

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

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 11/25

Mehrfamilienhaus (7 Wohneinheiten)

PLZ, Ort **36251 Bad Hersfeld**
Straße **Lindenweg 7**
Bundesland **Hessen**
Eigentümer 
Auftraggeber
Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**
Gutachter/in **Volker Dietz**
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Sachverständiger gem.
DIN EN ISO/IEC 17024
MRICS, HypZert (F), REV
Objektbesichtigungstag **10.07.2025**
Besichtigungsumfang **Innen-/Außenbesichtigung**
Wertermittlungstichtag **10.07.2025**



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

570.000 EUR

12,8-fache Jahresrohertrag

1.150 EUR/m² WNFI.

Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einem Appartement (KG) und zwei Garagen (3 Stellplätzen).

Das Objekt liegt in Bad Hersfeld, im südlich gelegenen Ortsteil Johannesberg, im Ortsteil selber im Nordöstlichen Wohngebiet. Kreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen.

Die Makrolage, wie auch die Mikrolage sind mit gut zu bewerten.

Die Grundrisskonzeption wird als zweckmäßig beurteilt. Wohnungen tlw. veraltete Ausstattungsmerkmale, insbesondere in den Bädern, aber auch bei Fußbodenbelag und Türen. Fenster sind weitestgehend aus dem Baujahr. Der Gesamtzustand ist mit befriedigend, aber gepflegt zu bewerten, es besteht teilweise in den Gewerken Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf. Insbesondere in den Bädern und Ausstattungsmerkmalen.

Eine im Kellergeschoss gelegene Wohnung/Appartement ist derzeit vermietet, aber es ist nicht geklärt, ob hierfür eine Genehmigung vorliegt. Die vorliegende Baugenehmigung ist für 6 Wohneinheiten und 2 Garagen.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

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

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten 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

- Ruhige Wohnlagen
- konventionelle Bauweise, langlebig
- Gebäude mit normalüblichen Grundrissen entspricht dem Käufermarkt

Negative Objekteigenschaften

- Gebäude noch vom Baujahr geprägt
- heterogener Zustand, tlw. veraltete, verschlissene Ausbauelement

Immobilienmarkt

Status des regionalen Immobilienmarktes (Bad Hersfeld)

Einzelhandel

Die Spitzenmieten in den 1A-Lagen sind leicht gesunken. Gastronomieangebote verfestigen sich in der Innenstadt. Unattraktivere Lagen oder auch Immobilien verzeichnen Leerstände in der Fußgängerzone. Die Nachfrage verlangt gute Lagen und neuzeitliche Immobilien bzw. Strukturen. Außerhalb des Stadtrings befinden sich Fachmarktzentren und Discounter.

Büroflächen

Bad Hersfeld ist kein typischer Bürostandort. Eine Nachfrage nach höherwertigen bzw. gepflegten Flächen ist für Dienstleistungen vorhanden. Typische Lagen sind städtebaulich nicht vorhanden. Innerstädtisch ist die Nähe zum Schildepark oder Kurpark vorteilhaft. Parkplätze sind ein wichtiges Kriterium.

Freizeit/Hotels

Es lag ein eindeutiger Nachholbedarf in den letzten Jahren vor. Klassische kettenbetriebene Hotels fehlten in der Kreisstadt. Mit dem neuen B & B Hotel wurde eine kleine Lücke geschlossen. Boarding-Houses und weitere Investments werden zur Zeit geplant/errichtet.

Gewerbeflächen

Die Region ist von Logistikunternehmen geprägt. Erst in zweiter Folge sind produzierende Unternehmen zu nennen. Bad Hersfeld selber hat kein großes Potential an Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Entwicklungen oder Veränderungen erfolgen in der Regel aus Bestandsflächen oder Baulücken.

Allgemein und Wohnen

Durch mangelnde städtebauliche Vorarbeit, sind die Immobilienentwicklungen überwiegend in dem Bereich der jeweiligen Investoren zu finden. Erst jüngst wird mit dem Wever-Gelände wieder der Faden zu einer innerstädtischen Entwicklungsfläche aufgegriffen. Ansonsten ist der Markt bei Gewerbe und auch bei Wohnen bei den institutionellen Anlegern zu suchen. Nachfragen auch insbesondere bei Wohnraum und höherwertigen Immobilien ist vorhanden.

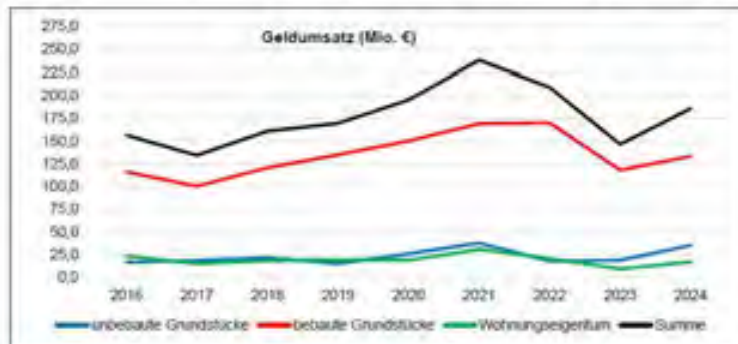
Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bzw. Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Hersfeld-Rotenburg ist vorhanden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und der Stadt Bad Hersfeld selbst.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg

8.2 Geldumsatz

Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Geldumsatz (Mio. €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	15,8	18,7	21,9	15,3	26,1	38,0	18,1	19,0	35,4
bebaute Grundstücke	115,2	100,6	120,8	135,1	150,3	169,3	170,3	118,3	133,5
Wohnungseigentum	23,6	15,2	18,5	19,4	19,0	31,0	20,8	9,4	17,1
Summe	155,6	134,5	161,2	169,8	195,4	238,3	209,2	146,7	186,0



Kauffälle Wohnhäuser:

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 Kaufpreise 2024 bei Mehrfamilienhäusern				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis €	mittlere Grundstücksgröße m²	mittlere Wohnfläche m²	mittlerer Bodenrichtwert €/m²
Bad Hersfeld	16	338.475	879	245	75

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 Bodenwert

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude

Ertragswertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Ertragswert

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einem Appartement (KG) und zwei Garagen (mit 3 Stellplätzen) auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück

Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 37 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Ertragswertverfahren ist hier das primäre für renditeorientierte Objekte ausgelegte Verfahren, der Sachwert wird hier nur hinsichtlich des 2-Säulenprinzips angewendet.

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 03.06.2025 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 03.06.2025 (Aktenzeichen: 4 K 11/25) 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 Donnerstag, den 10.07.2025, 13.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) [REDACTED]
- b.) [REDACTED] r. 1-3
- c.) [REDACTED]
- a.) [REDACTED]
- b.) [REDACTED]
- c.) [REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Donnerstag, den 10.07.2025, 13.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

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

[REDACTED] hat schriftlich mitgeteilt, dass er am Ortstermin nicht teilnehmen wird und seinen Bruder [REDACTED] bevollmächtigt. Frau [REDACTED] hat ebenfalls schriftlich mitgeteilt am Ortstermin nicht teilzunehmen.

Für den Sachverständigen:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, MRICS, HypZert (F)

Gegenstand der Besichtigung

Es konnten eine Besichtigung von innen und außen durchgeführt werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Nach kurzer Vorstellung und Einleitung zur Begutachtung erfolgte die Innen-, dann die Außenbesichtigung 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 03.06.2025
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 03.06.2025
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 11.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung vom 14.04.2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, vom 01.04.2025 und 28.07.2025
- Pläne und Flächenberechnung (vom Eigentümer übergeben)
- Auskunft über Erschließungskosten der Stadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung vom 24.04.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis, Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 25.04.2025

Erläuterungen Makrolage

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	121.371 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Bad Hersfeld	30.652 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 30.09.2024)

Bevölkerungsdichte	409 Einwohner/km ²
Kaufkraft-Index	94 (geoport.de, 2024)
Ø privat Kaufkraft pro Einwohner	24.820 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelszentralitätskennziffer	152 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	95 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft pro Einwohner	6.349 (geoport.de, 2024)
Kaufkraftbindungsindex	124 (geoport.de, 2024)
Arbeitslosenquote (Juni 2025)	4,2 % (Landkreis) 5,7 % (Bundesland Hessen) 6,2 % (Deutschland gesamt)

Demografische Entwicklung

Die aktuelle Demographiestudie der Hessen Agentur und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2014-2030 geht davon aus, dass der Kreis mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,1 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine demographische Entwicklung von 2014 bis 2030 von ca. + 4,4 % unterstellt.

Der aktuelle Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung 2016 sagt für Bad Hersfeld eine relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 von – 0,7 % aus. Quelle: wegweiser-kommune.de

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 27 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,07 % und 2,0 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 643 Jahren in Bad Hersfeld zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (Zuschlag).

Verkehrsanbindung überörtlich	Autobahn A4, A7, Bundesstraßen B27, B62 und B 324 Bahnhof mit IC- und ICE-Anbindung Flugplatz für kleinmotorige Flugzeuge auf dem Johannesberg Regionalflughafen Kassel-Calden in ca. 82 km, 70 Minuten Frankfurter Flughafen in ca. 150 km, 90 Minuten
Infrastruktur (Einkauf/Bildung/Kultur):	Kreisstadt, Mittelzentrum (Teilfunktionen eines Oberzentrums)

Die Kreisstadt Bad Hersfeld befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Hessen und liegt mittig im Umkreis von 150 bis 200 km Luftlinie zwischen Hannover, Leipzig, Frankfurt am Main und Dortmund. Bad Hersfeld selbst hat eine Größe von ca. 73,84 km². Sie fungiert als ein Mittelzentrum (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) im ländlichen Raum des Regierungsbezirks Kassel.

Beurteilung der Makrolage:

Zentraler Ort / Landesplanerische Einstufung:

Der Ort ist als Mittelzentrum gelistet, mit Teilfunktion als Oberzentrum. Die Lage hat eine gute Anbindung zu beschreiben. Die Lage wird mit gut beurteilt.

Einzelhandelszentralität / Bedeutung als Einzelhandelsgemeinde:

Bad Hersfeld hat eine gute Einzelhandelszentralität mit dem Index 152 (Stand 2024), auch hinsichtlich der Teilfunktion als Oberzentrum. Somit wird der Standort hinsichtlich der Einzelhandelszentralität mit gut beurteilt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft / Nachfrageseitiges Potenzial:

Der Index liegt hier für den Landkreis bei 95 %. Der Standort wird mit gut beurteilt, auch hinsichtlich der Lage von der Kreisstadt am Autobahnkreuz und größte Stadt der Region.

Einwohnerprognose / Zukunftsgerichtetes Potenzial:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, daß in einem Betrachtungsraum von 26 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,09 % und 2,4 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 518 Jahren in Bad Hersfeld zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (Zuschlag). Der Standort wird somit mit gut beurteilt.

Pendler / Bedeutung als Arbeitsort:

Die Gemeinde hat lt. Bundesagentur für Arbeit (Stand 2023) einen hohen Einpendlerüberschuss. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 2,5 fache. Die Gemeinde ist eine sogenannte Einpendlergemeinde. Der Standort wird hier mit gut beurteilt.

Arbeitslosenquote / Strukturelle Probleme, Konsumneigung:

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 4,2 % unter der Quote für Hessen mit 5,7 %. Der Standort wird hinsichtlich dessen mit gut beurteilt.

Lageeinschätzung

Insgesamt wird die Makrolage des Bewertungsobjektes hinsichtlich der o.g. Kriterien insgesamt mit gut eingeschätzt.

Erläuterung Mikrolage

Lage im Ort

Das Objekt liegt im südlich gelegenen Ortsteil Johannesburg.
Im Ortsteil Nordöstlich in einem Wohngebiet gelegen.

Versorgungsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung im Ortsteil vorhanden bzw. im Ortszentrum von Bad Hersfeld ca. 3 km entfernt.



Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Umfeld ist durch Wohnbebauungen geprägt.

Die Straße Lindenweg ist eine normal Straße im Ortsteil. Die Straße Kastanienweg ist eine Sackgasse, welche vom Lindenweg als reine Zufahrtsstraße der dort errichteten Wohnhäuser fungiert.

Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.
Buslinie im Ortsteil, Bahnanschluss im Ortszentrum, Autobahnanschluss

Einschätzung der Wohnlage

Die Wohnlage wird mit gut eingeschätzt.

Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit gut beurteilt

Bewertung der Mikrolage

Insgesamt wird die Mikrolage des Bewertungsobjektes mit gut eingeschätzt.

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Das Bewertungsflurstück ist ein Eckgrundstück mit Abrundung an der Kreuzung.

Das bebaute Grundstück ist an der östlichen Grundstücksseite über den Lindenweg befahrbar und an der südlichen Grundstücksseite über den Kastanienweg befahrbar.

Straßenfront Südseite ca. 25 m und an der Ostseite ca. 19 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 36 m bzw. 27 m.

Grundstücksgröße

940 m² lt. Grundbuch

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück.

Dieses ist ein unregelmäßig geschnittenes, Vieleck

Topographie

Grundstück von Süd nach Nord abfallend

Bemerkungen:

Eckgrundstück

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Lindenweg:

komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit Gehwegen tlw. beidseitig, Beleuchtung

Kastanienweg;

komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit Gehweg einseitig, Begleitgrün, Sackgasse

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung von beiden Straßen her auf Straßenhöheniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Alle erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden Gas, Strom, Zu-/Abwasser, Telekom.

Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung rund um das Grundstück ist geprägt von Wohngebäuden.

An der nördlichen Grenze ist eine Doppelgarage direkt als Grenzbebauung erstellt. Auch die Garage an der westlichen Grundstücksgrenze ist als Grenzbebauung errichte. 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.

Öffentlich-rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Festsetzung im Bebauungsplan

B-Plan Nr. 9.2 „Johannesberg, 2. Bauabschnitt“, 1. Änderung 26.07.1974

WR – reines Wohngebiet

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Geschosse: II Vollgeschosse

Bauweise: offen

Baugrenzen: vorhanden

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 24.04.2025 der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung lag vor. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen, weitere Erschließungskosten fallen lt. Auskunft nicht an.

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 25.04.2025 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) 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 mittel, Quelle: DLR 2017

Bauordnungsrecht

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

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.

Grenzbebauungen (Garagen) sind 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.

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 Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einem Appartement (KG) und zwei Garagen.

Baujahr

Wohnhaus	1973
Garage / Westseite	1973
Doppelgarage / Nordseite	1973

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Es wurden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen der Boden- und Wandbeläge bzw. einzelner Bäder durchgeführt, vermutlich bei Mieterwechseln. Seit dem Baujahr haben aber keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen im Objekt stattgefunden.

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Satteldach, Betondachsteine, Rinnen und -Fallrohre (Material überstrichen, nicht erkennbar), Dachflächenfenster tlw. aus dem Baujahr
Keller	vollunterkellert
Fassade/Außenansicht	Putzfassade, gestrichen, Sockel verklindert bzw. Buntsteinputz
Balkon	Betonplatten, Brüstungen Betonplatten mit Stahlgeländer aufgesattelt
Wände	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppen mit Agglo-Marmorbelag (Kunststein aus Marmorkies mit Bindemittel), Stahlgeländer lackiert mit Kunststoffhandlauf
Fenster	Holzisolierglasfenster tlw. Kunststofffenster mit Rollläden mit manuellen Gurten aus dem Baujahr, braun
Außentüren	Im Treppenhaus Holzfenster mit Einfachverglasung (vermutlich Baujahr 1973) Aluminiumeingangstüranlage (Drehtür mit feststehendem Seitenteil) mit Drahtornamentglas und integrierter Klingelanlage und Briefkastenanlage
Innentüren	Holztüren aus dem Baujahr, braun, tlw. mit Glasausschnitten (Strukturglas)
Fußböden	Verschiedene Beläge, Parkett (Baujahr), Laminat, Teppichbelag, Fliesen.
Elektro-Installation	Einfache und tlw. veraltete Elektroinstallation (vermutlich aus dem Baujahr), Unterverteilungen tlw. ohne FI-Schutzschalter
Sanitäre Installation	zweckmäßig, Bäder aber tlw. nicht mehr zeitgemäßer Stil, Ausstattung normal

Heizung/Technik	Öltank aus dem Baujahr (nächste Prüfung 2026) Wasserspeicher Vissmann-Vitocell, 300 l (Baujahr unbekannt) Heizung Vissmann Vltotronic 200 (Baujahr unbekannt) Rippenheizkörper in Heizkörpernischen
Sonstiges	tlw. Einbauschränke im Flur vorhanden

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	zweckmäßig
Beurteilung der Ausstattung	Wohnungen tlw. veraltete Ausstattungsmerkmale, insbesondere in den Bädern, aber auch bei Fußbodenbelag und Türen. Fenster sind weitestgehend aus dem Baujahr. Dachflächenfenster tlw. verschlissen.
<u>Beurteilung des Gesamtzustandes:</u>	Der Gesamtzustand ist mit befriedigend, aber gepflegt zu bewerten, es besteht aber teilweise in den Gewerken Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf. Insbesondere in den Bädern, Dachflächenfenstern, Elektrounterverteilungen, und den Ausstattungsmerkmalen.

Garagengebäude (Westseite)

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Flachdach
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Garagentore	Stahlschwingtor

Doppelgarage (Nordseite)

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Flachdach
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Garagentore	Stahlschwingtore

Außenanlagen

Befestigung	Asphaltfläche vor der Doppelgarage und Außenstellplätze (Nordseite) Betonpflaster vor Garage (Westseite) Betonsteinplatten Zuwegung Hauszugang, Gartenbereich und Terrassenbereiche EG
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung	Rasenflächen mit Bepflanzung und Baumbestand
Einfriedung	Zaun (Holzzaun, Metallzaun), teilweise Lebendhecken

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. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit nach DIN ist im Gebäude nicht gegeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.		Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
1)	Risse im Treppenhaus (verschließen, Beiputzen u.ä.)	1	pauschal	4.000 €
2)	Dachflächenfenster verschlissen	2	2.000 €	4.000 €
3)	Paneele durch Wassereintritt geschädigt (Dachflächenfenster)	1	pauschal	2.000 €
4)	Elektroinstallation tlw. ohne FI-Schalter bzw. überaltert	7 Wohneinheiten	800 €	5.600 €
5)	Keller Gussrohr (Abfluss) fast durchrostet	1	pauschal	1.000 €
6)	Stockflecken Sturzbereiche Fassade	1	pauschal	2.000 €
7)	Entsorgung alter Heizkessel	1	pauschal	1.000 €
8)	Allgemeine Provisorien und Kleinschäden	1	pauschal	5.000 €
Summe				24.600 €

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau / etc. rd. 25.000 €** 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.

Fehlende Baugenehmigung für Appartement / Kellergeschoss:

Es liegt eine Baugenehmigung für 6 Wohneinheiten vor. Für das Appartement im Kellergeschoss ist keine Genehmigung vorhanden.

Für diesen Umstand wird für die Aufwendungen bzw. wird ein **Abschlag von pauschal 5.000 €** angesetzt.

Underrent

Die derzeit gezahlte Ist-Miete von Ø 5,98 €/m² ist als nicht marktüblich anzusehen.

Die gezahlte Miete liegt unterhalb der marktüblichen Mieten. Zu verwechseln ist es aber auch nicht mit den Neubaumieten, die teilweise doppelt so hoch in der Kreisstadt Bad Hersfeld sind. Hinsichtlich der Gebäudestruktur, Ausstattung, Alter, Zustand und selbstverständlich der Lage zeigt der Markt eindeutig höhere Mieten für Geschosswohnungsbau. Die Daten sind hier im Gutachten unter „Erläuterungen Mieter und Mietverträge – ab Seite 37ff“ dargestellt.

Mit Berücksichtigung der rechtlichen Vorschriften und Gesetze ist mit einer Mieterhöhung von 20 % (Kappungsgrenze) ein Mietzins von durchschnittlich 7,18 €/m² erreicht. Die niedrigste Miete in der Immobilie wäre dann im Dachgeschoss rechts mit 4,49 €/m² und die höchste Miete 8,43 €/m² im Erdgeschoss rechts. Auch die höchste Miete liegt im ortsüblichen Preisgefüge. Somit kann mit den Durchschnittswerten gerechnet werden. Zu beachten ist insbesondere „§558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ BGH (Bürgerliches Gesetzbuch) und die darauffolgenden Paragraphen.

Hinsichtlich angemessener Fristen und Wirksamkeit der erhöhten Mieten wird ein Zeitfenster von 3 Jahren noch für die derzeitige IST-Miete angesetzt. Dieses ist auch durchschnittlich zu betrachten. Ein Underrent ist im vorliegenden Fall eine Miete, die unter den ortsüblichen Mietansätzen liegt.

Hinsichtlich einer gesetzlichen Mietpreissteigerung von max. 20 % in 3 Jahren wird hier ein Underrent für 3 Jahr berechnet.

Die nach der Mietpreissteigerung vorhandene Ist-Miete von Ø 7,18 €/m² wird für die Berechnung unterstellt. Der für 3 Jahre vorliegende Underrent wird in der Ertragswertberechnung angesetzt (abgezogen).

Berechnung des Underrent:

WE	m²	Kaltmiete IST-Miete	€/m²	Erhöhung um 20 %	€/m²	Kaltmiete nach Erhöhung
Erdgeschoss links	98,27	531,50 €	5,41 €	1,08 €	6,49 €	637,80 €
Erdgeschoss rechts	74,85	520,00 €	6,95 €	1,39 €	8,34 €	624,00 €
Obergeschoss links	100,05	680,00 €	6,80 €	1,36 €	8,16 €	816,00 €
Obergeschoss rechts	74,84	470,00 €	6,28 €	1,26 €	7,54 €	564,00 €
Dachgeschoss links	49,34	340,00 €	6,89 €	1,38 €	8,27 €	408,00 €
Dachgeschoss rechts	69,48	260,00 €	3,74 €	0,75 €	4,49 €	312,00 €
Kellergeschoss /Appartement	28,84	165,00 €	5,72 €	1,14 €	6,87 €	198,00 €
	495,67	2.966,50 €	5,98 €		7,18 €	3.559,80 €

$$7,18 \text{ €/m}^2 \text{ (Mietansatz Ertragswert)} - 5,98 \text{ €/m}^2 \text{ (derzeitige Ist-Miete)} = 1,20 \text{ €/m}^2$$

Jahresmietdifferenz:

$$495,67 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.138 \text{ €}$$

Laufzeit: 3 Jahre

Zinssatz: 2,5 % (Liegenschaftszinssatz)

Aufzinsfaktor (Kapitalisierung): 1,0769

Berechnung des Underrent:

$$7.138 \text{ € /anno} \times 3 \text{ Jahre} \times 1,0769 \text{ (Aufzinsfaktor)} = 23.060 \text{ €}$$

Es werden im Ertragswert **23.100 €** für den Underrent abgezogen.

Grundbuch

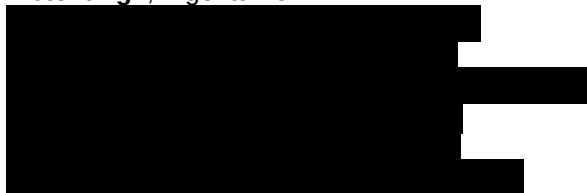
Auszug vom: 11.04.2025
Amtsgericht: Bad Hersfeld
Grundbuch von: Bad Hersfeld

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m²
7970	5	Bad Hersfeld	52	47/1	Gebäude- und Freifläche, Lindenweg 7	940,00

Gesamtfläche 940,00
davon zu bewerten 940,00

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Wert (EUR)
7970	3	5	47/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht-, 4 K 11/25); eingetragen am 11.04.2025.	

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.

Herrschvermerk

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 die vorgenannten Eintragungen vorhanden.

Bemerkung zu Lfd Nr. 3:

Bei der vorliegenden Eintragung handelt es sich um ein Recht, welches die Grundstücksnutzung nicht einschränkt, diese Eintragung betrifft den Bewertungsanlass (Zwangsversteigerung). Somit wird dieses hier als wertneutral eingestuft bzw. nicht bewertet.

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: 14.04.2025
Quelle: Kreisstadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung
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		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	940	75,00					Ja	70.500

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

BODENWERT (gesamt)

70.500

Entspricht 12% des Ertragswertes

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:	75,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23140045
Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	keine Angaben vom GAA
Fläche des Richtwertgrundstücks:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	Geoportal.hessen.de / Boris hessen / Gutachterausschuss

Der Bodenwert mit 75,00 €/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.

Anpassung

Der BRW (Bodenrichtwert) wird ohne weitere Anpassungskoeffizienten als richtig und vergleichbar zu den benachbarten Lagen angenommen.

Sachwert

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Mehrfamilienwohnhaus	1	1978	70	23	871,00 m² BGF	1.307	19,00	Linear	67,15	445.016
2	Garage (Westseite)	1	1988	60	23	58,00 m² BGF	817	12,00	Linear	61,67	20.342
3	Garage (Nordseite)	1	1988	60	23	37,00 m² BGF	817	12,00	Linear	61,67	12.977

Σ 478.335

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 478.335

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 23.916

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 502.251

+ Bodenwert 70.500

Vorläufiger Sachwert 572.751

± Marktanpassung -4,00% -22.911

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 549.840

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen
Bauschäden / Instandhaltungsstau 25.000
Abschlag für fehlende Baugenehmigung Appartement/KG 5.000

SACHWERT 519.840

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.

Hier wird dieses Verfahren nur als stützendes Verfahren angewandt (2. Säule).

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 auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischensumme	BGF (m²)
Mehrfamilienwohnhaus					
Kellergeschoss	20,240	10,990	1,00	222,44	
	5,015	1,190	-1,00	-5,97	
	4,200	1,190	-1,00	-5,00	211,47
Erdgeschoss	20,360	11,175	1,00	227,52	
	5,015	1,250	-1,00	-6,27	
	4,200	1,250	-1,00	-5,25	216,00
Obergeschoss	20,360	11,175	1,00	227,52	
	5,015	1,250	-1,00	-6,27	
	4,200	1,250	-1,00	-5,25	216,00
Dachgeschoss	20,360	11,175	1,00	227,52	227,52
Gesamtsumme BGF					871,00
Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischensumme	BGF (m²)
Garage (Westseite)					
Kellergeschoss (Öltank)	4,872	5,990	1,00	29,18	
Erdgeschoss (Garage)	4,812	5,990	1,00	28,82	
Gesamtsumme BGF					58,01
Garage (Nordseite)					
Erdgeschoss	6,250	5,990	1,00	37,44	
Gesamtsumme BGF					37,44

Plausibilisierung:

WF+NF	BGF-Fläche	NF / BGF
BK 2 WFL	495,67	871,00
		0,57

Das Ausbauverhältnis zum BRI wurde nicht berechnet.

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	1973	70	(52)	(18)	1978	47	23
Garagegebäude	1973	60	(52)	(8)	1988	37	23

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

Mehrfamilienwohnhaus:

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.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist aus dem Baujahr. Wertrelevante Sanierungen bzw. Modernisierungen haben nur in kleinerem Umfang stattgefunden, dieses wird mit 5 Jahren gewürdigt. Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer werden somit 23 Jahre angesetzt (Baujahr 1973 zuzüglich 5 Jahre), somit wird das Baujahr für die Bewertung fiktiv mit 1978 unterstellt.

Garage: Einzelgarage = GND 60 Jahre

Die Garagen sind als Anbau an das Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Die Garage an der Westseite ist im Kellergeschoss als Öltank Lagerraum mit dem Mehrfamilienwohnhaus verbunden.

Es wird hier für die Garagen, im Zuge einer Schicksalsgemeinschaft, die Restnutzungsdauer (RND) ebenfalls mit 23 Jahren unterstellt. Hier wird das fiktive Baujahr mit 1988 unterstellt.

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 Mehrfamilienwohnhaus

Es werden hier Mehrfamilienwohnhäuser bis zu 6 Wohneinheiten unterstellt, das Appartement im Kellergeschoss wird als untergeordnet unterstellt. Eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor, das Gebäude ist als Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten genehmigt.

Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Gebäudeart: 4.1

Standardstufe 3: 825 €/m² inkl. Nebenkosten

825 €/m² abzüglich 19 % Nebenkosten = 693 €/m² ohne Nebenkosten

Korrekturfaktoren für Grundrissart:

Korrekturfaktoren für Grundrissart: Zweispänner = 1,00

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße: ca. 50 m² WFI = 1,00, ca. 135 m²WFI = 0,85

Die Wohnungen im EG und OG haben rund 125 m² WF, im DG befinden sich 2 kleine Wohneinheiten mit jeweils ca. 55 m² WF. Eine Korrektur wird hier nicht vorgenommen.

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße: ca. 35 m² WFI = 1,10, ca. 50 m² WFI = 1,00, ca. 135 m²WFI = 0,85

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen rd. 49 m² - rd. 100 m² (Appartement KG liegt bei rd. 29 m²)

Eine Korrektur wird hier nicht vorgenommen.

$$693 \text{ €/m}^2 \times 1,886 \text{ Baupreisindex} = 1.307 \text{ €/m}^2$$

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Garagen

Garage

Gebäudeart: 14.1

Standardstufe 4 (Massivgarage): 485 €/m² inkl. Nebenkosten

485 €/m² abzüglich 12 % Nebenkosten = 433 €/m² ohne Nebenkosten

433 €/m² x 1,886 Baupreisindex = 817 €/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 Kelleraußentreppen, 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 wertrelevanten vorhanden				

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

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.

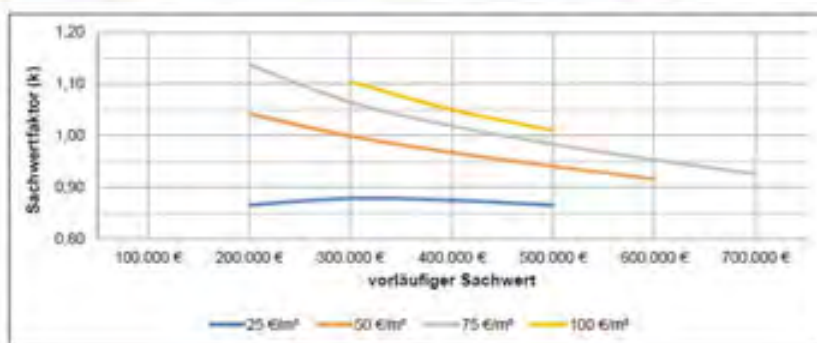
Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

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

2022 - 2024 vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor k für Mehrfamilienhäuser			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
100.000 €				
200.000 €	0,87	1,04	1,14	
300.000 €	0,88	1,00	1,06	1,10
400.000 €	0,87	0,97	1,02	1,05
500.000 €	0,87	0,94	0,98	1,01
600.000 €		0,92	0,95	
700.000 €			0,93	

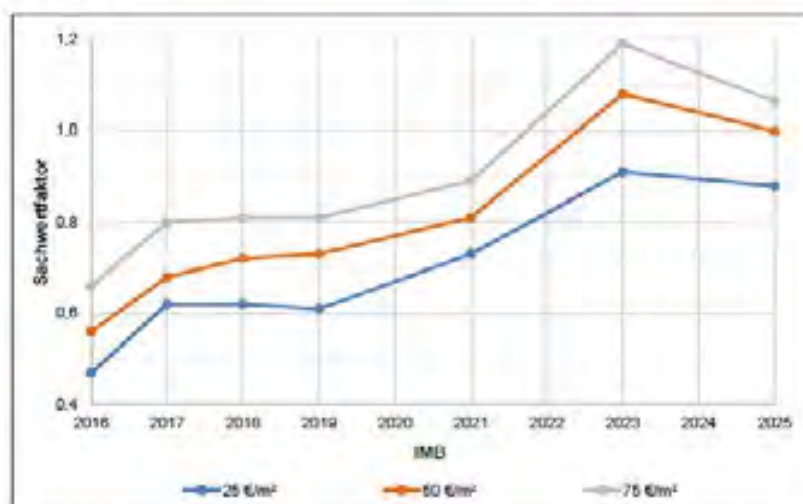
Anzahl der Kauffälle				
vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
100.000 €				
200.000 €	2	6	7	
300.000 €	10	5	5	4
400.000 €	1	4	4	3
500.000 €	1	2	2	1
600.000 €		1	3	
700.000 €			2	
Summe	14	18	23	8



Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	63
Multipler Korrelationskoeffizient	0,80
Ø vorl. Sachwert [€]	345.234
Ø Grundstücksgröße [m²]	925
Ø BRW [€/m²]	60
Ø RND [Jahre]	24
Ø Standardstufe	2,2
Ø BGF [m²]	622
Ø Wohnfläche [m²]	300
Ø Wert Außenanlage [€]	13.836
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.483
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,16
Ø Gebädefaktor [€/m²] (bereinigter KP / Wohnfläche)	1,103

Sachwertmodell Mehrfamilienhäuser	
Untersuchungszeitraum	Regionale Auswertung der Jahre 2022 - 2024
Stichtag	01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich	Mehrfamilienhäuser (inkl. Dreifamilienhäuser)
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)
Gebäudestandard	Standardstufe gem. Leitfaden I
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr und modifiziertes Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Leitfaden I (70 Jahre)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen ≥ 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktlübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Ermittlungsmethodik	Die Sachwertfaktoren werden mit dem mathematisch-statistischen Verfahren der multiplen Regression mit den Eingangsgrößen vorläufiger Sachwert und Bodenrichtwert auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Sachwertfaktoren ab dem Immobilienmarktbericht 2016.



Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 573.000 €, der Bodenwert bei 75 €/m².

Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 0,96 angesetzt.

Die Marktanpassung beträgt somit - 4 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 0,96.

Pkw-Stellplatz

Es sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden. Der Wert der vorhandenen Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten.

Photovoltaik/ Solarthermie

keine vorhanden

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Wohnungen	23	2,50	7	495,67	5,98	7,18	42.706	1.696
w	2	Garagenstellplätze	23	2,50	3		47,00	47,00	1.692	68

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 23 Ø 2,50

Σ 7

Σ 495,67

Σ 44.398

Σ 1.764

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²		EUR		wagnis	CO ₂	EUR/m²		
			(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wohnungen	14,00	0,51	359,00	5,88	2,00	0,00		0,00	24,13
w	2	Garagenstellplätze	106,00		47,00	8,33	2,00				29,13

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,32

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen / Wohnungen	42.706	10.308	32.398	1.696	30.702	17,3321	532.130
w	2	Garagenstellplätze	1.692	493	1.199	68	1.131	17,3321	19.602

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 44.398

Σ 10.801

Σ 33.597

Σ 1.764

Σ 31.833

Σ 551.732

Ertragswert der baulichen Anlagen

551.732

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert

70.500

Vorläufiger Ertragswert

622.232

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen

- Bauschäden/Instandhaltungsstau

-25.000

- Fehlende Genehmigung

-5.000

- Underrent für 3 Jahre

-23.100

ERTRAGSWERT

569.132

Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV (Markt-/Verkehrswert) geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

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.

WFL / NF (Wohn-/Nutzfläche)

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. Es sind keine Wohnflächenberechnungen nach DIN, GIF, etc.

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

Die WFL wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nochmals überschlägig plausibilisiert.

Geschoss/Nutzung		WFL (m²)
Mehrfamilienwohnhaus		
Erdgeschoss links		98,27
Flur	5,30	
Essplatz	12,81	
Küche	7,56	
Kind 1	11,60	
Bad	6,20	
Eltern	16,58	
Kind 2	10,90	
Wohnzimmer	22,94	
Terrasse (50 % Ansatz)	4,38	
Erdgeschoss rechts		74,85
Flur	6,68	
Küche	7,56	
Kind 1	12,26	
Bad	6,30	
Eltern	15,55	
Wohnzimmer	22,82	
Terrasse (50 % Ansatz)	3,68	
Obergeschoss links		100,05
Flur	5,30	
Essplatz	12,81	
Küche	7,56	
Kind 1	11,60	
Bad	6,26	
Eltern	16,56	
Abstelldecke	1,73	
Kind 2	10,90	
Wohnzimmer	22,94	
Terrasse (50 % Ansatz)	4,39	

Obergeschoss rechts		74,84
Flur	6,68	
Küche	7,55	
Kind 1	12,26	
Bad	6,30	
Eltern	15,55	
Wohnzimmer	22,82	
Terrasse (50 % Ansatz)	3,68	
Dachgeschoss links		49,34
Flur	6,70	
Küche	5,77	
Garderobe	0,83	
Bad	4,24	
Zimmer	6,58	
Wohnen/Schlafen bzw. Essen	25,22	
Dachgeschoss rechts		69,48
Flur	3,16	
Küche	5,77	
Bad	4,27	
Wohnen/Schlafen bzw. Essen	27,44	
Kellergeschoss / Appartement		28,84
Flur	6,40	
Bügelraum (Küche)	7,56	
Bad	3,66	
Hobbyraum (Wohnen/Schlafen)	11,22	
Wohnfläche gesamt		495,67

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.

Ansatz: 2,5 %

Der Liegenschaftszins ist das Verhältnis zwischen Einnahmen und einem Kaufpreis unter Berücksichtigung der Potentiale und Risiken.

Einschätzung der wesentlichen Einflussfaktoren:

1.) Makrolage / - standort	gut	+
2.) Mikrolage und Verkehrsanbindung	gut	+
3.) Gebäudeart und Entwicklungsmöglichkeiten	gut	-
4.) Restnutzungsdauer als Garant der wirtschaftlichen Nutzung	befriedigend	- / +

Hinsichtlich der Lage, der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und der Gebäudeart (Wohnen) wird das Risiko innerhalb des Durchschnitts angesetzt.

Zu berücksichtigen ist auch die zu vermutende Nutzung über die Restnutzungsdauer hinaus. Hier ist lt. B-Plan nur Wohnen möglich, gewerbliche Nutzungen sind hier nur mit Baurechtsänderungen möglich.

Quellen:

Im Immobilienmarktbericht 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg:

Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Wohnungseigentum									
2023 - 2024	2,5	1,7	18,3	4,6	51	6,49 (4,40 - 9,71)	78 (32 - 155)	38	28
Ein- und Zweifamilienhäuser									
2023 - 2024	0,3	1,5	25,0	7,0	104	5,12 (3,35 - 9,22)	55 (17 - 110)	32	31
Drei- und Mehrfamilienhäuser									
2023 - 2024	2,1	1,7	16,8	3,6	17	6,01 (4,01 - 7,40)	64 (23 - 95)	33	29

Empfehlung des Immobilienverbandes IVD-Bundesverband, Stand Jan 2025
(Bewertungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind)

Objektart:

Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten) 2,5 – 5,5 %

Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Gem. § 34 ImmoWertV sind zur Kapitalisierung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenansätze wurden innerhalb der Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV angesetzt.

Wohnhaus

Verwaltungskosten = gewählt: 359,00 €
Instandhaltungskosten = gewählt: 14,00 €/m² (100 % lt. ImmoWertV)
Mietausfallwagnis = gewählt: 2%

Garage

Verwaltungskosten = gewählt: 47,00 €/Stück
Instandhaltungskosten = gewählt: 106,00 €/Stück
Mietausfallwagnis = gewählt: 2%

Besonderheiten gemäß ImmoWertV

Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen zum Leerstand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung gab es keinen Leerstand im Bewertungsobjekt.

Erläuterungen Mieter und Mietverträge

Nachgewiesene Mieten

Es liegen zum Bewertungsobjekt keine Mietverträge für die Wohnungen vor.

Vermietungsstand: Alle Einheiten sind vermietet.

Mietaufstellung: Es ist eine Mietaufstellung vorhanden.

WE	Lage	m ²	Kaltmiete IST-Miete	€/m ²
Mehrfamilienwohnhaus				
Erdgeschoss links	EG	98,27	531,50 €	5,41 €
Erdgeschoss rechts	EG	74,85	520,00 €	6,95 €
Obergeschoss links	OG	100,05	680,00 €	6,80 €
Obergeschoss rechts	OG	74,84	470,00 €	6,28 €
Dachgeschoss links	DG	49,34	340,00 €	6,89 €
Dachgeschoss rechts	DG	69,48	260,00 €	3,74 €
Kellergeschoss /Appartement	KG	28,84	165,00 €	5,72 €
		495,67	2.966,50 €	5,98 €

Der Durchschnittswert der Mieten ist 5,98 €/m². Der Medianwert (Zentralwert aller Mieten) der Mieten ist 6,89 €/m².

Anmerkung:

Für die Wohnung im KG/Appartement liegt derzeit keine Baugenehmigung vor. In der vorliegenden Genehmigung sind 6 Wohneinheiten genehmigt. Siehe hierzu Abschlag unter den BOGs (Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen).

	Lage	Anzahl	IST-Miete	€/Stellplatz
Gargenstellplätze				
zu WHG - Obergeschoss rechts	Garage	1,00	36,00 €	36,00 €
zu WHG - Erdgeschoss rechts	Garage	1,00	55,00 €	55,00 €
Externe Vermietung	Garage	1,00	50,00 €	50,00 €
		3,00	141,00 €	47,00 €

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.

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.

Wohnen

Immobilienmarktbericht 2025 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg sind keine Wohnraummieten angegeben, es wird hier auf den MIKA verweisen.

lt. MIKA (Mietpreiskalkulator) 2025 – Kreis Hersfeld-Rotenburg

Baujahr 1978, Ausstattung einfach, Stichtag 01.01.2025

für Ø 30 m²-WF von 6,10 €/m²,

für Ø 50 m²-WF von 5,90 €/m²,

für Ø 70 m²-WF von 5,70 €/m²,

für Ø 75 m²-WF von 5,65 €/m²,

für Ø 100 m²-WF von 5,40 €/m²,

VDP-Research GmbH / Wohnungsmieten 11/2024,

Gemeindekennziffer: 06632 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	12,1	8,3	6,9	5,8
	gut	11,1	7,6	6,1	5,3
	mittel	10,1	7,1	5,7	5,0
	einfach	9,5	6,7	5,4	4,7

Anmerkung:
Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Stand: 11/2024
Quelle:
Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Datum der Abfrage: 04.08.2025 15:36:08

Disclaimers:

geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24

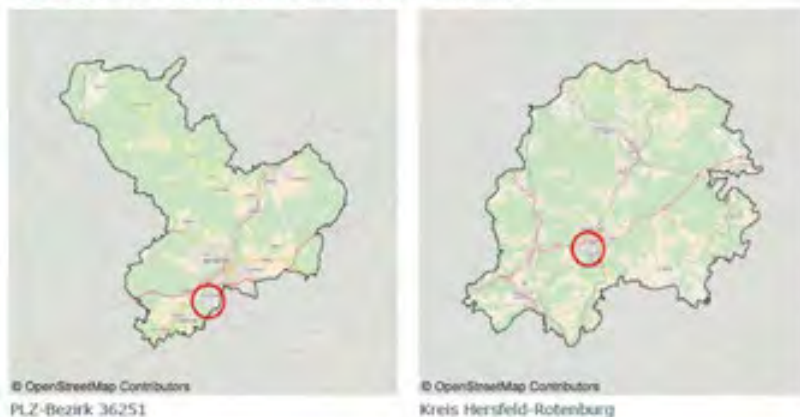
Zeitraum Januar 2024 bis März 2025

Mietpreis für Wohnimmobilien

Nachfrageindex: PLZ-Bezirk: 33 (< 40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

Nachfrageindex: Kreis: 26 (< 40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 36251 / Kreis Hersfeld-Rotenburg



PLZ-Bezirk: 36251 – Bad Hersfeld

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete / m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	290	10,08 €	6,25 € - 16,92 €	318
Wohnungen	274 (94,5 %)	9,86 €	6,25 € - 15,59 €	288 (90,6 %)
<= 30 m ²	9 (3,1 %)	16,99 €	10,34 € - 26,67 €	185 (58,2 %)
> 30 - 60 m ²	83 (28,6 %)	9,24 €	5,51 € - 15,71 €	222 (69,8 %)
> 60 - 90 m ²	124 (42,8 %)	9,69 €	6,46 € - 13,52 €	213 (67 %)
> 90 - 120 m ²	35 (12,1 %)	10,33 €	7,10 € - 14,95 €	196 (61,6 %)
> 120 - 160 m ²	17 (5,9 %)	9,79 €	5,84 € - 14,02 €	179 (56,3 %)
> 160 m ²	6 (2,1 %)	8,78 €	6,16 € - 13,89 €	178 (56 %)

Größe	90 % - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25 %	50 %	75 %	bis
Alle Mietangebote	6,25 €	7,46 €	8,98 €	11,25 €	16,92 €
Wohnungen	6,25 €	7,41 €	8,83 €	11,11 €	15,59 €
<= 30 m ²	10,34 €	12,60 €	14,36 €	22,00 €	26,67 €
> 30 - 60 m ²	5,51 €	7,36 €	7,56 €	10,07 €	15,71 €
> 60 - 90 m ²	6,46 €	7,39 €	8,84 €	10,79 €	13,52 €
> 90 - 120 m ²	7,10 €	8,48 €	10,00 €	12,70 €	14,95 €
> 120 - 160 m ²	5,84 €	8,62 €	9,72 €	10,43 €	14,02 €
> 160 m ²	6,16 €	6,84 €	7,17 €	10,49 €	13,89 €

Kreis: Hersfeld-Rotenburg

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	628	9,17 €	4,81 € - 14,79 €	432
Wohnungen	544 (86,6%)	8,95 €	4,81 € - 14,23 €	393 (91%)
<=30 m ²	19 (3%)	14,32 €	4,00 € - 26,67 €	269 (62,3%)
>30 - 60 m ²	173 (27,6%)	8,28 €	4,81 € - 14,79 €	312 (72,2%)
>60 - 90 m ²	234 (37,3%)	9,06 €	5,00 € - 13,42 €	305 (70,6%)
>90 - 120 m ²	90 (14,3%)	8,70 €	4,55 € - 13,23 €	281 (65%)
>120 - 160 m ²	21 (3,3%)	9,56 €	7,20 € - 13,12 €	263 (60,9%)
>160 m ²	7 (1,1%)	9,24 €	6,16 € - 13,89 €	262 (60,6%)

Größe	90 % - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25 %	50 %	75 %	bis
Alle Mietangebote	4,81 €	7,15 €	8,33 €	10,62 €	14,79 €
Wohnungen	4,81 €	7,08 €	7,93 €	10,34 €	14,23 €
<=30 m ²	4,00 €	10,63 €	14,23 €	17,96 €	26,67 €
>30 - 60 m ²	4,81 €	6,09 €	7,42 €	9,17 €	14,79 €
>60 - 90 m ²	5,00 €	7,18 €	8,33 €	10,30 €	13,42 €
>90 - 120 m ²	4,55 €	6,98 €	8,00 €	10,40 €	13,23 €
>120 - 160 m ²	7,20 €	8,52 €	9,66 €	10,38 €	13,12 €
>160 m ²	6,16 €	6,92 €	7,27 €	11,78 €	13,89 €

Mietansatz

Wohnen

WE	Lage	m ²	Kaltmiete IST-Miete	€/m ²
Mehrfamilienwohnhaus				
Erdgeschoss links	EG	98,27	531,50 €	5,41 €
Erdgeschoss rechts	EG	74,85	520,00 €	6,95 €
Obergeschoss links	OG	100,05	680,00 €	6,80 €
Obergeschoss rechts	OG	74,84	470,00 €	6,28 €
Dachgeschoss links	DG	49,34	340,00 €	6,89 €
Dachgeschoss rechts	DG	69,48	260,00 €	3,74 €
Kellergeschoss /Appartement	KG	28,84	165,00 €	5,72 €
		495,67	2.966,50 €	5,98 €

Gesamtsumme Mieteinnahmen/Monat: 2.966,50 €

Gesamtfläche Wohnungen/Vermietet: 495,67 m²

$2.966,50 \text{ €} / 495,67 \text{ m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$ Ist-Miete Wohnen

Die Mietspanne der Ist-Mieten liegt zwischen 3,74 €/m² - 6,95 €/m²

Die Ist-Mieten Wohnen liegen bei Ø 5,98 €/m².

Der durchschnittliche Mietzins liegt unterhalb der Vergleichsmieten in Bad Hersfeld.

Hinsichtlich der bestehenden Mietverträge und der dortigen Mietzahlungen wird eine Erhöhung in 3 Jahren unterstellt/angesetzt. Nach durchschnittlich 3 Jahren ist eine Mietsteigerung von 20 % zu erwarten. Die danach generierte Miete von dann Ø 7,18 €/m² wird in der Ertragswertberechnung angesetzt.

Der Underrent für 3 Jahre wurde unter den BOGs (Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, Seite 20) berechnet und im Ertragswert zum Abzug gebracht.

Stellplätze:

	Lage	Anzahl	IST-Miete	€/Stellplatz
Gargenstellplätze				
zu WHG - Obergeschoss rechts	Garage	1,00	36,00 €	36,00 €
zu WHG - Erdgeschoss rechts	Garage	1,00	55,00 €	55,00 €
Externe Vermietung	Garage	1,00	50,00 €	50,00 €
		3,00	141,00 €	47,00 €

Die Stellplätze sind derzeit alle in Vermietung. Der dort gezahlte Mietzins liegt bei Ø 47,00 €/Stellplatz.

Dieser Mietzins ist als nachhaltig erzielbar zu bewerten und wird in der Ertragswertberechnung unterstellt.

Ergebnis

Verkehrswert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	70.500
	Sachwert	519.840
	Ertragswert	569.132
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	570.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.150
	x-fache Jahresmiete	12,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,79%
	Nettorendite (ReE/x)	5,89%
Mietfläche	Wohnfläche	495,67m ²
	Nutzfläche	
	Σ	495,67m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	44.398
	Jahresreinertrag	33.597
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	24,32%
	Gewerbe	
	i.D.	24,32%

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 12.08.2025
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
MRICS, HypZert (F), REV
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

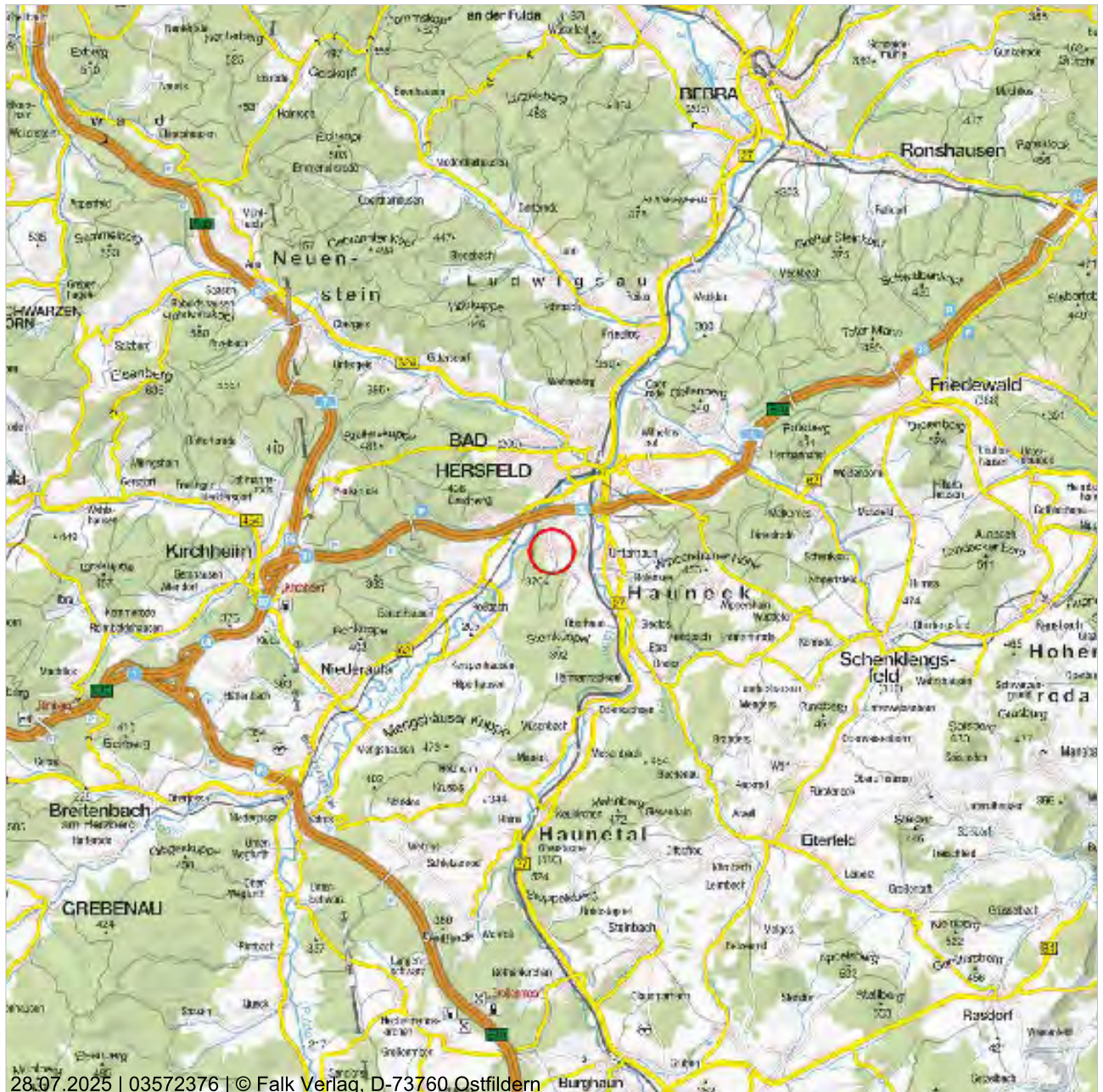
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem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

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	1 Seiten
4	Pläne	3 Seiten
5	Fotodokumentation 168 Digitalfotos	28 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

36251 Bad Hersfeld, Lindenweg 7



28.07.2025 | 03572376 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

Flurstück: 47/1
Flur: 52
Gemarkung: Bad Hersfeld

Gemeinde: Bad Hersfeld
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

5032070

5032070

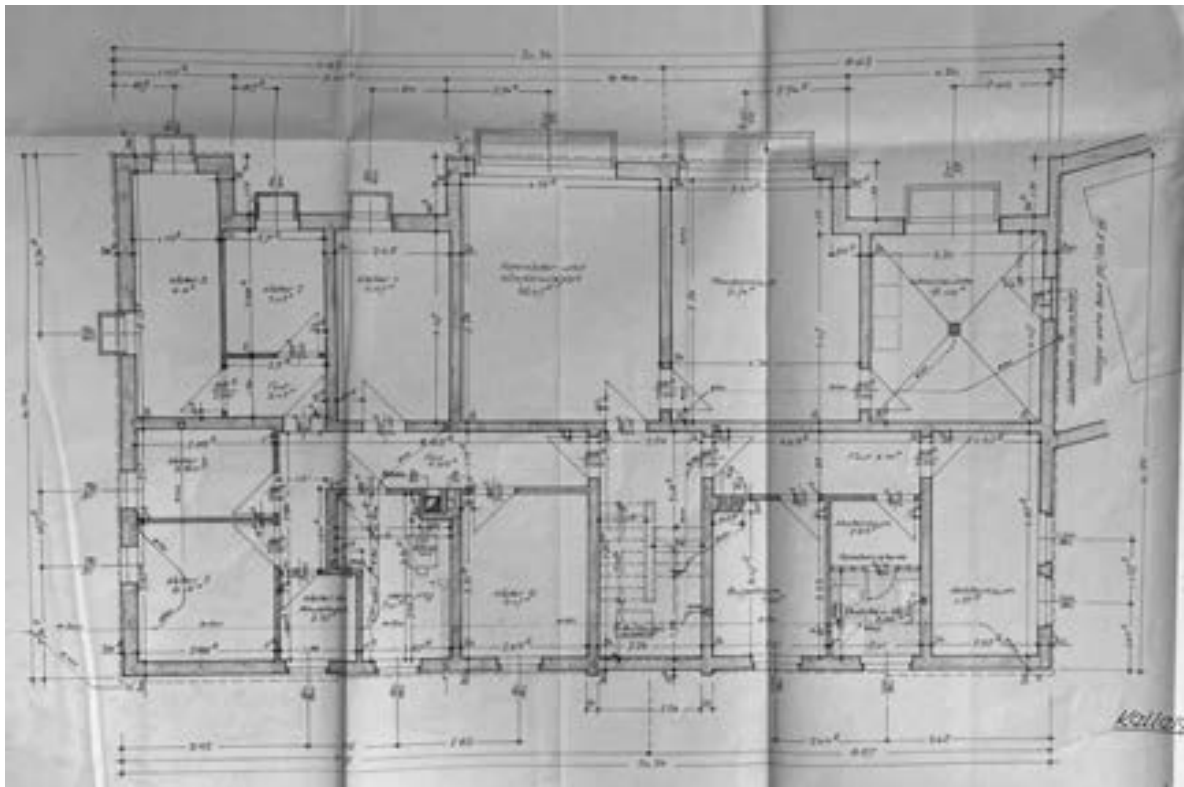


5032070

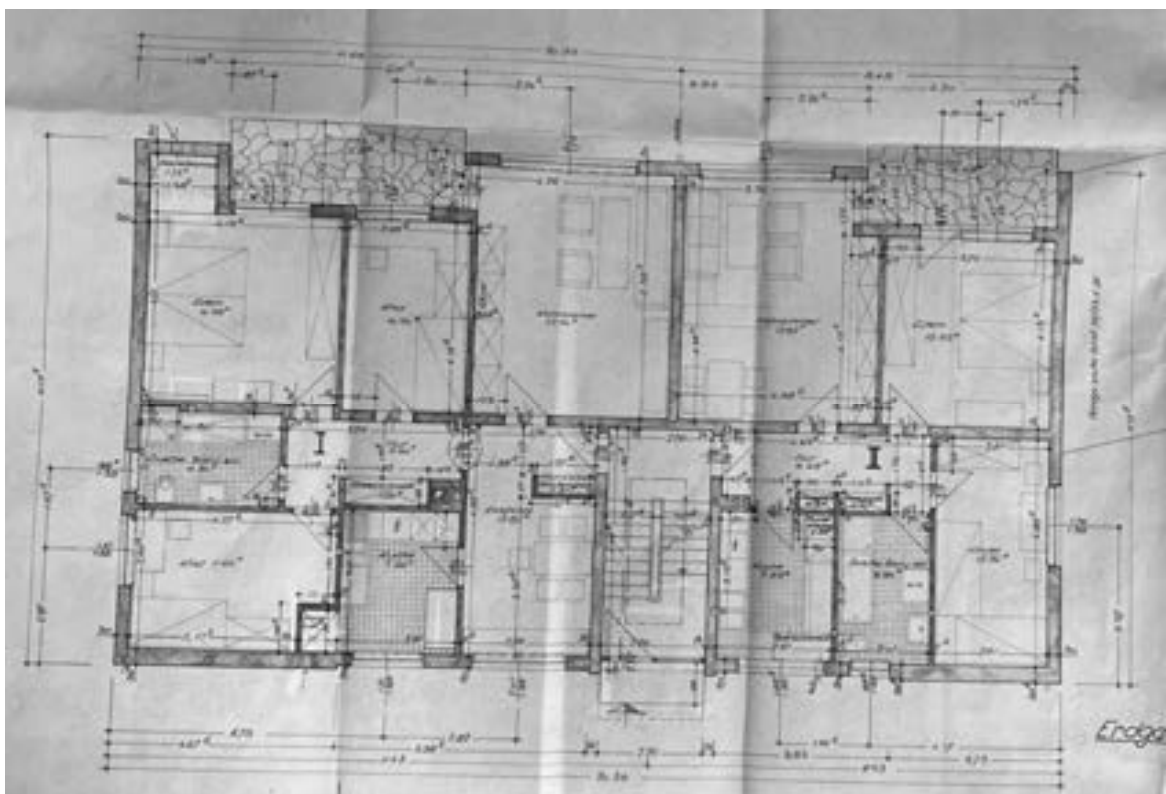
Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

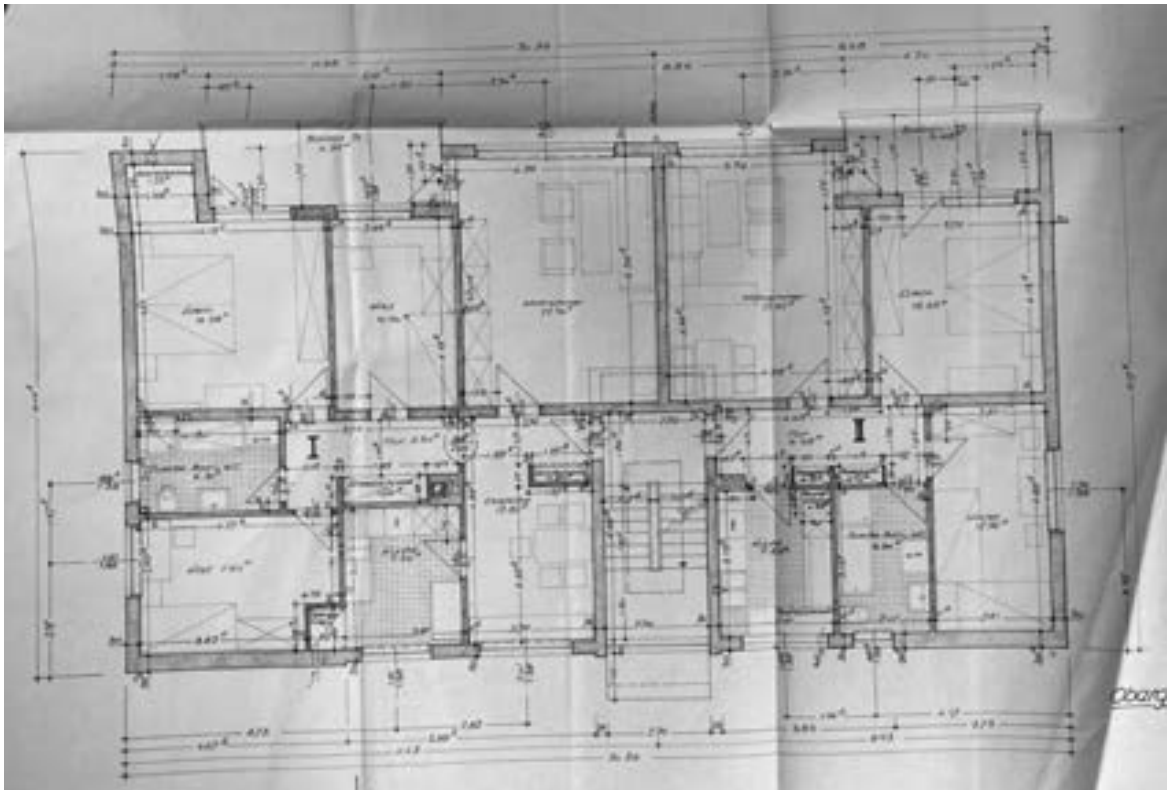
Planunterlagen



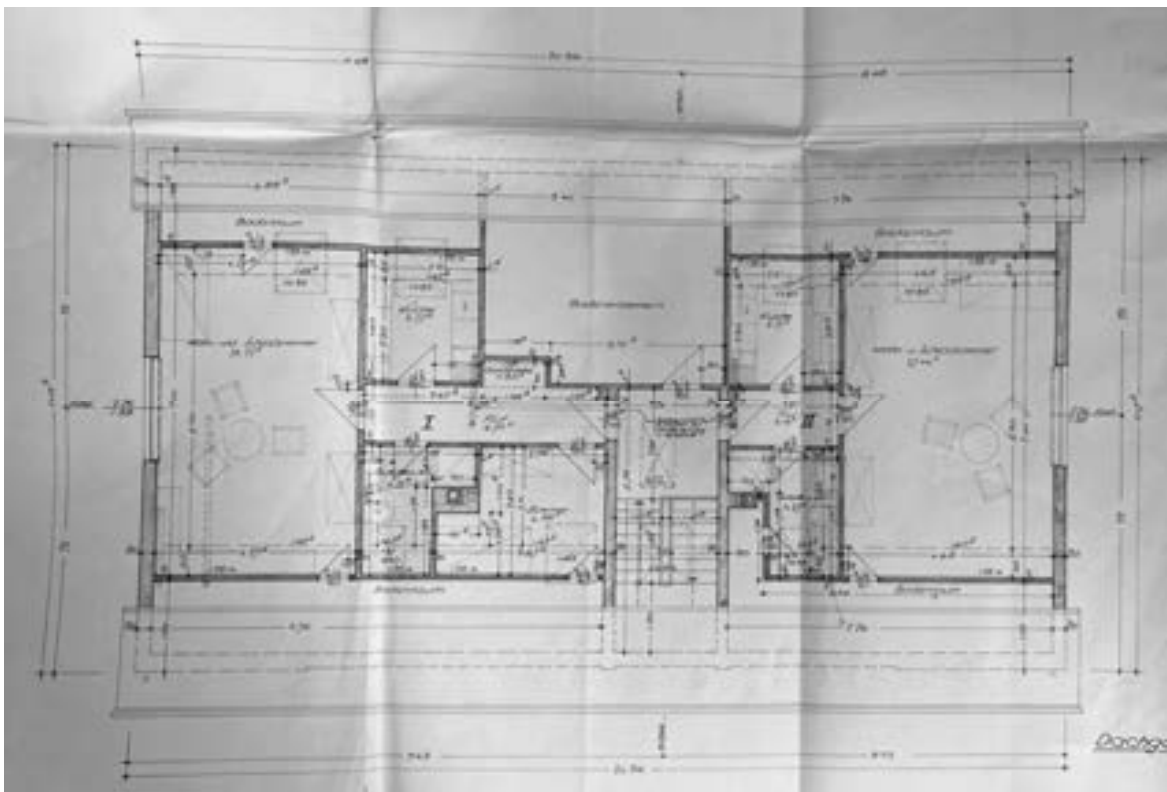
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Fotodokumentation



Ansicht
Nordseite / Gartenbereich



Ansicht
Südseite /Kastanienweg



Ansicht
Südseite /Kastanienweg



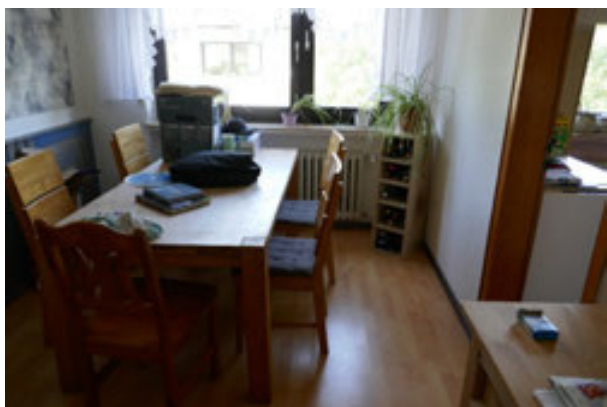
Ansicht Seite
Ostseite/Lindenweg



Wohnhaus
Zugang



Wohnhaus
Eingang



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



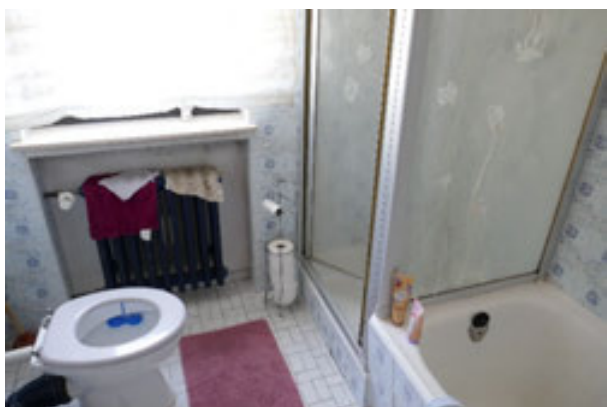
Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



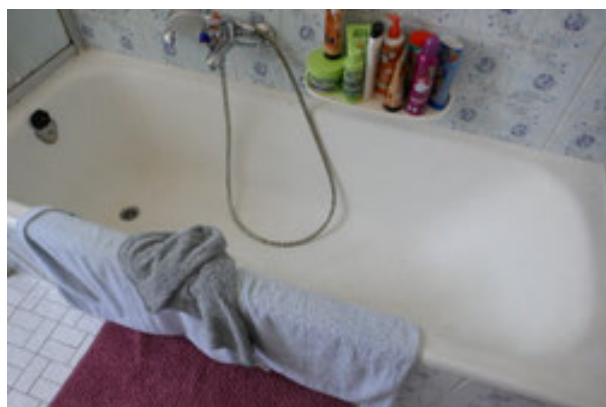
Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1 / Terrasse



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 1



Wohnhaus / Erdgeschoss
Treppenhaus



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 2



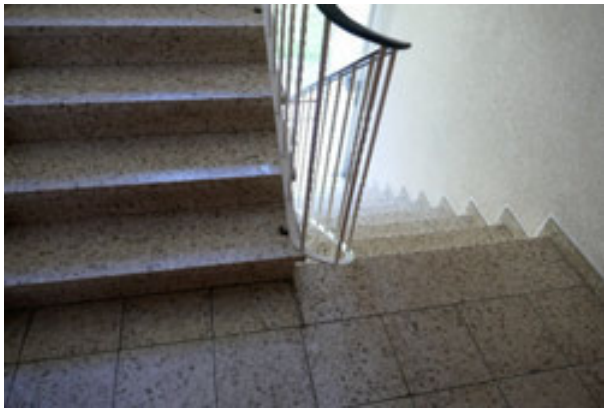
Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 2



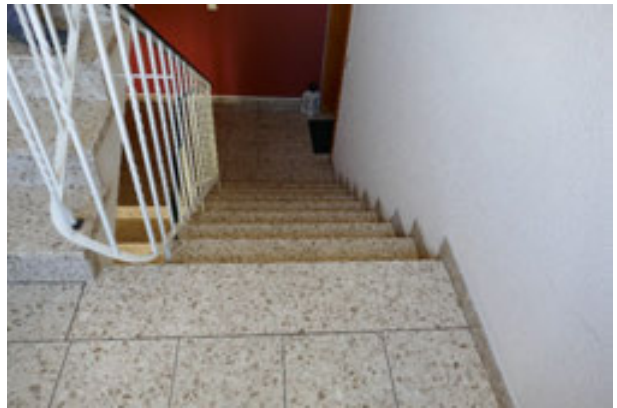
Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 2



Wohnhaus / Erdgeschoss
Wohnung 2



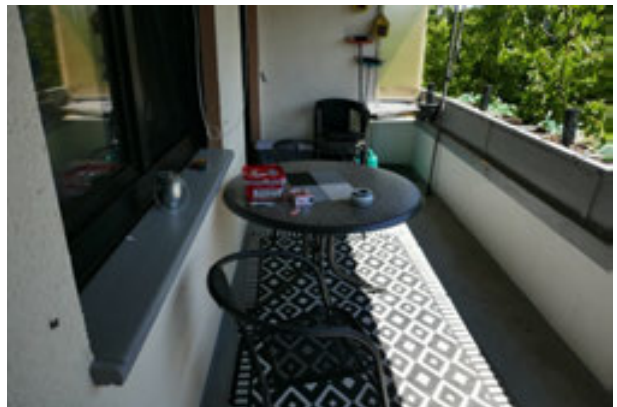
Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



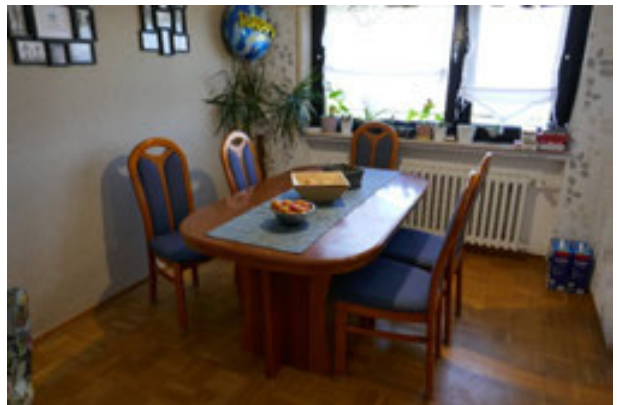
Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3 / Balkon



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3 / Balkon



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



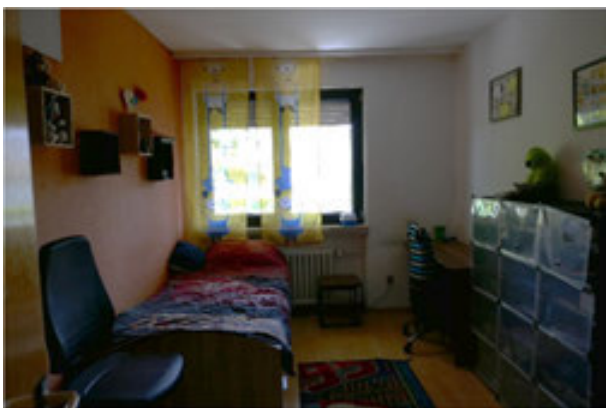
Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



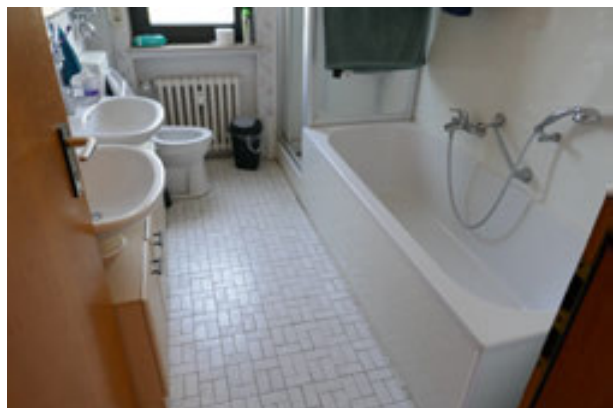
Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 3



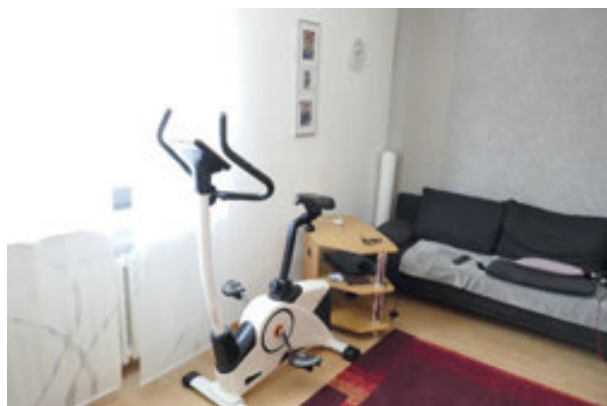
Wohnhaus / Obergeschoss
Treppenhaus



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 4



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 4



Wohnhaus / Obergeschoss
Wohnung 4



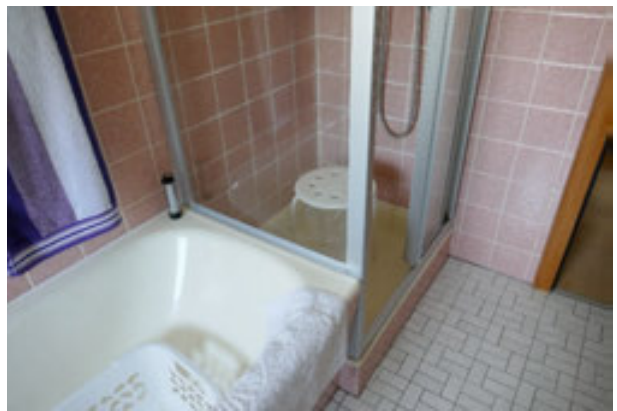
Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4



Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4



Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4



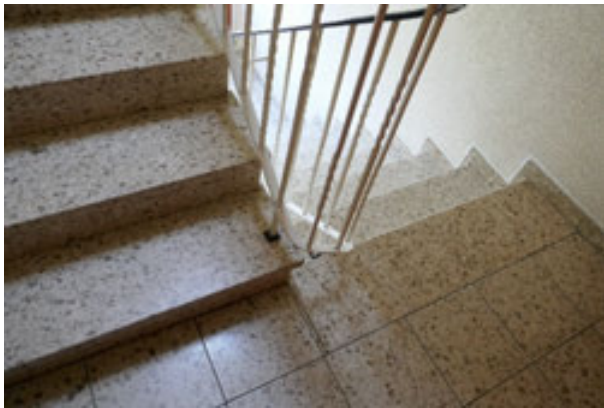
Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4



Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4 / Balkon



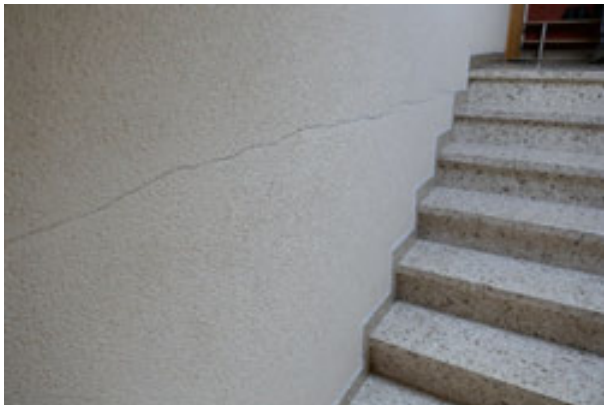
Wohnhaus / Obergeschoss
 Wohnung 4 / Balkon



Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus /
Treppenhaus



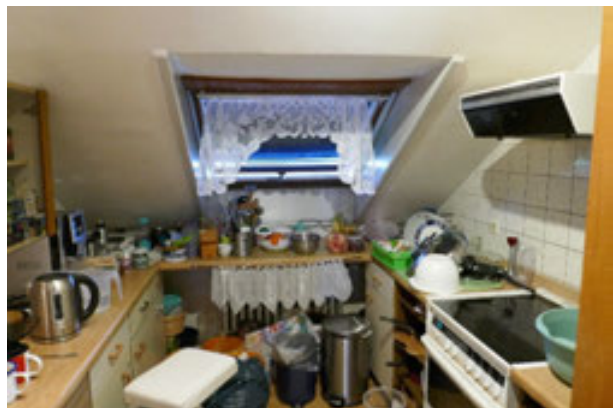
Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



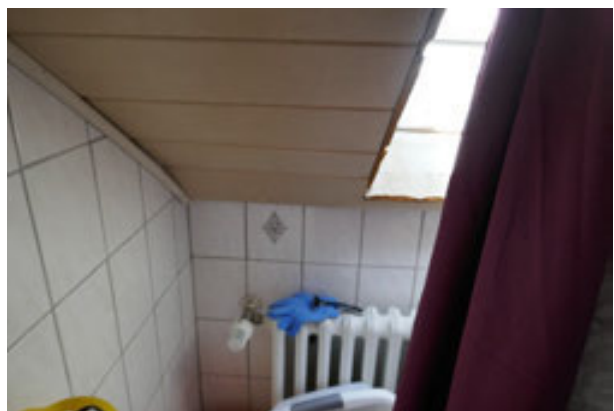
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



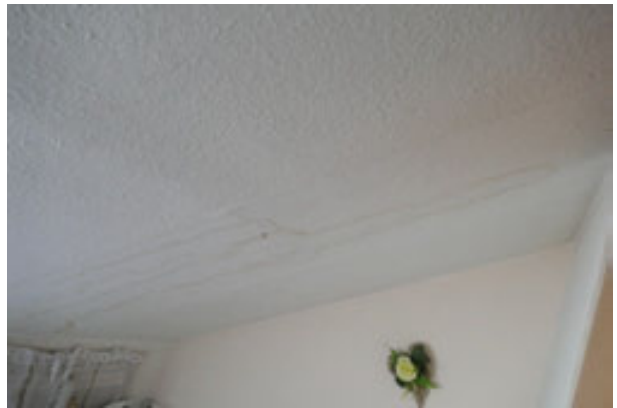
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



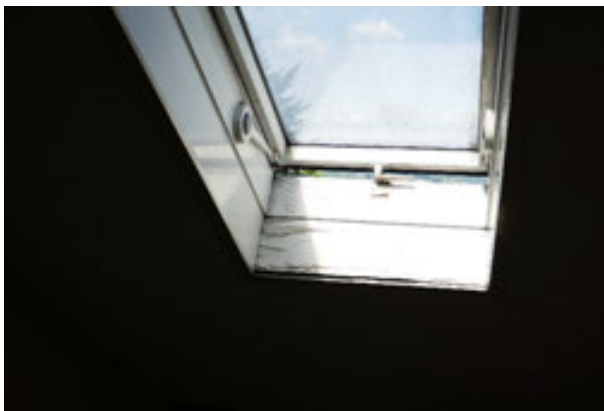
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



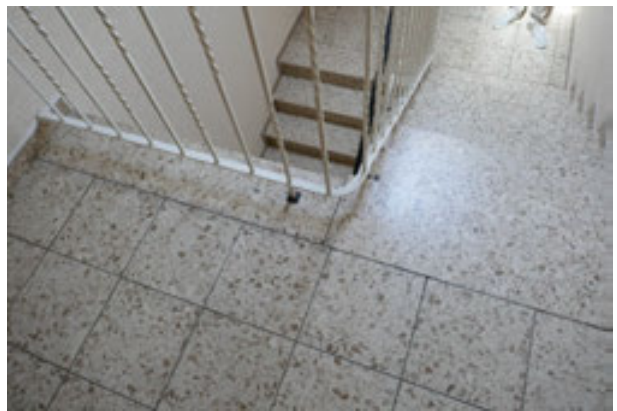
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



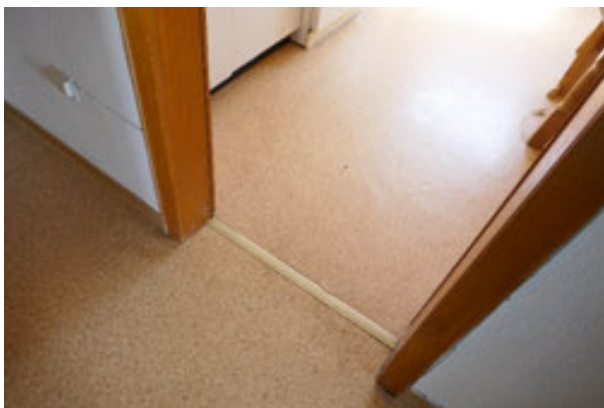
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 5



Wohnhaus /
Treppenhaus



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6



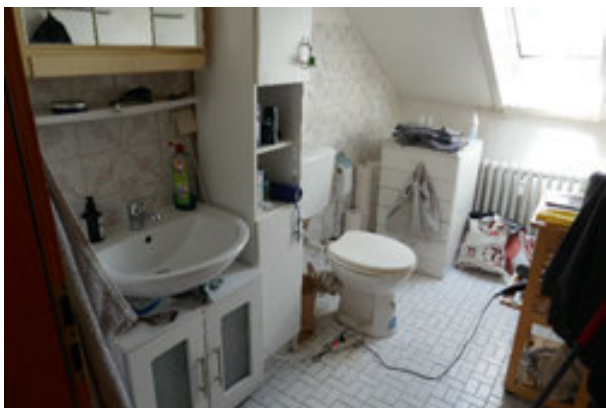
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6



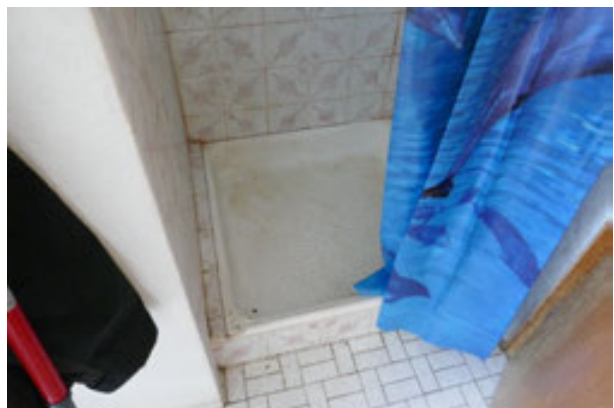
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6



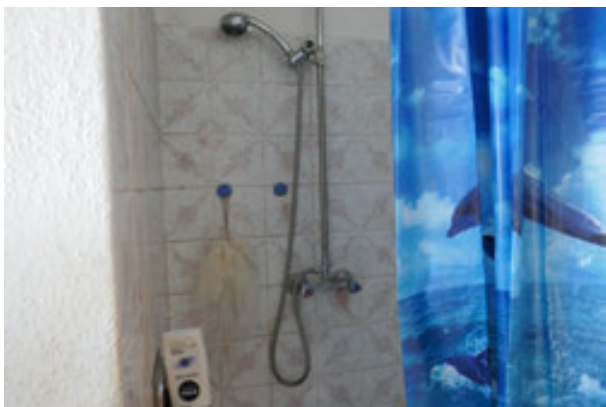
Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6 / Bad



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6 / Bad



Wohnhaus / Dachgeschoss
Wohnung 6 / Bad



Wohnhaus / Treppenhaus
Zugang Spitzboden



Wohnhaus / Treppenhaus
Zugang Spitzboden



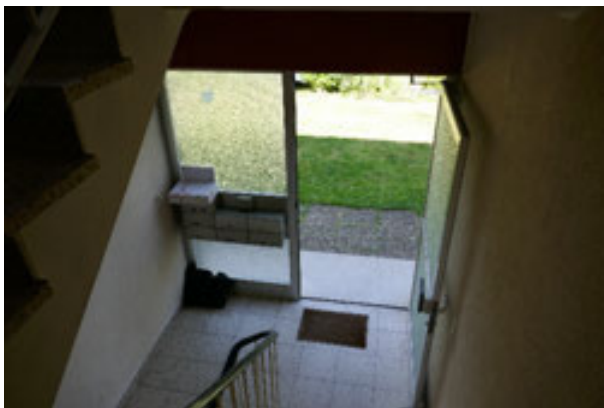
Wohnhaus / Spitzboden



Wohnhaus / Spitzboden



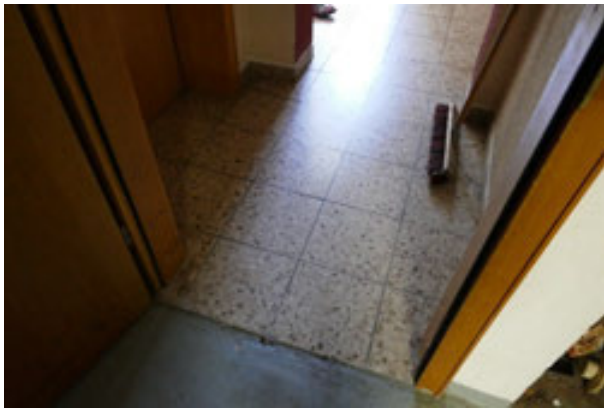
Wohnhaus / Spitzboden



Wohnhaus / Erdgeschoss
Treppenhaus



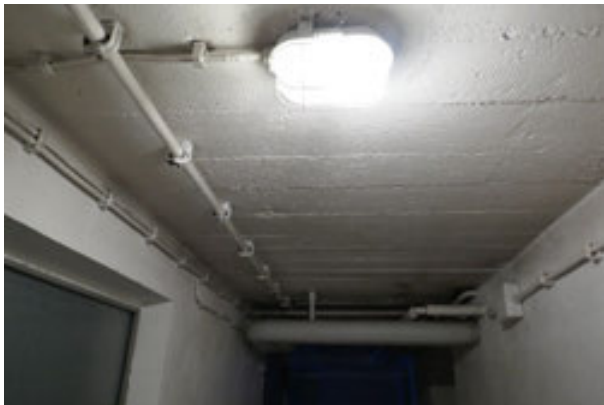
Wohnhaus / Kellergeschoss
Treppenhaus



Wohnhaus / Kellergeschoss
Treppenhaus



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



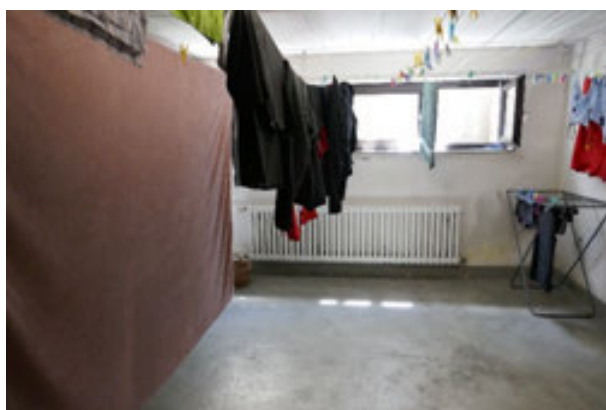
Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



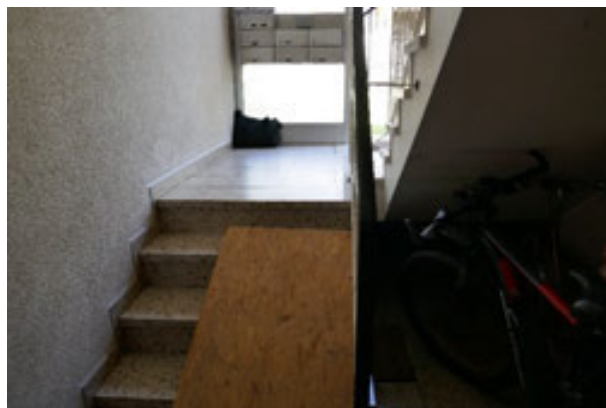
Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Wohnhaus /
Treppenhaus



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen
Garagen (Nordgrenze)



Aussenanlagen



Aussenanlagen
Garage (Westgrenze)



Aussenanlagen
Terrassen



Aussenanlagen
Gartenbereich



Umfeld Kastanienweg



Umfeld Lindenweg



Umfeld Lindenweg