hessenWert
Immobilienbewertung & Consulting

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

Zwangsversteigerung:
[redacted]
Aktenzeichen: 4 K 15/24

Auftrags-Nr. 24.046 GG

Eigentumswohnung (Sondereigentum Nr. 1)

PLZ, Ort	**36251 Bad Hersfeld**
Straße	Magnolienweg 11
Bundesland	Hessen
Eigentümer	[redacted]
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Gutachter/in	Volker Dietz Dipl.-Ing. (FH) Architekt **Zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024** HypZert (F), REV,WAVO
Objektbesichtigungstag	15.01.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025

Verkehrswert
Sondereigentum Nr. 1
§ 194 Baugesetzbuch

153.000 EUR

Es handelt sich hier um ein Zweifamilienwohnhaus, welches in 2 Sondereigentume aufgeteilt ist. Die Aufteilung lt. Teilungserklärung ist wie folgt:

Miteigentumsanteil Nr. 1: 557,06 / 1.000 (mit rd. 107 m-Wohnfläche)
Miteigentumsanteil Nr. 2: 422,94 / 1.000 (mit. rd. 63 m²-Wohnfläche)

Zu bewerten ist hier das Sondereigentum Nr. 1

Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Zweifamilienwohnhaus (Wohnhaus mit Anbau), welches in 2 Sondereigentume aufgeteilt ist. Zu bewerten ist hier das Sondereigentum Nr. 1 mit rd. 107 m² bzw. einem Miteigentumsanteil von 557,06 / 1.000.Anteilen. Zu bewerten ist hier das Sondereigentum Nr. 1, welches sich im Ursprungswohnhaus befindet. Das Sondereigentum Nr. 2 befindet sich im Anbau.

Das Objekt liegt in Bad Hersfeld, im südlich gelegenen Ortsteil Johannesberg, dort nordöstlich in einem Wohngebiet. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen.

Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als gut zu bewerten. Die Mikrolage für Wohnzwecke wird ebenfalls mit gut bewertet.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, hierfür wird in der Bewertung ein Abschlag vorgenommen.

Die Grundrisskonzeption ist vermutlich einfach und zweckmäßig aus dem Ursprungsbaujahr. Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet. Der Gesamtzustand ist als befriedigend anzugeben, das Alter ist deutlich festzustellen.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

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

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: eingeschränkt gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als normal eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen. Einschränkend ist allerdings die Aufteilung in 2 Sondereigentume, es ist hier nur das Sondereigentum Nr. 1 zu bewerten.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

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

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- gute ruhige Wohnlage im Ortsteil Johannesberg
- konventionelle Bauweise, langlebig

Negative Objekteigenschaften

- Gebäude vermutlich vom Baujahr geprägt (veraltetet Ausstattungsmerkmale)
- Aufteilung des Zweifamilienwohnhauses in 2 Sondereigentume, zur Bewertung steht hier nur das Sondereigentum Nr. 1.
- Nur ein PKW-Stellplatz für 2 Wohneinheiten vorhanden

Immobilienmarkt

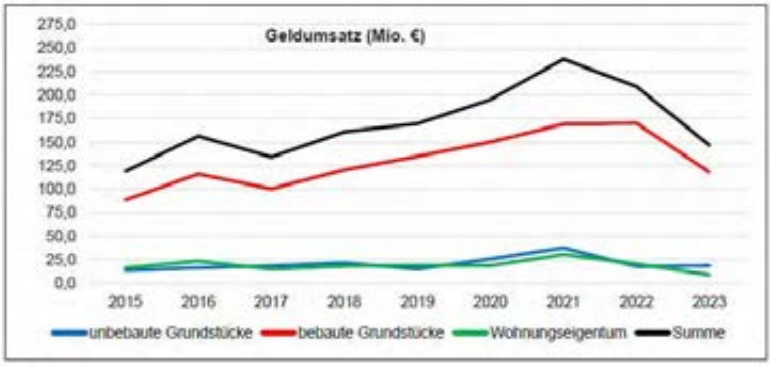
Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bzw. Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Hersfeld-Rotenburg ist vorhanden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und der Stadt Bad Hersfeld selbst.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg

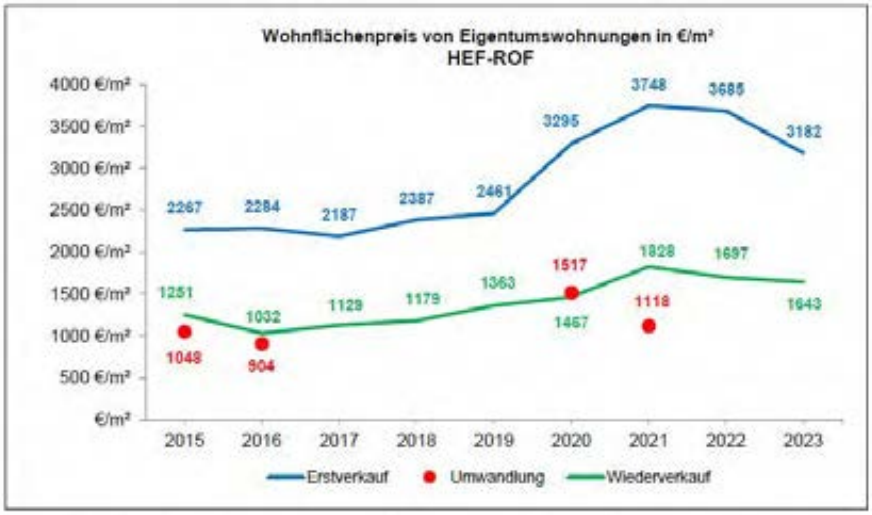
8.2 Geldumsatz

Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Geldumsatz (Mio. €)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	13,8	16,8	18,7	21,9	15,3	26,1	38,0	18,1	19,0
bebaute Grundstücke	88,9	116,2	100,6	120,8	135,1	150,3	169,3	170,3	118,3
Wohnungseigentum	16,6	23,6	15,2	18,5	19,4	19,0	31,0	20,8	9,4
Summe	119,3	156,6	134,5	161,2	169,8	195,4	238,3	209,2	146,7



11.2 Durchschnittlicher Wohnflächenpreis



*aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurden einzelne Wohnflächenpreise nicht dargestellt

11.3 Differenzierte Auswertung

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden **nur auswertbare Kauffälle** verwendet. D
entstehen die unterschiedlichen Angaben zur Anzahl der Kauffälle.

Nach Baujahren

Wiederverkauf Ø Wohnflächenpreis (€/m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	Baujahr							
	1919 - 1949		1950 - 1977		1978 - 1990		1991 - 2016	
2018	*	1	899	40	1.037	33	1.177	113
2019	701	5	834	41	1.113	40	1.443	104
2020	797	5	1.051	40	1.085	22	1.505	103
2021	950	4	1.359	57	1.277	30	1.556	109
2022	1.258	8	1.425	40	1.349	26	1.807	69
2023	**	3	1.226	46	1.274	9	1.497	62

Wiederverkauf Ø Wohnfläche (m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	Baujahr							
	1919 - 1949		1950 - 1977		1978 - 1990		1991 - 2016	
2018	*	1	93	40	82	33	73	113
2019	77	5	86	41	80	40	74	104
2020	60	5	73	40	56	22	81	103
2021	117	4	88	57	101	30	72	109
2022	59	8	72	40	70	26	79	69
2023	**	3	72	46	82	9	87	62

* aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht
** aufgrund fehlender Aussagekraft nicht veröffentlicht

Nach Wohnungsgrößen

Wiederverkauf Ø Wohnflächenpreis (€/m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	bis 44 m²		45 - 79 m²		80 - 119 m²		über 120 m²	
2018	1.353	7	1.200	66	933	34	997	15
2019	1.335	8	1.307	54	1.098	40	833	9
2020	963	8	1.347	52	1.518	30	1.019	13
2021	1.797	4	1.504	46	1.387	33	942	10
2022	1.763	4	1.704	48	1.485	27	1.683	4
2023	1.412	2	1.471	29	1.583	18	1.006	6

Erstverkauf Ø Wohnflächenpreis (€/m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	bis 44 m²		45 - 79 m²		80 - 119 m²		über 120 m²	
2018	*	1	2.329	25	2.538	24	2.398	4
2019	-	0	2.645	27	2.583	45	2.516	4
2020	-	0	2.945	22	2.954	42	3.198	8
2021	-	0	3.600	107	3.006	49	2.726	6
2022	*	1	3.617	16	3.539	42	3.144	3
2023	10.994**	10**	3.463	13	3.298	15	3.040	2

Wiederverkauf Eigentumswohnungen:

Kreis	Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	mittlerer Kaufpreis €	mittlere Wohnfläche m²	Wohnflächen-preis €/m²
HEF	Bad Hersfeld	7	0,79	113.286	76	1.478

Kauffälle Wohnhäuser:

Kauffälle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg						
	2021		2022		2023	
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)
EFH u. ZFH	405	177.671	338	196.236	260	191.813
DHH	52	130.612	44	171.568	27	146.048
RH	23	154.397	19	181.674	10	210.922
MFH	41	531.852	36	344.071	42	238.882

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein/Zweifamilienhäuser:

Stadt / Gemeinde	durchschnittliche Preise 2023 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Baujahre 1950 - 2019				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücks-größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert
		€	m²	m²	€/m²
Bad Hersfeld	23	368.841	2.237	312	87

Status des regionalen Immobilienmarktes (Bad Hersfeld)

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

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

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

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

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

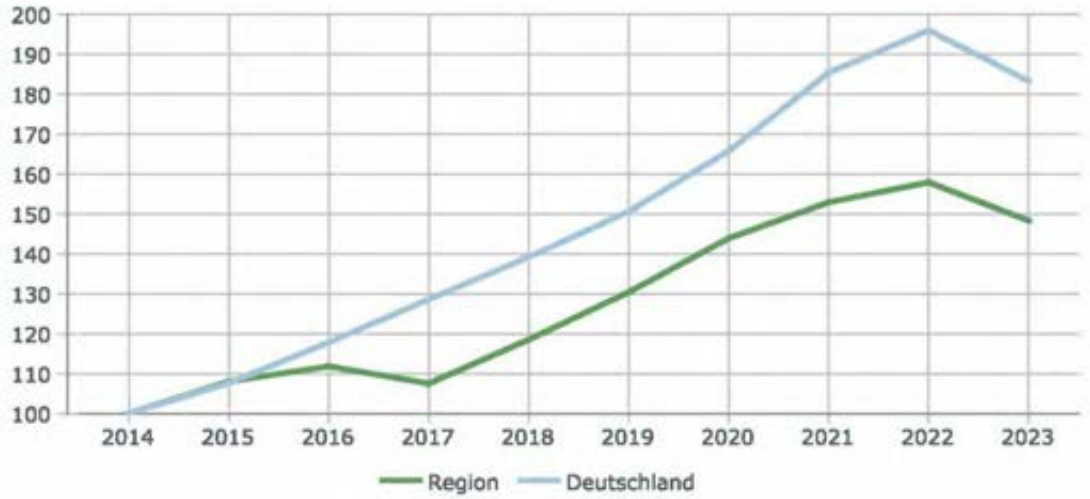
Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

36251 Bad Hersfeld, Magnolienweg 11

geoport

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

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



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	108	111,8	107,5	118,5	130,4	143,9	152,9	157,9	148,3
100	107,6	117,8	128,6	139,2	150,6	165,8	185,4	196	183,3

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 267 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 616647 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	4,5
Deutschland	7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03205712 vom 13.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend des ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine 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.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert
Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude
Sachwertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstücks als Summe von:
Bodenwert + Sachwertverfahren

Der Bodenwert ist gemäß notarieller Beurkundung und Teilungserklärung anhand der Miteigentumsanteile aufzuteilen. Somit ergibt sich der „Miteigentumsanteilige Bodenwert“ des Sondereigentums. Eine Realteilung des Grundstücks kann bei dieser Konstellation nicht vorliegen.

Der Sachwert des Gebäudes wird mit den indexierten Normalherstellungskosten (NHK) je m² ermittelt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Immobilie (Sondereigentum 01 und 02) ist der Sachwert hinsichtlich der tatsächlichen Quadratmeter des Gebäudes aufzuteilen, bzw. das jeweilige Sondereigentum den Normalherstellungskosten (NHK) zu unterwerfen.

Die Summe aus Bodenwert nach Miteigentumsanteil und Gebäudesachwert nach Größe/Fläche des Sondereigentums ergeben den vorläufigen Sachwert.

Dieser Sachwert ist mit dem Marktanpassungsfaktor abzugleichen. Allerdings sind diese aus Daten von Volleigentum mit eigenem Grundstück. Der Sachwertfaktor/Marktanpassungsfaktor ist durch diesen Sachverhalt zu dämpfen. Hilfsweise kann auch der vorliegende Sachwert der gesamten Immobilie dem Sachwertfaktor unterworfen werden. Dieser Faktor ist wegen dem höheren vorläufigen (Gesamt)Sachwert niedriger. Hier gilt das Prinzip, je höher der vorliegende Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.

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 das Sondereigentum 1 in einem Zweifamilienwohnhaus auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück

Verfahrenswahl
Die Verfahrenswahl zur Bewertung von Immobilien richtet sich nach dem Käufermarkt und seinen Anforderungen. Die Daten für die jeweilige Verfahrensart sind den Researchdatenbanken, dem Gutachterausschuss und weiteren Daten am Markt zu entnehmen.

Das Bewertungsobjekt dient eindeutig Wohnzwecken und ist primär auch mit einer Eigennutzung zu bewerten. Der Sachverhalt, dass das Gebäude nach WEG zu zwei Sondereigentumen aufgeteilt ist, spricht für eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren. Eigentumswohnungen werden nach WEG aufgeteilt und üblicherweise nach dem Vergleichswert bewertet. Das vorliegende Bewertungsobjekt ist allerdings keine Wohnung in einem Geschossbau, sondern eher der Typus Zweifamilienhaus und noch eher mit dem Charakter einer Doppelhaushälfte. Somit kann auch eine „Doppelhaushälfte“ auf einem gemeinsamen Grundstück mit Teilung nach WEG betrachtet werden. Dem Marktverhalten nach wäre es somit ein Sachwertobjekt. Nachteile für kein eigenes Grundstück und der Gesamtverantwortung für das Gemeinschaftseigentum wäre mit Abschlägen zu berücksichtigen.

Beide Verfahren Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren werden hier aufgestellt.

Das typischere Erscheinungsbild ist die Doppelhaushälfte. Somit ist das Sachwertverfahren das maßgebliche Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes. Die Nachteile von der fehlenden Realteilung sind zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren wird stützend zur Plausibilisierung durchgeführt.

Vorbemerkungen

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

Eigentümer
[redacted]

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
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 24.01.2019 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 09.12.2024 (Aktenzeichen: 4 K 15/24) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Besondere Annahmen in der Bewertung
keine

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Mittwoch, den 15.01.2024, 15.30 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.) [redacted]

b.) [redacted]

c.) [redacted]

d.) [redacted]

e.) [redacted]

f.) [redacted]

Tag der Ortsbesichtigung
Mittwoch, den 15.01.2024, 15.30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin
Der Eigentümer [redacted] hat eine Besichtigung nur von außen gestattet.

Herr [redacted] nahm ebenfalls am Ortstermin teil.

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

Gegenstand der Besichtigung
Die Besichtigung des Objektes war nur von außen möglich.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, der Zugang wurde nicht ermöglicht.

Das Einverständnis zur Erstellung von Fotos von außen 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 09.12.2024
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 24.04.2024 u. 09.12.2024
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 25.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung vom 03.05.2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, vom 14.02.2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Kreisstadt Bad Hersfeld, Kasse vom 14.05.2024
- Auskunft aus dem Denkmalschutzverzeichnis des Landesamt für Denkmalpflege Marburg vom 07.05.2024
- Teilungserklärung vom 24.06.1987 mit Teilungsplänen
- Pläne und Flächenberechnung (vom [redacted] übergeben)

Erläuterungen Makrolage

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	121.371 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Bad Hersfeld	30.652 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 30.09.2023)

Bevölkerungsdichte	409 Einwohner/km²
Kaufkraft-Index	94 (geoport.de, 2024)
Ø privat Kaufkraft pro Einwohner	24.820 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelszentralitätskennziffer	152 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	95 (geoport.de, 2024)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft pro Einwohner	6.349 (geoport.de, 2024)
Kaufkraftbindungsindex	124 (geoport.de, 2024)
Arbeitslosenquote Dezember 2024)	3,9 % (Landkreis) 5,5 % (Bundesland Hessen) 6,0 % (Deutschland gesamt)

Demografische Entwicklung

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

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

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

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

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

Beurteilung der Makrolage:

Zentraler Ort / Landesplanerische Einstufung:

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

Einzelhandelszentralität / Bedeutung als Einzelhandelsgemeinde:

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

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft / Nachfrageseitiges Potenzial:

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

Einwohnerprognose / Zukunftsgerichtetes Potenzial:

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

Pendler / Bedeutung als Arbeitsort:

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

Arbeitslosenquote / Strukturelle Probleme, Konsumneigung:

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 4,0 % unter der Quote für Hessen mit 5,4 %. Der Standort wird hinsichtlich dessen mit gut beurteilt.

Lageeinschätzung

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

Erläuterung Mikrolage

Lage im Ort	Das Objekt liegt im südlich gelegenen Ortsteil Johannesberg. Im Ortsteil Nordöstlich in einem Wohngebiet gelegen.
Umfeld	Umfeld durch Wohnbebauung geprägt.
Versorgungseinrichtungen	In unmittelbarer Umgebung im Ortsteil vorhanden bzw. im Ortszentrum von Bad Hersfeld ca. 3 km entfernt

Zuschnitt/Form des Grundstückes	Regelmäßig geschnittenes, rechteckiges Grundstück.
Topographie des Grundstückes	Nahezu ebenes Grundstück
Immissionen	keine vorhanden
Erschließungszustand	Erschlossen
Öffentlicher Zugang	vorhanden
Straßenanbindung	Zugang/Zufahrt über den Magnolienweg (Sackgasse): komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit tlw. Gehweg, Beleuchtung Fußläufig über Douglasienweg: komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße ohne Gehweg, Beleuchtung
Versorgung	Alle erforderlichen Anschlüsse augenscheinlich vorhanden Gas, Strom, Zu-/Abwasser, Telekom
Einschätzung der Lage	Die Lage ist mit gut einzuschätzen
Beurteilung bzgl. vorhand. Nutzung	gut
Verkehrsanbindung örtlich	Buslinie, Bahnanschluss im Ortszentrum, Autobahnanschluss

Lageeinschätzung
Insgesamt wird die Mikrolage des Bewertungsobjektes mit gut eingeschätzt.

Öffentlich rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan – W (Wohnbaufläche)

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Objekt liegt innerhalb eines B-Plans.
B-Plan Nr. 9.4 „Johannesberg, Bauabschnitt 2“ vom 29.07.1974

WR:	reines Wohngebiet
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Geschosse:	2-geschossig (als Höchstgrenze)
Bauweise:	offene Bauweise
Baugrenzen:	vorhanden

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Das zu bewertende Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 5 ImmowertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 14.05.2024 der Kreisstadt Bad Hersfeld lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen

Lediglich normal Steuerfälligkeiten sind angegeben.

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

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 07.05.2024 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

Schutzgebiete

Das Flurstück ist im GruSchu Hessen (HLNUG) vermerkt:

WSG-ID	632-079 bzw. 632-113
Zone	Quantitative Schutzzone III und Schutzzone B
Name	HQSG Lullusbrunnen
Art	Heilquellenschutzgebiet
Status	Festgesetzt, bzw. in Neufestsetzungsverfahren

Weiter Eintragungen in Schutzgebiete lt. online Recherche bei „geoportal hessen“ nicht vorhanden

Hochwassergefährdung

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

Starkregengefährdung

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

Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigungsunterlagen lagen nicht 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.

Besonderheiten

Das Objekt ist ein Zweifamilienwohnhaus, welches lt. Teilungserklärung in 2 Sondereigentume aufgeteilt ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist an der südwestlichen Grundstücksseite über den Magnolienweg befahrbar, Straßenfront Magnolienweg ca. 28 m.

Fußläufig begehbar über den Douglasienweg an der nordöstlichen Grundstücksseite, Straßenfront ca. 37 m.

Mittlere Grundstückstiefe ca. 37,5 m.

Grundstücksgröße

1.094 m² lt. Grundbuch

Grundstücksform

Regelmäßiger rechteckiger Zuschnitt.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem großen Flurstück. Das Grundstück weißt eine nahezu ebene Topografie auf.

Bemerkungen:

Auf den Teilungsplänen fehlt ein Windfang, in der Liegenschaftskarte ist die Eintragung vorhanden.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Zugang/Zufahrt über den Magnolienweg (Sackgasse):
komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit tlw. Gehweg, Beleuchtung

Fußläufig über Douglasienweg:
komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße ohne Gehweg, Beleuchtung

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung vom Magnolienweg ist auf Straßenhöhenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Es liegen keine Grenzbebauungen vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

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

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

Objektbeschreibung

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

Gebäudeart
Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Zweifamilienwohnhaus.

Baujahr

Wohnhaus	1978
Anbau an das Wohnhaus	1998

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen
Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Inwieweit hier Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Gebäude stattgefunden haben ist nicht ersichtlich.

Geschosse
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Walmdach mit Betondachsteinen
Keller	Teilunterkellert, lt. Plan mit klassischen Kellerräumen
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Balkon	nicht vorhanden
Wände	Keine Innenbesichtigung vermutlich Mauerwerk tapeziert und gestrichen
Decken	keine Innenbesichtigung KG: Massiv, EG nicht ersichtlich
Treppen	keine Innenbesichtigung
Fenster	Holzfenster aus dem Anbaujahr, tlw. Kunststoffrollläden
Außentüren	Holztüranlage aus dem Anbaujahr mit Glasausschnitten und Kunststofftürdrucker (HEWI)
Innentüren	keine Innenbesichtigung
Fußböden	keine Innenbesichtigung
Elektro-Installation	keine Innenbesichtigung
Sanitäre Installation	keine Innenbesichtigung
Heizung/Technik	keine Innenbesichtigung Lt. Aussage Eigentümer Ölheizung mit Heizkörpern

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	vermutlich einfach und zweckmäßig aus dem Ursprungsbaujahr.
Beurteilung der Ausstattung	Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet.

Beurteilung des Gesamtzustandes:

Der Gesamtzustand ist als befriedigend anzugeben, das Alter ist deutlich festzustellen. Das Grundstück ist gepflegt.

Außenanlagen

Befestigung	Waschbetonplattenbelag als Stellplatz und Wegeplatten zum Haus bzw. Gartenbereich
PKW-Stellplätze	Ein Außenstellplatz ist auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung	Rasenflächen mit Bepflanzung
Einfriedung	Lebendhecken

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist augenscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Fehlende Innenbesichtigung
Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden. Es wurde das Bewertungsobjekt von außen soweit möglich und für die Bewertung ausreichend besichtigt.

Hinsichtlich der fehlenden Innenbesichtigung wird hier rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert (bzw. bei der Plausibilisierung vom vorläufigen Vergleichswert) abgezogen.

Ansatz:
Abschlag 10 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.
Es wird hier kein Abschlag für Bauschäden / Instandhaltungsstau vorgenommen.

Der Stellplätz hat Schäden hinsichtlich der Verlegung der Waschbetonplatten (uneben). Die Fenster nähern sich dem Ende ihres Nutzungszyklus. Der Sockel hat leichte Schäden. Diese Sachverhalte spiegeln sich in der Restnutzungsdauer (RND) bzw. den Instandhaltungskosten wider.

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.

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

Die Außenbesichtigung kann nicht genügend Aufschluss über eventuelle Schäden im Inneren geben. Es gibt einen pauschalen Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung.

Grundbuch

Auszug vom: 25.04.2024
Amtsgericht: Bad Hersfeld
Grundbuch von: Bad Hersfeld

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Wirtschaftsart und Lage:	Flur	Flurstück	Fläche m²	Miteigentums-anteile Anteil	Miteigentums-anteile Gesamt	Ant. Fläche m²
12342	1	Bad Hersfeld	1	Gebäude- und Freifläche, Magnolienweg 11	51	381	1.094	577,06	1.000	631,30

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 631,30
davon zu bewerten **631,30**

Abteilung I, Eigentümer

[redacted]

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
12342	1	1	381	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-, 4 K 15/24); eingetragen am 25.04.2024.		

Erläuterungen zum Grundbuch

Prüfung

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

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 ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Abteilung II

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

Bemerkung zu Lfd Nr. 1:
Bei der vorliegenden Eintragung handelt es sich um ein Recht, welches die Grundstücksnutzung nicht einschränkt, wegen dem Bewertungsanlass (Zwangsversteigerung) 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:	03.05.2024
Quelle:	Kreisstadt Bad Hersfeld, Bauverwaltung
Inhalt:	Keine Eintragungen vorhanden.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

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

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

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Grundstücksanteil	631,30	65,00					Ja	41.034

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

BODENWERT (gesamt) 41.034

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:	65,00 €/m²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23140040
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 65,00 €/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 - Sondereigentum Nr. 1)

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	Wohneinheit Nr. 1	1	1988	70	33	197,66 m² BGF	1.003	17,00	Linear	52,86	109.343

Σ 109.343

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**109.343**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00%	5.467
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**114.810**
+ Bodenwert / Grundstücksanteil		41.034
Vorläufiger Sachwert		**155.844**
± Marktanpassung	10,00%	15.584
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**171.428**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Abschlag für demografische Anpassung	1,00%	- 1.715
- Abschlag für fehlende Innenbesichtigung	10,00%	17.143
SACHWERT		**152.570**

Nachrichtlicher Sachwert (Auswurf Gesamtobjekt)

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	Gesamtgebäude	1	1988	70	33	324,51 m² BGF	1.003	17,00	Linear	52,86	179.516
											Σ 179.516

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**179.516**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00%	8.975
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**188.491**
+ Bodenwert		71.110
Vorläufiger Sachwert		**259.601**
± Marktanpassung	10,00%	25.960
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**285.561**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Abschlag für fehlende Innenbesichtigung	- 10,00%	- 28.557
- Abschlag für demografische Anpasssung	- 1,00%	- 2.856
SACHWERT		**254.148**

Erläuterungen zum Sachwert

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

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

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

Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

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

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

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. (Das Gebäude ist teilunterkellert.)

Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischensumme	BGF (m²)
Wohneinheit Nr. 1 / EG	14,460	8,840	1,000	127,83	127,83
Wohneinheit Nr. 1 / KG	7,900	8,840	1,000	69,84	69,84
					197,66
Wohneinheit Nr. 2 / EG	6,655	11,000	1,000	73,21	
Wohneinheit Nr. 2 / EG	0,990	6,700	1,000	6,63	79,84
Wohneinheit Nr. 2 / KG	6,665	6,700	1,000	44,66	
Wohneinheit Nr. 2 / KG	0,980	2,400	1,000	2,35	47,01
					126,85

Gesamtsumme BGF	**324,51**

Plausibilisierung:

	WF + NF	BGF-Fläche	WF+NF / BGF
Nr. 1 /EG	107,77	127,83	0,84
Nr. 2 / EG	67,90	79,84	0,85
	175,67	207,67	0,85

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 mit Anbau	1978/98	70	37	1988	33

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:
Hinsichtlich der Modellkonformität wird hier der Ansatz mit 70 Jahren als GND (Gesamtnutzungsdauer) unterstellt. Es wird hier der Handlungsempfehlung der ImmoWertV gefolgt. Der Gutachterausschuss gibt die Sachwertfaktoren bezogen auf 70 Jahre vor.

Wohnhaus mit Anbau:
Die Gebäudeeinheit Nr. 1 (Bewertungsgegenstand) ist aus dem Ursprungsbaujahr 1978, die Gebäudeeinheit Nr. 2 wurde 1998 angebaut. Es wird hier ein gemeinsames fiktives Baujahr mit 1988 unterstellt.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND für die Sondereigentume werden 33 Jahre angesetzt. Eine Verjüngung des Ursprungsbaues hat nicht stattgefunden, allerdings ist eine RND von 33 Jahren plausibel.

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

Baupreisindex
Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffend Preisindex (§ 36 Abs. 2, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungsstichtag

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

Stand: IV. Quartal 2024:
Wohngebäude: = 1,847 Baupreisindex
Bürogebäude: = 1,890 Baupreisindex
Gewerbliche Betriebsgebäude: = 1,883 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: 1.02
Standardstufe 2: 605 €/m² inkl. Nebenkosten
605 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 517 €/m² ohne Nebenkosten

Korrekturfaktor für Zweifamilienwohnhaus: 1,305
517 €/m² x 1,05 Baupreisindex = 573 €/m²

543 €/m² x 1,847Baupreisindex = 1.003 €/m²

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

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

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

Nebengebäude	Anzahl	€ / Einheit	€ / Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Müllumhausung (vor Nr. 2)				kein Ansatz
Holzgartenhaus (vor Nr. 2)				kein Ansatz

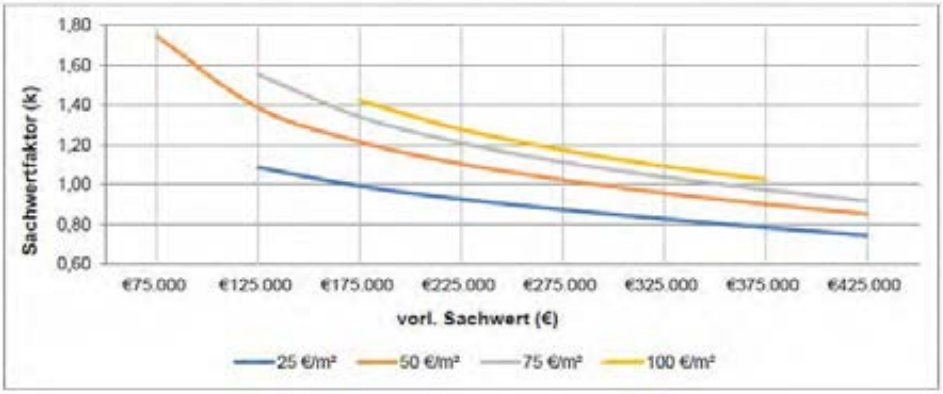
Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen
Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt.

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 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

2022 - 2023	Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert 25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €		1,75		
125.000 €	1,09	1,39	1,55	
175.000 €	0,99	1,21	1,34	1,42
225.000 €	0,93	1,10	1,21	1,28
275.000 €	0,87	1,02	1,11	1,17
325.000 €	0,83	0,96	1,04	1,09
375.000 €	0,78	0,90	0,97	1,03
425.000 €	0,74	0,85	0,92	

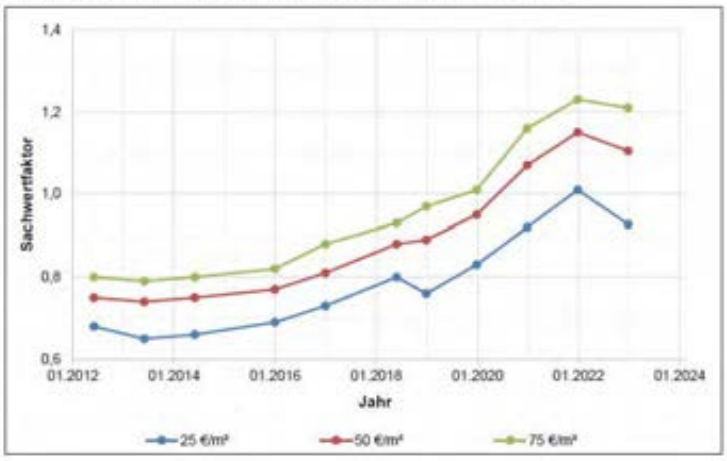


Entwicklung der Sachwertfaktoren ab 2013:

Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	261
Bestimmtheitsmaß R²	0,55
Ø vorl. Sachwert [€]	236.400
Ø Grundstücksgröße [m²]	820
Ø BRW [€/m²]	52
Ø RND [Jahre]	30
Ø Standardstufe	2,3
Ø BGF [m²]	352
Ø Wohnfläche [m²]	160
Ø Wert Außenanlage [€]	3.150
Ø Wert Nebengebäude [€]	3.000
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,17
Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.650

Anzahl der Kauffälle				
vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert 25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €		2	1	
125.000 €	11	8	8	
175.000 €	26	23	16	4
225.000 €	14	22	20	3
275.000 €	14	20	12	3
325.000 €	10	15	6	1
375.000 €	2	6	4	2
425.000 €	2	2	2	1
Summe	79	98	69	14

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Sachwertfaktoren ab 2012.



Ansatz Sachwertfaktor
Beim vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert der „Gesamtimmobilie“ (Sondereigentum 1+2) bei rd. 260.000 €, der Bodenrichtwert liegt bei 65 €/m².

Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 1,10 ermittelt.

Bei der alleinigen Betrachtung von dem Sondereigentum Nr. 1 liegt der Sachwert bei rd. 156.000 €. Abgeleitet wäre der Sachwertfaktor 1,37. Allerdings sind Sachwertfaktoren nur für Volleigentum geeignet. Die Nachteile für das Fehlen eines eigenen Grundstückes und die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum sind zu berücksichtigen.

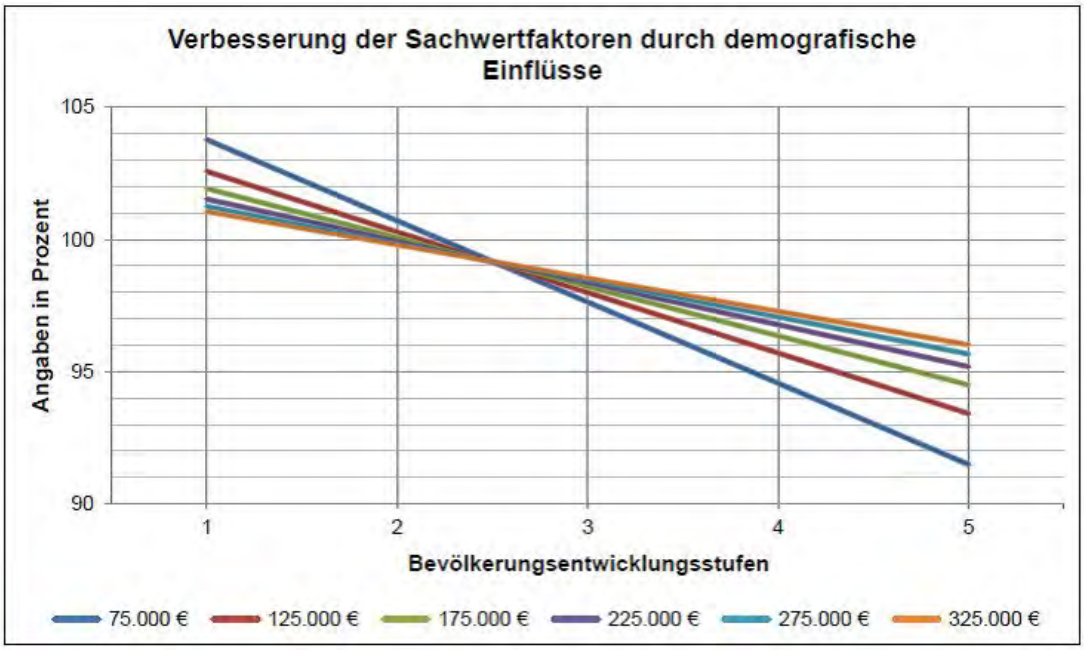
Der objektspezifische Sachwertfaktor ist aus dem Gesamtobjekt abzuleiten mit 1,10.
Die Marktanpassung beträgt somit + 10 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,10.

Diese Daten entsprechen auch denen des Gutachterausschusses.

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.

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

Zu- / Abschläge für die Gemeinde:
Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 26 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,09 % und 2,4 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 518 Jahren in Bad Hersfeld zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (mehr als 110 Jahre).



Ansatz:
Zuschlag von rd. 1 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

Pkw-Stellplatz
Es ist auf dem Grundstück 1 Stellplätze vorhanden. Der Wert des vorhandenen Stellplatzes ist in den Außenanlagen enthalten.

Photovoltaik/ Solarthermie
keine vorhanden

Vergleichswert

Vergleichswert (Verkehrswert - Sondereigentum Nr. 1)

Objekt	Einh.	WNFl.		EUR/m²(Stk.) - Werte				Marktwert
				Vergleichspreise			*ange-*	
	Stk.	*m²*		*von*	*bis*	*Mittel*	*messen*	*EUR*
Wohneinheit Nr. 1	1	107,00		1.400	1.500	1.450	1.450	155.150

Spannenwerte lt.

Vorläufiger Vergleichswert		**155.150**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Zuschlag für Bodenwertanteil	10,00%	15.515
		170.665
- Abschlag für fehlende Innenbesichtigung	10,00%	- 17.066
Vergleichswert		**153.598**

Erläuterungen zu den Vergleichsdaten

Im Vergleichswertverfahren gem. § 15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Erläuterung zur Berechnung:
Es handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus, welches in 2 Sondereigentume aufgeteilt ist. Das Objekt ist bezüglich der Objektart als Zweifamilienwohnhaus zu bewerten. Hilfsweise kann auch der Charakter einer Doppelhaushälfte mit Aufteilung nach WEG betrachtet werden.

Diesem Umstand ist es geschuldet, das an dieser Stelle der Vergleichswert als plausibilisierendes Verfahren dargestellt wird.

Der Vergleichswert auf der Basis von Eigentumswohnungen berücksichtigt nicht den hier vorliegenden hohen Bodenwertanteil, weil nur zwei Sondereigentume auf dem Flurstück sind. Für diesen Wertvorteil wird ein Zuschlag von 10 % auf den vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

Hier werden die Daten im IMB mit Vergleichsfaktor und Anpassungsfaktor hinsichtlich der Grundstücksgröße angegeben.

Zusammenstellung der Wohnflächen zum Objekt

Wohnflächen Zusammenstellung

Flächen aus Plänen bzw. Berechnung übernommen

Geschoss/Nutzung	Länge	Breite	Faktor	Zwischen-summe	WF (m²)
Zweifamilienwohnhaus					
Erdgeschoss - Wohneinheit Nr. 1					
Diele	2,00	2,50	1	5,00	
Flur	6,00	1,40	1	8,40	
Zimmer 1	2,30	4,00	1	9,20	
Bad	2,00	2,50	1	5,00	
WC	0,80	1,90	1	1,52	
Abstell	0,80	0,60	1	0,48	
Treppe KG	0,90	2,50	1	2,25	
Küche	2,20	4,00	1	8,80	
Esszimmer	4,00	3,00	1	12,00	
Wohnzimmer	7,50	4,00	1	30,00	
Zimmer 2	2,70	4,00	1	10,80	
Schlafzimmer	3,58	4,00	1	14,32	
Wohnfläche Wohneinheit Nr. 1					107,77
Erdgeschoss - Wohneinheit Nr. 2					
Diele / Flur	5,40	1,10	1	5,94	
Kellertreppe	3,00	0,80	1	2,40	
Abstell	1,30	0,80	1	1,04	
Bad	2,06	1,73	1	3,56	
Küche	4,00	1,75	1	7,00	
Essen	1,10	2,20	1	2,42	
Wohnzimmer	4,00	4,11	1	16,42	
Kinder	4,00	2,58	1	10,32	
Schlafen	4,00	3,50	1	14,00	
Wohnfläche Wohneinheit Nr. 2					63,10
Wohnfläche Gesamt					**170,87**

Berechnung des durchschnittlichen m²-Preises für das Zweifamilienwohnhaus
Lt. Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024
(Hier sind Vergleichsfaktoren des Landes Hessen, Marktbereich 2 angegeben.

Vergleichsfaktoren:

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
(Marktbereich 2)

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m² (25 €/m²)	50 €/m² bis 99 €/m² (75 €/m²)		
100	1.826	2.479		
110	1.709	2.303		
120	1.612	2.156		
130	1.529	2.032		
140	1.459	1.925		
150	1.398	1.833		
160	1.344	1.752		
170	1.297	1.681		
180	1.255	1.617		
190	1.217	1.561		
200	1.183	1.510		
210	1.153	1.464		
220	1.125	1.422		
230	1.099	1.383		
240	1.076	1.348		
250	1.055	1.316		

Zu- und Abschlagstabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)

Grundstücksgröße m²	Korrekturwert in €/m² Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-446	-364	-263	**-162**	-60	41	143	234
400	-405	-324	-223	**-121**	-20	82	183	275
500	-365	-284	-182	**-81**	21	122	224	315
600	-324	-243	-142	**-40**	61	163	264	355
700	**-284**	**-203**	**-101**	**0**	**101**	**203**	**304**	**396**
800	-244	-163	-61	**40**	142	243	345	436
900	-203	-122	-21	**81**	182	284	385	476
1.000	-163	-82	20	**121**	223	324	426	517
1.100	-123	-41	60	**162**	263	364	466	557
1.200	-82	-1	100	**202**	303	405	506	598
1.300	-42	39	141	**242**	344	445	547	638
1.400	-1	80	181	**283**	384	486	587	678
1.500	39	120	222	**323**	425	526	627	719

Bei rd. 170 m² Wohnfläche beträgt für ein Zweifamilienwohnhaus lt. Immobilienmarktbericht wird ein Kaufpreis von rd. 1.681 €/m² Wohnfläche angegeben.

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 631 m² und einem fiktiven Baujahr mit 1988 wird ein Zuschlag von rd. 61 €/m² angegeben.

Das Objekt liegt im Stadtteil Johannesberg in einem Wohngebiet, der durchschnittlich angebotene Kaufpreis wird im PLZ-Bezirk mit insgesamt rd. 1.742 €/m² angegeben. Als Nachteil ist die Teilung des Objektes in 2 Sondereigentume zu bewerten, hierfür ist ein Abschlag von rd. 20 % anzusetzen:

rd. 1.742 €/m² Wohnfläche abzüglich 20 % (348 €/m²) = 1.394 €/m² Wohnfläche.

Der durchschnittlich angebotene Kaufpreis beträgt für ein Zweifamilienwohnhaus lt. Immobilienmarktbericht rd. **1.400 €/m² Wohnfläche.**

Wertangaben für KFZ-Stellplätze
Lt. Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024

Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen
(Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses)

Gutachterausschuss Landkreis	Tiefgarage €		Einzelgarage €		Stellplätze frei €	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
Hersfeld-Rotenburg	11.000	19.000	9.000	14.000	6.000	7.500

Der durchschnittlich angebotene Kaufpreis für den Wiederverkauf eines Außenstellplatzes beträgt lt. Immobilienmarktbericht rd. 6.000 €/je Stellplatz.

Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Stellplatz zugeordnet. Diese Angabe erfolgt hier nur nachrichtlich.

geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24
Zeitraum April 2023 bis September 2024
Kaufpreise für Wohnimmobilien
Nachfrageindex: PLZ-Bezirk: 101 (80 - 120 Durchschnittliche Nachfrage)
Nachfrageindex: Kreis: 61 (40 - 80 Unterdurchschnittliche Nachfrage)

PLZ Bezirk 36251

Kreis Hersfeld-Rotenburg

PLZ-Bezirk: 36251 Bad Hersfeld

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m²/ gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	220 (100%)	2.091 € 371.866 €	803 €-3.736 € 144.000 €-665.000 €	8.767
<=90 m²	7 (3,2%)	2.232 € 180.686 €	1.817 €-3.490 € 149.000 €-293.200 €	6.730 (76,8%)
>90 - 120 m²	28 (12,7%)	2.237 € 246.090 €	1.206 €-3.909 € 129.000 €-430.000 €	6.619 (75,5%)
>120 - 160 m²	76 (34,5%)	2.445 € 344.326 €	962 €-3.846 € 144.000 €-547.900 €	6.590 (75,2%)
>160 - 300 m²	89 (40,5%)	1.871 € 379.164 €	274 €-3.328 € 64.000 €-631.900 €	6.436 (73,4%)
>300 m²	20 (9,1%)	1.467 € 687.042 €	615 €-3.189 € 199.999 €-1.747.500 €	6.170 (70,4%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Häuser	803 € 144.000 €	1.562 € 235.500 €	1.971 € 343.750 €	2.667 € 472.800 €	3.736 € 665.000 €
<=90 m²	1.817 € 149.000 €	1.829 € 149.500 €	2.100 € 154.600 €	2.281 € 184.500 €	3.490 € 293.200 €
>90 - 120 m²	1.206 € 129.000 €	1.642 € 171.125 €	1.962 € 202.200 €	2.897 € 331.588 €	3.909 € 430.000 €
>120 - 160 m²	962 € 144.000 €	1.673 € 249.000 €	2.442 € 347.164 €	3.079 € 444.568 €	3.846 € 547.900 €
>160 - 300 m²	274 € 64.000 €	1.316 € 285.999 €	1.713 € 354.945 €	2.379 € 477.791 €	3.328 € 631.900 €
>300 m²	615 € 199.999 €	815 € 303.000 €	1.405 € 608.833 €	1.773 € 908.750 €	3.189 € 1.747.500 €

Kreis Hersfeld-Rotenburg:

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	1.381 (100%)	1.867 € 303.755 €	531 €-3.344 € 79.000 €-545.000 €	11.850
<=90 m²	51 (3,7%)	1.592 € 127.615 €	175 €-2.491 € 14.000 €-207.650 €	9.289 (78,4%)
>90 - 120 m²	224 (16,2%)	2.060 € 226.414 €	531 €-3.574 € 60.000 €-416.030 €	9.222 (77,8%)
>120 - 160 m²	537 (38,9%)	2.116 € 297.721 €	723 €-3.407 € 99.000 €-482.900 €	9.151 (77,2%)
>160 - 300 m²	507 (36,7%)	1.617 € 332.127 €	420 €-2.906 € 84.000 €-575.450 €	8.921 (75,3%)
>300 m²	62 (4,5%)	1.284 € 548.313 €	320 €-3.063 € 152.310 €-1.150.000 €	8.582 (72,4%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Häuser	531 € 79.000 €	1.246 € 201.999 €	1.787 € 285.000 €	2.423 € 384.194 €	3.344 € 545.000 €
<=90 m²	175 € 14.000 €	874 € 74.900 €	1.613 € 119.000 €	2.212 € 189.000 €	2.491 € 207.650 €
>90 - 120 m²	531 € 60.000 €	1.315 € 145.370 €	1.950 € 218.750 €	2.629 € 304.455 €	3.574 € 416.030 €
>120 - 160 m²	723 € 99.000 €	1.562 € 215.000 €	2.135 € 292.969 €	2.611 € 372.200 €	3.407 € 482.900 €
>160 - 300 m²	420 € 84.000 €	1.056 € 225.000 €	1.545 € 305.999 €	2.174 € 434.700 €	2.906 € 575.450 €
>300 m²	320 € 152.310 €	815 € 329.750 €	1.224 € 459.000 €	1.443 € 634.750 €	3.063 € 1.150.000 €

Bei rd. 170 m² Wohnfläche beträgt für ein Zweifamilienwohnhaus lt. Immobilienmarktbericht wird ein Kaufpreis von rd. 1.617 - rd. 1.871 €/m² Wohnfläche angegeben.

Das Objekt liegt im Stadtteil Johannesberg in einem Wohngebiet, der durchschnittlich angebotene Kaufpreis wird im PLZ-Bezirk mit rd. 1.871 €/m² angegeben. Als Nachteil gegenüber einem Gesamteigentum ist die Teilung des Objektes in 2 Sondereigentume zu bewerten, hierfür ist ein Abschlag von rd. 20 % anzusetzen:

rd. 1.871 €/m² Wohnfläche abzüglich 20 % (374 €/m²) = 1.497 €/m² Wohnfläche.

Der durchschnittlich angebotene Kaufpreis beträgt für ein Zweifamilienwohnhaus lt. den Auswertungen von Immobilienscout24 rd. **1.500 €/m² Wohnfläche.**

Ergebnis

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert	41.034
	Sachwert	152.570
	Vergleichswert	153.599

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

Ableitung vom Sachwert	**153.000**

Sachverständiger:

Bad Hersfeld, 21.02.2025

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

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	**Planunterlagen**	2 Seiten
5	**Fotodokumentation 29 Digitalfotos**	5 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück.
Pos. 2)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, der Zugang wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung des Objektes von außen war möglich.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin 54 Digitalfotos angefertigt, davon sind 29 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigefügt.
Pos. 8)	Es lagen Planunterlagen vor.
Pos. 9)	Es wurden augenscheinlich keine Schäden festgestellt, welche einer umgehenden Behebung bedürfen.

Gerichtliche Zusatzhinweise:

a.)	Das Objekt ist vom Schuldner bewohnt.
b.)	Das Objekt ist nicht gewerblich genutzt.

Übersichtskarte MairDumont

36251 Bad Hersfeld, Magnolienweg 11

geoport

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

0 — 20.000 m

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

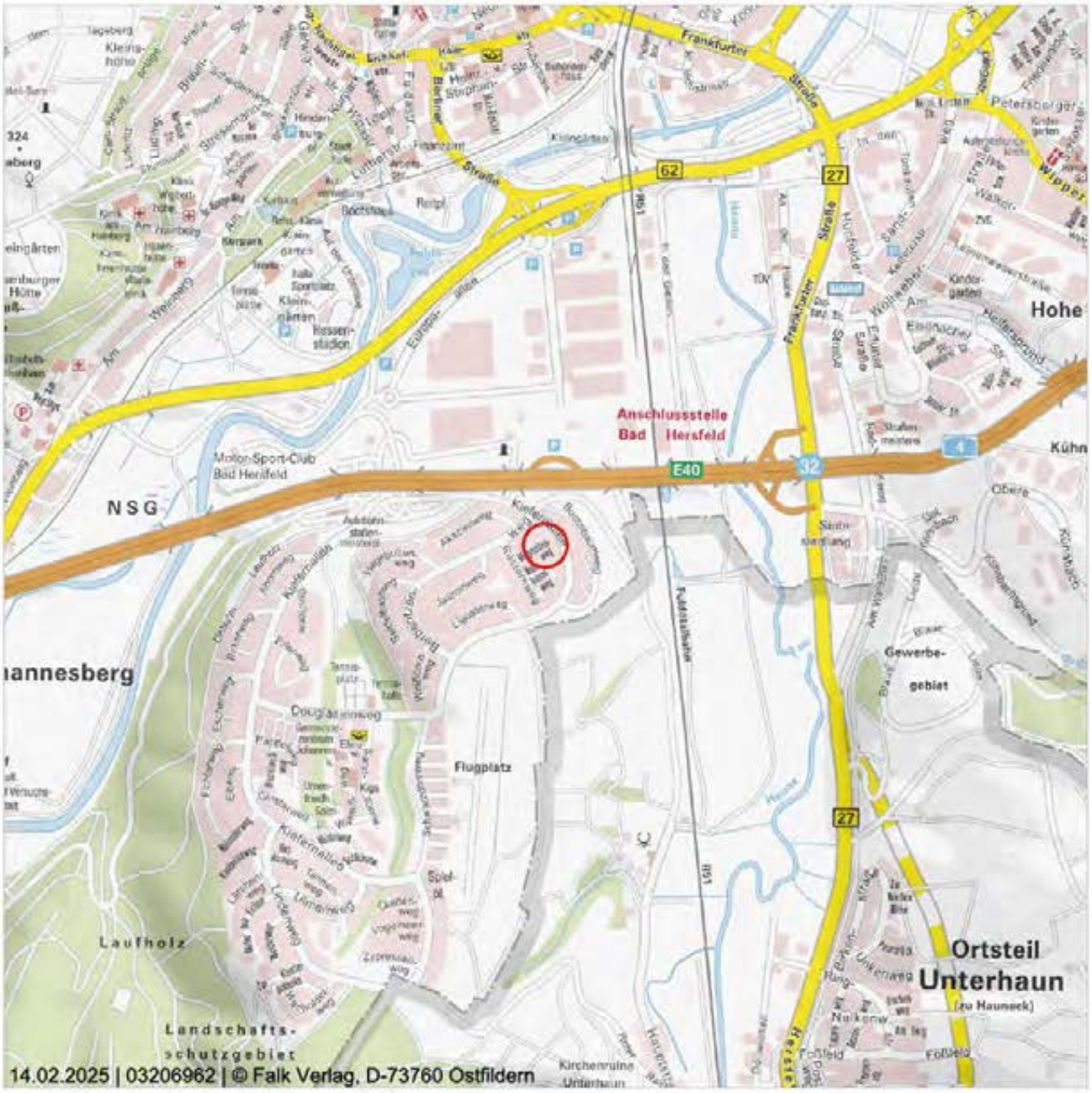
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03206962 vom 14.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Regionalkarte MairDumont

36251 Bad Hersfeld, Magnolienweg 11

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03206962 vom 14.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Regionalkarte MairDumont

36251 Bad Hersfeld, Magnolienweg 11

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03206962 vom 14.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

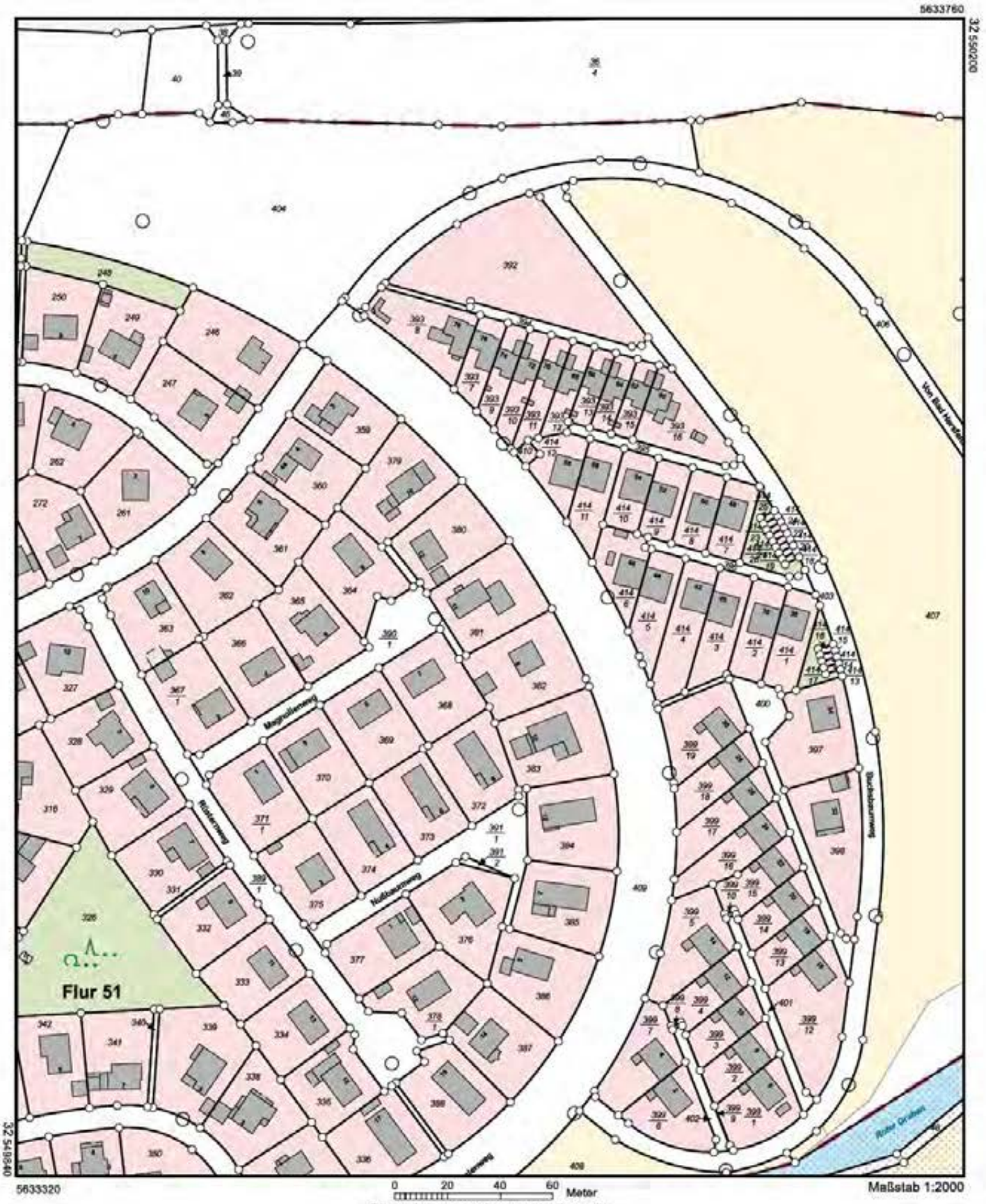
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000
Hessen

Erstellt am 14.02.2025
Antrag: 202812929-1

Flurstück:	381	Gemeinde:	Bad Hersfeld
Flur:	51	Kreis:	Hersfeld-Rotenburg
Gemarkung:	Bad Hersfeld	Regierungsbezirk:	Kassel



0 20 40 60 Meter

Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

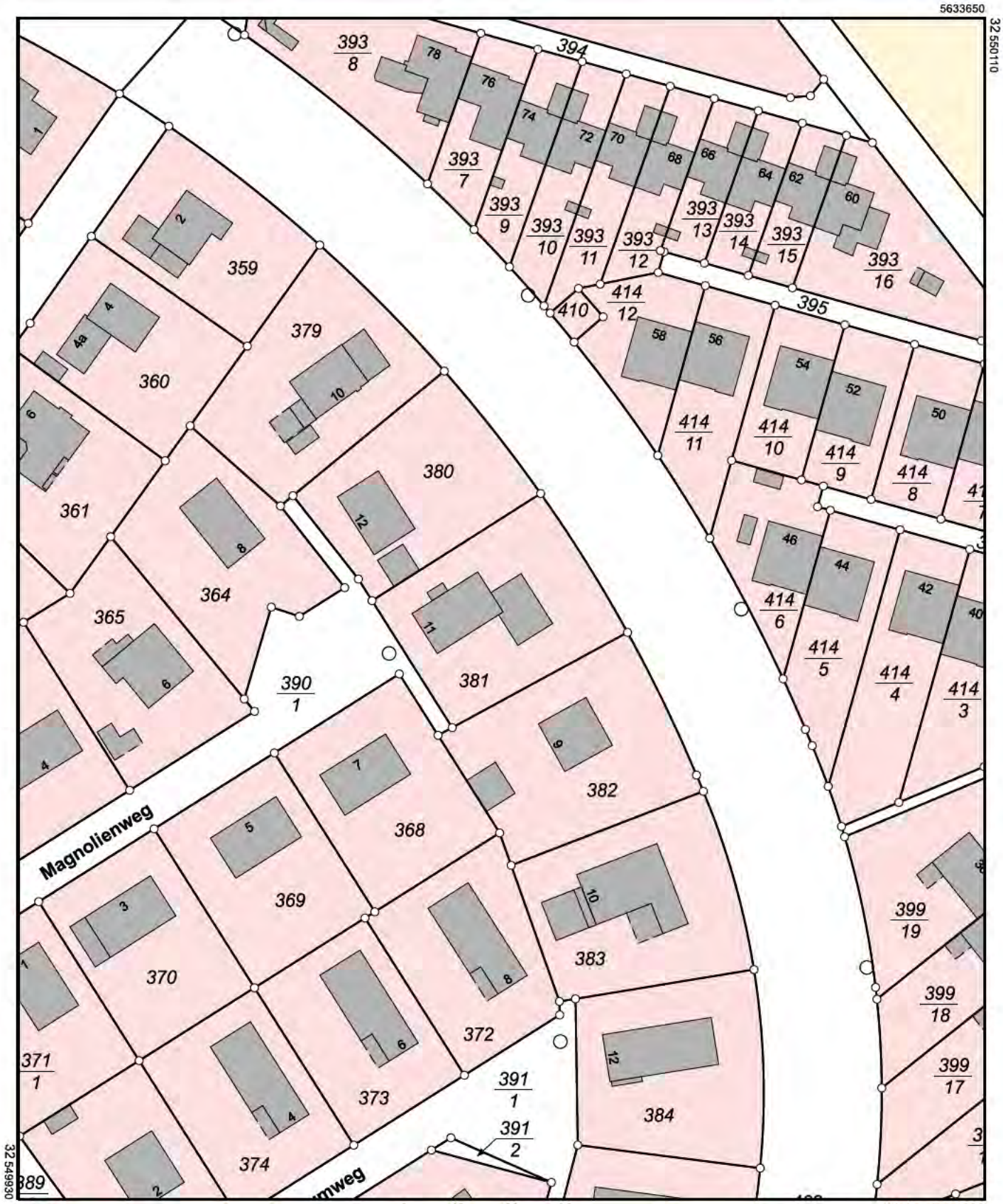
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

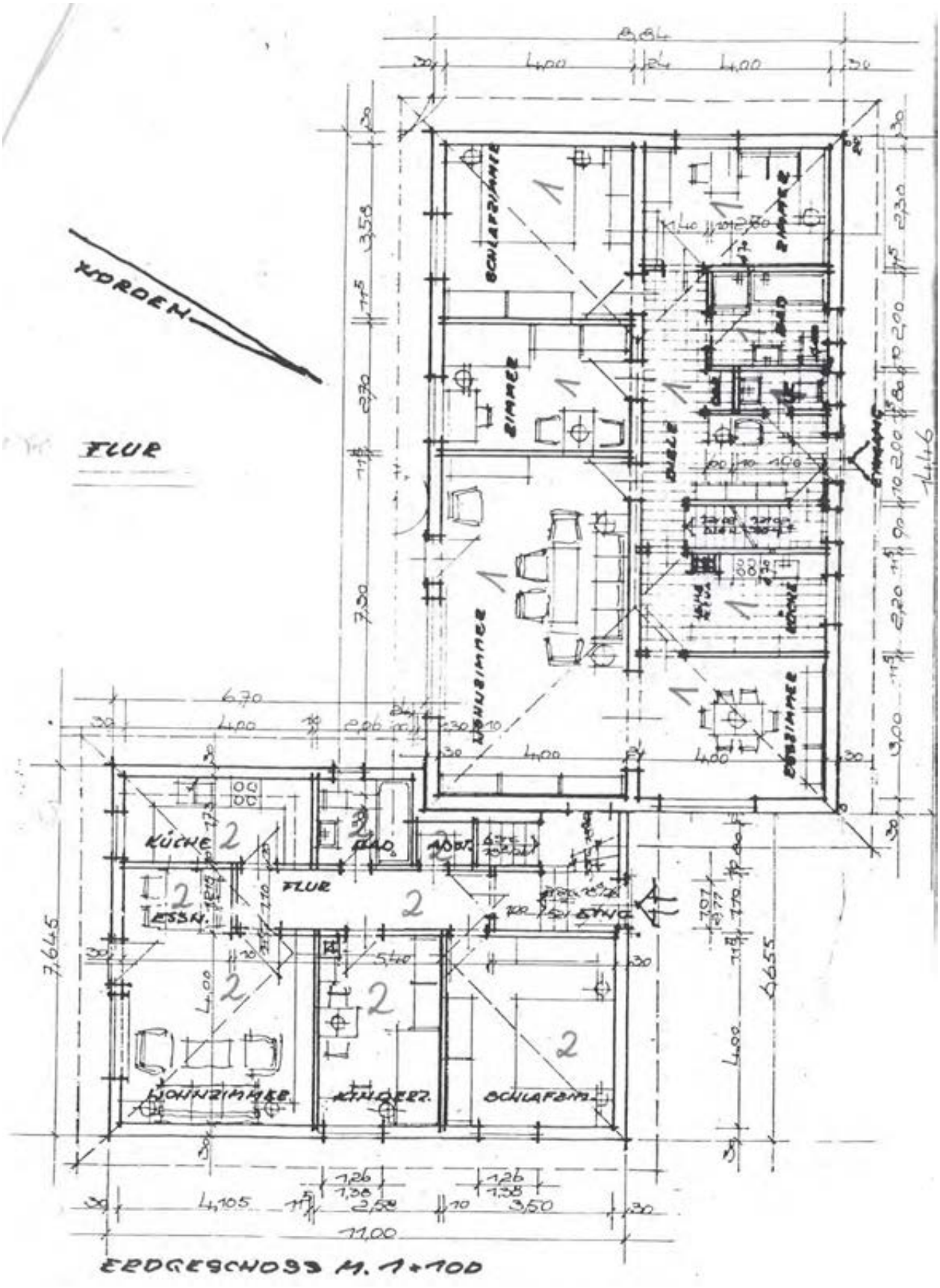
Erstellt am 14.02.2025
Antrag: 202812929-2

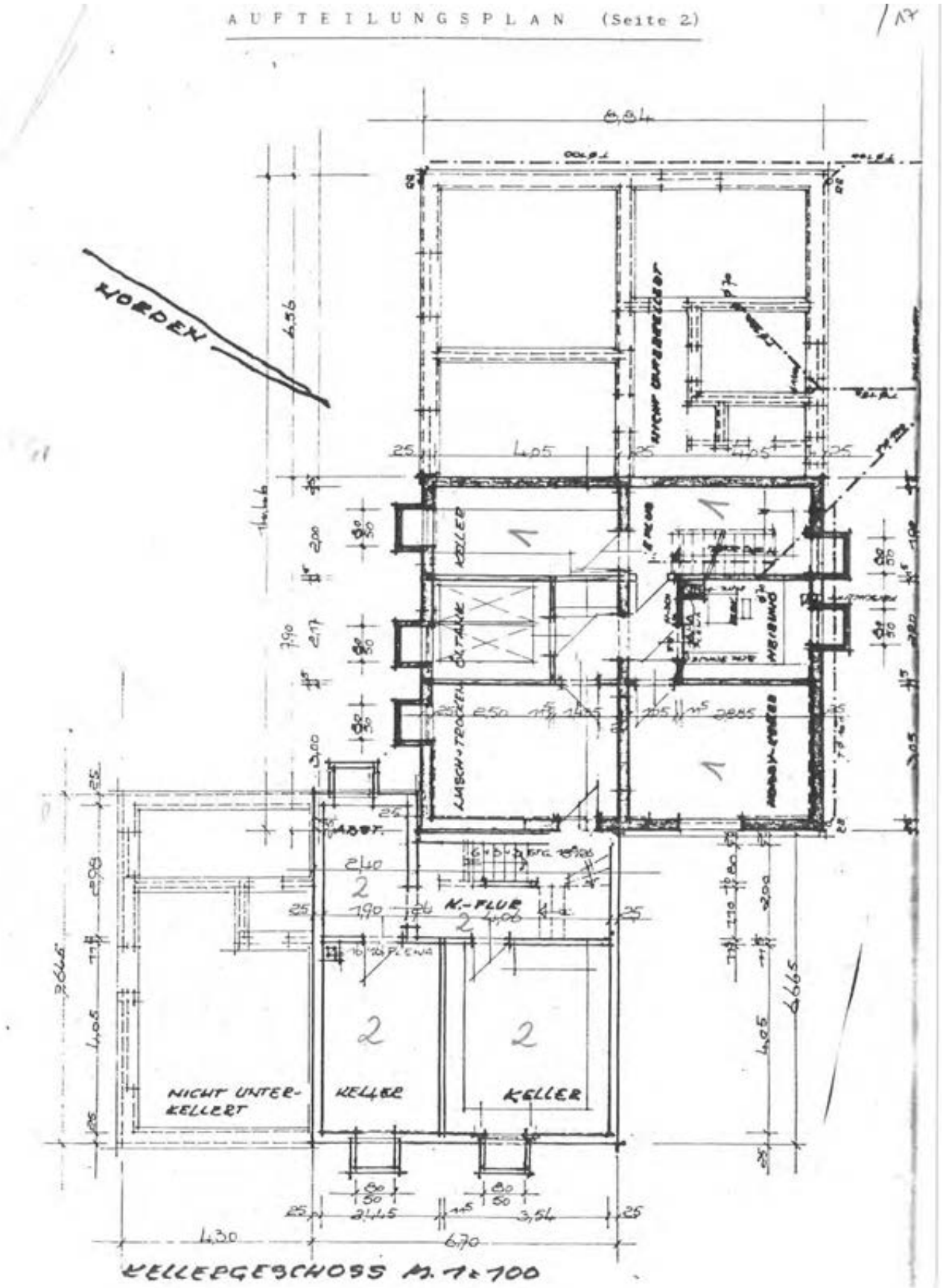
Flurstück:	381	Gemeinde:	Bad Hersfeld
Flur:	51	Kreis:	Hersfeld-Rotenburg
Gemarkung:	Bad Hersfeld	Regierungsbezirk:	Kassel



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Grundrisse


NORDEN
FLUR
SCHLAFZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BIBLE
KÜCHE
ESSZIMMER
WOHNZIMMER
KÜCHE
FLUR
ESSN.
WOHNZIMMER
KINDERZ.
SCHLAFZIM.
ERDGESCHOSS M. 1:100


AUFTEILUNGSPLAN (Seite 2)
WORDEN
KELLER
NICHT UNTER-
KELLERT
KELLER
KELLER
KELLERGESCHOSS M. 1:100

Fotodokumentation

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Magnolienweg
Südwestseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Magnolienweg
Südwestseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Magnolienweg
Südwestseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Magnolienweg
Südwestseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Nordwest

Wohneinheit Nr. 2 / Wohneinheit Nr. 1
Nordostseite
Sicht von Douglasienweg

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Garten
Südwestseite / Südostseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Garten
Südostseite
Blick auf Wohneinheit Nr. 2

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Garten
Südostseite

Wohneinheit Nr. 1
Ansicht Garten
Südostseite

Aussenanlagen
Garten

Aussenanlagen
Garten

Aussenanlagen
Garten

Aussenanlagen
Garten

Aussenanlagen
Garten

Aussenanlagen
Zugang Wohneinheit Nr. 1

Aussenanlagen
Zugang Garten bzw.
Weg zu Eingang Wohneinheit Nr. 2

Aussenanlagen
Müllumhausung
Weg zu Eingang Wohneinheit Nr. 2

Aussenanlagen
Müllumhausung
Weg zu Eingang Wohneinheit Nr. 2

Aussenanlagen
Zugang Garten

Aussenanlagen

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg

Umfeld
Wendehammer Magnolienweg