



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

Intern: 1.022 – 022 – 2024 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 12 / 24

Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude

PLZ, Ort	36179 Bebra / OT Solz
Lage/ Straße	Bergstraße 30
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. Sachverständiger Frank Glenz
Ortbesichtigung	Freitag, den 11.10.2024 Freitag, den 25.10.2024
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche
Wertermittlungstichtag	05. Dezember 2024
Qualitätstichtag	05. Dezember 2024



Bebautes Grundstück	
Marktwert / Verkehrswert	
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)	
158.000 €	
einhundertachtundfünfzigtausend Euro	

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zweck der Auflösung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 12 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erbaut. Das Einfamilienwohnhaus wurde geschätzt 1960 erbaut. Die Wohnfläche wird im Erdgeschoss mit rd. 62 m² und im Dachgeschoss mit ca. 49 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 507 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor; Zur Baugenehmigung muss aber eine Wärmeschutzberechnung vorhanden gewesen sein, diese liegt dem Unterzeichner allerdings 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 innerhalb eines Baugebietes
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt für das bebaute Grundstück
- leicht durchschnittliche Mikrolage mit fußläufiger Ortskernnähe
- kein Leerstand im Umfeld / Neubaugebiet beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- vorhandene Bebauung lässt nur eine geringe weitere Bauerweiterungen zu

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 31 % gefallen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Bezogen auf die Stadt Bebra und besonders auf den Ortsteil Solz ist mit einer eher konstanten Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 23.09.2024 (Eingang beim Gutachter 25.09.2024) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 23.09.2024 (Aktenzeichen: 4 K 12 / 24) zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft zu bewerten.

Eigentümer

jeweils zur Hälfte

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

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 sind nicht gegeben.

Objektbesichtigung

Zum ersten Ortstermin am Freitag, den 11. Oktober 2024, 16.45 Uhr, wurden fristgerecht (30.09.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36179 Bebra / OT Solz, Bachstraße 30 sowie auch zum zweiten Ortstermin am Freitag, den 25.11.2024, 16.30 Uhr, wurden gleichfalls fristgerecht (19.10.2024) mit Einwurf Einschreiben gleichfalls zum o. g. Objekt, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Antragsteller:

Verfahrensbevollmächtigte:

b.) Antragsgegner:

Verfahrensbevollmächtigte:

Aktenzeichen:

Tag der Ortsbesichtigung:

Der erste Ortstermin wurde am Freitag, den 11.10.2024 in Anwesenheit der Antragsgegnerin, zusammen mit der _____, dem _____ und des _____, durchgeführt. Hierbei wurde dem Gutachter nur die Außenbesichtigung gestattet.

Der zweite Ortstermin am Freitag, den 24.10.2024 wurde in Anwesenheit der Antragsgegnerin, zusammen mit dem _____ durchgeführt. Hier war nach telefonsicher Voranmeldung auch eine Innenbesichtigung möglich.

Der Antragsteller / Verfahrensbevollmächtigte unter a.) meldete sich per E-Mail, sagte die Ortstermine ab und nahm nicht an den Ortsterminen teil.



- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 24.10.2024.
- Die Erkenntnisse aus den beiden Ortsterminen.

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der 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. 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 Bauakte konnte beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld nicht eruiert werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194	(Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.
ImmoWertV	(Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 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 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606))

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



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 / Garagen / Carport) 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 nachhaltige 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

Anmerkung zur Verfahrenswahl

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus und wird primär mit dem Sachwert bewertet.



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen			
Regierungsbezirk:	Kassel			
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg			
Stadt / Gemeinde	36179 Bebra	Einwohner 31. Dez. 2021	ca.	13.972
Gemarkung	36179 Bebra OT Solz	Zensus 2011	ca.	657

Demographische Entwicklung

Die Stadt Bebra weist (2021) ca. 13.972 Einwohner auf und gliedert sich in 12 Ortsteile. Einer dieser Ortsteile ist Solz mit ca. 657 Einwohnern. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bebra von 149 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Stadt Bebra und Ortsteile mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % 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 2022 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 23.274 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,9. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Januar 2023 bei rd. 5,3 % und Deutschlandweit im Januar 2023 bei rd. 5,7 %. Im Kreis Hersfeld - Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Januar 2023 bei rd. 3,4 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach. Weiterhin ist auch die Anschlussstelle 35 Wildeck / Obersuhl, südöstlich von Solz gelegen erreichbar.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft nördlich von Bebra und verbindet die Kreisstadt Bad Hersfeld mit der Stadt Bebra und weiterführend nach Eschwege.
- In Bebra führt von der Bundesstraße B 27 die Bundesstraße B 83 abgehend bis nach Kassel.
- Über die Bundesstraße B 83 ist auch die Anschlussstelle 82 Melsungen der Bundesautobahn A 7 zu erreichen mit Verbindung in Richtung Norden Kassel und Richtung Süden Bad Hersfeld.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Im Westen der Stadt Bebra treffen die B 27 aus Norden bzw. Süden und die B 83 aus Westen aufeinander. Die B 27 führt hierbei in Richtung Süden nach etwa 15 km bei Bad Hersfeld auf die A 4, über deren weiteren Verlauf die A 7 erreicht wird. Von Osten kann Bebra über die A 4 an der Anschlussstelle Wildeck-Hönebach und die Landesstraße 3251 erreicht werden.

Bebra ist direkt über die Bundesstraße B 27 und B 83 sowie die Landstraße L 3251 und mehrere Kreisstraßen, erschlossen. Der Ortsteil Solz ist über eine Ortstrasse östlich von Bebra über Gilfershausen, Imshausen und dann Solz erreichbar. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im ca. 1960 erschlossenen nordöstlichem Baugebiet.



Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 315 sichergestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südlich entfernt vom Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und der Ortskern ist fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Bebra ist über den NVV erreichbar und mit der Verbindung (Cantus) von Bebra nach Bad Hersfeld (Kreisstadt) und von Bebra zur Stadt Kassel oder Stadt Fulda, ist ca. 1 km südwestlich entfernt.

Nachbargemeinden

Die angrenzenden Gemeinden von Bebra im Uhrzeigersinn sind: Cornberg, Nentershausen, Ronshausen, Ludwigsau und Rotenburg.

Stadtgliederung

Die Stadt Bebra besteht seit der Gemeindereform vom Januar 1972 aus zwölf Stadtteilen, die neben der Kernstadt Bebra aus den umliegenden Dörfern bestehen. Im Uhrzeigersinn sind das: Asmushausen, Giltershausen, Rautenhausen, Braunhausen, Imshausen, Solz, Iba, Weiterode, Breitenbach, Blankenheim und Lüdersdorf.

Ansässige Unternehmen / Betriebe

Der Ortsteil Solz hat selbst keine größeren ansässige Unternehmen. Bebra ist eine klassische Eisenbahnstadt, deren Bahnhof neben dem Personenbahnhof einen Rangierbahnhof umfasst. Die Stadt gehört dem Nordhessischen Verkehrsverbund an.

Zweigwerk der Continental Automotive GmbH (bis 2. Juni 2008 Siemens VDO Automotive AG), Zulieferer der Automobilindustrie.

M. a. I. Effekt Technik GmbH – Hochleistungs-LED-Konzepte und effiziente LED-Lichtsysteme.

HLG – Holzlogistik- und Güterbahn Bebra GmbH.

Logistikzentrum der Krug-Gruppe – Internationale Spedition.

I. S. I. Beratungs-, Bau- und Verwaltungs- GmbH – Generalunternehmen, Projektentwicklung (Immobilien).
Zentrales Reparaturwerk der Hilti Deutschland AG, mehrere große bedeutende Gebrauchtwagenhändler sowie auch mehrere große Hoch- und Tiefbaubetriebe.

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.

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

Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in der ca. 9 km entfernten, südwestlich gelegenen Stadt Bebra vorhanden und entweder fußläufig oder mit öffentlichem Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Direkt von der öffentliche Ortsstraße führt eine Dorfstraße zum Bewertungsgrundstück. Die Bebauung entspricht einer normalen gewachsenen Bebauung einer Neubausiedlung der 1960-Jahre in der Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern.



Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im Neubaugebiet der 1960-Jahr und der fußläufigen Ortskernerreichbarkeit sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen dieser Art auch im dörflichen Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt „Marktmieten“ näher erläutert.

Besonderheiten

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

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigte sich das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin selbst bewohnt und ist vollständig möbliert.



Grundbuch Blatt 317

Auszug vom: 05.04.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 10
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
2	Solz	317	246	Solz	5	30/10	507

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche
Bergstraße 30

Abteilung I Eigentümer Laufende Nummer : 6.1 und 6.2.1 und 6.2.2

6.1 6.2.1 6.2.2

Anteil: Nr. 6.1 sowie Nr. 6.2.1 mit 6.2.2 Anteil jeweils zur Hälfte

Anteil von : Erbschein vom 06.04.2023 (Amtsgericht Bad Hersfeld – Nachlassabteilung, 51 VI 221/23 (2023)); eingetragen am 21.03.2024.

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 6 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 2

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht –; 4 K 12 / 24; eingetragen am 05.04.2024.

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenvierer“-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

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg, Zeichen: 2.10 R.430/24 vom 09.04.2024.



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 Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

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

Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Bebra sind für das Bewertungsgrundstück nach derzeit gültiger Satzung keine Maßnahmen durchgeführt worden die eine Heranziehung von Anliegerbeiträgen begründen, lt. Schreiben vom 11. April 2024.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg I – III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.04.2024, gleichfalls nicht gegeben.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld keine Bauakte eruieren können. Die vorhandene Bebauung wird eine durch die Stadt Bebra per E-Mail zur Verfügung gestellten Teilbauakte (Garage) daher als legal eingestuft und so bewertet.

Art und Maß der baurechtlich zulässigen Nutzung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; dass Orts-, Stadt- oder Umgebungsgebiet nicht beeinträchtigt werden. Ein Bebauungsplan konnte nicht eruiert werden.



Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die nordöstliche Grundstückseite, von der Bergstraße sowie über den Anrainerweg südlich erschlossen. Die Straßenfront beträgt nordöstlich ca. 20,0 m und südlich ca. 12,0 m.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 5, Flurstück 30/10, weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 507 m² auf.

Grundstücksform

Der Grundstückszuschnitt ist ein zusammengesetztes, verwinkeltes Vier- und Rechteck (siehe Liegenschaftskarte).

Grundstücksbeschaffenheit

Das gesamte Grundstück weist eine leichte Hanglage von Osten nach Westen abfallend auf. Durch die Bebauung aber fast eben mit kleinem Hang ausgeglichen.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortstraße ohne Bürgersteig und mit vereinzelt Straßenlaternen sowie teilweise gepflasterte Fahrbahnrand, gerissene Asphaltdecke.

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.

Achtung: lt. Schreiben vom 16.08.2022 (der Firma RohrStar als Anlage beigefügt) zeigt der Hausanschluss mehrere Risse und Schäden. Mit Schreiben vom 19.11.2022 (der Firma RohrStar als Anlage beigefügt) weist die Grundleitung gleichfalls einen zu geringen Querschnitt von nur 250 mm auf und muss nach dem vorliegenden Neuberechnung mit mind. DN 350 ausgeführt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich lt. Kostenschätzung auf ca. brutto 22.000 €.

Diese massiven Schäden müssen in den jeweiligen gewählten Bewertungsverfahren entsprechend in Ansatz gebracht werden.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mittig 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 „Hessenviwer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).



Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind im Bereich des „Kellergeschoss-Wasserschaden“ sowie dadurch festgestellten Abwasserleitungsanschlusses zu beachten.

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 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) sind im Vergleich 2022 zu 2023 um 2 % gefallen und bei Mehrfamilienwohnhäusern sogar um 31 % gefallen. Dies spiegelt auch die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Stadt Bebra und dem Ortsteil Solz kann allerdings nur mit einer konstanten Nachfrage ausgegangen werden.

Gebäudebeschreibung / Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Gebäudeklassifizierung

Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin zeigt sich der Grundrisszuschnitt und Wohnungsaufteilung als Einfamilienwohnhaus.

Einschätzung nach Sachwertrichtlinie – SW-RL, Tabelle 1 – 3 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – Hausbautyp 1.01 – Standardstufe 3.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude

Baugenehmigung	Garage / Nachtragsgenehmigung	Az.: R 15 / 11
Baujahr	Geschätzt 1960	

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Einfamilienwohnhaus ist ein voll unterkellertes, massiv erstelltes Wohngebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Eine ständige normale Unterhaltung ist erkennbar. Das Wohnhaus weist einen Ausbaustandard von ca. 1980 auf.

Rohbau

Außenwände	Keller-, Erdgeschoss und Giebelwände massiv gemauert.
Innenwände	Im Keller- und Erdgeschoss massiv gemauert, Dachgeschoss teilweise als Leichtwände oder halbsteinig gemauerte Wände.
Decken	Kellergeschoss massive Betondecke
Dach	Satteldach mit Tonziegel - Biberschwanzeindeckung, Fledermausdachgaube nach Osten und Schleppdachgaube nach Westen.
Treppen	Im Antritt viertelgewendelte massive Betontreppe vom Keller zum Erdgeschoss. Vom Erd- zum Dachgeschoss einen im Antritt viertelgewendelte und im Austritt verzogene Holzwagentreppe mit eingestemmt Holzstufen. Zum Spitzboden eine Einschubtreppe vom Dachgeschossflur.



Ausstattung

Bodenbelag	Alle Bodenbeläge entsprechend der Nutzung, Kellergeschoss mit abgezogenem Beton, PVC- oder Fliesenbelag. Erdgeschoss mit Fliesen- und Laminatbelag. Dachgeschoss Treppe mit Nadelfilz- Teppichbelag,
Wand- und Deckenbeläge	Alle Räume vom Erd- und Dachgeschoss wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt. Dachgeschoss; Decken und schräge Wandflächen mit Nut- und Federbrettverkleidung sonst geputzt und tapeziert. Kellergeschoss mit geputzten Wandflächen und Betondecke als Rohdecke gestrichen
Sanitäranlagen	Kellergeschoss mit WC unter der Treppe. Erdgeschoss; Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken. Dachgeschoss; WC und Handwaschbecken.
Fenster	Im Erd- und Dachgeschoss sind Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1988; Kellergeschoss mit Kellerfenstern tlw. in Kellerlichtschächten. Dachflächenfenster als Holzfenstern mit Isolierverglasung.
Rollläden	Im Erd- und Dachgeschoss an allen senkrechten Fenstern.

Türen	Kellergeschoss Holztüren , im Heizungsraum Stahltür. Erd- und Dachgeschoss; Holz furnierte Türen in entsprechenden Zargen teilweise verglast.
Küchen	Einbauküche im Erdgeschoss.
Elektroinstallation	Aus dem Erstellungsjahr mit Unterverteilung in allen Geschossen.
Schornstein	Gemauerter massiver Schornstein vorhanden.
Wärmeversorgung Heizung	In allen Räumen von Keller- bis zum Dachgeschoss mit Radiatorenheizkörpern und tlw. mit modernen Plattenheizkörpern (PKP).
Warmwasserversorgung	Ölzentralheizung mit Brauchwasserspeicher im Kellergeschoss aus dem Jahr 1995; Ölbrenner aus dem Jahr 2019.
Tankanlage	Drei kommunizierende Heizöltanks (Nylontanks) in abgemauerter Ölauffangwanne mit Prüfung 02. Nov. 2004.

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

Sonstige baulichen Anlagen	
Fledermausdachgaube	Kleine Dachgaube nach Osten mit Fenster.
Schleppdachgaube	Kleine Schleppdachgaube nach Westen mit Fenster.
Kelleraußentreppe	Betonaußentreppe hier als Rampe ausgeführt als Kelleraußenzugang mit Betonstützmauer und aufgesetzten Stahlgeländer.
Bodenplatte	Betonbodenplatte oder Stellplatz an der südlichen Grundstücksseite hinter dem Garagengebäude.

Sonstige Nebengebäude	
Garagengebäude mit kleinem Anbau.	Massiv gemauertes Garagengebäude mit Satteldach als Spitzboden (Lagerboden) ausgebaut, Betondecke, innen und außen verputzt mit Betonziegeleindeckung, Stahlgaragenschwingtor, zum Spitzboden eine Holzschaller, nach Osten und Süden mit kleinen Holzfenster und Einfachverglasung, Betonfußboden und Stromanschluss vom Wohnhaus, Leitungen auf den Wänden verlegt. Kleiner Anbau, massiv erstellt, innen und außen verputzt, Pultdach mit Betonziegeleindeckung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzbrettertür.



Außenanlagen

Der Zugang zum Einfamilienwohnhaus ist über die asphaltierte Bergstraße von der Nordseite gegeben. Weiterhin auch über die asphaltierte Nebenstraße südliche erschlossen. Das Grundstück weist durch die Bebauung eine terrassierte fast ebene Fläche auf und ist im nördlichen Bereich mit dem Wohnhaus sowie im südlichen schmaleren Grundstücksbereich mit dem Garagengebäude und der Bodenplatte als Stellplatz, bebaut. Von der Bergstraße bis zum Garagengebäude Betonpflaster. Weiter führt das Betonpflaster hinter das Haus bis zur Kelleraußentreppe. Zum Höhenausgleich als Rampe mit Betonpalisaden und weiter vor dem kleinen Garagenanbau als Terrassenfläche. Östlich führt ein Betonplattenweg vom Garagengebäude bis zur südlichen Grundstücksgrenze. Die restliche Fläche ist als Grünfläche mit kleinen Laub- und Ziergehölzpflanzungen angelegt. Die Einfriedung zur Bergstraße als Holzfarmerbretterzaun, nach Osten und Westen eine Betoneinfriedungsgrenzmauer, nach Süden keine Einfriedung. Die gesamte Außenanlage macht beim Ortstermin einen leicht durchschnittlichen Eindruck.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Einfamilienwohnhaus konnte bei der zweiten Ortsbesichtigung von innen und außen in Augenschein genommen. Dabei zeigte das Wohnhaus eine normale ständige Unterhaltung zeigte aber auch einen Sanierungsstau der unter Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau beschreiben wird.

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude bewohnt und vollständig möbliert. Im Kellergeschoss zeigte sich ein größerer Wasserschaden mit tlw. Putzablösungen im Sockelbereich hierbei wurden bei Kanal-Abwasserleitungen-Befahrung erhebliche Schäden festgestellt (siehe dazu Anlage „Schäden – Baumängel Bauschäden“). Im Außenbereich zeigt sich die Unterverschalung der Dachflächen im Überstandbereich als stark angegriffen und teilweise defekt. Die Dacheindeckung der Biberschwanzdachziegeln sind im Bereich der Fledermausdachgaube und der Dachdurchdringungen nicht mehr Dicht verlegt. Die Biberschwanzdachziegeln liegen nicht mehr im Verbund und sind teilweise lose.

Garagengebäude zeigt im östlichem Dachbereich vollflächig starke Verwerfungen mit massivem Eindruck im Mittelbereich und sollte daher zeitnah saniert / repariert werden.

Kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden

Nr.:	Festgestellte Schäden am Wohnhaus
W1	Es konnten beim Ortstermin keine kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden augenscheinlich eruiert werden die eine sofortige Abstellung notwendig machen.
W2	Im Dachbereich der Biberschwanzeindeckung zeigen unzählige Ziegeln, besonders im Bereich der Fledermausdachgaube und der weiteren Dachdurchdringungen, die nicht mehr im Verbund liegen und zeitnah ersetzt werden sollten.
W3	Die Schäden und Putzablösungen durch den Wasserschaden im Kellergeschoss sollten gleichfalls zeitnah beseitigt werden.
W4	Die Abwasserleitung vom Wohnhaus zum Kanal ist als zu gering dimensioniert worden und zeigt gleichfalls Rissbildungen. Dieser Mangel muss gleichfalls zeitnah beseitigt werden.
Nr.:	Festgestellte Schäden an der Garage
G1	An der östlichen Sattelfläche zeigt sich auf der gesamten Fläche eine starke Verwerfung. Vermutlich infolge von defekten Sparren und Dachlattung. Dieser Schaden sollte zeitnah beseitigt werden.
G2	Innerhalb der Innenwand und Deckenfläche zeigen mehrere starke Risse.



Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände Baumängel / Bauschäden

Einfamilienwohnhaus:

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

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

Baumängel / Bauschäden		Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
W2	Dacheindeckung Wohnhaus	pauschal	1	8.000
W3	Wasserschaden Wohnhaus	pauschal	1	5.000
W4	Abwasserleitung Wohnhaus	pauschal	1	17.000
G1	Dacheindeckung Garage	pauschal	1	2.500
			Summe	32.500

* 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 aufzubringen 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.

Beurteilung der Objektqualität

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard mit normaler Unterhaltung und ersichtlichen Reparatur- und Sanierungsstau.

Bruttogrundflächen und Wohn-/ Nutzfläche Einfamilienwohnhaus

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	81,95	82	0 %	62	---	0,75
Erdgeschoss	81,95	82	0 %	---	62	0,75
Dachgeschoss	81,95	82	0 %	---	49	0,60 *
Wohnhaus gesamt rd.	245,85	246	0 %	62	111	0,70

* Der Umrechnungskoeffizient für das Dachgeschosß wird auf Grund der Dachschrägen mit 0,60 ermittelt.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundriss-Skizzen anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungskoeffizienten ermittelt und plausibilisiert. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die ermittelten Daten dürfen nicht ungeprüft von dritten übernommen werden.



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.

Einfamilienwohnhaus, Baujahr geschätzt 1960.

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.01 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1960	45	1979	35	80

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Das Einfamilienwohnhaus wird anhand der ImmoWertV der Kostenkennwerte (Typ: 1.01) erfasst als „Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss“. Die Standardstufe 3 wird entsprechend sachverständig interpoliert.

Einfamilienwohnhaus

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

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
gesamt	20	3,5

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

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

Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden. Aus vorstehender Tabelle und einem Modernisierungsgrad von 3,5 Punkte ergibt sich ein fiktives Baujahr mit rd. 1979.



Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
2	Solz	Hof- und Gebäudefläche Bergstraße 30	5	30/10	507

Grdst.-teillfläche-Nr.		Hauptfläche		Mieteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
2	Hof- und Gebäudefläche Bergstraße 30	507	38,00	100	100	ja	19.266

Bodenwert (rentierliche Anteile) 19.266

Bodenwert (gesamt) 19.266

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 Vergleichsverfahren 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 Stadt Bad Hersfeld und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.			
Stichtag des Bodenrichtwertes	24.10.2024 „Hessenviewer“			
Bodenrichtwert	38,00 €/m ²			
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei) – Anpassungen:			
Lage	Geschossigkeit	Zuschnitt	Ausnutzung	Erschließung
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche			

Der Bodenwert für das Baugrundstück wird mit 38,00 €/m² 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.	Baujahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswertminderung		Alterswert-Herstellungskosten	
					fiktiv	Jahre	m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%
1	Einfamilienwohnhaus	1	1979	80	35	246	835	1,827	375.284	linear	56	165.125
w = Wohnen, g = Gewerbe									Σ 375.284	Σ 165.125		

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)

+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	4.600
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	4.400
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 174.125 rd.	5.224
+ Bodenwert (rentierlich)		19.266

Vorläufiger Sachwert **198.615**

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,96 190.670

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Für die Fertigstellung und aufgezählte Baumängel und Bauschäden (siehe dazu Seite 16) 32.500

Sachwert (ungerundet) 158.170

Sachwert gerundet **158.000**

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“. Der Sachwert wird zur Gegenüberstellung des Ertragswertes ermittelt.

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die vom Gutachter angefertigten Grundriss-Skizzen 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 Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

Baupreisindex des Statichen Bundesamtes für das Jahr 2015 – Basisjahr 2015= (100,0)
Baupreisindex des Statichen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag
Destatis – Originalwert 2015 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2024

Wohngebäude: (163,3/ 100)
Bürogebäude (166,2/ 100)
Gewerbliche Betriebsgebäude (165,6/ 100)

Berechnung / 2015 umgeschlüsselt auf 2010

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
2017	Mai / II	89,4	89,01	89,2	---	---
2024	Mai / II	163,3	166,2	165,6	166,2	---
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag		182,7	186,6	185,7	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,827



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 Wertermittlungstichtag 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 die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

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

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€/m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.01	(Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	3	835

* Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen und tabellierten NHK-Werten unter Berücksichtigung das es sich um ein Fertighaus in Holzständerbauweise handelt.

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 / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Garagengebäude mit kleinem Anbau.	1	4.600	4.600
		gesamt	4.600

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Fledermausdachgaube	1	800	800
Schleppdachgaube	1	800	800
Kelleraußentreppe	1	1.300	1.300
Bodenplatte	1	1.500	1.500
		gesamt	4.400

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 2022 – 2023 (Stichtag 01.01.2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 199.000 € und einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,93 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 25,00 €/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 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 38,00 €/m² interpoliert Anpassung mit 0,96 ermittelt.



Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m ²)		Rohertrag	
							ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Erd-, Dachgeschoss	35	2,5	1	111	5,20	4,75	577	6.924

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	Σw= III		Σ w= 577	Σ w= 6.924
-------------------------	-----	---------	--	----------	------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag **6.924**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	29,2 %	2.019
Verwaltungskosten Wohnhaus	349 € je Wohnung	349
Instandhaltungskosten Wohnhaus	111 m ² x 13,80 €/m ²	1.532
Mietausfallwagnis	2 % von 6.924	138
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt **4.905**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 19.266 €		482
--	--	-----

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage **4.423**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	23,15	102.392
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert (rentierlich)		19.266

Vorläufiger Ertragswert **121.658**

Besonders wertbeeinflussenden Umstände **32.500**

Für die Fertigstellung und aufgezählte Baumängel und Bauschäden (siehe dazu Seite 16)		32.500
---	--	--------

Ertragswert (ungerundet) **89.158**

Ertragswert gerundet **89.000**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 15,8 % 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.

Gebäudeklassifizierung

Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin zeigt sich der Grundrisszuschnitt und Wohnungsaufteilung als Einfamilienwohnhaus.

Flächen

Siehe hierzu Erläuterungen zum Sachwert.



Liegenschaftszinssatz (MW)

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

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2022 – 2023 / Stichtag 01.01.2024 (Tabelle 13.3.2) mit 0,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwert von 17 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 38,00 €/m² sowie der leicht durchschnittlichen Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 0,3 %, interpoliert mit der Standardabweichung von 1,4 %, interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	349,00 €
		je weitere	gewählt	349,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	423,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	55,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	55,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,80 €/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		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	105,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	105,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

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

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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

Vervielfältiger Ein- bis Zweifamilienwohnhaus 23,15 bei 35 Jahren (RND) bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Einfamilienwohnhaus eine ständige normalen Unterhaltung und einen Ausbaustandard von 1980 der bei der Ertragswertermittlung angesetzt wird.



Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt.

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 und vergleich mit Immobilienmarktbericht 2024.

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Solz, Tabelle 15.2 und 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualterklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	4,70 – 5,20 €/m ²	4,75 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus und Größenabweichung von 111 m ² zu angegebenen 70 m ² ein Zuschlag von 10 %, rd.		
Ø Basis-Nettomiete	rd.	5,20 €/m ²

Mietzinsermittlung

Bei der Mietzinsermittlung für das Einfamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 5,20 €/m² WF ermittelt. Der Durchschnittsmietzins für die Ortschaft Solz wird mit Ausbaustandard 1980 / Wohnungsgröße 70 m² angegeben mit 4,70 – 5,20 € / m². Auf Grund des Ausbaustandards vom 1980 und Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Wohnungsgröße von 111 m² wird der Mietzins mit ca. 10 % Aufschlag versehen und mit rd. 5,20 €/m² ermittelt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Einfamilienwohnhaus handelt und die Lage des Garagengebäude und der Betonplatte / als Stellplatz auf dem Grundstück, wäre eine Einzel- oder Fremdvermietung fragwürdig und daher erfolgt hier ein Mietzinsansatz.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{121.658 \text{ €}}{6.924 \text{ €}} = \text{rd. 17,6-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren 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.

Vorgaben der Jahre 2022 – 2023 (13.3.2)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17- 110) 53 €/m ²	38,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 31 Jahre	35 Jahre
Mieten	(3,37 – 6,65) 4,90 €/m ²	5,20 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	30 %	29,2 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	0,3 / (1,4)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,7	17,6

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten Abweichungen ergeben sich aus der Nutzung als Einfamilienwohnhaus sowie der dörflichen Umgebungsstruktur. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.



Wertzusammenstellung: Bebautes Grundstück

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	190.670 €	rd. 191.000 €
Sachwert	=	158.170 €	rd. 158.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	121.658 €	rd. 122.000 €
Ertragswert	=	89.158 €	rd. 89.000 €

Marktwert / Verkehrswert Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
158.000 €
einhundertachtundfünfzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (122.000 €) liegt rd. 36,1 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (191.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit insgesamt nur 111 m² Wohnfläche.

Gutachter / Sachverständiger:




Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 05. Dezember 2024

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.