

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

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 12/25

Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

PLZ, Ort	36179 Bebra
Straße	Stettiner Str. 18
Bundesland	Hessen
Eigentümer	
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
Wertermittlungsstichtag	10.07.2025



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

130.000 EUR

Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und Garage. Das Objekt befindet sich in einem renovierungswürdigen Zustand. Wertbeeinflussende Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

Das Objekt befindet sich innerhalb Bebras im östlich gelegenen Wohngebiet, im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen.

Die Makrolage wird mit befriedigend, die Mikrolage wird mit gut zu bewertet.

Die Grundrisskonzeption wird mit klassisch und zweckmäßig beurteilt. Die Ausstattungsmerkmale sind veraltet und stark renovierungswürdig. Der Gesamtzustand ist mit ausreichend zu bewerten, es besteht Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf. Das Objekt ist im Erdgeschoss derzeit noch bewohnt, das Obergeschoss ist leerstehend, aber noch voll möbliert. Es ist im Gesamten als ungepflegt zu bewerten. Eine Entrümpelung ist angeraten. Konstruktiv sind keine negativen Auffälligkeiten festzustellen.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

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

Voraussetzung wäre allerdings eine Verbesserung der veralteten Ausstattungsmerkmale.

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

- etablierte Wohnlage
- konventionelle Bauweise, langlebig
- Gebäude mit Grundstück entspricht dem Käufermarkt

Negative Objekteigenschaften

- Gebäude noch stark vom Baujahr geprägt, tlw. überaltert
- stark renovierungswürdig
- tlw. Bauschäden

Regionaler Immobilienmarkt

Bebra hat den für ländliche Regionen entsprechenden üblichen Markt. In Investoreneigentum befinden sich in der Regel Fachmarktzentren, Pflegeimmobilien, Wohnimmobilien und soweit vorhanden auch vereinzelt Büroimmobilien.

In Bebra sind mehrere große Autohändler ansässig. Das kleinteilige Autogeschäft verschwindet allerdings zusehend vom Markt. Der Handel benötigt große Außenflächen, da nicht mehr der örtliche Verkauf, sondern der überregionale Vertrieb am Markt präsent ist.

Bebra hat einen Strukturwandel von der "Eisenbahnerstadt" zum Mittelzentrum mit normal üblichen Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten hinter sich. Der Markt für gewerbliche Objekte ist deutlich stärker ausgeprägt, als z.B. im ähnlich großen benachbarten Rotenburg a. d. Fulda.

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Hersfeld-Rotenburg ist vorhanden, hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und der Stadt Bebra selbst.

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

Stadt / Gemeinde	durchschnittliche Preise 2024 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Baujahre 1950 - 2020				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis	Mittlere Grundstücksgröße	Mittlere Wohnfläche	mittlerer Boden- richtwert
		€	m²	m²	€/m²
Bebra	8	174.625	1.157	188	37

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 Parteinahme 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

Sachwertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Sachwert

Begründung der Verfahrenswahl

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

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein ist ein Zweifamilienwohnhaus (II-geschossig, Kellergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und Garage auf einem auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück

Verfahren

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

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

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

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

Anmerkung zum Objekt:

Auch wenn das Objekt derzeit teilvermietet ist, ist für die Bewertung das Sachwertverfahren anzuwenden.

Vorbemerkungen

Auftraggeber
Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld



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 12/25) 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.

Wertermittlungssichttag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungssichttag. 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, 14.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) [REDACTED]
- b.) [REDACTED]
- c.) [REDACTED]
- a.) [REDACTED]
- b.) [REDACTED]
- c.) [REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Donnerstag, den 10.07.2025, 14.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

[REDACTED] und [REDACTED] nahmen 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. [REDACTED] hat ebenfalls schriftlich mitgeteilt am Ortstermin nicht teilzunehmen.

Für den Sachverständigen:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, MRICS, HypZert (F)
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gegenstand der Besichtigung

Es konnte 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 Ortsterminteilnehmer.

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 10.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bebra, Bauverwaltung vom 15.04.2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, vom 01.04.2025 und 07.08.2025
- Pläne (vom Eigentümer übergeben)
- Auskunft über Erschließungskosten der Stadt Bebra, Bauverwaltung vom 23.04.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis, Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 25.04.2025

Erläuterungen Makrolage

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	121.371 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Bebra	13.053 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 01.06.2025)

Private Kaufkraft

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	85
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	312
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	22.389

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	86
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	79
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	5.711

Kaufkraftbindung im Einzelhandel

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	116
---	-----

Einzelhandelszentralität

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	139
---	-----

Einzelhandelsrelevanter Umsatz

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	92
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.617
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	119

Bevölkerungsdichte (Bebra) 139 Einwohner/km² (Statistisches Bundesamt, 01.06.2025)

Arbeitslosenquote (März 2025) Landkreis Hersfeld-Rotenburg: 4,4 %
Hessen: 5,8 %
Deutschland: 6,4 %

Demographieentwicklung 2023-2035 -3,6 % (Hessen Agentur - Stand 10.2024)

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 28 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,46 % und 12,9 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 88 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 2 (80 - 110 Jahre).

Verkehrsanbindung überörtlich Autobahn A4 (Anschlussstelle Wildeck-Hönebach)
Bundesstraßen B27 (OT Blankenheim) und B 83
Bahnhof mit IC- und ICE-Anbindung
Regionalflyghafen Kassel-Calden in ca. 88 km, 70 Minuten
Frankfurter Flughafen in ca. 160 km, 90 Minuten

Infrastruktur (Einkauf/Bildung/Kultur): Mittelzentrum

Bebra ist eine Kleinstadt im Nordosten Hessens (Deutschland). Bebra ist eine klassische Eisenbahnerstadt als Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken.

Bebra liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg etwa 45 km südsüdöstlich von Kassel an der Fulda. Die Stadt ist dank der markanten Lage am Fuldaknie auf den meisten Landkarten leicht zu finden. Sie ist umgeben vom Stölzinger Gebirge im Norden, dem Richelsdorfer Gebirge im Osten, dem Seulingswald im Südosten und dem Knüll im Südwesten. Die größten Nachbarorte sind Rotenburg und Bad Hersfeld.

Im Uhrzeigersinn beginnend im Norden stoßen an Bebra diese Gemeinden: Cornberg, Nentershausen, Ronshausen, Ludwigsau und Rotenburg.

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, Gilfershausen, Rautenhausen, Braunhausen, Imshausen, Solz, Iba, Weiterode, Breitenbach, Blankenheim und Lüdersdorf.

Lageeinschätzung Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb Bebras im östlich gelegenen Wohngebiet.

Versorgungsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung vorhanden.
Ortszentrum ca. 2 km entfernt.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Die Straße ist eine reine Zufahrtsstraße (Sackgasse).
Die umliegenden Bebauung besteht überwiegend aus Ein-/Zweifamilienwohnhäuser.

Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

Einschätzung der Wohnlage

Die Wohnlage wird mit gut eingeschätzt.

Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit gut beurteilt

Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit gut bewertet.

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist an der östlichen Grundstücksseite über die Stettiner Straße befahrbar, Straßenfront Ostseite ca. 20 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 32 m.

Grundstücksgröße

625 m² lt. Grundbuch

Grundstücksform

Regelmäßiger rechteckiger Zuschnitt, bestehend aus einem Flurstück.

Topographie

Das Grundstück weist im bebauten Bereich eine nahezu ebene Topografie auf, danach (Gartenbereich) zur westlichen Grenze dann starkes Gefälle.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Zufahrtstraße (Sackgasse), Gehwege beidseitig, Beleuchtung

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung von Stettiner Straße her auf Straßenhöhenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon) sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung rund um das Grundstück ist geprägt von Wohngebäuden. An der südlichen Grenze ist die Garage direkt als Grenzbebauung erstellt. Das Wohngebäude hat zur südlichen Grundstücksgrenze einen geringen Abstand (rd. 2,50 m). 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 unterstellt.

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines B-Planes.
B-Plan Nr. 2 „Gemarkung Bebra, Flur 4“ vom 03.06.1969
WA – Allgemeines Wohngebiet
II-geschossig
Offene Bauweise
GRZ 0,4, GFZ 0,7
Baugrenzen

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 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. § 3 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge für Flur 4, Flurstück 195/17 (Stettiner Str. 18, Bebra) der Stadt Bebra, Bau- und Planungsamt vom 23.04.2025 liegt vor.

Es ist bestätigt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungskosten anfallen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt bei einem beitragspflichtigen Um- und Ausbau von öffentlichen Einrichtungen Ansprüche entstehen können. Derzeit sind keine Erschließungskosten offen.

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 gem. § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

Hochwassergefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Quelle: GeoVeris, Stand 2021

Starkregengefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone gering, 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 sind vorhanden. An der südlichen Grenze ist die Garage direkt als Grenzbebauung erstellt. Das Wohngebäude hat zur südlichen Grundstücksgrenze einen geringen Abstand (rd. 2,50 m). 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 Ein-/Zweifamilienwohnhaus und Garage.

Baujahr

Das Baujahr ist lt. Bauschein 1966 (Schlussabnahme). Die Garage wurde 1967 errichtet.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Objekt befindet sich in einem renovierungswürdigen Zustand. Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich. Eine Nutzbarkeit ist noch gegeben.

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (unausgebaut)

Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Satteldach, Betondachsteine, Zinkrinnen und Zinkfallrohre (gestrichen) Dachschrägen gedämmt, Folien nicht fachgerecht verklebt (ggf. falsches Material)
Keller	Vollunterkellert, Wände tlw. verputzt und gestrichen, Feuchtigkeitsschäden
Fassade/Außenansicht	Putzfassade, farblich abgesetzte Faschen, Sockel tlw. verputzt und farblich abgesetzt, tlw. Klinker
Balkon	Keine vorhanden
Wände	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Decken	Stahlbetondecken, tapeziert und gestrichen, tlw. mit Nut-/Federverkleidung
Treppen	KG/EG: Betontreppe ohne Belag EG/DG: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Geländer Stahl mit Kunststoffhandlauf Außenzugangstreppe zum Kellergeschoss, 6 Steigungen, Stahlgeländer
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster 2015 bzw. unterschiedliche Baujahre, tlw. noch Holzisolierglasfenster aus dem Baujahr (insbesondere Obergeschoss) Rollläden Glasbausteine im Treppenhaus Einfache Stahlfenster, einfachverglast im KG
Außentüren	Holzeingangstür mit Glasausschnitt und Überdachung mit seitlichen Glasteilen aus dem Baujahr. Holztür als Kelleraußeneingang
Innentüren	Holztüren, einfach
Fußböden	Verschiedene Beläge, wie Teppichboden, Laminat, PVC, Fliesen, Stäbchenparkett, etc.
Elektro-Installation	Noch zweckmäßig, aber tlw. nicht mehr zeitgemäß, Neue Hauptverteilung Neue Hauptverteilung aus 1995 im Kellergeschoss Alte Hauptverteilung mit zwei Zählern aus 1981
Sanitäre Installation	zweckmäßig, Bäder nicht mehr zeitgemäßer Stil (aus den 60er Jahren)

Heizung/Technik Vissmann Vitola-biferral, Baujahr unbekannt
Stahlöltanks vorhanden, Kunststofföltank abgeklemmt
Rippenheizkörper in Heizkörpernischen

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption zweckmäßig

Beurteilung der Ausstattung Veraltet Ausstattungselemente, stark renovierungswürdig, tlw. verschlissen

Beurteilung des Gesamtzustandes: Der Gesamtzustand ist mit ausreichend zu bewerten, es besteht Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Das Objekt ist im Erdgeschoss derzeit noch bewohnt, das Obergeschoss ist leerstehend, aber noch voll möbliert. Es ist im Gesamten als ungepflegt zu bewerten. Eine Entrümpelung im Obergeschoss ist angeraten.

Garagegebäude

Konstruktion Mauerwerk massiv

Dach Pultdach leicht geneigt, gedeckt mit Faserzementwellendach

Fassade/Außenansicht Putzfassade gestrichen

Garagentore Stahlschwingtor

Fenster Holzfenster, einfachverglast

Sonstiges Holzverschlag angebaut an Garage im Gartenbereich – dieser ist als abgängig zu bewerten

Außenanlagen

Befestigung Gebrochener Asphalt vor Garage, Betonsteinplatten im Garten, Steinplatten neben Garagenzufahrt

PKW-Stellplätze Stellplatz vor Garage und daneben vorhanden, auf dem Grundstück

Freiraum Gestaltung Rasenflächen mit Bepflanzung

Einfriedung Holzzaun mit Tor und Lebendhecken (Vorgarten)

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist weitestgehend (außer Fenster) aus dem Baujahr. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist sowohl beim Zugang, wie auch in der Immobilie derzeit nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Im Objekt ist das Erdgeschoss derzeit vermietet. Im Obergeschoss hat der ehem. Eigentümer (Vater der Erbengemeinschaft) gewohnt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Bauschäden / Instandhaltungsstau, etc.		Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
1)	Schornstein, Fugen, Feuchtigkeit	1	Pauschal	2.000 €
2)	Entrümpeln Obergeschoss inkl. Reinigung	1	Pauschal	3.000 €
3)	Garage Putzschaden	1	Pauschal	500 €
	Summe			5.500 €

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau rd. 5.500 €** abgezogen.

Es wird hier nur ein geringer Abschlag für Bauschäden / Instandhaltungsstau vorgenommen, eine Würdigung findet in der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) statt.

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

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

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

Grundbuch

Auszug vom: 10.04.2025
Amtsgericht: Bad Hersfeld
Grundbuch von: Bebra

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m ²
2274	2	Bebra	4	195/17	Hof- und Gebäudefläche, Stettiner Str. 18	625,00

Gesamtfläche 625,00
davon zu bewerten 625,00



zu lfd. Nr. 3.1 - 3.5 - in Erbengemeinschaft -

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Wert (EUR)
2274	2	2	195/17	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-, 4 K 12/25); eingetragen am 10.04.2025.	

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. 2:

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: 15.04.2025

Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt: Keine Eintragungen vorhanden

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

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

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

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	625	55,00					Ja	34.375

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

BODENWERT (gesamt)

34.375

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:	55,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	22680005
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 55,00 €/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	Jahre			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR
1	Wohnhaus	1	1966	70	11	418,00 m² BGF	890	17,00	Linear	84,29	68.379
2	Garage	1	1976	60	11	22,00 m² BGF	571	12,00	Linear	81,67	2.578
1	Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe	1	1966	11	11	1,00 Stk.	2.500		Linear	0,00	2.500

Σ 73.457

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 73.457

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 3.672

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 77.129

+ Bodenwert 34.375

Vorläufiger Sachwert 111.504

± Marktanpassung 22,00% 24.530

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 136.034

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen
Bauschäden, Instandhaltungsstau - 5.500

SACHWERT 130.534

Erläuterungen zum Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 - 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010, ImmoWertV Anlage 4), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen.

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

Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

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

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

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischensumme	BGF (m²)
Kellergeschoss	11,140	9,400	1,000		104,72
Erdgeschoss	11,140	9,400	1,000		104,72
Obergeschoss	11,140	9,400	1,000		104,72
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	11,140	9,400	1,000		104,72
Zweifamilienwohnhaus					418,86
Erdgeschoss	6,480	3,430	1,000		22,23
Garage					22,23

Plausibilisierung:

WF (EG/OG)	BGF-Fläche	NF / BGF
EG	75,75	104,72
OG	75,73	104,72
151,49	209,43	0,72

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	Restnutzungsdauer (RND)			
		Ansatz GND	Alter (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND
Wohnhaus	1966	70	59		11
Garage	1967	60	(58)	1976	11
Nebengebäude / keine	-	-	-	-	-

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

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

Wohnhaus

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Jahr ca. 1966. Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND werden hier 11 Jahre angesetzt.

Garage: Einzelgarage

Das Baujahr ist 1967, gemessen AN DER Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus wird hier die wirtschaftliche RND ebenfalls mit 11 Jahren 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 Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungstichtag

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

Stand: II. Quartal 2025:

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

Herstellungskosten

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der ImmoWertV Anlage 4 / NHK 2010 entnommen. Eine korrekte Anpassung wird mit Wichtung der Standardmerkmale vorgenommen:

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.12

Standardstufen zu 1.12	Standardstufen					Wägungsanteil (%)	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1					23	
Dächer		1				15	
Außentüren und Fenster		1				11	
Innenwände und -türen		1				11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	
Fußböden		1				5	
Sanitäreinrichtungen		1				9	
Heizung		1				9	
sonstige technische Ausstattung		1				6	
Kostenkennwerte:	570	635	730	880	1100	€/m ² BGF	
Außenwände	1	*23% *	570		131	131	€/m ² BGF
	0	*23% *			0		
Dächer	1	*15% *	635		95	95	€/m ² BGF
	0	*15% *			0		
Außentüren und Fenster	1	*11% *	635		70	70	€/m ² BGF
	0	*11% *			0		
Innenwände und -türen	1	*11% *	635		70	70	€/m ² BGF
	0	*11% *			0		
Deckenkonstruktion und Treppen	1	*11% *	730		80	80	€/m ² BGF
	0	*11% *			0		
Fußböden	1	*5% *	635		32	32	€/m ² BGF
	0	*5% *			0		
Sanitäreinrichtungen	1	*9% *	635		57	57	€/m ² BGF
	0	*9% *			0		
Heizung	1	*9% *	635		57	57	€/m ² BGF
	0	*9% *			0		
sonstige technische Ausstattung	1	*6% *	635		38	38	€/m ² BGF
	0	*6% *			0		
Kostenkennwert (Summe)						631	€/m ² BGF

631 €/m² inkl. Nebenkosten

631 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 539 €/m² ohne Nebenkosten

Anpassung der Normalherstellungskosten:

Wegen der geringeren Ausbaufähigkeit bzw. notwendigen konstruktiven Aufwendungen, wird für die Dachgeschossenebene ein Ansatz von 50 % der Normalherstellungskosten (NHK) gewählt.

(3 Ebenen x 539 €/m²) – 1 Ebene x 539 €/m² x 50 %) = 1.886,50 €/m² / 4 Ebenen = 472 €/m²

472 €/m² x 1,886 Baupreisindex = 890 €/m²

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Garage

Garage

Gebäudeart: 14.1

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

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

Abzug von 30 % wegen nur Teilmassiv (Typusqualität):

433 €/m² ohne Nebenkosten $\cdot$ 30 % (130 €/m²) = 303 €/m²

303 €/m² $\times$ 1,886 Baupreisindex = 571 €/m²

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

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

Besondere Bauteile	Anzahl	€ / Einheit	€ / Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Kelleraußentreppe	1	Pauschal	2.500 €	Zeitwert pauschal

Nebengebäude	Anzahl	€ / Einheit	€ / Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Schuppen abgängig				Kein Ansatz

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

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

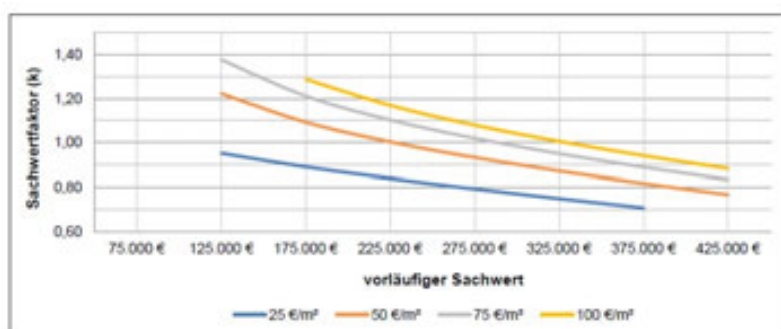
Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

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

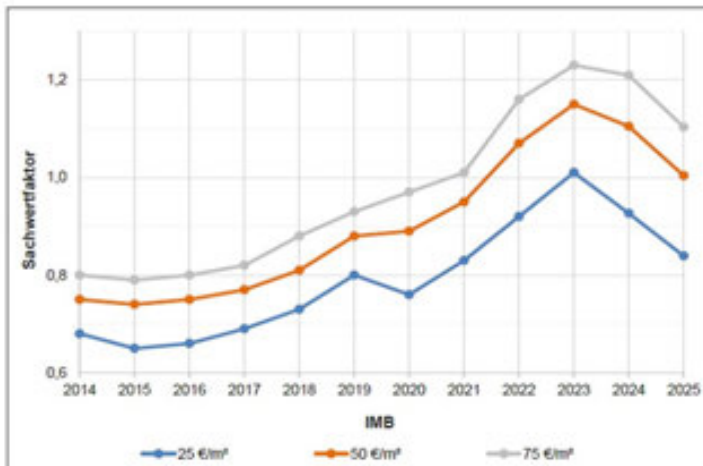
Immobilienmarkt 2025 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

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

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



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



Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 112.000 €, der Bodenwert bei 55 €/m².

Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 1,22 angesetzt.

Die Marktanpassung beträgt somit +22 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,22.

Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):

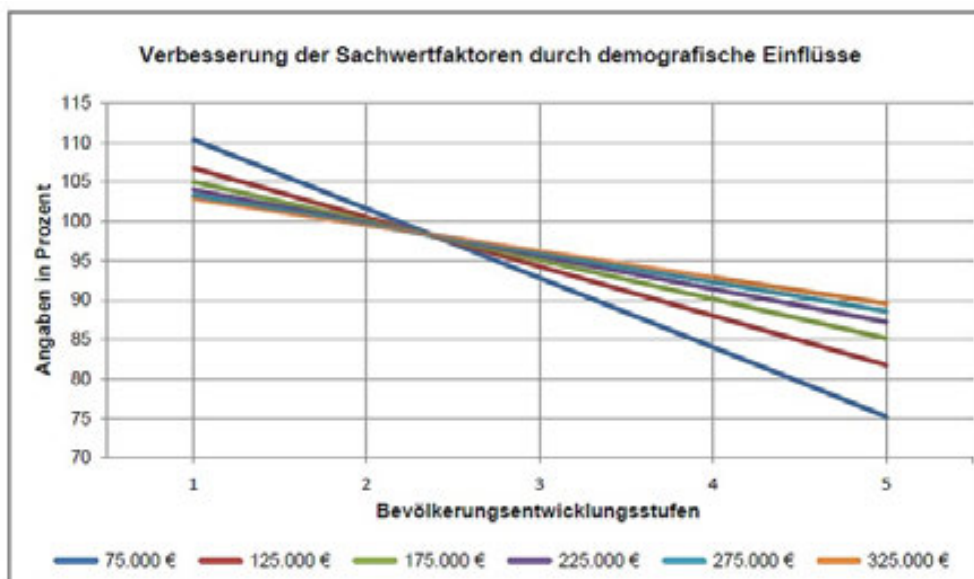
Der Gutachterausschuss Kreis Hersfeld-Rotenburg hat in seinem Immobilienmarktbericht Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienverlauf zur Folge hat,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

Die Ergebnisse zeigen die Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienverlauf zur Folge hat, d. h. der demografische Einfluss wird geringer.

Beispielsweise ergibt sich für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000 € in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 ein Zuschlag von ca. 10,4 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert, in der Entwicklungsstufe 5 ist ein Abschlag von ca. 24,8 % anzubringen. Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen.

Zu- / Abschläge für die Gemeinde:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 28 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,46 % und 12,9 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 88 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 2 (80 - 110 Jahre) bzw. 3 (55 bis 80 Jahre).



Ansatz:

Der Marktangepasste Schwert liegt bei rd. 136.000 €. Somit liegt in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 2 bei rd. 100 %. Somit erfolgt an dieser Stelle kein Zu-/Abschlag.

Kein Zu-/Abschlag auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

Pkw-Stellplatz

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

Photovoltaik/ Solarthermie

keine vorhanden

Ergebnis

Verkehrswert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	34.375
	Sachwert	130.537
Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert	130.000

Sachverständiger:



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

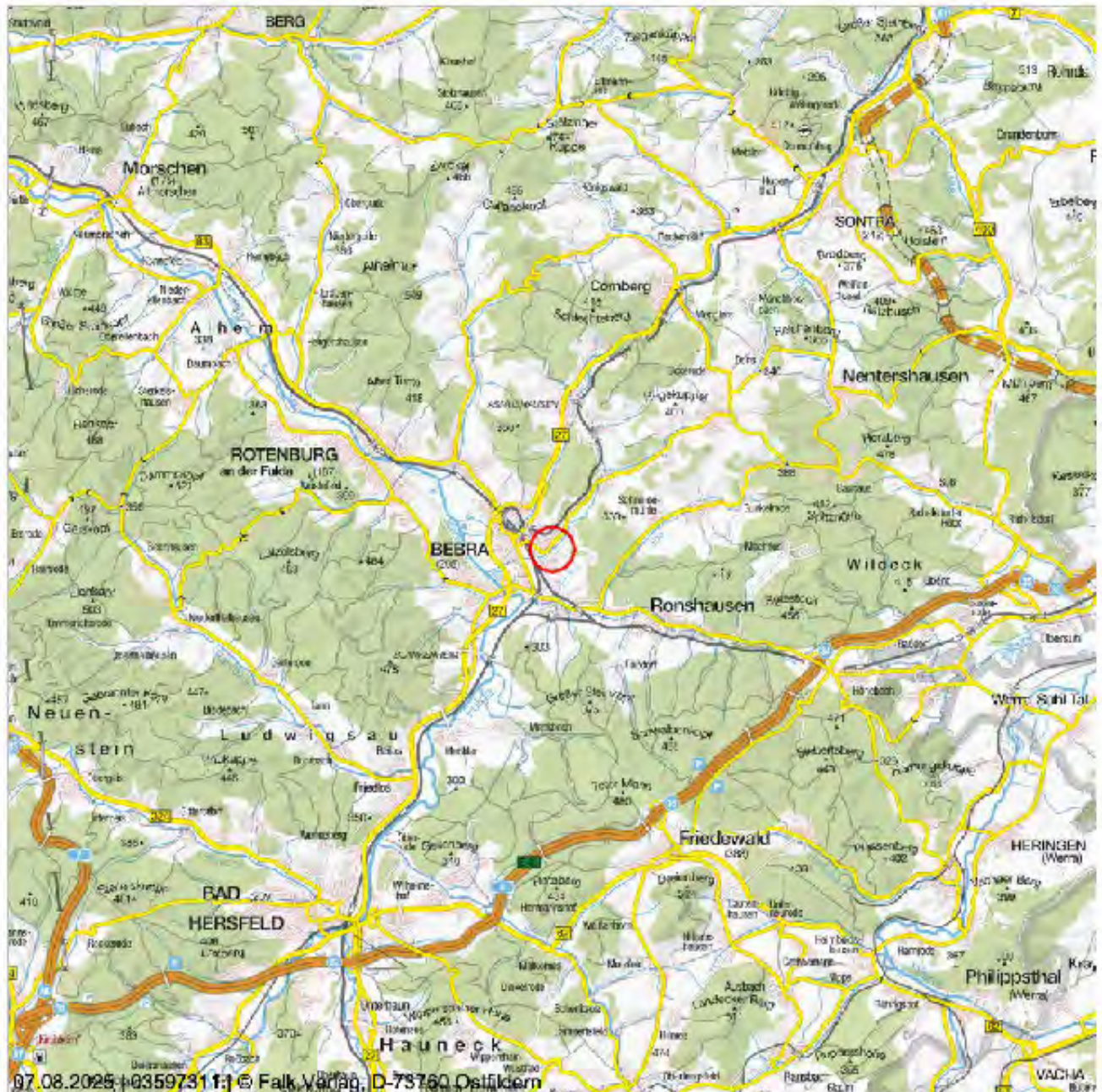
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem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

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	2 Seiten
4	Pläne	5 Seiten
5	Fotodokumentation 126 Digitalfotos	21 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

36179 Bebra, Stettiner Str. 18



07.08.2025 103597311 © Falk Verlag, D-75760 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 Gemeindegrenzen, die flächennutzungs- und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 angefertigt. 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 Anzeigenblätter.

Datenquelle

MAIRDUMONT | GmbH & Co. KG Stand: 2025



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

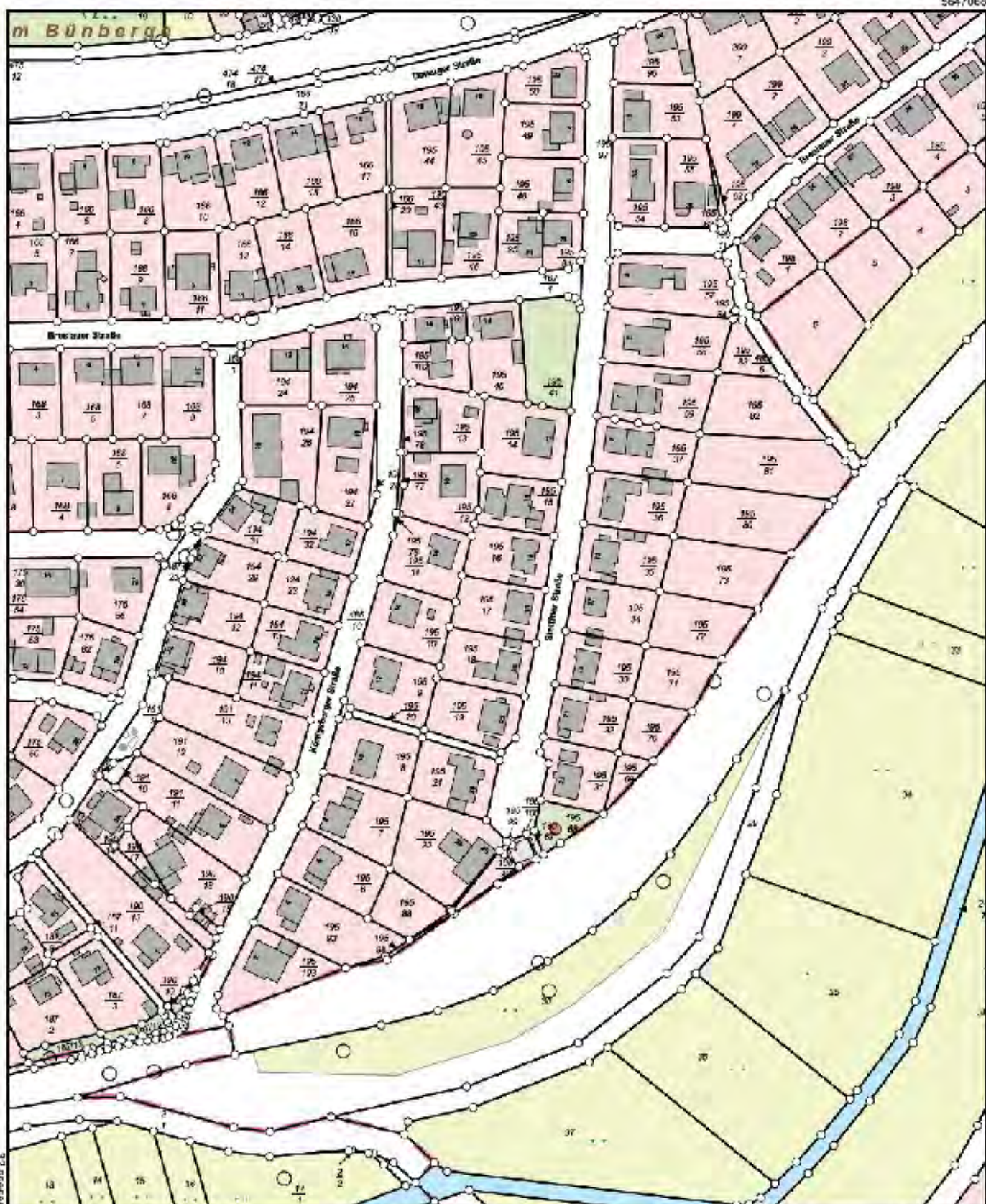
Hessen

Erstellt am 07.08.2025

Antrag: 202981469-1

Flurstück: 185/17
Flur: 4
Gemarkung: Bebra

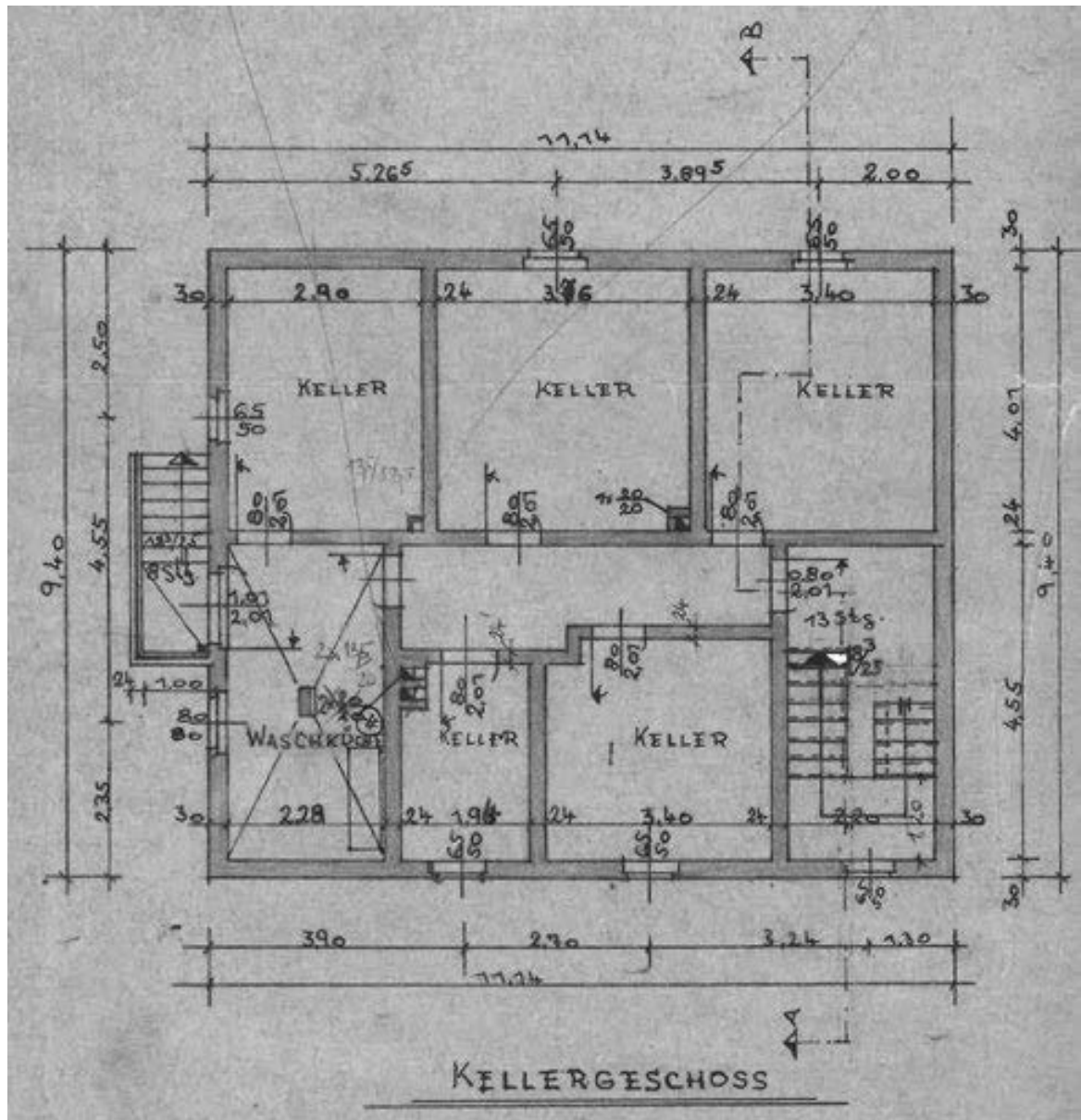
Gemeinde: Bebra
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel



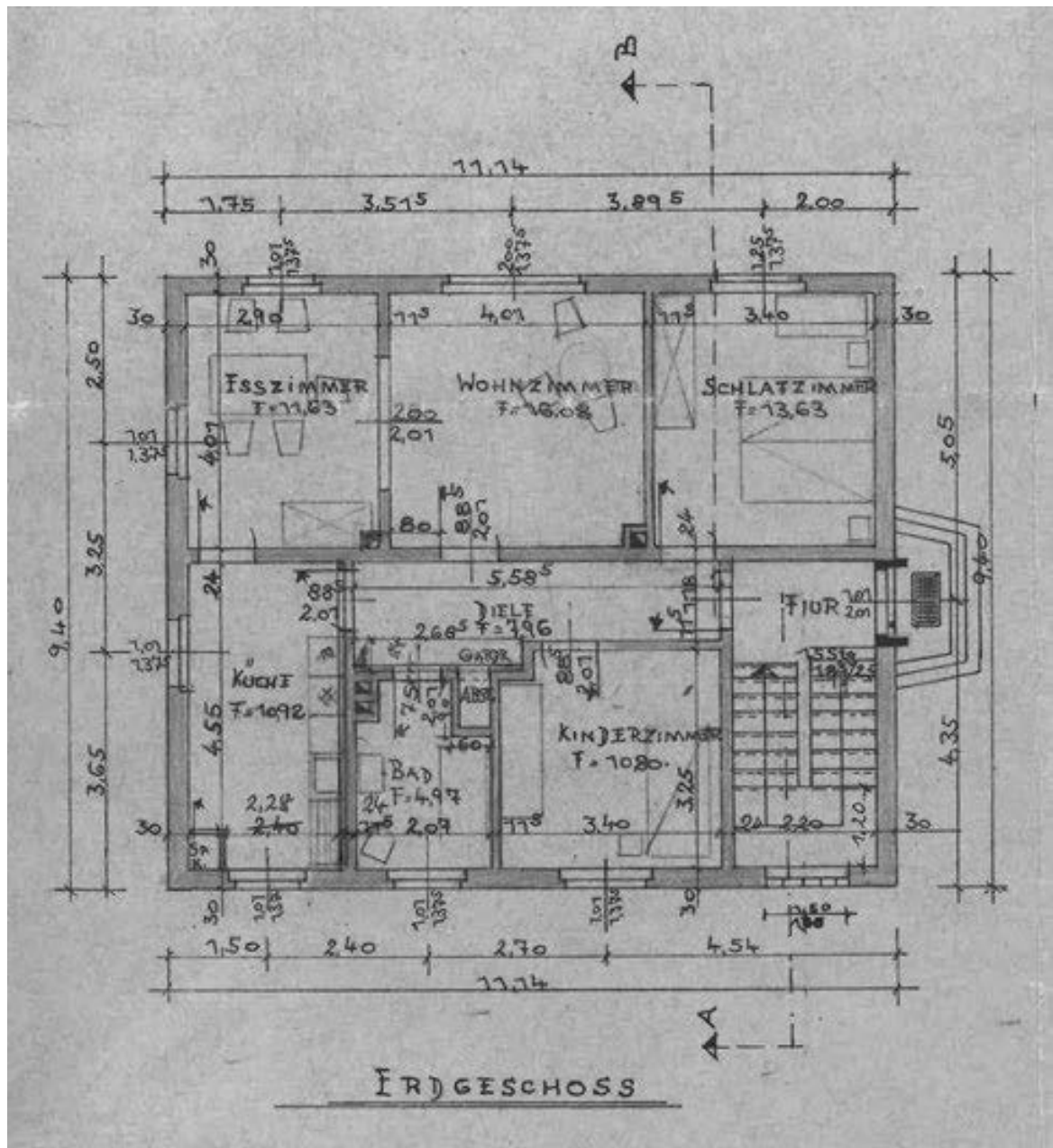
0 20 40 60 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:2000

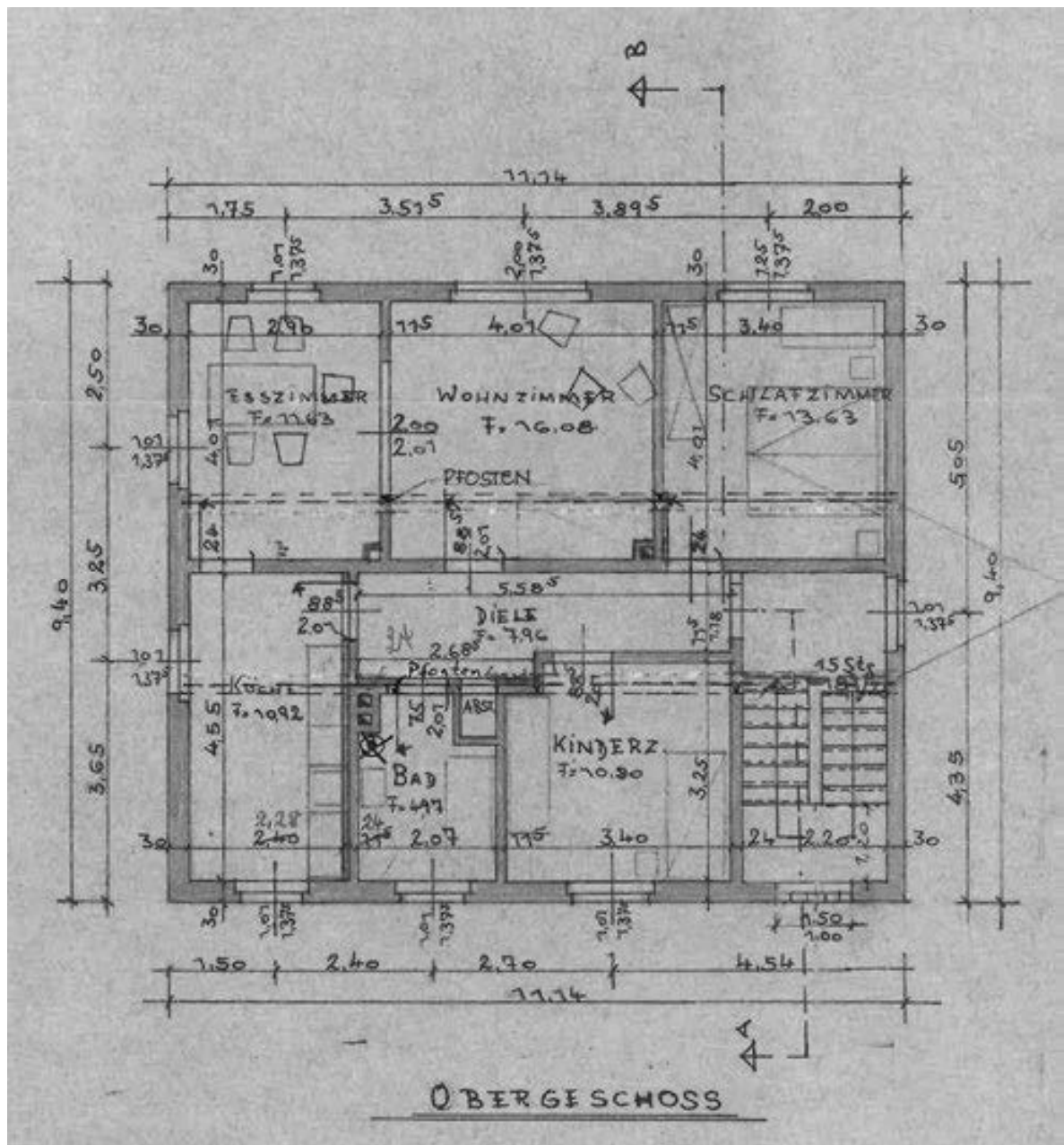
Planunterlagen



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fotodokumentation



Wohnhaus
Ansicht Stettiner Straße
Südseite / Ostseite



Wohnhaus
Ansicht Stettiner Straße
Ostseite



Wohnhaus
Ansicht Garten
Westseite



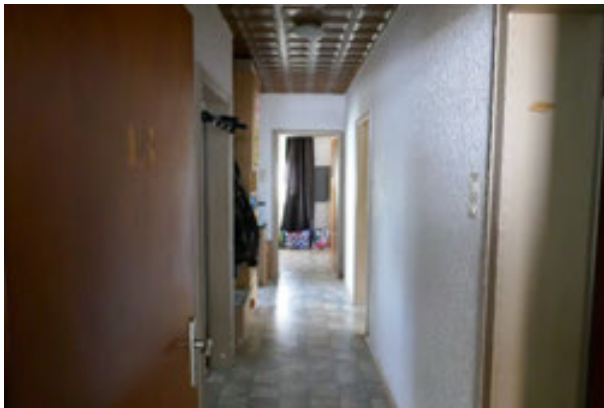
Wohnhaus
Ansicht Stettiner Straße
Ostseite / Nordseite



Garage/ Wohnhaus
Ansicht Stettiner Straße
Südseite / Ostseite



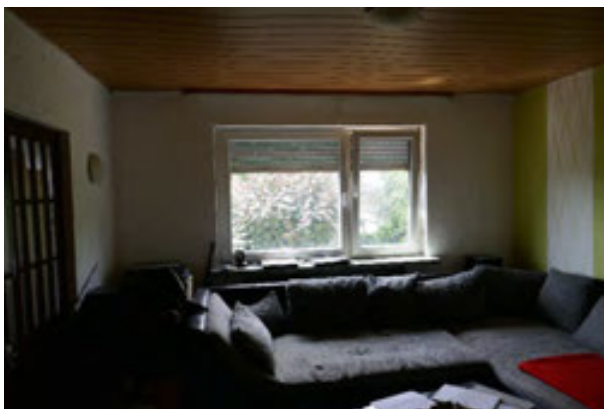
Wohnhaus
Ansicht Nordseite
Eingang



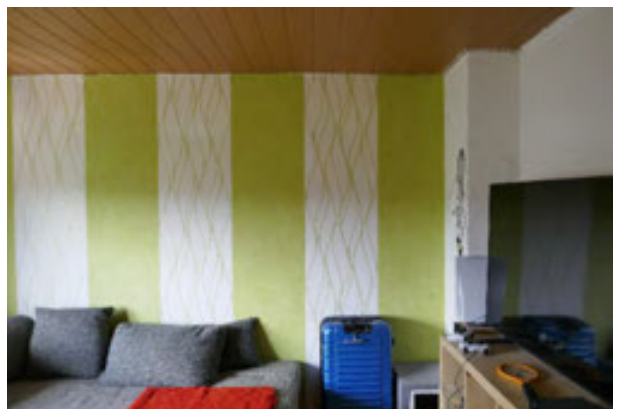
Wohnhaus / Erdgeschoss
Eingang



Wohnhaus / Erdgeschoss



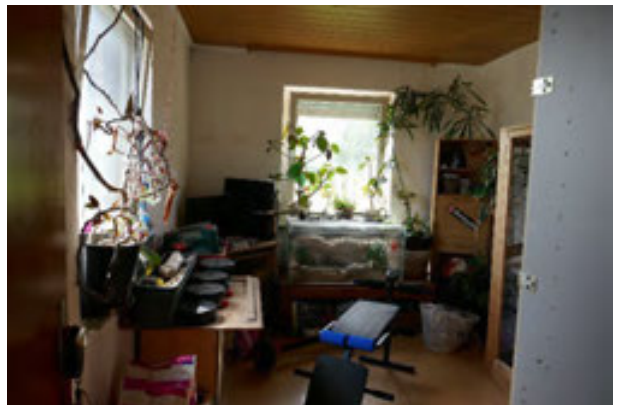
Wohnhaus / Erdgeschoss



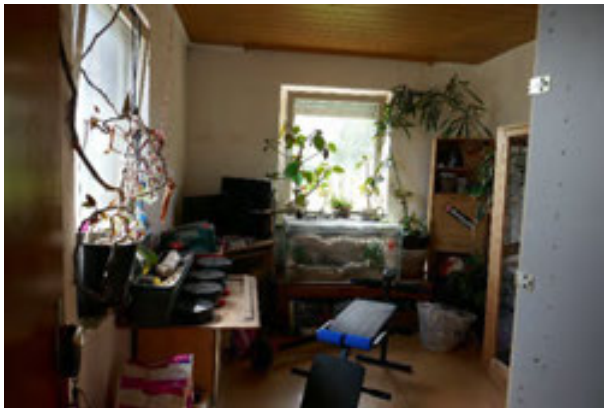
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



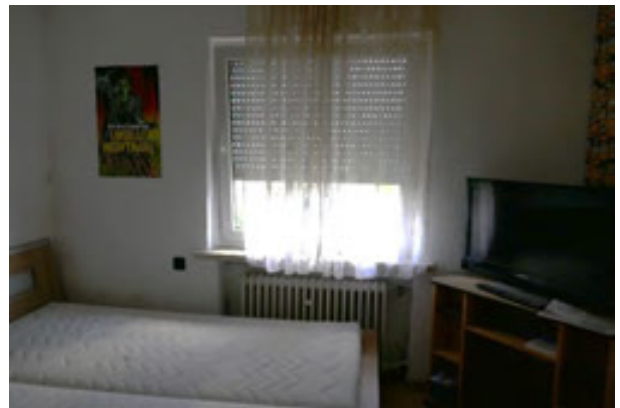
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



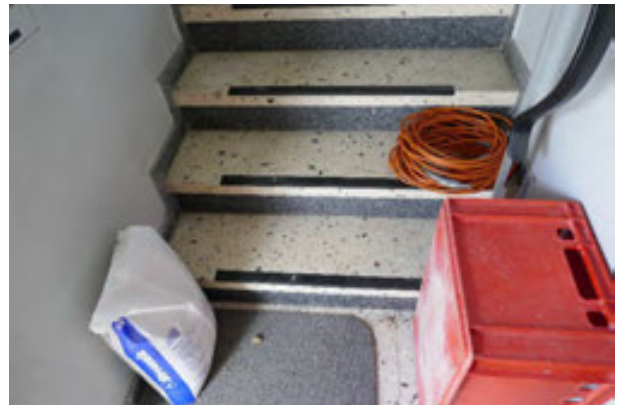
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss



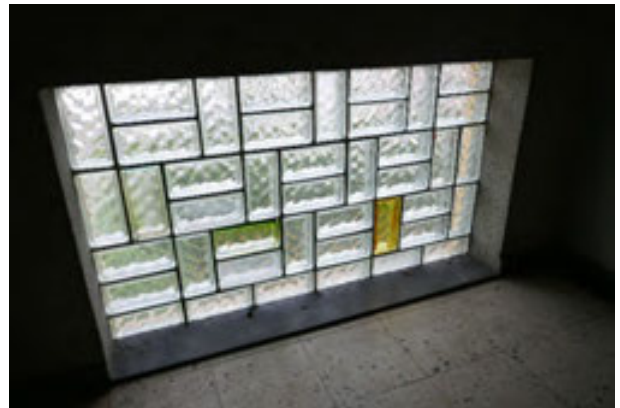
Wohnhaus / Erdgeschoss



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



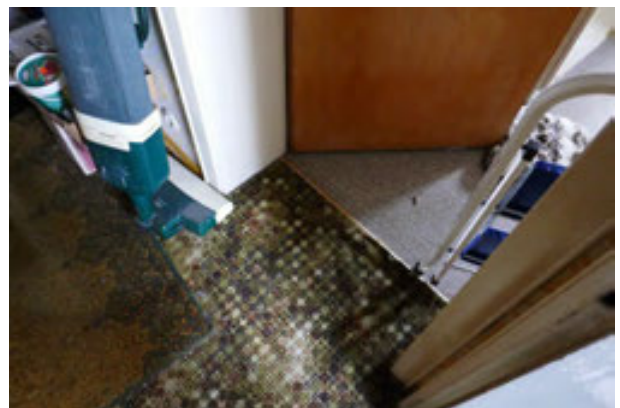
Wohnhaus
Treppenhaus



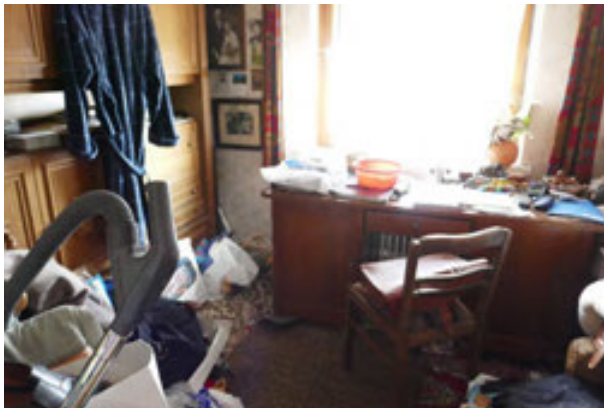
Wohnhaus
Treppenhaus



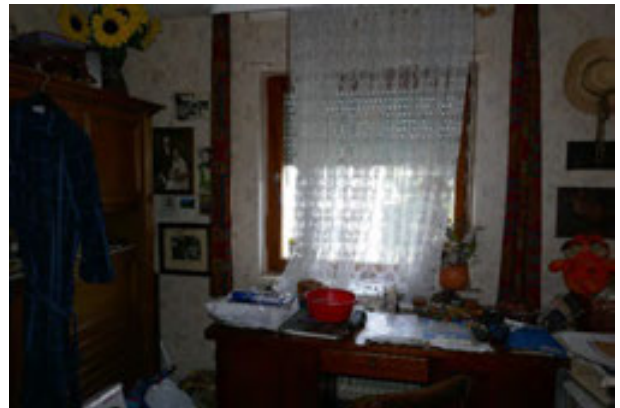
Wohnhaus / Obergeschoss



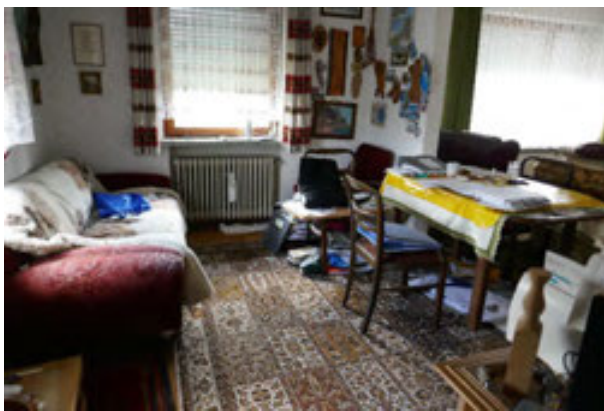
Wohnhaus / Obergeschoss



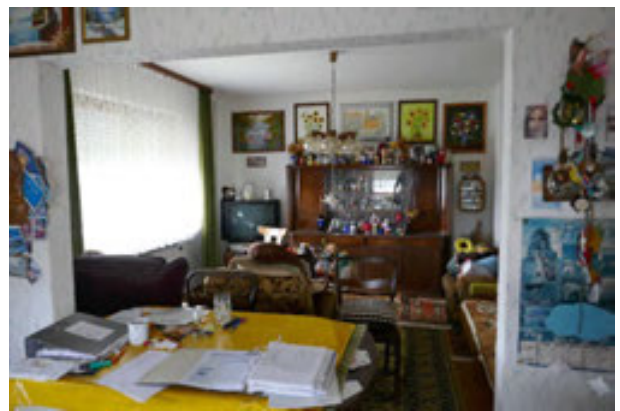
Wohnhaus / Obergeschoss



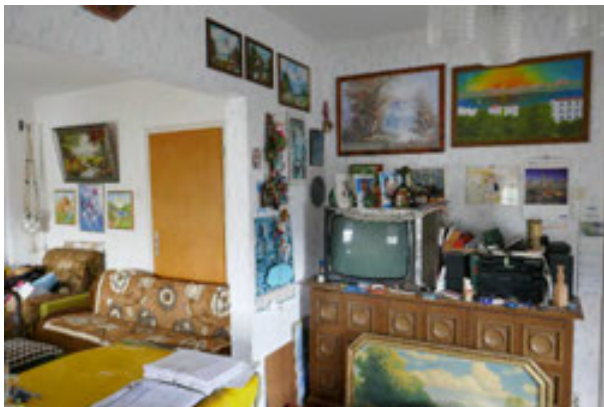
Wohnhaus / Obergeschoss



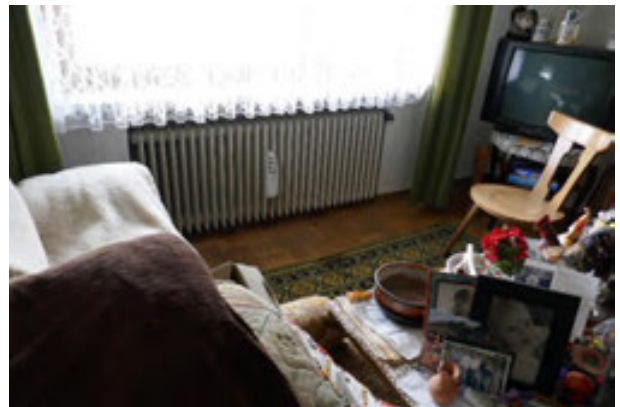
Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss



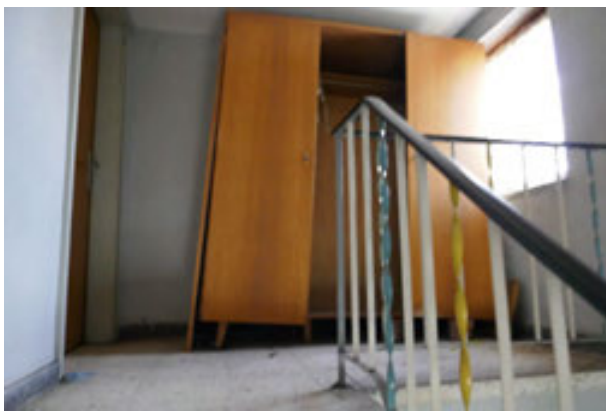
Wohnhaus / Obergeschoss



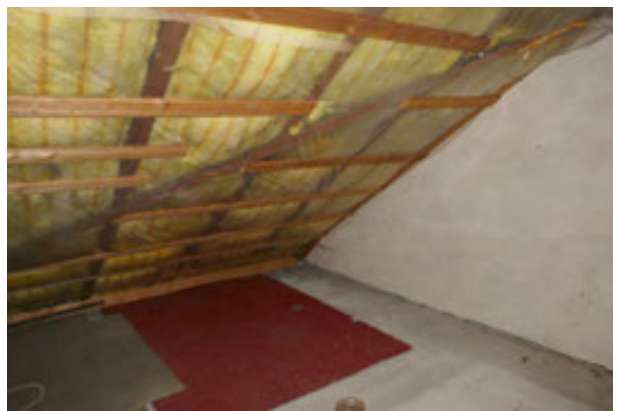
Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



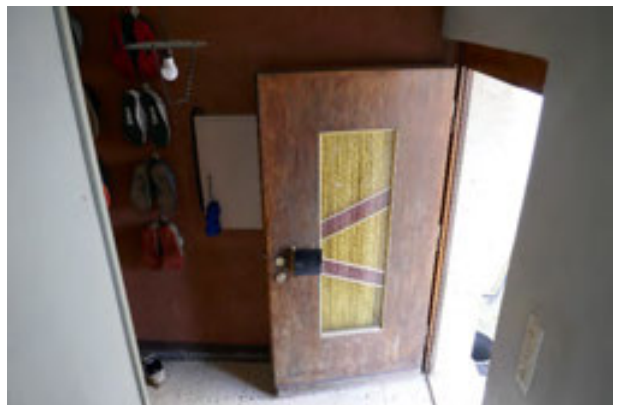
Wohnhaus / Dachgeschoss



Wohnhaus / Dachgeschoss



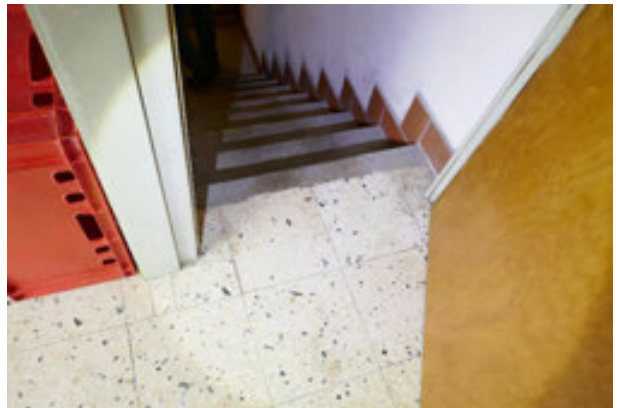
Wohnhaus
Treppenhaus



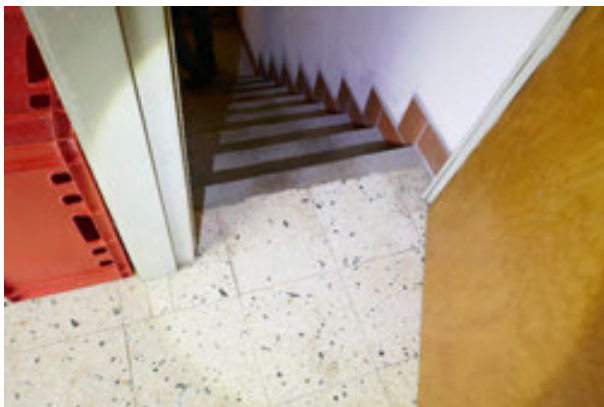
Wohnhaus
Treppenhaus
(Erdgeschoss Zugang)



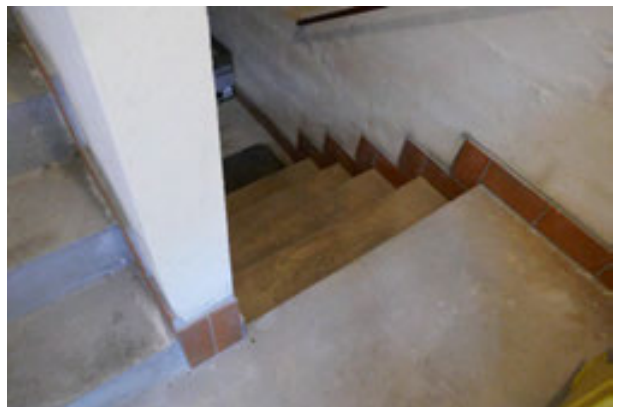
Wohnhaus
Treppenhaus (ehem. E-Verteilung)



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
Treppenhaus



Wohnhaus
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 / Kellergeschoss



Wohnhaus / Kellergeschoss



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen
(Garage)



Aussenanlagen
(Garage)



Aussenanlagen
Garage



Aussenanlagen
Garage



Umfeld Stettiner Straße
Richtung Süd



Umfeld Stettiner Straße
Richtung Süd



Umfeld Stettiner Straße
Richtung Nord



Umfeld Stettiner Straße
Richtung Nord