



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

Intern: 1.011 – 011 – 2026 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 9 / 26

Einfamilienwohnhaus / Teilfertighaus

PLZ, Ort	36282 Hauneck OT: Rotensee	
Lage/ Straße	Kreuzweg 5	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, 17.07.2026	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungstichtag	30. Juli 2026	
Qualitätsstichtag	30. Juli 2026	

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
87.000 €
siebenundachtzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zwecke der Bewertung des Grundbesitzes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld mit Beschluss vom 12.03.2026 (Aktenzeichen: 4 K 9 / 26).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummern. Das bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erdgeschoss erstellt. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 150 m² im Keller- und Erdgeschoss auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 832 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde fast mittig (nach Norden) bebaut.

Die Lagequalität für das bebaute Grundstück ist für Wohnen mit durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt in Form eines Einfamilienwohnhauses und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet.

Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), neu GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt für das Wohnhaus nicht vor.

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

- typisches Einfamilienwohnhaus
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leicht durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar
- im Kellergeschoss kann eine Einliegerwohnung geschaffen werden

Negative Eigenschaften

- deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau vorhanden
- aufgesetztes Fertighaus mit dünnen Außenwänden
- verwildertes Grundstück

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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wieder, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Hauneck und dem dörflichen Ortsteil Rotensee ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer:

Herr

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 für das bebaute Grundstück 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 17.07.2026, 14.00 Uhr, wurden fristgerecht (09.07.2026) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36282 Hauneck / OT Rotensee, Kreuzweg 5, nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger

- b.) Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 17.07.2026, 14.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt. Das bebaute Grundstück wurde von innen und außen in Augenschein genommen.

Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Der Gutachter ist pünktlich um 14 Uhr zum Ortstermin erschien und wurde bereits vom Schuldner erwartet. Der Gutachter stellte sich kurz vor und erläuterte die Sachlage und wies den Eigentümer darauf hin, dass er immer noch das Hausrecht hat und die Besichtigung nicht erzwungen werden kann. Der Eigentümer stimmte allerdings einer Besichtigung zu und erteilte dem Sachverständigen die Erlaubnis, Fotos anzufertigen. Der gesamte Ortstermin, die Innen- und Außenbesichtigung wurde zusammen mit dem Eigentümer durchgeführt und gegen ca. 15.45 Uhr beendet.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Beim Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außen- und Innenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden.



Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte eine Teilbauakte zum Objekt eruiert werden. Diese Bauakte konnte der Gutachter einsehen und teildigitalisieren (teildigitalisiert).

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 30.06.2026 (Eingang beim Sachverständigen 08.07.2026).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 12.03.2026
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Rotensee, Amtlicher Ausdruck vom 06.07.2026, Blatt 585, Seite 1 bis 8.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 02.06.2026 / Az.: 203 255 516 - 1.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.03.2026 / Zeichen: 2.10 H. 355 / 26
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 20.03.2026 / Aktenzeichen: B II-1
- Auskunft der Gemeinde Hauneck vom 21.04.2026, bezüglich der Anliegerbeiträge.
- Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen. Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00007 / Dokument-Nr.: 0030-2026-123595 / Erfassungs-Nr.: AL 2026 / 108
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 25.07.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 25.07.2026.

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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 beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) ausfindig gemacht werden.

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 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr.: 192).

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 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 (Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 20.05.2026 (BGBl. I S. 2026 I Nr.: 152).

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

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2026

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

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

Lagebeschreibung

Erläuterungen Makrolage (bebautes Grundstück)

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	36282 Hauneck	Einwohner	31. Dez. 2025	ca.	3.049
Gemarkung	OT Rotensee	Einwohner	2020	ca.	591

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Hauneck weist (2025) ca. 3.049 Einwohner auf und gliedert sich in 7 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde von 172 Einwohnern je km². Der Ortsteil Rotensee weist (2020) ca. 591 Einwohner auf. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Gemeinde Hauneck mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 5,0 % 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 2026 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 29.389 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,8. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Juli 2026 bei rd. 4,2 % und Deutschlandweit bei rd. 5,2 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Juli 2026 bei rd. 3,7 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).



Überregionale Verkehrsanbindungen

Hauneck liegt direkt an der Bundesautobahn 4 in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt 32 (Bad Hersfeld). Die Bundesstraße 27 führt entlang der Haune durch die Gemeinde. Durch Hauneck verläuft die Bahnstrecke Bebra–Fulda.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind der internationale Flughafen Frankfurt Main und der Flughafen Kassel-Calden. Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A 4 liegt in nördlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Autobahn A 7 und A 5 liegt westlich und ist über die A 4 – Kirchheimer Dreieck erreichbar.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft westlich von Rotensee und verbindet die im Norden liegende Kreisstadt Bad Hersfeld und im Süden die Stadt Fulda.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Hauneck ist über die Bundesstraße B 27 erschlossen. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung zur Stadt Fulda und führt hier direkt östlich an Hauneck vorbei. Der Ortsteil Rotensee ist ein sogenanntes Sackgassendorf und über die Kreisstraße 22 erschlossen. Die Kreisstraße 22 ist die einzige Anbindung und Erschließung der Ortschaft Rotensee, die Kreisstraße führt zum Ort und zurück. Über landwirtschaftliche Feldwege (öffentlicher Verkehr verboten) Fischbach und Wüstfeld erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 360 und Linie 365 sichergestellt. Der Bahnhof Hauneck liegt an der Bahnstrecke Frankfurt–Göttingen und wird von der NVV-Linie RB5 bedient sowie mit der Verbindung (Cantus RE5 / RB5 / RT5 / R5) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel (nördlicher Richtung) und der Stadt Fulda (östlicher Richtung).

Nachbargemeinden

Bad Hersfeld, Schenklengsfeld, Eiterfeld, Haunetal und Niederaula.

Gemeindegliederung

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Bodes, Eitra, Fischbach, Oberhaun, Rotensee, Sieglos und Unterhaun. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen entstand zum 31. Dezember 1971 die Gemeinde Hauneck durch den freiwilligen Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Oberhaun, Rotensee, Sieglos und Unterhaun. Am 1. August 1972 kamen die Gemeinden Bodes und Fischbach (bis dahin im Landkreis Hünfeld) sowie Eitra kraft Landesgesetz hinzu. Für die ehemals eigenständigen Gemeinden wurden Ortsbezirke mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher nach der Hessischen Gemeindeordnung gebildet.

Betriebe

In der Gemeinde Hauneck sind mehrere Betriebe und in Rotensee sind kleine Betriebe ansässig.



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 Ederseeufers, 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 Rotensee besitzt keine Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind ggf. durch und über öffentliche Verkehrsmittel in westlich gelegenen Hauneck oder direkt in der nördlich gelegenen Kreisstadt Bad Hersfeld, zu erreichen.

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Hauneck ist über die Bundesstraße B 27 und der Ortsteil Rotensee ist über die Kreisstraße 22 erschlossen. Achtung: Rotensee ist ein sogenanntes Sackgassendorf. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung zur Stadt Fulda und führt hier direkt östlich an Hauneck vorbei. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 360 und Linie 365 sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle in ca. 500 m nordöstlicher Richtung. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am südwestlichen Ortsrand, der Ortskern ist fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche asphaltierte Straße als Ortsstraße, diese führt direkt als Einbahnstraßen-Ringstraße am Bewertungsgrundstück vorbei mit einseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen dörflichen 70-ziger Jahre Ortskernerweiterung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage in Ortskernnähe sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage dieser Art von Wohnhäusern im ländlichem und dörflichen Lagebereich.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

**Grundbuch Blatt 585**

Auszug vom: 20.04.2026 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 8
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Rotensee	585	191	Rotensee	4	55/15	832

Abteilung I Eigentümer

Herr

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 9 / 26; eingetragen am 16.03.2026.

Flurstücknachvollzug

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

**Öffentliche rechtliche Angaben
Liegenschaftskataster**

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

Baulasten

Nach Auskunft des Kreisausschusses Landkreis Hersfeld-Rotenburg vom 20.03.2026, Zeichen: 2.10 H. 355 / 26, bestehen für das zu bewertende Grundstück keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen oder Baulasten.

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 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.

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, bebaute Grundstück wird daher eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren konnten zum Bewertungszeitraum nicht eruiert werden. .

Denkmalschutz, bebautes Grundstück

Das Bewertungsobjekt (Flur 4, Flurstück 55 / 15) ist weder als Kulturdenkmal gemäß § 2, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) eingetragen.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld eine Teilbauakte eruieren können. Daher wird die Legalität der Bebauung in dieser Bewertung als gegeben unterstellt.

Erschließungskosten

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hauneck teilte mit Schreiben vom 21.04.2026 mit, dass zum Bewertungsstichtag keine offenen Erschließungskosten anliegen.

Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Gewässerschadensfälle (FIS AG)

Mitteilung des Regierungspräsidenten Kassel, Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00007, Dokument-Nr. 0030-2026-123595, erfassungs-Nr. AL2026/108, vom 28.04.2026, liegen für das betroffene Grundstück keine aktuellen Recherchen im FIS AG vor.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist mit der Immobilie fast mittig bebaut. Der Grundstückanschluss von der nördlichen Grundstücksseite vom Kreuzweg gegeben. Der Straßenanschluss beträgt ca. 17,0 m. Der Kreuzweg ist zum Bewertungsgrundstück als Einbahnstraße und Ringstraße angelegt.

Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt 832 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Rautenform, nach Norden zur Straße die schmale nach Süden die lange Seite.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf. Gleichzeitig weist es auch eine leichte Hanglage von Südwesten nach Nordosten abfallend auf, ist aber durch die Bebauung gut terrassiert angelegt.



Erschließungszustand Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße als Einbahn-Ringstraße mit einseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

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

Das Bewertungsobjekt ist fast mittig mit dem Einfamilienwohnhaus bebaut. .

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. Nach Auskunft des „Hessenvierwer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstücks sind nur in Bezug auf den festgestellten Renovierungs- und Sanierungsstau 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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % 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 Gemeinde Hauneck und dem dörfliche Ortsteil Rotensee ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

**Gebäudebeschreibung
Gebäudeart****Einfamilienwohnhaus mit aufgesetztem Fertighaus**

Das Kellergeschoss wurde massiv erstellt, das aufgesetzte Fertighaus ist ein „BLUM-Fertighaus vom Typ: Edersee Var. Burkhardt, Massivcharakterbauweise nach dem System, Blum-Rahmen-Tafel“ siehe Details zum aufgesetzten Fertighaus in der Anlage.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus

Aus Bauakte – Bauschein-Nr.: 642 / 62

Rohbauabnahmeschein vom 31.05.1963

Daher Baujahr geschätzt: 1964 als bezugsfertig

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine gravierende Modernisierung- oder Sanierung festgestellt werden. Eine normale aber auch vernachlässigte Instandhaltung konnte eruiert werden. Die betrifft im Einzelnen; Auswechseln der Heizungsanlage 1984 sowie Austausch der Fenster im Jahr 2000. Der Umbau des Kellergeschosses zu wohnzwecken ist vermutlich nicht genehmigt.

Anmerkung:

Der Ausstattungsstandart wird mit ca. 1970 unterstellt und spiegelt sich im Keller- und Erdgeschoss wieder. Weiterhin zeigt sich ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau im gesamten Gebäude.

Konstruktion

Außenwände	Kellergeschoss massiv erstellt und im Erdgeschoss als Holzrahmen-Tafelsystem, außen als 5 cm starke, innen als 2,5 cm starke Leichtbauplatte, außen mit Drahtbandarge und beidseitigen Putzauftrag. Außenwandstärke nach Blum Baubeschreibung ca. 19 cm.
Innenwände	Kellergeschoss massive Innenwände, Erdgeschoss als Holzrahmen-Tafelwände.
Decken	Kellergeschoss als Stahlleichtträger-Verbund-Decke und Erdgeschoss zum Dachboden als Holzbalkendecke.
Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung und ineinanderlaufenden Walmdach vom Anbau, geringe Dachneigung von 22 Grad und daher nur Raumhöhe von ca. 2,0 m im Firstbereich.
Treppen	Vom Keller zum Erdgeschoss eine im Antritt viertelgewendelte massive Betontreppe mit Fliesenbelag, zum Dachboden eine Einschubtreppe vom Flur aus zu begehen.
Hauszugang	Hauszugang an der Nordseite mit massiver Vollholztür mit Verglasung sowie Nebeneingangstür an der östlichen Gebäudeseite.

Ausstattung

Bodenbelag	Kellergeschoss im Wohnbereich tlw. ohne Estrichbelag – Fußbodenbeläge auf Betonfußboden. Im Erdgeschoss Wohnzimmer mit Echtholzparkett sonst Laminat- oder PVC- Fußboden, der Spitzboden mit Holzdielenbelag.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind im Keller- und Erdgeschoss augenscheinlich wohnfertig hergestellt, jedoch stark renovierungs- und sanierungsbedürftig.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss mit Gäste-WC im Eingangsbereich und Dusche und Handwaschbecken im Schlafzimmer, Obergeschoss mit separatem WC, Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken.



Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung größtenteils aus dem Jahr 2000.
Rollläden	Kunststoffrollläden an allen Fenstern im Wohnbereich.
Türen	Holztüren in entsprechenden Zargen, tlw. gestrichen.
Küchen	Kellergeschoss mit Küchenanschluss im Wohnausbau, im Erdgeschoss eine ältere Küchenzeile.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist veraltet und aus dem Erstellungsjahr.
Heizung	Heizölzentral-Heizung im Kellergeschoss (Viessmann mit der CE-0085 AQ0695 weist auf das Baujahr 1995 hin).
Warmwasserversorgung	Über die Ölzentralheizungsanlage und einem nebenstehenden Brauchwasserspeicher – Baujahr 1984.
Tankanlage	Heizöltankanlage im Kellergeschoss / dreimal 750 l, kommunizierende Nylon-tankanalge, letzte Prüfung 08.2020.
Schornstein	Gemauerter massiver zweizügiger Schornstein vorhanden.

Sonstige technische Anlagen	Keine festgestellt.
------------------------------------	---------------------

Sonstige Anlagen	Betonstützmauer an der östlichen Gebäudeseite vom Kellerausgang mit aufgesetztem Stahlgeländer.
	Terrasse an der südlichen Gebäudeseite
	Kellerlichtschächte 5 Stück.

Sonstige Nebengebäude	
Gatenhäuschen	Einfache kleine Gartenhütte mit Satteldach auf dem südlichen Grundstück.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Gebäude in L-form bebaut. Zur Straße an der Nordseite als Grünfläche sowie auch an der West-, Ost- und Südseite mit kleineren Laub- und Ziergehölzbepflanzung. Die leichte Hanglage wurde durch die Bebauung terrassiert angelegt. Hinter dem Wohnhaus nach Süden ist eine kleine Terrasse angelegt. Vom Kreuzweg die asphaltierte Hofbefestigung vor der ehemaligen Garage als Zufahrt und geschotterte Zugangsweg zum Hauseingang. Die Einfriedung nach Westen, Süden und Osten ist jeweils von den angrenzenden Grundstücksanliegern hergestellt. An der nordöstlichen Grundstücksseite zur Straße ein Stahltor zur Hofzufahrt an Betonpfosten.

Die gesamte Außenfläche weist einen ungepflegten und verwilderten Gesamteindruck auf.

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen. Hierbei wurde ein Ausstattungsstandart von ca. 1970 ermittelt werden. Das gesamte Wohnhaus weist einen erheblichen und deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Das gesamte Grundstück als Außenlage macht gleichfalls einen stark verwilderten Gesamteindruck. Im Gebäude zeigte sich im Kellergeschoss der Fußboden im Wohnbereich ohne Estrich, der Fußbodenbelag wurde auf den Betonboden verlegt. Die erdberührenden Außenwände im Kellergeschoss zeigen starke Durchfeuchtung und tlw. Putzablösungen. Veraltete Ölzentralheizungsanlage von 1984 im Kellergeschoss, mit Raditorenheizkörpern in allen Wohnbereichen, in den kleinen WC-Räumen keine Radiatoren sondern verdickte Stahlrohre als Heizung. Die Elektroinstallation zeigt sich veraltet und aus der Entstehungszeit. Im Außenbereich zeigen sich die Ausgangstreppenstufen mit Spaltfliesenbelag beschädigt, die Terrasse mit Waschbetonplatten ausgelegt aber stark verwildert. Die Kehlblechverkleidung Südostseite der Terrasse beschädigt und undicht mit Feuchtigkeitsschäden im Dach- und Unterschalungsbereich. Das aufgesetzte Fertighaus weist nur eine Außenwandstärke von ca. 19 cm auf. Die Erdgeschossdecke zum Dachboden ist nicht gedämmt, der Dachbereich gleichfalls ungedämmt.

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird sanierungsbedürftig eingestuft. Der Ausstattungsstandart wird eingestuft mit ca. 1970 festgelegt.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht durchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

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 Bauschadensgutachten. 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
Auf Grund des starken Sanierungs- und Renovierungsstau wird sachverständig eine pauschale Wertminderung in Höhe von 110 € / m ² ermittelt	150 m ²	110 €	16.500
Summe			16.500

* 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 aufzubringenden Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung wider.

** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche 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.

Die ermittelte Wertminderung ist in den entsprechenden Berechnungsmethoden in der Position „besonders wertbeeinflussenden Umstände“ in Ansatz zu bringen.

**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 der Grundriss-Skizzen des Gutachters ermittelt. Da die Gebäudemaße aus der Abzeichnung der Flurkarte entnommen worden sind, sind geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Einfamilienwohnhaus**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche**

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Kellergeschoss	122,76	123	0 %	(Anteil 60 %) 60	(Anteil 40 %) 39	0,80
Erdgeschoss	122,76	123	0 %	---	111	0,90
gesamt rd.	245,52	246	0 %	60	150	0,85

* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Einfamilienhaus mit Erdgeschoss mit 0,80 und für das Obergeschoss mit 0,90 ermittelt, da das aufgesetzte Obergeschoss als Fertighaus mit sehr dünnen Wandstärken gefertigt wurde.

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	
Einfamilienwohnhaus 1.32 (Einfamilienwohnhaus, Standardstufe 2-3, nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1964	59	1967	21	80

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktoren:						Kkf	Gewählt
Wohnungsgrößen	ca.	35	m²	WF/WE	=	1,10	---
Wohnungsgrößen	ca.	50	m²	WF/WE	=	1,00	---
Wohnungsgrößen	ca.	135	m²	WF/WE	=	0,85	---

Korrekturfaktoren für die Grundrisse:

	Kkf	Gewählt
Einspanner	1,05	---
Zweispänner	1,00	---
Dreispänner	0,97	---
Vierspanner	0,95	---

Kein Ansatz, da es sich hier um ein Einfamilienwohnhaus handelt.



Baujahrermittlung

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

Baujahr aus 1964 mit einem Ausstattungsstandart von 1970 und geringem Modernisierungsansatz.

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

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.

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

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 2,0 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt mit 1967.

**Ermittlung des Bodenwertes**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Rotensee	Hof- und Gebäudefläche Kreuzweg 5	4	55 / 15	832

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Hof- und Gebäudefläche	832	48,00	100	100	ja	39.936

Bodenwert (rentierliche Anteile) 39.936

Bodenwert (unrentierliche Anteile) ---

Bodenwert (gesamt) 39.936

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 § 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.

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	25.07.2026 „Hessenviewer 2026“
Bodenrichtwert	48,00 €/m²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Der Bodenwert mit 48,00 €/m² 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.

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstellungskosten	
					fiktiv	Jahre	m² BGF	€/m² inkl. BNK	Baupreis Index	€		Ansatz
1	Gebäude	1	1967	80	21	226	710	1,982	318.032	linear	74	82.688
	Einfamilienwohnhaus											
w = Wohnen, g = Gewerbe									Σ 318.032	Σ 82.688		

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)	82.688
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung 450
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung 1.600
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 84.738 rd. 2.542
+ Bodenwert (rentierlich)	39.936

Vorläufiger Sachwert **127.216**

Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,81	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		103.045
Besonders wertbeeinflussenden Umstände		
- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie dem Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 14)		16.500
Sachwert		86.545
Sachwert gerundet		87.000

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, Geschosshöhe 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“.

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die Grundriss - Skizzen des Unterzeichners 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 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 allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex 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 oder Index Basisjahr 2015 umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Baupreisindizes: Deutschland, Tabelle 61261-0002.

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 2026 (veröffentlicht 10.07.2026)

Wohngebäude: (198,2/ 100)
Bürogebäude (203,3/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		198,2	203,3	199,1	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,982

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 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2021 Anlage der NHK 2010 und für das Einfamilienfachwerkhaus entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Gebäudeart	Einfamilienhaus			
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie				
			K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m² WF/WE		1,10	*
	ca. 50 m² WF/WE		1,00	*
	ca. 90 m² WF/WE		0,93	*
	ca. 135 m² WF/WE		0,85	*

**Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie**

			K-Faktor	gew. K-Faktor
Grundrissart	Einspänner		1,05	*
	Zweispänner		1,00	*
	Dreispänner		0,97	*
	Vierspänner		0,95	*

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Einfamilienwohnhaus keine Ansätze gewählt.

Normalherstellkosten

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standard- stufe	€/m ² Interpoliert *
Einfamilienwohnhaus 1.32 (freistehendes Ein- und Zweifamilienwohn- haus, Doppelhäuser, Reihenhäuser)	(Einfamilienwohnhaus, nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	2 – 3	690 - 745 (710)
durch Gewichtung ermittelt			

* Interpoliert aus den gewählten Gebäudetypen

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 Herstellungskostenbasiswert wird daher unter Beachtung der Gebäudengewichtung als gemeinsamer interpolierter Basiswert ermittelt.

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 Kelleraußentreppen, 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.

Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Ein- heit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Kleines Gartenhäuschen mit Satteldach	1	450	450
insgesamt			450

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Ein- heit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Betonstützmauer mit Stahlgeländer	1	700	700
Terrasse zum Garten	1	400	400
Kellerlichtschächte	5	100	500
insgesamt			1.600



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 2024 – 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2026

diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 127.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,12 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargestellt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 50,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, 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 48,00 €/m², der starken dörflichen Umgebungsstruktur und des Sackgassendorfes, durch sachverständige Interpolationen, angepasst mit 0,81 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung										
	In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Einfamilienwohnhaus	21	3,0	1	150	3,50	5,10	525	6.300

w = Wohnen, g = Gewerbe			---		---	---	Σ w = 525		Σ w = 6.300	
-------------------------	--	--	-----	--	-----	-----	-----------	--	-------------	--

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag**6.300**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	42 %	2.653
Verwaltungskosten Wohnhaus	367 € je Wohnung	367
Instandhaltungskosten	150 m² x 14,40 €/m²	2.160
Mietausfallwagnis	2 % von 6.300	126
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt**3.647**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 3,0 % von 36.936 €		1.108
--	--	-------

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage**2.539**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	15,42	39.151
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert		36.936

Vorläufiger Ertragswert**76.087****Besonders wertbeeinflussenden Umstände****Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie dem Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 14)		16.500
---	--	--------

Ertragswert (ungerundet)**59.587****Ertragswert gerundet****60.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 49 % vom vorl. Ertragswert.

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 Datenlageaus 2024 – 2025 (Tabelle 13.3.1) mit 1,1 % angegeben mit einer Standardabweichung von 2,0 bei einem Bodenrichtwerten von 22 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 48,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 1,1 %, mit der Standardabweichung von 2,0 interpoliert ermittelt mit rd. 3,0 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 3,0 %

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.

Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 veröffentlicht. Mit dem neuen Verbraucherpreisindex ergeben sich die neuen BWK-Ansätze für das Ertragswertverfahren für Wertermittlungstichtage ab dem 01.01.2025.

Für das Jahr 2026 lauten die neuen BWK-Ansätze für Wohnnutzung:

- jährliche Instandhaltungskosten: 14,40 €/m² Wohnfläche
- jährliche Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 108,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH: 367,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 439,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 48,- €

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	gewählt	367,00 €
		je weitere	gewählt	367,00 €
		Je Eigentumswohnung	gewählt	439,00 €
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	48,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	48,00 €
Instandhaltungs-kosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt (ab 2021 – 11,70)	14,40 €/m ²
		je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ²		
		je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ²		
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	108,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	108,00 €
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 wird für eine Einfamilienwohnhaus 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 Einfamilienwohnhaus 15,42 bei 21 Jahren (RND) und 3,0 % Liegenschaftszinssatz.

**Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR**

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen im Bewertungsumfang begutachtet werden.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1970 ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand eruiert.

**Erläuterungen zu den Mieten:
Nachgewiesene Mieten**

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan vom Eigentümer selbst bewohnt und ist mit dem Ausbaustandard von 1970 eigentlich nicht vermietbar.

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 m² 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 2026

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Hauneck, Tabelle 15.2)

Mietwertübersicht im Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) 2026

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,10 – 5,70 € / m ²	gewählt 5,10 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m² in %		
+ Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss mit einem Ausbaustandard von 1970 mit aufgesetztem Fertighaus, mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 150 m ² zu angegebenen 70 m ² Wohnfläche sowie auch für die Standardabweichung für den Ausbaustandard von 1970 zu angegebenen 1980, wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 32 % gemindert.		32 %
Ø Basis-Nettomiete		5,10 €/m ²
+ Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (32 %) rd.		1,60 €/m ²
		3,50 €/m ²



Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss mit einem Ausbaustandard von 1970 mit aufgesetztem Fertighaus, mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 150 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche sowie auch für die Standardabweichung für den Ausbaustandard von 1970 zu angegebenen 1980, wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 32 % gemindert.

Anmerkung:

Der Ertragswert wird in diesem Fall nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt und ist nicht real oder nicht dauerhaft zu erzielen. Im derzeitigen Ausbauzustand mit dem Ausstattungsstandard von 1970 und dem deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau ist die Immobilien eigentlich nicht vermietbar.

Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{76.087 \text{ €}}{6.300 \text{ €}} = \text{rd. 12,1-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüsse seit 2008 flächendeckend 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.

Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2024 – 2025 (13.3.1)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(22 - 110) 60 €/m ²	48,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 37 Jahre	21 Jahre
Mieten	(2,67 – 9,22) 5,13 €/m ²	3,50 / 5,10 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	32 %	42 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	1,1 / (2,0)	3,0
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	24,3	12,1

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten tlw. geringen Abweichungen ergeben sich aus der Grundstücksfläche, der kürzeren Restnutzungsdauer sowie dem ermittelten Mietzinssatz. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.



Wertzusammenstellung:

Sachwert (bebautes Grundstück)

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	103.045 €	rd. 103.000 €
Sachwert	86.545 €	rd. 87.000 €

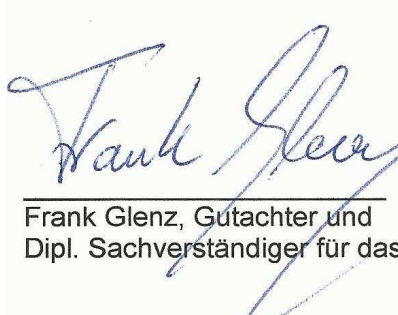
Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	76.087 €	rd. 76.000 €
Ertragswert	=	59.587 €	rd. 60.000 €

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
87.000 €
siebenundachtzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (76.000 €) liegt rd. 26,2 % hinter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (103.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit einem Ausstattungsstandard von 1970 und einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau. .

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 30. Juli 2026

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.