



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

Intern: 1.015 – 015 – 2024 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 16 / 24

Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	36251 Bad Hersfeld	
Lage/ Straße	Johann-Sebastian-Bach Str. 7	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. Sachverständiger Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, den 03.05.2024	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	13. August 2024	
Qualitätsstichtag	13. August 2024	

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
332.000 €
dreihundertzweiunddreißigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 16 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus auf Bodenplatte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in Fertighausbauweise bebaut. Das Einfamilienwohnhaus wurde laut Bauantrag (Az.: 20 / 163 00/BA) 2021 erbaut. Die Wohnfläche wird im Erdgeschoss mit rd. 67 m² und im Dachgeschoss mit ca. 53 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 389 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor; Zur Baugenehmigung muss aber eine Wärmeschutzberechnung vorhanden gewesen sein, diese liegt dem Unterzeichner allerdings nicht vor.

GT SV Büro Bad Hersfeld
Georg-August-Möller Straße 28a
36251 Bad Hersfeld
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Haunack / Eitra
Zur Mosterei 1
36282 Haunack / Eitra

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typisches Einfamilienwohnhaus innerhalb eines Neubaugebietes
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt für das bebaute Grundstück
- leicht durchschnittliche Mikrolage mit fußläufiger Ortskernnähe
- kein Leerstand im Umfeld / Neubaugebiet beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- vorhandene Bebauung lässt nur eine geringe weitere Bauerweiterungen zu
- Sockelbereich der Fertigbauaußenwände sollten schnellstmöglich abgedichtet werden
- Außenanlage / Grundstücksfläche nicht angelegt
- Badezimmer im Obergeschoss im Rohbauzustand

Regionaler Immobilienmarkt

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

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 01.07.2024 (Eingang beim Gutachter 05.07.2024) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 01.07.2024 (Aktenzeichen: 4 K 16 / 24) zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes zu bewerten.

Eigentümer

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung sind nicht gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Dienstag, den 16. Juli 2024, 12.00 Uhr, wurden fristgerecht (07.07.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36251 Bad Hersfeld, Johann-Sebastian-Bach Straße 7, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Gläubiger:

b.) Schuldner: Nr. 1

Schuldner: Nr. 2

Tag der Ortsbesichtigung:

Der Ortstermin wurde von der Schuldnerin zu Nr. 1 am Montag, den 15.07.2024 per E-Mail abgesagt. Allerdings wurde mit der Schuldnerin zu Nr. 1 gleich ein neuer Ortstermin für Montag, den 22.07.2024 vereinbart. Auf Grund der kurzfristigen Absage, war es nicht möglich alle anderen Ortsterminteilnehmer zu kontaktieren, um den ersten Ortstermin abzusagen.

Zum zweiten Ortstermin am Montag, den 22.07.2024, 10.00 Uhr, wurden fristgerecht (15.07.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36251 Bad Hersfeld, Johann-Sebastian-Bach Straße 7, alle oben genannten Parteien eingeladen.

Der erste Ortstermin wurde am Dienstag, den 16.07.2024 in Anwesenheit des Schuldners zu Nr. 2, zusammen mit seinem Sohn () durchgeführt.

Der zweite Ortstermin am Montag, den 22.07.2024 wurde in Anwesenheit der Schuldnerin zu Nr. 1, zusammen mit dem Sohn () durchgeführt.

Der Gläubiger unter a.) meldete sich nicht und nahm auch nicht am Ortstermin teil.



Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Beim ersten Ortstermin konnten alle Außen- und Innenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück vollständig in Augenschein genommen werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum ersten Ortstermin um 12.00 Uhr erschienen und wurde bereits vom Schuldner zu Nr. 2 erwartet. Nach kurzer Vorstellung und Erläuterung des Anliegens wurde der Gutachter ins Haus gebeten. Der Gutachter erläuterte den Sachverhalt, machte alle Beteiligten darauf aufmerksam, dass auch eine Besichtigungsverweigerung erlaubt ist. Im Anschluss an das Gespräch und den Anliegen wurde dem Sachverständigen erlaubt, mit dem Schuldner zu Nr. 2, das gesamte Gebäude vom Erd- bis zum Dachgeschoss und den Dachboden in Augenschein zu nehmen. An die Innenbesichtigung folgte die Grundstücksbesichtigung sowie die Außenbesichtigung. Der Gutachter beendete den ersten Ortstermin gegen 12.45 Uhr. Zum zweiten Ortstermin ist der Gutachter pünktlich um 10.00 Uhr erschienen, nach kurzer Vorstellung wurde das gesamte Gebäude in Anwesenheit des Schuldners zu Nr. 1 nochmals in Augenschein genommen. Im Anschluss an die Innenbesichtigung erfolgte die Außenbesichtigung. Der Gutachter beendete den Ortstermin gegen 10.45 Uhr.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte die Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Diese wurden vom Unterzeichner eingesehen und teildigitalisiert, die Zeichnungen wurden vom Bauamt per E-Mail zur Verfügung gestellt. Gleichfalls übersendete auch der Schuldner zu Nr. 2 die Bauakte per E-Mail.

Besonderheiten bei der Bewertung

Bei der Wertermittlung sind im vorliegenden Fall keine Besonderheiten zu beachten.

- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 01.07.2024.
- Grundbuchblatt Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bad Hersfeld, Blatt 15879, letzte Änderung 25.04.2024, Ausdruck vom 19.07.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 60.63 10 vom 26.04.2024.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 29.04.2024.
- Auskunft der Kreisstadt Bad Hersfeld über Erschließungskosten vom 25.04.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.04.2024.
- Auszug aus der Grundstückskarte / Ortsübersicht.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 15.07.2024.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 15.07.2024.
- Erd- und Dachgeschoss Grundriss-Skizzen sowie Schnitt-Skizze vom Unterzeichner aus der Bauakte kopiert.



Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

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

Haftungsausschluss

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit auf Grund der vorgefundenen Tatsachen als (wenn nicht anders beschrieben) funktionsfähig unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und auch erkannt wurden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurde nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutzbestimmungen.

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und/oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für die dargestellten Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld eruiert werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 3634])

SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)

EW-RL (Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)

ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606))

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



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Markt- / Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Markt- / Verkehrswert eines Grundstücks sieht die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) drei normierte Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren § 15, das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 und das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke und sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Stellplätzen / Garagen / Carport) soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert

Anmerkung zur Verfahrenswahl

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



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen			
Regierungsbezirk:	Kassel			
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg			
Stadt / Gemeinde	36251 Bad Hersfeld	Einwohner 31. Dez. 2022	ca.	30.652
Bad Hersfeld	36251 Bad Hersfeld	Einwohner 31. Dez. 2022	ca.	16.094

Demographische Entwicklung

Die Kreisstadt Bad Hersfeld weist (2022) ca. 30.652 Einwohner auf und gliedert sich in 11 Stadtteilen. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bad Hersfeld von 415 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Stadt Bad Hersfeld mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Indikatoren im Überblick*

Zugehöriges Mittelzentrum	Veränderungen		Anteil an Einwohnern		Infrastruktur-ausstattung	Zentralität
Bad Hersfeld / Kreisstadt	-4,5	%	49,5	%	21 / 24	21 / 24

Strukturräumliche Zuordnung	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-----------------------------	--

* Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur, Berechnungen der Hessen Agentur (27.01.2020).

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2023 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 24.478 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,4. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,9 % und Deutschlandweit im Mai 2024 bei rd. 5,4 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,1 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 3,9 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Die Straßenverkehrsanbindung besteht über die Bundesstraßen 324, 62 und 27, die Autobahnen A 4 und A 7. Der Flughafen Frankfurt am Main ist 152 km, Kassel-Calden (2013 eröffnet) 80 km entfernt.
- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 „Bad Hersfeld“ zum Kirchheimer Dreieck und zur Autobahn BAB A 7 sowie in Richtung Osten nach Eisenach, Gotha nach Erfurt.
- Über die Bundesstraße 324 geht es weiter zur Autobahnanschlussstelle 85 „Bad Hersfeld West“ in nordwestlicher Richtung mit Anschluss an die BAB A 7 in Richtung Kassel bis Hamburg.
- Die Bundesstraße B 324 verläuft südlich von Heenes und ist die Verbindung zwischen der Kreisstadt Bad Hersfeld und der Autobahn BAB A 7.
- Die Kreisstadt Bad Hersfeld besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung der Deutschen Bundesbahn mit einem Bahnhof und Verbindungen in alle Richtungen.

Bewertung der Makrolage

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



Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Das Bewertungsobjekt selbst liegt im reinen Wohngebiet / Neubaugebiet „Am Schieferstein“ und ist durch das Stadt-Bus-System des ÖPNV (Öffentlicher Personen Nahverkehr) der Stadt Bad Hersfeld eingebunden, das wiederum dem Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) angeschlossen ist. Der öffentliche Nahverkehr wird mit der Linie 350.1 und AS (AnrufSammelTaxi) 359.1 sichergestellt. Nächste Bushaltestelle ca. 500 südlich vom Neubaugebiet und über einen Verbindungsweg erschlossen. Über den ca. 4,0 km entfernten Bahnhof Bad Hersfeld besteht Zugang zum ICE-Netz der Deutschen Bahn sowie auch tagsüber mit halbstündigem Verkehr des (Cantus) über Bebra zur Stadt Kassel oder zur Stadt Fulda mit ICE-Anbindung in alle Richtungen.

Nachbargemeinden

Benachbarte Orte (im Uhrzeigersinnverlauf) sind Tann und Rohrbach im Nordosten, der Wehneberg im Osten, Kalkobes im Südosten, Allmershausen im Südwesten und Biedebach im Nordwesten. Die Gemeinde Ludwigsau grenzt im Norden an. Bad Hersfeld ist zu 2/3 von Wald umgeben; im Nordnordwesten erhebt sich die 448 m ü. NN hohe Haukuppe. Im Südwesten liegt das Hoherot auf 325,9 m ü. NN.

Stadtgliederung

Neben der Innenstadt besteht Bad Hersfeld aus den Stadtteilen Allmershausen, Asbach, Beiershausen, Eichhof, Heenes, Hohe Luft, Johannesberg, Kathus, Kohlhausen, Petersberg und Sorga. Die Gebiete der Innenstadt gelten nicht als eigene Stadtteile. Die Altstadt unterteilt sich in den Stiftsbezirk und die östlich davon gelegene Unterstadt. Dazwischen liegt der älteste Bereich der Altstadt. Zur Innenstadt zählt der westlich des Stiftsbezirkes gelegene Kurbezirk. Weiterhin gibt es Kalkobes (ein Dorf, das schon Anfang des 20. Jahrhunderts eingemeindet wurde), Wehneberg (dieser Ort entstand aus einem Gutshof), Zellersgrund, Oberrode (ein landwirtschaftlicher Betrieb), Hof Hählgans (ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb) und Mönches (eine Wüstung, bis 1998 stand dort ein Forsthaus).

Betriebe

Das Neubaugebiet „Am Schieferstein“ liegt etwa vier Kilometer nordwestlich der Innenstadt von Bad Hersfeld und ist ein reines Wohngebiet.

Kreisstadt Bad Hersfeld

Der ältesten Branche in Bad Hersfeld, der Textilherstellung, ist die Firma DuraFiber Technologies (ehemaliges Hoechst-Werk), die hochfeste Polyesterfasern herstellt, zuzuordnen. Weitere alteingesessene Familienunternehmen sind die Lorenz Mohr GmbH & Co. KG (Mineralölhändler und Betreiber der LOMO-Tankstellen, nach der Insolvenz im Juli 2008 gibt es unter einem neuen Investor noch 17 Tankstellen und einen Autohof mit dem Markennamen LOMO) und die Hoch- und Tiefbaufirma Kirchner Holding GmbH, die seit 2008 im Mehrheitsbesitz der Strabag SE ist.

Im Bereich der Elektronik arbeiten der EMS- (Electronic Manufacturing Services) Dienstleister Asteelflash Hersfeld GmbH, (vormals Zuse KG später Siemens AG dann KRONE Kommunikationstechnik GmbH, EZH GmbH, EN ElectronicNetwork Hersfeld GmbH) sowie die Verifone GmbH (Übernahme der Thales e-Transactions GmbH) die elektronische Bezahlssysteme herstellt und aus dem Bereich des Maschinenbaus und der Verfahrenstechnik sind die Firmen Grenzebach-BSH GmbH (bis 2009 in den Gebäuden der Schilde AG ansässig), der TLT-Turbo GmbH und der TROX-TLT GmbH zu nennen. Die Logistikbranche siedelte sich hier im Wesentlichen erst nach der Wiedervereinigung an. Nach Amazon und der im Zwischenbuchhandel tätigen Firma Libri hat sich auch der Elektronikhändler RS Components mit seinem Europa-Hub in Bad Hersfeld angesiedelt.



Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist das Krankenhauswesen, das zum Teil auch den Kurbetrieb unterstützt. In der Stadt gibt es folgende Krankenhäuser und Kliniken: Das Klinikum Bad Hersfeld ist vorwiegend im allgemeinmedizinischen Bereich tätig. Weiterhin gibt es die Kurkliniken: Klinik im Kurpark (Klinik für Psychosomatik und Orthopädie), Fachklinik Wigbertshöhe (Klinik für soziopsychosomatische Krankheiten), Klinik am Hainberg (Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie), Vitalisklinik (Klinik für Verdauungs- und Stoffwechselerkrankungen) und die Orthopädische Akutklinik.

Das größte hier ansässige Kreditinstitut ist die Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg. Die größte Genossenschaftsbank vor Ort ist die VR-Bankverein Bad Hersfeld-Rotenburg eG.

Am nördlichen Stadtrand wurden 2014 im Bereich des Wehnebergs sechs Windkraftanlagen errichtet. Die örtlichen Stadtwerke erzeugen an einem Wasserwehr im Lauf der Fulda Strom aus Wasserkraft.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch die Lage zwischen den Ausläufern von drei waldreichen Mittelgebirgen, dem Knüllgebirge, dem Seulingswald und der Rhön gibt es ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen. Neben kürzeren und längeren regionalen Wegen (z. B. dem Großen Bad Hersfelder Wanderweg, ein Rundweg durch alle Stadtteile, bei einer Länge von 52 Kilometer überwindet er eine Steigung von etwa 1110 Höhenmetern), sind hier insbesondere die Hessischen und Deutschen Radfernwege zu erwähnen. Im Einzelnen sind dies: Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser.

Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) führt über 215 km durch Lahntal, den Vogelsberg und das Fuldataal.

Der Bahnradweg Hessen führt von Hanau auf ehemaligen Bahntrassen ca. 250 km durch den Vogelsberg und die Rhön und endet in Bad Hersfeld.

Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

Überregionale Wanderwege sind der Wildbahn (X 3), der Lulluspfad (X 16), der Fuldahöhenweg (X 17), der Fuldataalweg (F 60) und die Kurze Hessen (+ 36). Viele dieser Wege werden neben der Stadt durch den Hersfelder Wanderverein, den Knüllgebirgsverein und den Rhönklub unterhalten.

Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Neubaugebiet „Am Schieferstein“ besitzt durch die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt eine gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens mit Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt sowie Ärzten. Alle weiteren Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in der Kreisstadt Bad Hersfeld vorhanden und über die öffentlichen Verkehrsmittel (NVV 350.1 und 359.1) zu erreichbar. Nächste Haltestelle (Falkenblick) südlich vom Neubaugebiet in der Eisenbergstraße. Diese Haltestelle ist über einen direkten Fußweg mit Treppenanlage erschlossen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Von der Bundesstraße B62 und B 27 führt die Ortstraße direkt zum Neubaugebiet und weiterführend über gut ausgebaute Ringstraße direkt zum Bewertungsgrundstück. Die Bebauung entspricht einer normalen gewachsenen Bebauung einer Neubausiedlung-Wohnbebauungsstruktur mit Ein-, Zwei- und geringen Mehrfamilienhäusern.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage, mit normaler, fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung, ist die Mikrolage mit leicht durchschnittlich zu bewerten.



Regionaler Immobilienmarkt

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

Besonderheiten

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

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Einfamilienwohnhaus von der Schuldnerin zu Nr. 1 selbst genutzt und bewohnt und ist vollständig möbliert.

Grundbuch Blatt 1637

Auszug vom: 19.07.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 8
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Bad Hersfeld	15879	ohne	Bad Hersfeld	28	142	389

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Johann-Sebastian-Bach-Straße

Abteilung I Eigentümer Laufende Nummer : 1.1 und 1.2
Nr. 1.1 * Nr. 1.2 *

Anteil: Nr. 1.1 und Nr. 1.2 Anteil jeweils zur Hälfte

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

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

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums für Wirtschaftsbetriebe Bad Hersfeld GmbH, Bad Hersfeld (Amtsgericht Bad Hersfeld, HRB 346); gemäß Bewilligung vom 25.01.2021 (UR-Nr. 63 C/2021 Notar Carsten Lenz, Bad Hersfeld) eingetragen am 30.03.2021.

Lfd. Nr.: 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung –; 4 K 16 / 24; eingetragen am 25.04.2024.



Flurstücknachvollzug

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

Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg, Zeichen: 60.63 10 vom 26.04.2024.

Altlasten / Immissionen

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

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

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Erschließungskosten

Nach Auskunft der Kreisstadt Bad Hersfeld sind für das Bewertungsgrundstück nach derzeit gültiger Satzung keine Maßnahmen durchgeführt worden die eine Heranziehung von Anliegerbeiträgen begründen. lt. Schreiben der Kreisstadt Bad Hersfeld - Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde sind derzeit Gesamtforderungen in Höhe 339,05 € zuzüglich ggf. weitem Gebühren fällig.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg I – III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Ge-



bäude-Denkmalchutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.05.2024, gleichfalls nicht gegeben.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld eine Bauakte eruieren können. Die vorhandene Bebauung wird daher als legal eingestuft und so bewertet.

Art und Maß der baurechtlich zulässigen Nutzung

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

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die nördliche Grundstücksseite, von der Johann-Sebastian-Bach-Straße erschlossen. Die Straßenfront beträgt ca. 19,0 m.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 28, Flurstück 142, weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 389 m² auf.

Grundstücksform

Der Grundstückszuschnitt ist fast ein Quadrat (siehe Liegenschaftskarte).

Grundstücksbeschaffenheit

Das gesamte Grundstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf. Durch die Bebauung aber fast eben mit kleinem Hang an der Südseite ausgeglichen.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsringstraße mit einseitig gepflasterten Bürgersteigen und ausreichend Straßenlaternen sowie teilweise innerhalb der Fahrbahn gepflasterte Stellflächen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon,) sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert. Der Internetanschluss / Internetverbindung ist mit leicht durchschnittlich anzugeben.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mittig bebaut.



Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach Auskunft des „Hessenviwer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) sind im Vergleich 2022 zu 2023 um 2 % gefallen und bei Mehrfamilienwohnhäusern sogar um 31 % gefallen. Dies spiegelt auch die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann.



Gebäudebeschreibung / Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, nicht unterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Gebäudeklassifizierung

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

Einschätzung nach Sachwertrichtlinie – SW-RL, Tabelle 1 – 3 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – Hausbautyp 1.21 – Standardstufe 3 bis 4.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus / Ferienhaus

Massa – Fertighaus – Modell: MA 20 – Lifestyl S 14.04.S

Baugenehmigung	Az.: 20 / 163 00 / BA	
Baujahr	Baubeginnanzeige: 19.07.2021	daher Baujahr 2021

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Einfamilienwohnhaus ist ein Neubau aus 2021, als Fertighaus in Holzrahmenbauweise auf Bodenplatte. Hersteller: Massa Fertighaushersteller / Gebäudetyp: MA 20 – Lifestyl S 14.04. S.

Konstruktion (ergänzt durch den Massa Hausbaukatalog – Stand 12 – 2023)

Siehe dazu auch in der Anlage die Ausbaudetails – Massa – Haus

Außenwände	Die Außenwand des Massa Ausbauhauses besteht aus einer Holzverbundkonstruktion mit einer Wandstärke von ca. 32,1 cm. Hiernach hat der Bauherr in Eigenleistung die Dämmung und Beplankung herzustellen, um eine Wandstärke von ca. 34,6 cm gemäß folgender Zeichnung zu erreichen
Innenwände	Im Leistungsumfang sind die im Vertragsplan dargestellten Innenwände enthalten. Sie bestehen aus einer 100 mm starken Rahmenkonstruktion aus gehobeltem und getrocknetem Holz. Nach den vom Bauherrn auszuführenden Dämm- und Beplankungsarbeiten beträgt die Wandstärke bei einer 100 mm Rahmenkonstruktion ca. 150 mm
Decken	Betonbodenplatte mit Wärmedämmung, Erd- und Dachgeschoss als Holzbalkendecke mit Wärmedämmung.
Dach	Satteldach mit Betondecke, im ausgebauten Zustand mit Wärmedämmung und im Spitzboden ohne Wärmedämmung.
Treppen	Halbgewendelte eingestemmte Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Edelstahlstäben vom Erd- zum Dachgeschoss. Zum Dachboden eine Einschubtreppe von der Galerie zugänglich.

Ausstattung

Bodenbelag	Erdgeschoss als Stahlbetonbodenplatte, Dachgeschoss als Holzbalkendecke jeweils mit Wärme- und Trittschalldämmung als Aufbau mit Fliesenbelag und Laminatböden entsprechend der Nutzung.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Räume vom Erd- und Dachgeschoss wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.



Sanitäranlagen	Erdgeschoss; Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken. Obergeschoss; Badezimmer, Badewanne, WC und Handwaschbecken allerdings im Rohbauzustand.
Fenster	Dreifachverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr.
Rollläden	Kunststoffrollläden mit elektrischer Betätigung.
Türen	CLP-Türen in hellem Holzdekor in entsprechenden Zargen.
Küchen	Im Erdgeschoss eine Einbauküchenzeile – Achtung: Besitzverhältnisse konnten nicht eruiert werden.
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation ist aus Erstellungsjahr.
Schornstein	Keiner.
Wärmeversorgung Heizung	TECALOR – Wärmepumpe mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss.
Warmwasserversorgung	Über die Wärmepumpe und Brauchwasserspeicher.
Tankanlage	Keine.

Sonstige technische Anlagen	Photovoltaik – Solaranlage auf der östlichen Dachseite als Bestandteil der Heizungsanlage.
------------------------------------	--

Sonstige Anlagen	
Keine	---

Sonstige Nebengebäude	
Keine	---

Außenanlagen

Der Zugang zum Einfamilienwohnhaus ist über die asphaltierte Ringstraße „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ gegeben. Das Grundstück weist durch die Bebauung eine fast ebene Fläche auf und ist fast mittig mit dem Wohnhaus bebaut. Nach Süden sind zusammen mit dem Nachbarn Beton – L – Steine zur Hangbefestigung gesetzt worden. Hier ist zum Bewertungsgrundstück ein kleiner Hang entstanden. Die Außenanlage des Bewertungsgrundstück ist noch nicht angelegt und weist im Moment eine starke Verwilderung auf. Das Grundstück zeigt sich noch im Ausbauzustand ohne angelegte Außenanlage und ohne Grundstückseinfriedung.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Einfamilienwohnhaus konnte bei den beiden Ortsbesichtigungen von innen und außen in Augenschein genommen. Das Massa Fertighaus wurde als Ausbauhaus gekauft und ggf. durch den Bauherrn wohnfertig hergestellt. Im Innenraum wurde das Badezimmer im Obergeschoss nicht fertig ausgebaut, es befindet sich im Rohbauzustand ohne Fliesenbelag auf Fußboden und Wandbereichen. Die Ausbauartikel, Duschtasse, WC und Handwaschbecken sind vorhanden. Bis auf das Obergeschoss Badezimmer ist der Bau- und Unterhaltungszustand mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude bewohnt und vollständig möbliert. Es wird auf den fehlende Spritzwasserschutz im Außenbereich des Sockels hingewiesen. Weitere Baumängel sind beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden.

Ein Reparaturstau war beim Ortstermin nicht ersichtlich oder augenscheinlich feststellbar, lediglich auf die kleinen Restarbeiten mit teilweise fehlenden Sockelleisten u.s.w. wird aufmerksam gemacht. Das Hauptbadezimmer im Dachgeschoss ist nicht fertiggestellt und zeigt sich im Rohbauzustand, im Erdgeschoss ist ein funktionsfähiges modernes Duschbad vorhanden.



Kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden

Nr.:	Festgestellte Schäden
	Es konnten beim Ortstermin keine kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden augenscheinlich eruiert werden die eine sofortige Abstellung notwendig machen.
	Es wird auf den fehlende Spritzwasserschutz im Außenbereich des Sockels hingewiesen (siehe dazu die Anlage: Ausbaudetails Massa Haus).

Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände Baumängel / Bauschäden

Einfamilienwohnhaus:

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

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

Baumängel / Bauschäden / Fertigstellung	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Fertigstellen des Hauptbadezimmer im Dachgeschoss	pauschal	1	14.000
Herstellen des Sockelschutzes im Außenbereich	pauschal	1	9.000
Summe			23.000

- * Die ermittelten Kosten für die Baumängel und Bauschäden werden als Pauschalsumme ermittelt und bei den zu Grunde liegenden Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht. Die ermittelte Pauschalsumme bezieht sich nur auf das Wertermittlungsverfahren und spiegelt nicht die ggf. tatsächlich aufzubringen Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung wider.
- ** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche zusammen.

Die Kostenermittlung wird sachverständig mit Pauschalbeträgen bzw. pauschalen Quadratmeterindexwerten für die einzelnen Maßnahmen als zusammengesetzter Pauschalbetrag angesetzt. Diese Erfahrungswerte resultieren aus den Eindrücken beim Ortstermin und den Wertdefinitionen anhand der BKI – Baukosten, BKI – Bauelemente, BKI – Gebäude und BKI – Positionen sowie auf Grundlage von aktuellen Preisangeboten.

Beurteilung der Objektqualität

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard mit Ausnahme des Dachgeschossbadezimmers (Rohbau) und wenigen kleinen Restarbeiten.

Bruttogrundflächen und Wohn-/ Nutzfläche Einfamilienwohnhaus

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	88,94	89	0 %	---	67	0,75
Dachgeschoss	88,94	89	0 %	---	53	0,60 *
Wohnhaus gesamt rd.	177,88	178	0 %	---	120	0,67

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



Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück bzw. umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer, abzüglich des Gebäudealters wird die Restnutzungsdauer angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und auf das Bewertungsobjekt bezogen angepasst.

Einfamilienwohnhaus, aus Baugenehmigung 2021.

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.21 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3 bis 4; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	2021	3	2021	77	80

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus wird anhand der ImmoWertV der Kostenkennwerte (Typ: 1.21) erfasst als „Einfamilienwohnhaus, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss“. Die Standardstufe 3 bis 4 wird ermittelt durch die Tatsache das es sich um ein Massa Fertighaus in Holzständerbauweise handelt und entsprechend sachverständig interpoliert.

Einfamilienwohnhaus

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

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

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

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

Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden. Hier allerdings durch Baujahr 2021 kein Ansatz.



Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Bad Hersfeld	Gebäude- und Freifläche Johann-Sebastian-Bach-Straße	28	142	389

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Mieteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Gebäude- und Freifläche Johann-Sebastian-Bach-Straße	389	115,00	100	100	ja	44.735

Bodenwert (rentierliche Anteile)	44.735
Bodenwert (gesamt)	44.735

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Hersfeld und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.			
Stichtag des Bodenrichtwertes	10.08.2024 „Hessenviewer“			
Bodenrichtwert	115,00 €/m ²			
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei) – Anpassungen:			
Lage	Geschossigkeit	Zuschnitt	Ausnutzung	Erschließung
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche			

Der Bodenwert für das Baugrundstück wird mit 115,00 €/m² als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.



Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstellungs-kosten	
					fiktiv	Jahre	m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%
1	Einfamilienwohnhaus	1	2021	80	77	178	1.030	1,827	334.962	linear	96	321.564
w = Wohnen, g = Gewerbe									∑ 334.962	∑ 321.564		

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		321.564
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	k. Ansatz
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	k. Ansatz
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	(3) 1 % von rd.	3.216
+ Bodenwert (rentierlich)		44.735
Vorläufiger Sachwert		369.515
Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,96	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		354.734
Besonders wertbeeinflussenden Umstände		
Für die Fertigstellung des Hauptbadezimmers in Dachgeschoss sowie den fehlenden Sockelschutz im Außenbereich (siehe dazu Seite 16)		23.000
Sachwert (ungerundet)		331.734
Sachwert gerundet		332.000

Erläuterung zum Sachwert:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 – 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen. Der Zeitwert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert bilden den (vorläufigen) Sachwert. Dieser vorläufige Zeitwert ist entsprechend mit dem Marktanpassungsfaktor (Verhältnis Bodenwert/vorläufiger Sachwert) zu korrigieren und bildet dann den „Marktangepassten Sachwert“. Der Sachwert wird zur Gegenüberstellung des Ertragswertes ermittelt.

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die genehmigten Bauzeichnungen aus dem Bauantrag zu Grunde gelegt und anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungsfaktor plausibilisiert, diese Daten werden dann im Gutachten verwendet.



Baunebenkosten:

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

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (§ 22 Abs. 3, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht gegeben. Zur interpolierten Berechnung werden vom Statistischen Bundesamt die jeweiligen Baupreisindexzahlen zu den Vorjahresdaten angegeben. Mit diesen Daten lässt sich der entsprechende Baupreisindex ermitteln.

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

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

Berechnung / 2015 umgeschlüsselt auf 2010

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

Gewählter Baupreisindex = 1,827



Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2021 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

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

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.21	(Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3-4; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	3 – 4	1.030

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

Anmerkung

Die selbstständigen und alleinstehenden Gebäude werden, wenn möglich einzeln mit einer Restnutzungsdauer ermittelt. Alle Gebäudeteile die nicht einzeln und eigenständig sind, werden dem angeschlossenen Hauptgebäude als Restnutzungsdauer unterworfen, da diese keine eigenständigen Gebäudeteile darstellen, sondern mit dem Hauptgebäude eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft bilden. Der Herstellungskostenbasiswert wird daher unter Beachtung der Gebäudengewichtung als gemeinsamer interpolierter Basiswert ermittelt.



Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeitwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit und / oder Schicksalsgemeinschaft bilden.

Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Keine	---	---	k. Ansatz

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Photovoltaikanlage als Bestandteil der Heizungsanlage	1	Bestandteil	k. Ansatz

Die Angaben beziehen sich auf aktuelle Wertangaben, ein Baupreisindex ist hier nicht weiter zu berücksichtigen, da die Wertangabe als Zeitwert erfolgt.

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, Punkt 4.2 werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt. Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen beim Wohnhausgrundstück normalerweise angesetzt, da aber hier die Außenanlage noch nicht angelegt ist wird sachverständig auf 1 % reduziert und von den alterswertgemindert nach Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2022 – 2023 (Stichtag 01.01.2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 383.000 € und einem Bodenrichtwert von 100,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,0 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte bis 100,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben. Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 115,00 €/m² interpoliert Anpassung mit 0,96 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m ²)		Rohertrag	
							ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Erd-, Dachgeschoss	77	2,5	1	120	7,25	5,80	870	10.440

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	Σw=120	7,25	Σ w= 870	Σ w= 10.440
-------------------------	-----	--------	------	----------	-------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag		10.440
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	21,2 %	2.214
Verwaltungskosten Wohnhaus	349 € je Wohnung	349
Instandhaltungskosten Wohnhaus	120 m ² x 13,80 €/m ²	1.656
Mietausfallwagnis	2 % von 10.440	209
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt		8.226
- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 44.735 €		1.118
Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage		7.108
x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	34,03	241.885
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert (rentierlich)		44.735

Vorläufiger Ertragswert **286.620**

Besonders wertbeeinflussenden Umstände
Für die Fertigstellung des Hauptbadezimmers in Dachgeschoss sowie den fehlenden Sockelschutz im Außenbereich (siehe dazu Seite 16) 23.000

Ertragswert (ungerundet) **263.620**

Ertragswert gerundet **264.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 15,6 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV (Marktwert) geregelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage ergeben daher vorbehaltlich den Ertragswert.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist vom marktüblichen bzw. nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Reinertrag der baulichen Anlage zu kapitalisieren.

Gebäudeklassifizierung

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

Flächen

Siehe hierzu Erläuterungen zum Sachwert.



Liegenschaftszinssatz (MW)

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

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2022 – 2023 / Stichtag 01.01.2024 (Tabelle 13.3.2) mit 0,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwerten von 17 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 115,00 €/m² sowie der leicht durchschnittlichen Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 0,3 %, interpoliert mit der Standardabweichung von 1,4 %, interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	349,00 €
		je weitere	gewählt	349,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	423,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	55,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	55,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,80 €/m ²
		je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ²		
		je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ²		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	105,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	105,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

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

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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

Vervielfältiger Ein- bis Zweifamilienwohnhaus 34,03 bei 77 Jahren (RND) bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus eine ständige normalen Unterhaltung und einen Ausbaustandard von 1995 der bei der Ertragswertermittlung angesetzt wird.



Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

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

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558, Abs. 2, BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560, BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b, BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen.

Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 und vergleich mit Immobilienmarktbericht 2024.

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

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualterklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,70 – 5,95 €/m ²	5,80 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus und Größenabweichung von 120 m ² zu angegebenen 70 m ² ein Zuschlag von 10 % und für den Ausbaustandard 2021 nochmals 15 %	rd.	1,45 €/m ²
Ø Basis-Nettomiete	rd.	7,25 €/m ²

Mietzinsermittlung

Bei der Mietzinsermittlung für das Einfamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 7,25 €/m² WF ermittelt. Der Durchschnittsmietzins für Bad Hersfeld wird mit Ausbaustandard 1980 / Wohnungsgröße 70 m² angegeben mit 5,70 – 5,95 € / m². Auf Grund des Ausbaustandards vom 2021 und Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Wohnungsgröße von 120 m² wird der Mietzins mit 25 % Aufschlag versehen und mit rd. 7,25 €/m² ermittelt.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{286.620 \text{ €}}{10.440 \text{ €}} = \text{rd. 27,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüsse seit 2008 flächendeckend gesammelt, erfasst und von der ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen) ausgewertet worden. Somit haben diese Daten nur eine untergeordnete Vergleichsgröße und dienen nur der Gegenüberstellung.

Vorgaben der Jahre 2022 – 2023 (13.3.2)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17- 110) 53 €/m ²	115,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 31 Jahre	77 Jahre
Mieten	(3,37 – 6,65) 4,90 €/m ²	7,2521,2 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	30 %	21,2 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	0,3 / (1,4)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,7	27,5

Anmerkung:

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



Wertzusammenstellung: Bebautes Grundstück

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	354.734 €	rd. 355.000 €
Sachwert	=	331.734 €	rd. 332.000 €

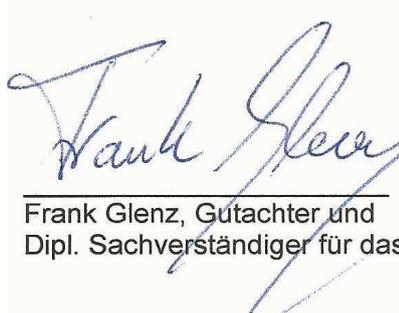
Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	286.620 €	rd. 287.000 €
Ertragswert	=	263.620 €	rd. 264.000 €

Marktwert / Verkehrswert Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
332.000 €
dreihundertzweiunddreißigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (287.000 €) liegt rd. 19,2 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (355.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit insgesamt nur 120 m² Wohnfläche.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 13. August 2024

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