.04.2025
 Amtsgericht: Bad Hersfeld
 Grundbuch von: Rohrbach

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m ²
669	1	Rohrbach	2	110	Gebäude- und Freifläche, Alte Landstraße 9	72,00
669	2	Rohrbach	2	131/1	Landwirtschaftliche Fläche, Im Dorfe	3.724,00

Gesamtfläche 3.796,00
 davon zu bewerten **3.796,00**

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
669	3	1, 2	110, 131/1		Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 21.03.2024 (Amtsgericht Bad Hersfeld - Insolvenzgericht-, 11 IN 17/24); eingetragen am 27.03.2024.	

Erläuterungen zum Grundbuch

Prüfung

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Herschvermerk

Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches und benennt das Recht, von dem ein Grundstück begünstigt wird.

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Abteilung II

In Abteilung II des oben genannten Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

Abteilung II

In Abteilung II des oben genannten Grundbuches sind die vorgenannten Eintragungen vorhanden.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 4:

Das Recht ist hinsichtlich des Bewertungsanlasses / Zwangsversteigerung hier als wertneutral einzustufen.

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**Baulasten**

Auskunft liegt schriftlich vor

Datum 25.04.2025

Quelle Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt Keine Eintragungen vorhanden.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Insofern wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag 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.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 110 (bebautes Grundstück)	72	32,00					Ja	2.304

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

2.304

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 131/1 (Landw. Grundstück)	3.724	3,20					Ja	11.917

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

11.917

Erläuterungen zum Bodenwert

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 § 40 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, könne 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.

Grundlage/Basis

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	32,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23870001
Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gemischte Baufläche
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	keine Angaben vom GAA
Fläche des Richtwertgrundstücks:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	Geoportal hessen / BORIS hessen / Gutachterausschuss

Ansatz für Flurstück 110 (bebautes Flurstück):

Der Bodenwert mit **32,00 €/m²** wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

Ansatz / Anpassung des Bodenrichtwertes für Flurstück 131/1:

Für die unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche wurde auf Auskünfte zu etwaigen Flächennutzungsplänen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass hier derzeit keine Bebaubarkeit gegeben ist. Entwicklungsstufen von Böden: Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Weisen), Bauerwartungsland, Rohbauland (Bruttobauland), baureifes Land (Nettobauland), Bauland (Bauplatz).

Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen ist das Bewertungsflurstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es wird nach § 3 (1) der ImmoWertV der Zustand "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" unterstellt.

Das Flurstück liegt innerhalb der o.g. Richtwertzone, ist aber als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) ausgewiesen. Es ist nicht als Bauland ausgewiesen. Ein Ansatz mit dem vorliegenden Bodenrichtwert (BRW) von rd. 32,00 € wäre hier nicht sachgerecht.

Die angrenzende Bodenrichtwertzone für Land- und forstwirtschaftliche Flächen weist folgende Richtwert aus:

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	Ackerland: 0,90EUR/m ² Grünland: 0,80 EUR/m ² Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m ²
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Fläche

Auch dieser Ansatz wäre nicht sachgerecht. Es wird hier hinsichtlich des Entwicklungszustandes, in Anlehnung an eine Zwischenstufe Grün- bzw. Ackerland und Bauerwartungsland folgender Ansatz gewählt:

Bodenrichtwert / Bauland:	32 EUR/m ²
Bodenrichtwert / Grünland:	0,80 EUR/m ² (entspricht ca. 2,5 % vom Bodenrichtwert)

Übliche Ansätze Bauerwartungsland ca. 20 % vom BRW.

Ansatz ca. mittig zwischen Grünland und Bodenrichtwert: 32 €/m² x 10 % = **3,20 €/m²**

Sachwert

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Gebäude Einfamilien- wohnhaus	1	1965	70	10	161,42 m ² BGF	1.169	17,00	Linear	85,72	31.527
Σ 31.527											

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	31.527
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 1.576
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	33.103
+ Bodenwert	2.304
Vorläufiger Sachwert	35.407
± Marktanpassung	10,00% 3.540
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	38.947
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Bauschäden, Restarbeiten, etc.	- 4.000
+ Zuschlag für die Verbesserung des Sachwertfaktors	3% 1.168
SACHWERT	36.115

Erläuterungen zum Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 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, ImmoWertV Anlage 4), 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, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, dem vorläufigen Sachwert der Außenanlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich dann nach Berücksichtigung des Sachwertfaktors. Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich dann der Sachwert.

Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischen- summe	BGF (m ²)
Wohnhaus	6,800	5,200	1,000	35,36	
Anbau	3,700	2,700	1,000	9,99	
Erdgeschoss					45,35
Kellergeschoss (als Sockelgeschoss)					45,35
Obergeschoss			(Ohne Anbau)		35,36
Dachgeschoss			(Ohne Anbau)		35,36
BGF-Fläche gesamt					161,42

Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer kann durch Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung und andere Gegebenheiten verlängert oder verkürzt werden. Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, aber unter Berücksichtigung des individuellen Erhaltungszustandes und durchgeführter Modernisierungen des Gebäudes sowie die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung bezüglich der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen.

Im Vordergrund steht daher nicht die technische Lebensdauer des Gesamtgebäudes, sondern die Erwartungen des Marktes hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der ImmoWertV (Anlage 1 zu §12 Absatz 5, Satz 1) für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und ggf. auf das Objekt bezogen angepasst.

Gebäudeteil	Baujahr	Ansatz GND	Alter (Jahre)	RND (Jahre)	Restnutzungsdauer (RND)		
					Fiktives Baujahr	Alter (Jahre)	RND (Jahre)
Wohnhaus	Umbauten 60er/80er Jahre (vermutlich ursprünglich Fachwerkhaus)	70	unbekannt	-	1965	60	10

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

Hinsichtlich der Modellkonformität wird hier der Ansatz mit 70 Jahren als GND (Gesamtnutzungsdauer) unterstellt. Es wird hier der Handlungsempfehlung der ImmoWertV gefolgt. Der Gutachterausschuss gibt die Sachwertfaktoren bezogen auf 70 Jahre vor.

Wohnhaus mit Anbau:

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen mit Anbau und Renovierung aus dem Baujahr bzw. weist Merkmale der Um-/Anbauten 60er bzw. 80er Jahre auf. Es wird als fiktives Baujahr das vermutete letzte Umbaujahr 1975 angesetzt mit Abzug von 10 Jahren für die Altsubstanz. Somit wird das fiktive Baujahr mit 1965 unterstellt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 10 Jahren angesetzt.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffend Preisindex (§ 36 Abs. 2, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex 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 auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungsstichtag

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Index Basisjahr 2010}} = \text{Baupreisindex}$$

Stand: II. Quartal 2025:

- Wohngebäude: = 1,886 Baupreisindex
- Bürogebäude: = 1,932 Baupreisindex
- Gewerbliche Betriebsgebäude: = 1,925 Baupreisindex

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den durchschnittlichen 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 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der ImmoWertV Anlage 4 / NHK 2010 entnommen.

Eine korrekte Anpassung wird mit Wichtung der Standardmerkmale vorgenommen:

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.11

Standardstufe 2: 725 €/m² inkl. Nebenkosten

725 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 620 €/m² ohne Nebenkosten

620 €/m² x 1,886 Baupreisindex = 1.169 €/m²

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Wintergärten, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist, falls diese nicht bereits in den NHK (Normalherstellungskosten) enthalten ist, zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschalen Zeitwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Die Ermittlung der NHK der Garage wird hier durch Datengrundlagen nach Typ und Standardstufe durchgeführt.

Besondere Bauteile	Anzahl	€ / Einheit	€ / Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Keine vorhanden				

Nebengebäude	Anzahl	€ / Einheit	€ / Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Keine vorhanden				

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt.

Es werden hier als wertrelevant 5,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen im Verkehrswert angesetzt.

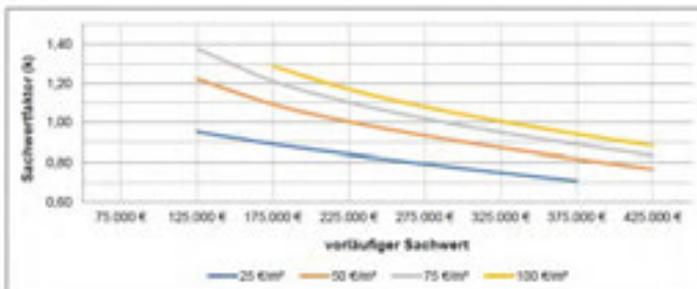
Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung.

Immobilienmarkt 2025 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

2023 - 2024 vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €				
125.000 €	0,95	1,22	1,38	
175.000 €	0,89	1,09	1,21	1,29
225.000 €	0,84	1,00	1,10	1,17
275.000 €	0,79	0,93	1,02	1,08
325.000 €	0,75	0,87	0,95	1,01
375.000 €	0,71	0,82	0,89	0,94
425.000 €		0,77	0,83	0,88

vorläufiger Sachwert	Anzahl der Kauffälle			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €	1	1		
125.000 €	12	12	8	
175.000 €	19	25	17	4
225.000 €	15	30	24	2
275.000 €	11	19	13	2
325.000 €	13	9	15	6
375.000 €	2	4	7	2
425.000 €		2	3	3
Summe	73	102	87	19



Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	281
Multipler Korrelationskoeffizient	0,77
Ø vorl. Sachwert [€]	239.901
Ø Grundstücksgröße [m²]	783
Ø BRW [€/m²]	54
Ø RND [Jahre]	30
Ø Standardstufe	2,4
Ø BGF [m²]	347
Ø Wohnfläche [m²]	152
Ø Wert Außenanlage [€]	9.230
Ø Wert Nebengebäude [€]	2.070
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,18
Ø Gebädefaktor [€/m²] (bereinigter KP / Wohnfläche)	1.573

Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 35.000 €, der Bodenwert bei 32 €/m². Es liegen für diese Kaufpreishöhe keine Sachwertfaktoren vor. Hinsichtlich des Objektes und der vorliegenden Daten wird hier ein degressiv fortgeschriebener Marktanpassungsfaktor mit 1,10 unterstellt.

Die Marktanpassung beträgt somit + 10 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,10.

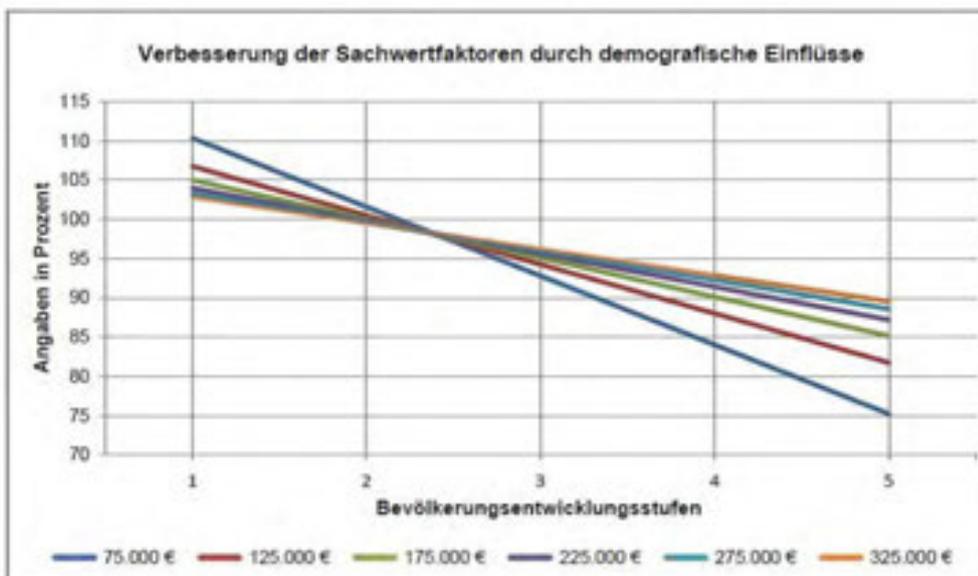
Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):

Der Gutachterausschuss Kreis Hersfeld-Rotenburg hat in seinem Immobilienmarktbericht Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienvorlauf zur Folge hat, d. h. der demografische Einfluss wird geringer. Allerdings lässt sich auch feststellen, dass hochpreisige Immobilien in den von der Demografie am stärksten betroffenen Regionen kaum gehandelt werden.

Beispielsweise ergibt sich für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000.- € in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 ein Zuschlag von ca. 8% auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert, in der Entwicklungsstufe 5 ist ein Abschlag von ca. 11% anzubringen. Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen.

Zu- / Abschläge für die Gemeinde:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 23 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,37 % und 8,5 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 113 Jahren in Ludwigsau zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (Zuschlag).



Ansatz:

Der marktangepasste Sachwert liegt bei 38.947 €. Eine Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse wird hier wie folgt vorgenommen:

Zuschlag von rd. 3 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.
 Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = 38.947 x 3 % = 1.168 €

Der Zuschlag für die Verbesserung des Sachwertfaktors beträgt somit 1.168 €.

Pkw-Stellplatz

Es sind auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden.

Photovoltaik/ Solarthermie

keine vorhanden

Ergebnis

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte zu Flurstück 110	Bodenwert	2.304
	Sachwert	36.115
Werte zu Flurstück 131/1	Bodenwert (unbebaut)	11.917
<u>Verkehrswert</u>		
Wert zu Flurstück 110	Ableitung von Sachwert	36.100
Wert zu Flurstück 131/1	Ableitung von Bodenwert	12.000

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 15.09.2025
 Dipl.-Ing.(FH) Architekt
 MRICS, HypZert F, REV
 Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

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.

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	1 Seite
4	Grundrisskizze (Prinzipkizze)	2 Seiten
5	Fotodokumentation 34 Digitalfotos	11 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

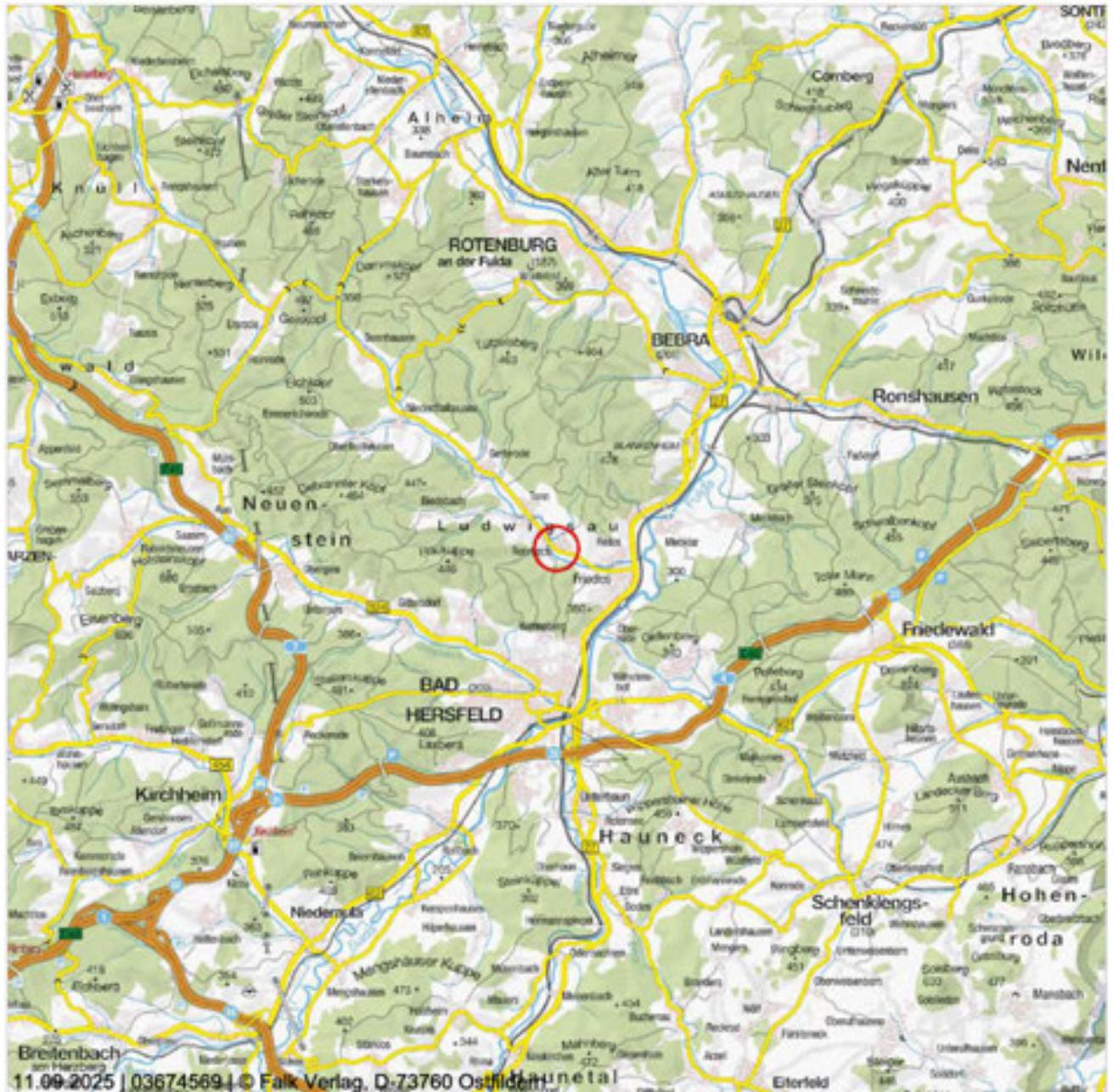
Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem bebauten Flurstück und einem unbebauten Flurstück. Diese sind in der Bewertung einzeln ausgewiesen.
Pos. 2)	Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Es konnte eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Der Zutritt wurde vom Eigentümer gewährt.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin 103 Digitalfotos angefertigt, davon sind 89 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigelegt.
Pos. 8)	Es lagen keine Pläne vor.
Pos. 9)	Es wurden keine Schäden festgestellt, welche einer umgehenden Behebung bedürfen.

Gerichtliche Zusatzhinweise:

a.)	Das Objekt ist derzeit vom Eigentümer eigengenutzt.
b.)	Das Wohngebäude ist nicht gewerblich genutzt.

Übersichtskarte MairDumont

36251 Ludwigsau . Hess, Alte Landstr. 9



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

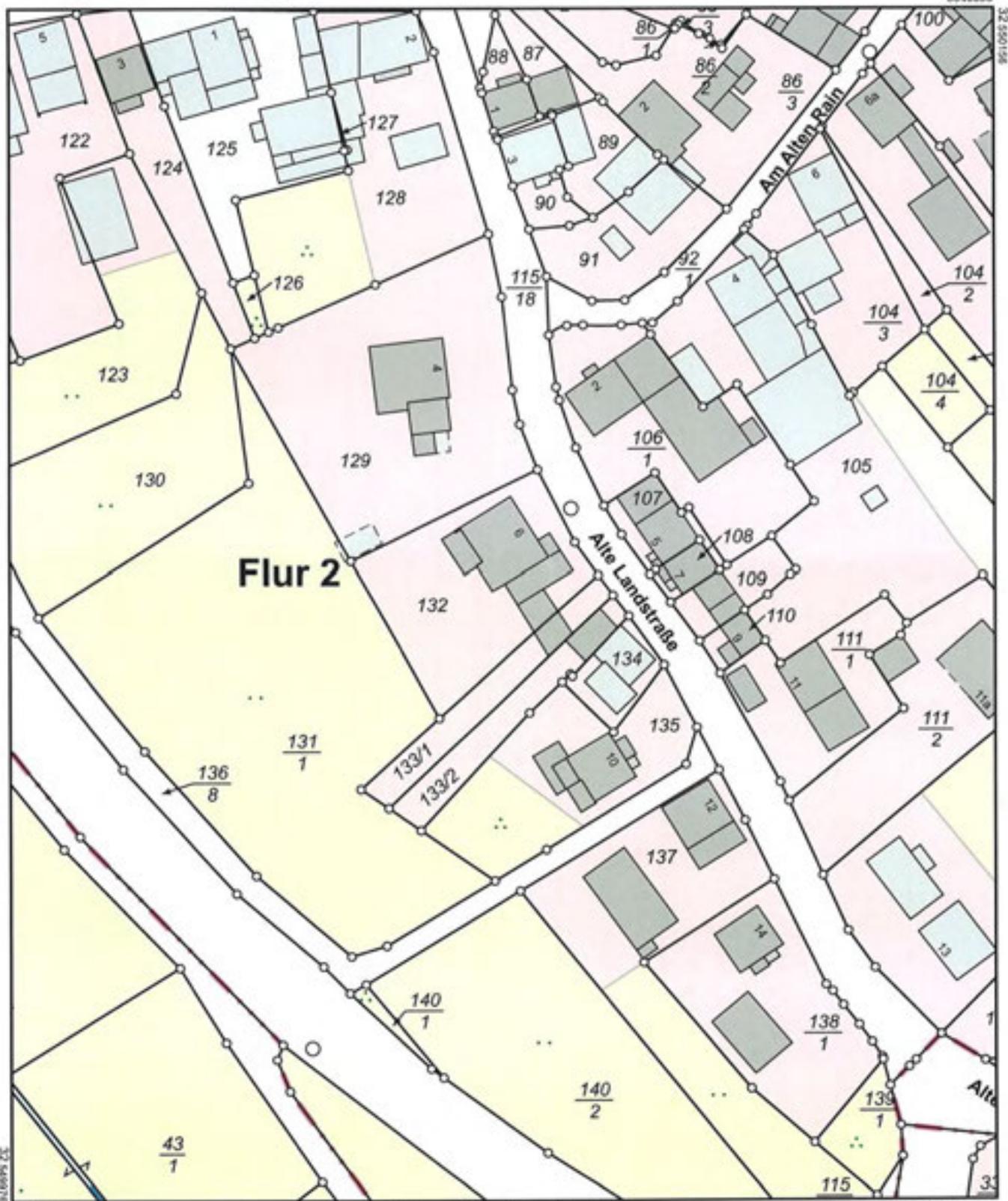
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 05.05.2025

Antrag: 202894357-1

AZ: 3911942

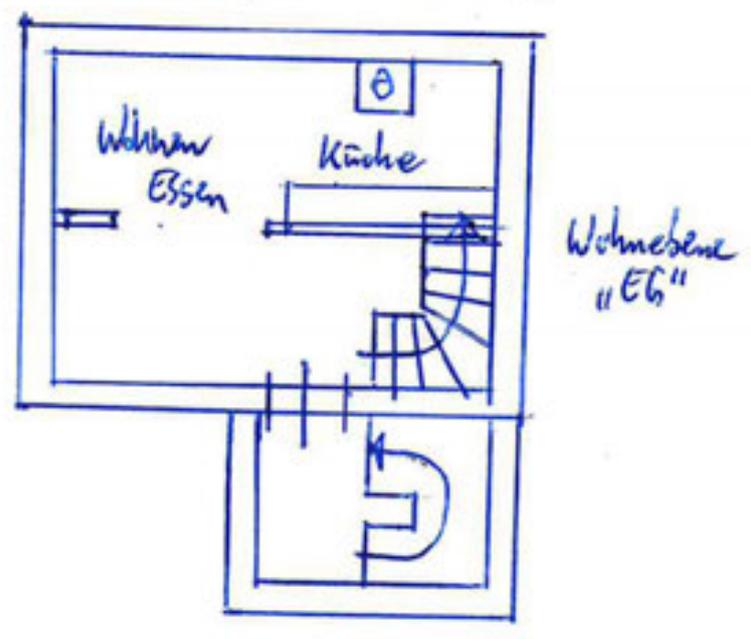
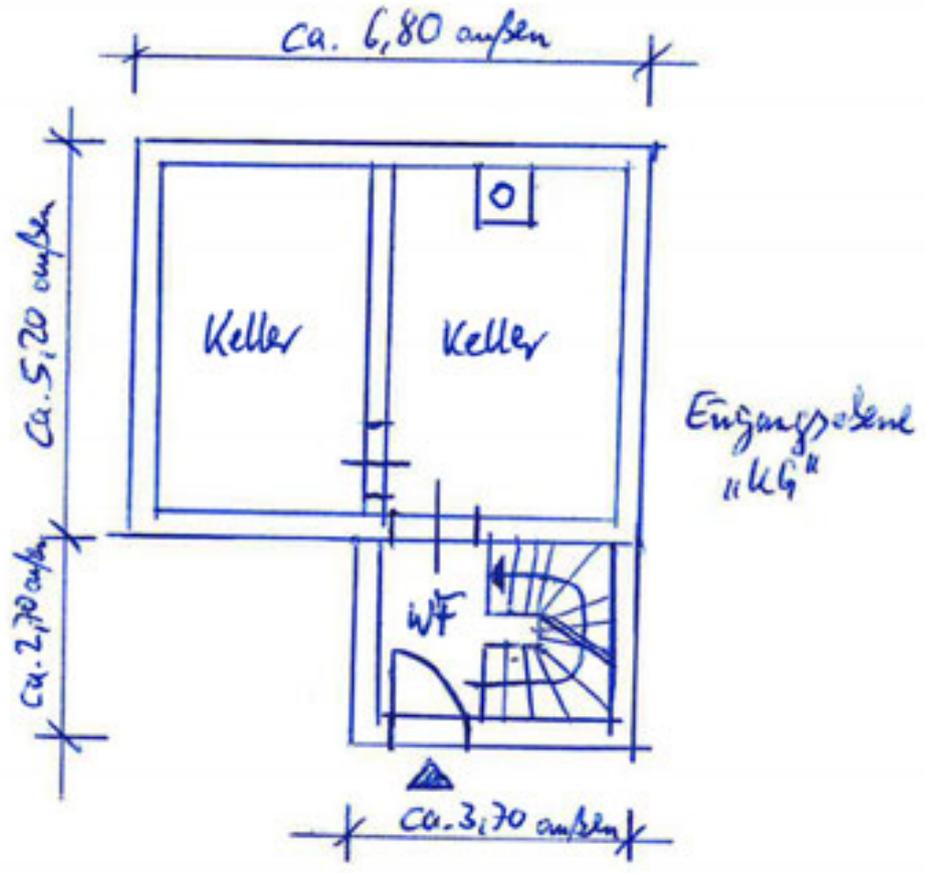
Flurstück: 132
Flur: 2
Gemarkung: RohrbachGemeinde: Ludwigsau
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

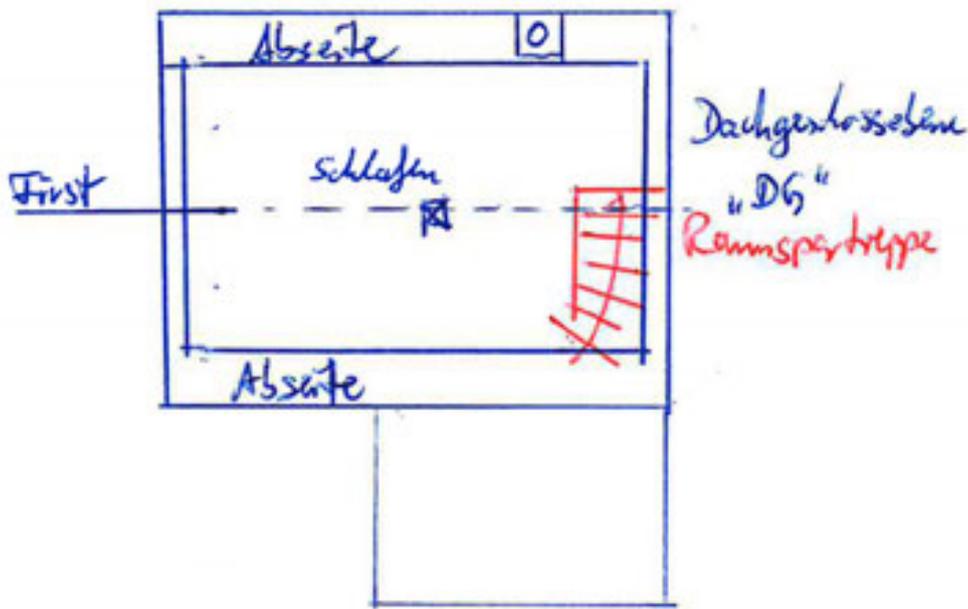
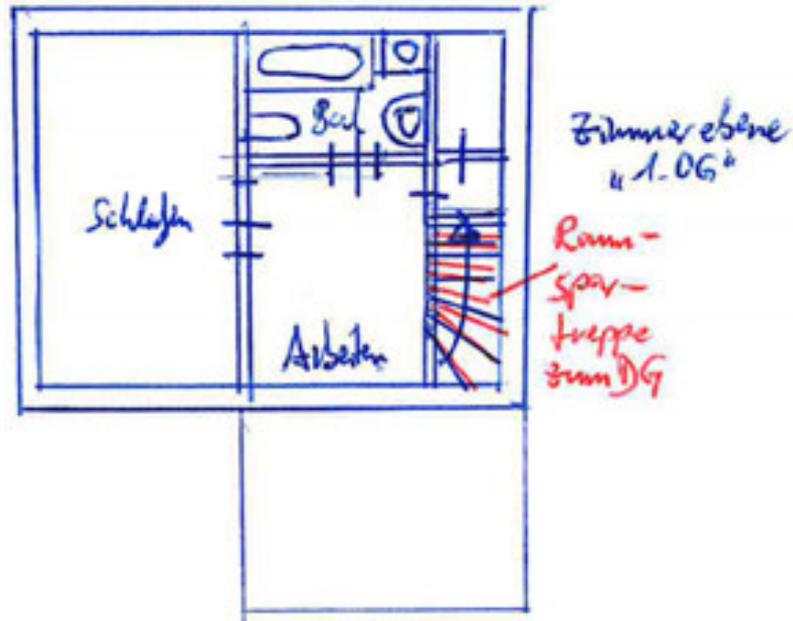
5640170

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000





Fotodokumentation



Wohnhaus
Südwestseite
Ansicht Alte Landstraße



Wohnhaus
Südostseite



Wohnhaus
Südostseite



Wohnhaus
Nordostseite / Rückseite
(Flurstück endet mit Aussenwand Gebäude)



Wohnhaus
Nordwestseite



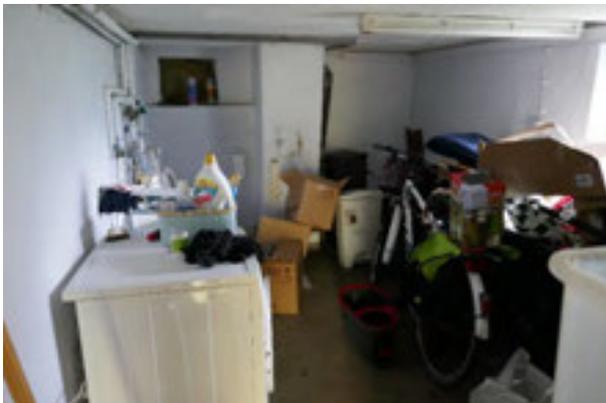
Wohnhaus
Nordwestseite



Wohnhaus
Südwestseite
Ansicht Alte Landstraße



Wohnhaus
Zugang



Wohnhaus
Eingang



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



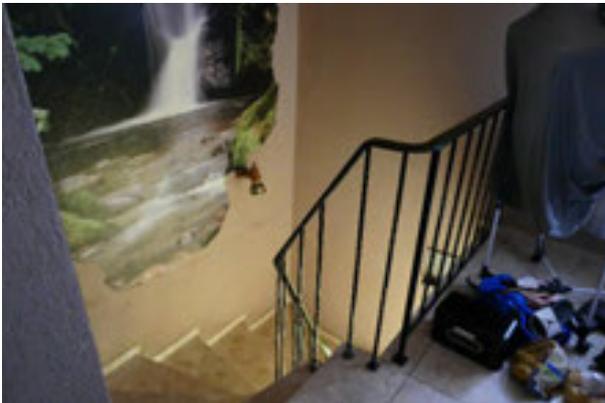
Wohnhaus / Erdgeschoss
Eingangstür/Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus KG zu EG



Wohnhaus
Treppenhaus KG zu EG



Wohnhaus
Treppenhaus KG zu EG



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



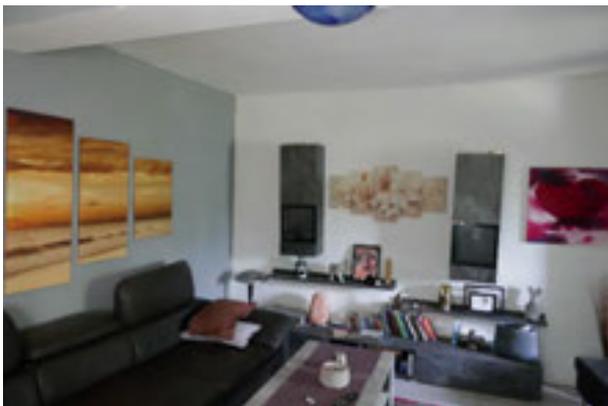
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



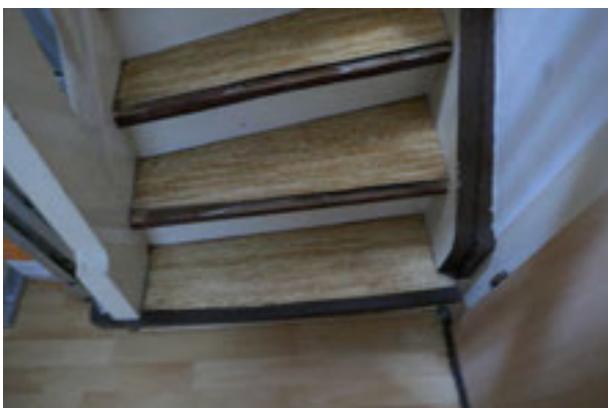
Wohnhaus / Erdgeschoss



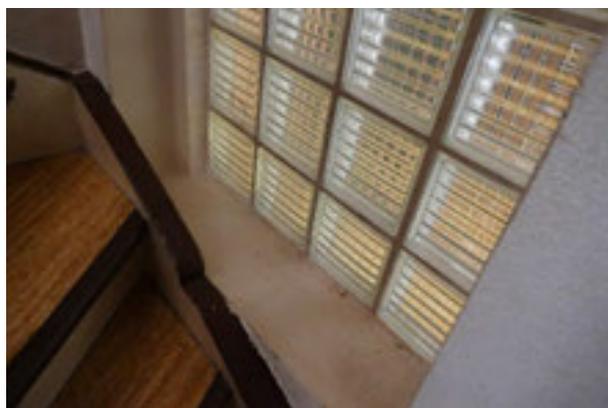
Wohnhaus / Erdgeschoss



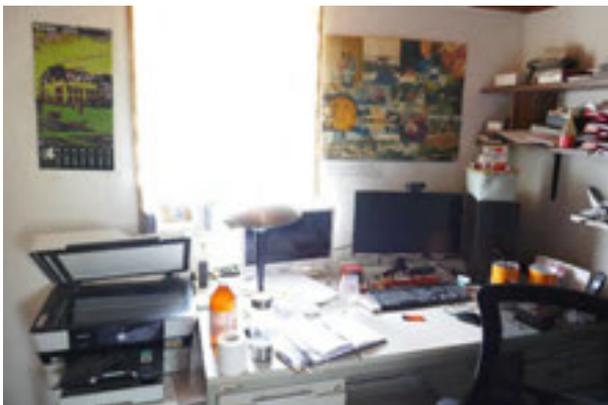
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus
Treppenhaus EG zu 1.OG



Wohnhaus
Treppenhaus EG zu 1.OG



Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus / 1. Obergeschoss



Wohnhaus / 1. Obergeschoss



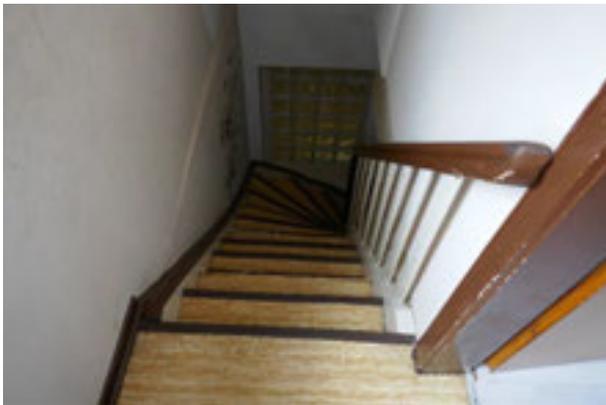
Wohnhaus / 1. Obergeschoss



Wohnhaus / 1. Obergeschoss



Wohnhaus / 1. Obergeschoss



Wohnhaus
Treppenhaus EG zu 1.OG



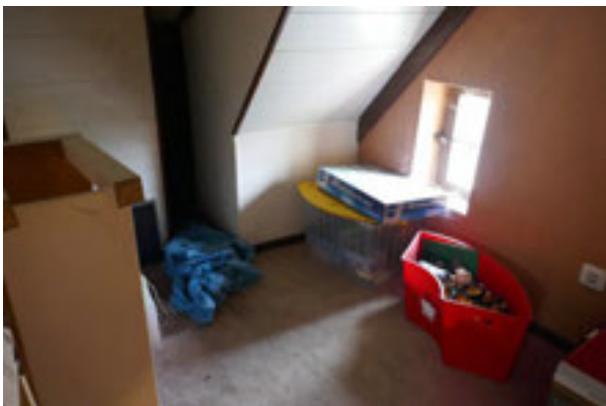
Wohnhaus
Treppe zu DG



Wohnhaus / Dachgeschoss



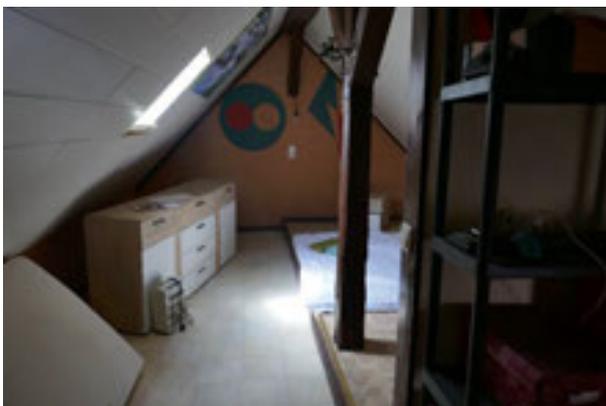
Wohnhaus / Dachgeschoss



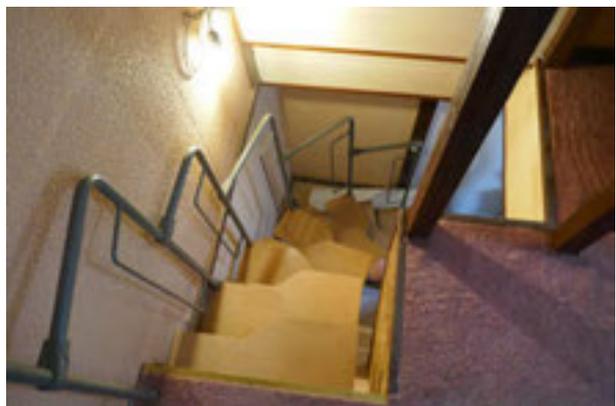
Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss
Treppe DG zu 1.OG



Wohnhaus
Treppe 1.OG zu EG



Wohnhaus Treppe EG zu KG



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1



Unbebautes Flurstück 131/1
Container



Aussenanlagen



Zufahrt zum Flurstück 131/1
Stichweg von Alte Landstraße



Zufahrt zum Flurstück 131/1
Stichweg von Alte Landstraße



Umfeld Alte Landstraße



Umfeld Alte Landstraße