



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

Intern: 1.016 – 016 – 2024 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 17 / 24

Eigentumswohnung, Erdgeschoss, links im Hochparterre
(Miteigentumsanteil 178 / 1.000)

PLZ, Ort	36199 Rotenburg an der Fulda
Lage/ Straße	Falkenstraße 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz
Ortbesichtigung	Freitag, 16.08.2024
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche
Wertermittlungsstichtag	29. August 2024
Qualitätsstichtag	29. August 2024



Bebautes Grundstück / Eigentumswohnung / Miteigentumsanteil

Marktwert / Verkehrswert

Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren

(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)

69.000 €

neunundsechzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes (Eigentumswohnung / Miteigentumsanteil) zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 17 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer (Miteigentumsanteil). Das bebaute Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage mit 6 Wohnungen, unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erstellt. Die zu bewertende Eigentumswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 49,80 m² im Erdgeschoss / Wohnung Nr. 1, auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 815 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde mittig (nordöstlicher Bereich) mit dem Wohnhaus bebaut.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt in Form einer Eigentumswohnung und wird somit primär mit dem Ertragswert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner nicht vor. Das Gebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden, (bei Eigentumswohnungen hängt dieser normalerweise im Hausflur) dieser muss jedoch für die Abgeschlossenheit sowie für den Verkauf vorgelegen haben.

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

- typische Eigentumswohnanlage innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leicht durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- relativ kleine Eigentumswohnung mit gerade mal ca. 50 m² Wohnfläche.

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 15.07.2024 (Eingang beim Gutachter 20.07.2024) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 15.07.2024 (Aktenzeichen: 4 K 17 / 24) zum Zwecke der Verkehrswertermittlung, 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 / Gebäudeteile.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungstichtag. 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 des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf den Miteigentumsanteil gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 16. August 2024, 18.00 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (08.08.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36199 Rotenburg a. d. Fulda, Falkenstraße 4, nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger Kassler Sparkasse
 Wolfsschlucht 9
 34117 Kassel
 Zeichen: 55.400/py/77424123

- b.) Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 16. August 2024, ab 18.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt.

Beim Ortstermin war keine der geladenen Parteien anwesend. Beide Parteien meldeten sich auch nicht zum Ortstermin.

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 Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden. Einblicke in die Erdgeschoss Wohnung und in den Keller waren durch die Fenster möglich.



Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen. Es wurde keine der geladenen Parteien angetroffen. Auch wurde der Ortstermin nicht von den geladenen Parteien abgesagt. Nach dem erfolglosen Klingeln an der Wohnung wurde der Ortstermin mit der äußeren Inaugenscheinnahme durchgeführt. Da die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss liegt, konnten die Räumlichkeiten teilweise von außen durch die Fenster besichtigt werden. Es wurden keine weiteren Mieter angetroffen.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Stadtbauamt in Bad Hersfeld wurde eine Bauakte zum Objekt eruiert und der Gutachter konnte diese am 23.08.2024 einsehen und teildigitalisieren.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf den Miteigentumsanteil gegeben.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 15.07.2024 (Eingang beim Sachverständigen 20.07.2024).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 27.05.2024.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 28.05.2024, Blatt 7282, Seite 1 bis 9.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R.677 / 24 vom 05.06.2024.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 18.06.2024, Aktenzeichen: B II-1.
- Auskunft des Magistrats der Stadt Rotenburg über Erschließungskosten vom 03.07.2024, Zeichen: BM.
- Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht, Bescheinigung zur Abgeschlossenheit, vom 07.03.2024, Zeichen: 2.10 R.272 / 16.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.04.2024.
- Teilungserklärung Notar – Urkundenrolle Nr.: 166 der Urkundenrolle 2016.
- Änderung zur Teilungserklärung Notar – Urkundenrolle Nr.: 275 / 1993.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 24.08.2024.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 24.08.2024.
- Bauakte Kreisbauamt Bad Hersfeld vom 23.08.2024.



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 Teilbauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) ausfindig gemacht 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 / Eigentumswohnungen) 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

Ertragswertverfahren, gestützt durch das Vergleichswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Ertragswert



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	Rotenburg a. d. Fulda	Einwohner	31. Dez. 2023	ca.	14.020
Gemarkung	Rotenburg a. d. Fulda	Einwohner	31. Dez. 2023	ca.	14.020

Demographische Entwicklung

Die Stadt Rotenburg a. d. Fulda weist (2023) ca. 14.020 Einwohner auf und gliedert sich in 8 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Rotenburg a. d. Fulda von 175 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 Rotenburg mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 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 Rotenburg a. d. Fulda bei rd. 3,9 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft östlich von Bad Hersfeld nach Bebra. Die Bundesstraße B 83 führt direkt von der Bundesstraße B27 abgehend durch Rotenburg an der Fulda und führt rechts des Flusses Fulda zur Stadt Kassel.
- Rotenburg an der Fulda ist somit über die Bundesstraße B 83 erschlossen. Die Stadt Rotenburg an der Fulda ist aber auch über die Landstraße L 3336 und L 3208 zu erreichen.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Die Stadt Rotenburg an der Fulda ist über die Bundesstraße B 83 erschlossen. Die Bundesstraße B 83 führt rechts des Flusses Fulda durch den Ort. Rotenburg an der Fulda ist durch den Fluss Fulda geteilt. Das Bewertungsobjekt liegt links des Flusses Fulda im „Neuen Stadtteil“ und ist über die Ortsstraße direkt erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 302 und 305 sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle in ca. 500 m südwestlicher Richtung. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich direkt im linksseitigen, südöstlichen Ortskern. Die Innenstadt Rotenburg an der Fulda ist fußläufig angeschlossen. Rotenburg a. d. Fulda besitzt einen Bahnhof mit der Verbindung (Cantus) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel oder Stadt Fulda.



Nachbargemeinden

Die angrenzenden Gemeinden von Rotenburg a. d. Fulda sind, von Norden beginnend, Alheim, Spangenberg, Cornberg, Bebra und Ludwigsau. Auf der sogenannten „Stölzinger Höhe“, im Nordosten oberhalb des Stadtteiles Dankerode hat Rotenburg eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Waldkappel.

Stadtgliederung

Die Kernstadt liegt beiderseits des Flusses „Fulda“ und es bestehen lediglich vier Brücken. Davon ist die Brücke der Städtepartnerschaften die einzige vollwertige Straßenbrücke. Auch die Altstadt besteht im Grunde genommen aus zwei Teilen, welche nur durch die „Alte Fuldabrücke“ nahe dem Schloss, die dem Radfahrer-, Fußgänger- und Anlieger-Verkehr dient, getrennt sind. Die anderen beiden Brücken liegen in den Stadtrandbereichen und sind reine Fußgängerbrücken. Zu Rotenburg an der Fulda zählen die Stadtteile Lisperhausen, Braach, Schwarzenhasel, Erkshausen, Seifertshausen, Dankerode, Atzelrode (mit Gut Alte Teich und Wüstefeld) und Mündershausen.

Betriebe

RMW Rotenburger Metallwerke GmbH, mittlerweile Neumayer Tekfor GmbH. Brühl Komplementär Textilwerk Rotenburg Verwaltungsgesellschaft mbH (Textilspezialist Hosen, Hemden und Jacken). HKZ GmbH & Co. KG, Persönlich haftende Gesellschafterin: HKZ Verwaltungs GmbH – „Herz- und Kreislaufzentrum Rotenburg a. d. Fulda“.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser. Der Hessische Radfernweg R5 (Nordhessenroute Eder-Fulda-Werra) führt über 220 km von Willingen im Upland entlang des südlichen Ederseeufers, über Homberg (Efze) und Rotenburg an der Fulda bis nach Wanfried an der Werra. Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) verbindet Werra und Taunus über 215 km durch den Vogelsberg. Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

Wohn- bzw. Geschäftslage

Rotenburg a. d. Fulda besitzt eine gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig oder über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche Straße zum Bewertungsgrundstück, als Anliegerdurchfahrtsstraße angelegt. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen Wohngebiet mit Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienwohnhäusern.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im Ortskern sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

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



Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt nur von außen, im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Einsichten durch die Fenster gaben einen bewertungsrelevanten Eindruck.

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die Miteigentumsanteile gegeben.

Grundbuch Blatt 13035

Auszug vom: 28.05.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9
Amtsgericht: Bad Hersfeld (Wohnungsgrundbuch)

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegen-schafts-buch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Rotenburg	7282	ohne	Rotenburg	14	54 / 36	815

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Falkenstraße 4

Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil von 178/1.000 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst dem Kellerraum im Kellergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Für jedes Miteigentumsteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7282 bis 7287). Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23.03.2016 (UR-Nr. 166 / 2016 (B) Notar Dietrich Both, Rotenburg a. d. Fulda) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes vom Blatt 7001 hierher übertragen und eingetragen am 07.04.2016.

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 3 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 17 / 24; eingetragen am 28.05.2024.

Flurstücknachvollzug

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



Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld – Rotenburg – Zeichen: 2.10 R.677 / 24 vom 05.06.2024.

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 bebaute 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.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege (Aktenzeichen: B II-1) vom 18.06.2024, gleichfalls nicht gegeben.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld eine Bauakte eruiieren können mit dem Aktenzeichen: R. 272/16 vom 07.03.2016.



Erschließungskosten

Der Magistrat der Kreisstadt Rotenburg teilt mit Schreiben vom 03.07.2024, Zeichen: BM mit, dass keine Erschließungskosten ausgeglichen werden müssen und das im Moment keine weiteren Erschließungskosten anfallen werden.

Eigentumswohnung

Dem Gutachter liegt die Teilungserklärung des Notars Dietrich Both vor mit der Nr. 166 der Urkundenrolle für das Jahr 2016 (B) vom 23. März 2016 vor.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist nach Nordosten über die Falkenstraße erschlossen, hier auch der Hauptzugang zum Gebäude mit ca. 27,5 m.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 14, Flurstück 54 / 36, weist eine Grundstücksgröße von 815 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier – Informationsdienst“ weisen eine ähnliche Grundstücksgröße auf.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Rechteck mit Abschnitt im Norden.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine ebene Grundstücksfläche auf.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen als Eckgrundstück zur Falkenstraße und Amselstraße.

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 dem Wohnhaus, leicht versetzt nach Nordosten versetzt 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 „Hessenvier – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksdetail).



Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes ist nicht gegeben. Bewertet wird nur der Miteigentumsanteil.

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

Wohngebäude mit 6 Eigentumswohnungen

Das Bewertungsobjekt ist als 6 - Familienwohnhaus mit Bauscheinnummer 46 / 1951 geplant und erbaut worden, daher Baujahr 1951.

Im Jahr 2016 erfolgte der Umbau und die Umwandlung in 6 Eigentumswohnungen mit Teilungserklärung: Urkundenrolle 166 der Urkundenrolle für das Jahr 2016 (B).

Baujahr

Wohnhaus	Bauscheinnummer 46 / 1951
Umwandlung Eigentumswohnung	aus Urkundenrolle 2016
	Aktenzeichen: R. 272 / 16
Abgeschlossenheitsbescheinigung	BAU 0224 – 14

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Durchlaufwasserheizer und Fenster und Türlüftung mit Bauschein R. 842 / 88. Einbau einer Gasfeuerstätte (Durchlaufwasserheizer 10,5 kW) Bauschein R. 841 / 88.

Bei der Ortsbesichtigung von außen zeigt sich das Gebäude teilsaniert. Bei der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zeigen sich durch Einblicke durch die Fenster eine renovierte und teilsanierte Wohnung. Das Wohnhaus wurde mit eine ca. 10 – 12 cm Außendämmung und neuem Putz versehen. Das nach dem äußeren und teilweise inneren Eindruck (durch die Fenster) gewonnene Erscheinungsbild zeigt einen allgemeinen Ausstattungsstandard von 1990. Im Jahr 2016 wurde weiterhin einen ca. 120 mm starkes Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Anmerkung:

Bei der Konstruktion wird das Hauptgebäude beschrieben, bei der Ausstattung wird die Eigentumswohnung / Sondernutzungsrecht / Erdgeschoss / im Aufteilungsplan mit Nr. 1 benannt, beschrieben.

**Konstruktion** (6 - Familienwohnhaus – teilweise aus Baubeschreibung zur Bauakte)

Außenwände	Massiv erstellte Außenwände. Ziegelsteinmauerwerk beidseitig geputzt, nach Sanierung mit Wärmedämmverbundsystem (120 mm) und Außenputz.
Innenwände	Massive Innenwände aus Ziegel- und Schwemmsteinen.
Decken	Kellerdecke als Betonkappe zwischen T-Trägern sonst Holzbalkendecken. Decken über Küche, Bädern und Aborten massiv.
Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung und kleinen Dachgauben.
Treppen	Kellertreppe massiv, Geschossen mit Treppenhaus als Holztreppen.
Hauszugang	Kunststoffzugangstür mit Verglasung.
Heizung	Vermutlich Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss oder Gasetagenheizungsanlage.
Warmwasserversorgung	Vermutlich über die Gaszentralheizung / oder über die Gasetagenheizungsanlage.
Schornstein	Pro Hausseite je ein gemauerter Schornstein vorhanden.

Ausstattung (Erdgeschoss / Eigentumswohnung / Sondernutzungsrecht / Aufteilungsplan Nr. 1)

Bodenbelag	Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung tlw. mit Fliesen oder Laminatbelägen.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1985.
Rollläden	Keine.
Türen	Holztüren deckend gestrichen in entsprechenden Zargen.
Küchen	Einbauküchenanschlüsse vorhanden.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist vermutlich aus dem Erstellungsjahr und ständig angepasst und ggf. teilerneuert.

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

Sonstige Anlagen	Kelleraußentreppe
-------------------------	-------------------

Sonstige Nebengebäude	
Keine	Keine Angaben.

Außenanlagen

Der Zugang zur Eigentumswohnung Nr. 1, Erdgeschoss links Hochparterre, ist über die Falkenstraße gegeben. Das Grundstück weist eine ebene Fläche auf. Das Grundstück wurde fast mittig nach Nordost versetzt mit dem Wohnhaus bebaut. Zum Hauptzugang von der Straße sowie zur Kelleraußentreppe führt ein gepflasterter Weg. Die restliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit vereinzelt Laub- und Ziergehölzbepflanzung angelegt. Zur Falkenstraße und Amselstraße sowie der Hauszugang mit Lebendhecke Einfriedung. Nach Südwesten und Südosten Maschendrahtzaun an Metallpfosten und kleiner Betoneinfriedungsmauer.

Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen leicht durchschnittlichen Eindruck.



Baumängel / Bauschäden

Da das Gebäude beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden konnte, sind nach dem äußeren Eindruck keine Baumängel / Bauschäden festgestellt worden. Durch Fenstereinsichten in die Eigentumswohnung / Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 links Hochparterre, sind ebenfalls keine Baumängel und Bauschäden festgestellt worden. Der Ausstattungsstandard wird durch die Inaugenscheinnahme auf ca. 1990 geschätzt.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Wohnhaus konnte bei der Ortsbesichtigung im Bereich des Sondernutzungsrecht von außen und in Augenschein genommen werden. Beim Ortstermin wurden im Außenbereich keine Bauschäden festgestellt.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der Inaugenscheinnahme mit leicht durchschnittlich eingestuft.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Wohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen entspricht einem insgesamt leicht durchschnittlichen Standard mit insgesamt leicht durchschnittlichem Unterhaltungszustand.

Die Eigentumswohnung Nr. 1 weist eine normale Objektqualität auf.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung entnommen, da diese für die Berechnung der Miteigentumsanteile maßgeblich sind. 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.

Wohnfläche aus den Grundrissen zur Teilungserklärung

Sondereigentum / Eigentumswohnung / Erdgeschoss / Aufteilungsplan Nr. 1 / links / Hochparterre

Raumbezeichnung	m ²
Küche	14,72
Bad	4,24
Flur	3,27
Zimmer 1	12,60
Zimmer 2	14,97
gesamt	49,80
Daten fürs Gutachten	50

Daten aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Zeichen: BAU 0224 – 16

Aktenzeichen: R. 272 / 16 vom 07.03.2016



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.

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 WE (Mehrfamilienwohnhäuser, Standardstufe 4; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1951	47	1977	33	80

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Das Wohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen wird anhand der ImmoWertV der Kostenkennwerte (Typ: 4) erfasst.

Korrekturfaktoren:

	Kkf	Gewählt
Wohnungsgrößen ca. 35 m ² WF/WE =	1,10	
Wohnungsgrößen ca. 50 m ² WF/WE =	1,00	1,00
Wohnungsgrößen ca. 135 m ² WF/WE =	0,85	

Korrekturfaktoren für die Grundrisse:

	Kkf	Gewählt
Einspänner	1,05	
Zweispänner	1,00	1,00
Dreispänner	0,97	
Vierspänner	0,95	

Baujahrrmittlung

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

Baujahr aus 1951, Teilsanierung 1985 sowie Umwandlung in Eigentumswohnungen 2016. Die durchgreifende Renovierung und Teilsanierung.

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamt	20	8,0



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.

Aus dieser Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad (interpoliert) von 8,0 Punkten. Die fiktive Baujahreermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt mit 33 Jahren.

Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Rotenburg	Gebäude- und Freifläche Falkenstraße 4	14	54 / 36	815

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Gebäude- und Freifläche Falkenstraße 4	815	95,00	178	1.000	ja	13.782

Bodenwert (rentierliche Anteile) 13.782

Bodenwert (unrentierliche Anteile) entfällt

Bodenwert (gesamt) 13.782

Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil von 178/1.000 an dem im Rechtsinne einheitlichen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen Wohnräumen, dem Kellerraum im Kellergeschoß sowie der Garage nebst Abstellraum, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, sämtlich im Aufteilungsplan mit Ziffer 2 gekennzeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 13034 bis 13037) gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.09, 19.10. und 03.12.1993; übertragen aus Blatt 12766; eingetragen am 13.12.1993.

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 Rotenburg und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	24.08.2024 „Hessenvierer 2024“
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Der Bodenwert mit 95,00 €/m² wird 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.



Ertragswert (Marktwert)

Nutzung						Miete (€/m ²)		Rohertrag		
	In Gebäude	RND	Zins	Anzahl	Fläche	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €	
	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m ²					
W	01	Eigentumswohnung Nr. 1	33	2,5	1	50	6,55	5,95	328	3.936
w = Wohnen, g = Gewerbe			---		---		---		∑ w = 328	∑ w = 3.936

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag **3.936**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	28,4 %	1.118
Verwaltungskosten Wohnhaus	349 € je Wohnung	349
Instandhaltungskosten	50 m ² x 13,80 €/m ²	690
Mietausfallwagnis	2 % von 3.936	79
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt **2.818**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 13.782 € **345**

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage **2.473**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger) **22,29** **55.123**

- Sicherheitsabschlag (entfällt) **kein Ansatz**

+ Bodenwert **13.782**

Vorläufiger Ertragswert

Besonders wertbeeinflussenden Umstände **68.905**

Keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände festgestellt **k. Ansatz**

Ertragswert (ungerundet) **68.905**

Ertragswert gerundet **69.000**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 20,0 % 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.



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 Eigentumswohnungen mit Datenlage aus 2021 – 2022 (Tabelle 13.3.2) mit 2,0 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 2,0 % bei einem Bodenrichtwerten von 30 € - 125 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 60,00 €/m² sowie der Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 2,0 % um den Faktor 1,25 mit rd. 2,5 % ermittelt.

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 Eigentumswohnung 22,29 bei 33 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.



Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte sich die Eigentumswohnung durch die Renovierung und Teilsanierung 2016 wird der Ausbaustandard ermittelt mit dem Jahr 1990.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ermittelt.

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 momentan von der Antragsgegnerin selbst bewohnt.

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 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2024

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

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,95 – 6.20 € / m ²	gewählt
		5,95 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
+ Für die Vermietung als Eigentumswohnung / mit einem Ausbaustandard von 1990 anstatt 1980 wird der Basis-Nettomietzins um 10 % erhöht.		10 %
Ø Basis-Nettomiete		5,95 €/m ²
+ Zuschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (10 %) rd.		0,60 €/m ²
		6,55 €/m ²

Mietzinsermittlung Eigentumswohnung

Bei der Mietzinsermittlung für die Eigentumswohnung wird ein Mietzins von 6,55 €/m² WF ermittelt.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{68.905 \text{ €}}{3.936 \text{ €}} = \text{rd. 17,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren 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. Für die Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m² und 160 m² lag und deren Baujahr in der nachstehenden Tabelle angegeben ist. Unter Berücksichtigung dieser festgelegten Spanne ergaben sich für die wichtigen Einflussgrößen für Eigentumswohnungen mit ca. 5.900 Verkaufsfälle, die in die Ermittlung der Vergleichsfaktoren eingeflossen sind.

Vergleichsfaktoren

Eigentumswohnung

Immobilienmarktbericht 2024 / Vergleichsfaktoren 14.2 – Eigentumswohnungen (ETW)

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (Eigentumswohnung)		
	Bodenrichtwerte		
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 150 €/m ² (125 €/m ²)
1970 – 1979 (1975)	1.120	1.400	1.680
1980 – 1989 (1985)	1.275	1.555	1.835
1990 – 1999 (1995)	1.430	1.710	1.990
2000 – 2009 (2005)	1.585	1.865	2.145
2010 – 2017 (2014)	1.725	2.005	2.285
ab 2018 (Erstbezug)	2.923	3.196	3.469
gewählt fiktives Baujahr 1977 Bodenwert 95 €/m ²	---	(interpoliert ermittelt) 1.151 €/m ²	---

Gegenüberstellung / Plausibilisierung

Eigentumswohnung / Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 links, Hochparterre

Vergleichsfaktor 1.151 €/m²

Bewertung	Ertragswert gerundet	68.905 €	
	Wohnfläche	50 m ²	1.378 €/m ²

Begründung:

Der ermittelte Verkehrswert für die Eigentumswohnung mit 1.472 €/m² liegt leicht (8,2 %) über den vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichswert und Begründet sich durch die durchgreifende Renovierung und Teilsanierung im Jahr 2016.



Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2021 – 2024 (13.3.2 / 15.3)

Eigentumswohnungen

		Ermittelte Daten
Bodenrichtwerte	(30 - 125) 63 €/m ²	95,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 42 Jahre	33 Jahre
Mieten	(5,20 – 9,76) 6,20 €/m ²	5,95 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	27 %	20,0
Liegenschaftszins / Standartabweichung	2,0 / (2,0)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	21,4 (5,8)	17,5

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten geringen Abweichungen ergeben sich aus der Grundstücksfläche, der leicht kürzeren 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: Eigentumswohnung

Vergleichswert

Gebäude / Teilgebäude		Vergleichswert	Ermittelter Wert
Eigentumswohnung / Erdgeschoss Nr. 1	=	1.151 €/m ²	1.378 €/m ²

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	68.905 €	rd. 69.000 €
Ertragswert	=	68.905 €	rd. 69.000 €

Marktwert / Verkehrswert Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch) 69.000 € neunundsechzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (69.000 €) liegt gleichauf mit dem ermittelten Ertragswert (69.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Eigentumswohnung.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 29. 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.