



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

Intern: 1.011 – 011 – 2025 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 18 / 25

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	36199 Rotenburg an der Fulda OT Braach	
Lage/ Straße	Am Johanesberg 16	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Mittwoch, den 10.09.2025	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	30. September 2025	
Qualitätsstichtag	30. September 2025	

Marktwert / Verkehrswert

Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren

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

169.000 €

ehundertneunundsechzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Einfamilienwohnhaus, zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 18 / 25).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 164 m² im Erd- und Dachgeschoss auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 749 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde im nördlichen Teil mit dem Wohnhaus bebaut.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt in Form eines Einfamilienwohnhauses und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner vor mit dem Ergebnis / Endenergiebedarf 195 kWh/(m²a) und Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“ 222 kWh/(m²a).

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

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

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

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

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typische Einfamilienhaus innerhalb eines Wohngebietes
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leicht durchschnittliche Mikrolage (4/10)
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- deutlich erkennbarer Renovierungs- und Sanierungsstau
- Balkon an der Südseite ist einsturzgefährdet

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 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die dörfliche Ortschaft Beenhausen ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 15.08.2025 (Eingang beim Gutachter 22.08.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 15.08.2025 und 01.07.2025 (Aktenzeichen: 4 K 18 / 25) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes zu bewerten.

Eigentümer

		je zur Hälfte

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Qualitätstichtag (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 in Bezug auf Grund die beiden Flurstücke gegeben. Diese Flurstücke sind „NUR“ zusammen zu versteigern. Da beide Flurstücke einzeln keine Existenzberechtigung aufweisen. Die Grundstücke sind mit dem Gebäude vollständig bebaut.

Objektbesichtigung

Zum ersten Ortstermin am Mittwoch, den 03.09.2025, 15.30 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (25.08.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36199 Rotenburg a. d. Fulda, OT Braach, Am Johannesburg 16, nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger
- b.) Schuldner

Der Schuldner zu 1. sagte den Ortstermin per E-Mail am 28.08.2025 ab und vereinbarte gleichzeitig mit der Absage einen neuen Ortstermin eine Woche später. Der Unterzeichner hat daraufhin einen neuen Ortstermin für Mittwoch, den 10.09.2025, 16.15 Uhr vereinbart. Zu diesem Ortstermin wurde der Gläubiger und der Schuldner jeweils wieder mit Einschreiben Einwurf zum Objekt (fristgerecht 29.08.2025) eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Mittwoch, den 10.09.2025 ab 16.15 Uhr ordnungsgemäß durchgeführt.

Am Ortstermin nahm der Gläubiger nicht teil. Die Schuldner zu 1. und 2. nahmen 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 Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Innen- und Außenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen und wurde bereits von den Eigentümern 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 dem Anliegen wurde dem Sachverständigen erlaubt, zusammen mit den Eigentümern 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 Ortstermin gegen 17.45 Uhr.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Stadtbauamt in Bad Hersfeld und bei der Stadt Rotenburg an der Fulda wurde keine Bauakte zum Objekt eruiert. Dem Gutachter wurde von den Eigentümern eine Teilbauakte zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Bauzeichnungen wurden beim Ortstermin mit der vorhandenen Bebauung abgeglichen, so weit möglich mit einem elektronischen Messgerät überprüft und entsprechend angepasst.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind in Bezug auf die angefangene aber nicht beendete Renovierung- und Sanierung des Wohnhauses gegeben.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 15.08.2025 (Eingang beim Sachverständigen 22.08.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 15.08.2025 und 01.07.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 01.07.2025, Blatt 812, Seite 1 bis 10.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R.879 / 25 vom 08.07.2025.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 07.07.2025, Aktenzeichen: B II-1.
- Beim Magistrat der Stadt Rotenburg konnten keine offenen Erschließungskosten eruiert werden.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.07.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 12.09.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 12.09.2025.



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 wurde durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt. 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 – 2025



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

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	Rotenburg a. d. Fulda	Einwohner	31. Dez. 2024	ca.	12.937
Gemarkung	Ortsteil Braach	Einwohner	Juni 2021	ca.	997

Demographische Entwicklung

Die Stadt Rotenburg a. d. Fulda weist (2024) ca. 12.937 Einwohner auf und gliedert sich in 8 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Rotenburg a. d. Fulda von 162 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 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 28.021 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,7. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2025 bei rd. 4,5 % und Deutschlandweit im August 2025 bei rd. 5,6 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2025 bei rd. 3,9 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (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 auf 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 und über die „Brücke der Städtepartnerschaft“ verbunden. Westlich der Brücke der Städtepartnerschaft führt die Landstraße L 3208 südöstlich in die Neustadt Rotenburg an der Fulda und nordwestlich zum Ortsteil Braach. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 305 und 308 sichergestellt. Rotenburg a. d. Fulda besitzt einen Bahnhof mit der Verbindung (Cantus) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel oder Stadt Fulda.



Braach liegt nordwestlich und ist ein Stadtteil von Rotenburg an der Fulda im osthessischen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Der Ort liegt an der Fulda. Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 3208, nördlich am Ort vorbei führt die Bundesstraße 83 auf der rechtsseitigen Flussseite der Fulda. Viele Vereine bieten Freizeitmöglichkeiten für die Einwohner. Seit vielen Jahrhunderten besteht eine evangelische Kirche, deren Gebäude 1134 erstmals renoviert wurde. Vom ehemaligen Friedhof bei der Kirche zeugen fünf barocke Grabsteine mit bemerkenswerten Inschriften. Zur Pfarrgemeinde gehören auch Baumbach und Atzelrode. Der Kunst-, Handwerker- und Bauernmarkt findet seit 1995 jedes letzte Wochenende in den Monaten von Mai bis Oktober statt und nennt sich Kuckucksmarkt. In Braach ist nordöstlich der Wohnmobilstellplatz angelegt und im nordwestlichen Ortsausläufer sind die Stadtwerke der Stadt Rotenburg errichtet sowie die neuen Kindertagesstätte.

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

Der Ortsteil Braach besitzt eine einfache Infrastruktur mit Kindergarten, Rotenburg a. d. Fulda (ca. 1.5 km südwestlich gelegen) besitzt eine sehr gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

**Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil**

Öffentliche Straße zum Bewertungsgrundstück, als Durchfahrtsstraße angelegt. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen Wohnbausiedlung mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern im reinen Wohngebiet. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage im fußläufiger Ortskernnähe 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 dieser Art in dörflichem Lagebereich.

Besonderheiten

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

Grundbuch Blatt 812

Auszug vom: 01.07.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 10

Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Braach	812	308	Braach	5	91 / 5	749

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche
Am Johannesberg 16

Abteilung I Eigentümer

	Anteil
	je zur Hälfte

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Keine aktuellen Eintragungen / gestrichene Eintragungen vorhanden.

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenvviewer“-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 konnten keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eruiert werden, lt. Schreiben des Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Aktenzeichen: 2.10 R. 879 / 25 vom 08.07.2025.

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- und Flurbereinigungsverfahren konnten für das Bewertungsgrundstück nicht eruiert werden.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt, Am Johanesberg 16 in Rotenburg an der Fulda, Ortsteil Braach ist derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld sowie auch bei der Stadt Rotenburg an der Fulda keine Bauakte eruiert. Eine Teilbauakte wurde dem Unterzeichner beim Ortstermin zur Digitalisierung vorgelegt. Die Zeichnungen in der Teilbauakte wurden mit der vorhandenen Bebauung beim Ortstermin abgeglichen. Die Legalität der Bebauung wird aber bei dieser Bewertung als gegeben angesehen durch Baugenehmigung Nr.: R. 60.2. siehe auch weiterhin Baubeschreibung dieses Gutachtens.



Erschließungskosten

Der Magistrat der Stadt Rotenburg an der Fulda konnte zum Bewertungsstichtag keine offenen Erschließungskosten feststellen.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist von der nördlichen Grundstücksseite von der Straße „Am Johannesberg“ und an der östlichen Grundstücksseite über die Straße „Vor dem Wiesenborn“ erschlossen.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 749 m².

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Rechteck.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine mittlere Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Bürgersteigen und ausreichend Straßenlaternen.

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 Einfamilienwohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich bebaut. Die Garage an der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung.

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 nicht im Überschwemmungsgebiet und nicht 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 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für Ludwigsau / OT Beenhausen kann höchstens mit einer geringen Nachfrage gerechnet werden besonders in Hinblick auf das Bewertungsobjekt als Bauernhäusern / Resthöfen dieser Art im dörflichen Lagebereich und mit Denkmalschutzaufgabe.

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus

Das Bewertungsobjekt ist ein massiv erstelltes, von der Raumstruktur, ein Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert, mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus

Baugenehmigung R. 60 / 2 Abnahmeschein – 1961
Rohbauabnahmeschein / Bauschein 1 / 1960 Braach vom
21.04.1961, daher Baujahr festgelegt auf 1962.

Umbau und Aufstockung Wohnhaus
nach Süden und Anbau einer zweiten
Garage (nordwestlich als Grenzbebauung).

Bauschein Nr.: R.62 / 88 – 16.10.1990 – R. 60.2 flk ca.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Einfamilienwohnhaus wurde nach dem Kauf durch die heutigen Eigentümer ab dem Jahr 2012 angefangen zu sanieren. Diese Sanierung und Renovierung wurde aber nur teilweise durchgeführt und nicht vollständig abgeschlossen.

Insgesamt weist das Einfamilienwohnhaus einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt wurde bei dem Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen. Der Ausstattungsstandard wird daher festgelegt auf 1980 durch den Renovierungs- und Sanierungsstau.



Konstruktion

Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert, mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, Garage im Kellergeschoss und weiteren Garagenanbau als Grenzbebauung nach Westen.

Außenwände	Massiv gemauertes Außen- und Innenmauerwerk mit beidseitigem Putzauftrag.
Innenwände	Massiv gemauerte Innenwände mit beidseitigem Putzauftrag.
Decken	Kellergeschoss als Stahlbetondecke, die Erdgeschossdecke zum Dachgeschoss als Holzbalkendecke mit Fußbodenaufbau.
Dach	Satteldach mit gegenläufigem Satteldach des Anbaues sowie großen Dachgauben mit Pultdach und insgesamt mit fester Ziegeleindeckung.

Ausstattung

Bodenbelag	Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung tlw. mit Fliesen, Teppich, PVC, oder Laminat.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss mit Dusche und WC – im offenen Raum der Waschküche. Erdgeschossbadezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken. Dachgeschossbadezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit Dusche, WC und Handwaschbecken.
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1998, im Erdgeschoss teilweise neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung.
Rollläden	Kunststoffrollläden mit Gurtbetätigung.
Türen	Kunststoffzugangstür mit Verglasung (Lichtband), Innentüren als Holztüren tlw. deckend gestrichen in entsprechenden Zargen, tlw. mit Verglasung.
Küchen	Einbauküche im Erd- und Dachgeschoss vorhanden. (ohne Bewertung).
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation zeigt sich insgesamt noch aus dem Erstellungsjahr (1962) teilweise wurden eine Neuinstallation angefangen aber nicht abgeschlossen.
Treppen	Vom Keller- zum Erdgeschoss eine im Antritt viertelgewendelte Betontreppe, vom Erd- zum Dachgeschoss einen im Antritt viertelgewendelte Holztreppe. Zum Spitzboden eine Einschubtreppe vom Dachgeschossflur begehbar.
Hauszugang	Hauszugang an der Nordseite über eine Treppenvorbau mit beidseitiger massiver Treppe.
Heizung	Ölgefeuerte Zentralheizungsanlage (geschätzt 2004) mit separatem Brauchwasserspeicher.
Warmwasserversorgung	Über die Zentralheizungsanlage mit separatem Brauchwasserspeicher.
Schornstein	Gemauerter zweizügiger Schornstein im Wohnhaus.

Sonstige technische Anlagen	Satellitenschüssel auf dem Balkon.
-----------------------------	------------------------------------

Sonstige Anlagen	Massiv erstellter Treppenaufgang zum Erdgeschosszugang mit Spaltfliesen verkleidet.
	Große Dachgaube nach Norden mit fünf Fenstern und Pultdach massiver Dach-eindeckung und verschindelter Ansicht.
	Große Dachgaube nach Süden mit drei Fenstern und Pultdach massiver Dach-eindeckung und verschindelter Ansicht.
	Balkonanbau an der Südseite des Anbaus (Achtung stark einsturzgefährdet) als Holzkonstruktion mit starker Beschädigung und Stahlterasse zum Garten.
	Offener massiver Kamingrill auf der Terrasse an der südöstlichen Seite des Anbaues.



Sonstige Nebengebäude	
Garage	Massive Garage an der Nordwestseite des Grundstücks errichtet als Grenzbebauung mit Flachdach.
Holzschuppen	An der südwestlichen Grundstücksseite ein einfacher Holzschuppen mit Pultdach.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen werden. Zur Straße „Am Johannesberg“ befindet sich der Grundstückszugang zum Wohnhaus und den beiden Garagen. Das Grundstück ist zur Straße „Am Johannesberg“ mit einer massiven Mauer und Spaltfliesenverkleidung mit aufgesetzten Eisenzaun eingefriedet. Zum Hauszugang mit massiver Treppenanlage (Spaltfliesenverkleidung) und massiven Pfosten sowie Eisenzugangstor. Die Grundstücksfläche zur Straße „Am Johannesberg“ ist als Grünfläche mit kleineren Laub- und Ziergehölzen bepflanzt. Die Einfriedung zur Straße „Vor dem Wiesenborn“ ist als Lebendhecke sowie die restliche Grundstücksfläche mit Eisenpfosten und Kunststoffdrahtgeflechtzaun eingefriedet. Nach Süden hinter dem Haus ist eine Terrasse angelegt mit kleinem Pavillon, einfachem Swimming-Pool und offenem massiv gemauertem Grillkamin. Im Dachgeschoss am Anbau nach Süden wurde ein zusätzlicher Balkon mit Stahlterasse zum Garten errichtet. Das weitere Grundstück nach Süden wurden als Grabland, kleine Grünfläche mit Laub- und Ziergehölzen angelegt.

Baumängel / Bauschäden

Im Außenbereich zeigt sich die Zugangstreppe teilweise mit Ausbrüchen und Abplatzungen in der Spaltfliesenverkleidung. Im Kellergeschoss zeigt sich im Innenbereich an den Außen- und Innenwänden Feuchteschäden mit teilweise großflächigen Farb- und Putzabplatzungen. Die Elektroinstallation ist noch aus dem Erstellungsjahr und wurde teilweise angefangen zu erneuern aber nicht fertig gestellt. Weitere Baumängel oder Bauschäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt, da das Gebäude bewohnt und vollständig möbliert ist und voll steht. Insgesamt zeigt sich das gesamte Gebäude mit einem Renovierungs- und Sanierungsstau mit einem leicht unterdurchschnittlich Ausstattungsstandard.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der Inaugenscheinnahme als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Der Ausstattungsstandart wird auf Grund des Renovierungs- und Sanierungsstaus mit ca. 1980 festgelegt.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt durchschnittlichen Standard mit insgesamt leicht unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand.

**Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände
Baumängel / Bauschäden**

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 Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, diese können bei Feststellung jederzeit in einem separaten Schadengutachten ermittelt und ggf. nachträglich berücksichtigt werden.

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Für die festgestellten Baumängel und Bauschäden wird Sachverständig ein Quadratmeterindex in Höhe von 80 €/m ² pro Wohn- und Nutzfläche angesetzt.	237 m ²	80 €	18.960
Summe			18.960

- * 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 Wohn- und Nutzfläche 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.

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 der Grundrisszeichnung des Gutachters ermittelt und daher sind geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Einfamilienwohnhaus**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche****Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	90,97	91	0 %	72,80	---	0,80
Erdgeschoss	113,27	113	0 %	---	90,4	0,80
Dachgeschoss	113,27	113	0 %	---	73,45	0,65
Wohnhaus gesamt rd.	318,41	317	0 %	72,80	163,85	0,74

- * Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienwohnhaus, für das Erdgeschoss mit 0,80 und ausgebautem Dachgeschoss mit 0,65 ermittelt.

Daten für die weiteren Berechnungen:	BGF	=	317 m ²
	Wohnfläche	=	164 m ²
	Nutzfläche	=	73 m ²
	Wohn- und Nutzfläche	=	237 m ²

**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	
Einfamilienwohnhaus 1.01 und 1.21 (Einfamilienwohnhaus, Standardstufe 2-3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1962	55	1970	25	80

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Korrekturfaktoren:

Kkf

Gewählt

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

Korrekturfaktoren für die Grundrisse:

Kkf

Einspanner	1,05	--
Zweispänner	1,00	--
Dreispänner	0,97	--
Vierspanner	0,95	--

Kein Ansatz, da es sich hier um ein Einfamilienwohnhaus handelt.

Baujahrermittlung

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	---
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	---
Wärmedämmung der Außenwände	4	---
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	---
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	---
Gesamt	20	1,5

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

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

Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden. Aus dieser Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad (interpoliert) von 1,5 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt mit (ohne Verbesserung) Jahren.

**Ermittlung des Bodenwertes**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Braach	Hof- und Gebäudefläche Am Johannesberg	5	91 / 5	749

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Hof- und Gebäudefläche	749	65,00	100	100	ja	48.685

Bodenwert (rentierliche Anteile) 48.685

Bodenwert (unrentierliche Anteile) ---

Bodenwert (gesamt) 48.685

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 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 „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	12.09.2025 „Hessenviwer 2025“
Bodenrichtwert	65,00 €/m²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Der Bodenwert mit 65,00 €/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.

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alters-wertg. Herstel-lungs-kosten	
					fiktiv	Jahre	m² BGF	€/m² inkl. BNK	Baupreis Index	€		Ansatz
1	Gebäude	1	1970	80	25	317	745	1,886	445.407	linear	69	138.076
	Einfamilienwohnhaus											
w = Wohnen, g = Gewerbe									Σ 445.407	Σ		

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)	138.076
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung 5.300
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung 5.600
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 148.976 rd. 4.469
+ Bodenwert (rentierlich)	48.685

Vorläufiger Sachwert **202.130**

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,93
Marktangepasster vorläufiger Sachwert **187.981**

Besonders wertbeeinflussenden Umstände
Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden (siehe dazu Seite 15) - 18.960

Sachwert gerundet 169.021
Sachwert gerundet **169.000**

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 Grundrisszeichnungen aus der Teilbauakte 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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Destatis bietet seit 2024 – den aktuellen Baupreisindex umgeschlüsselt für 2010 – als Tabellendaten für das Jahr 2024 – 2025 direkt an.

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2010 – Basisjahr 2010= (100,0)
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag
Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2025 (veröffentlicht 10.07.2025)

Wohngebäude: (188,6/ 100)
Bürogebäude (193,2/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		188,6	193,2	187,4	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,886

**Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt**

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

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

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Gebäudeart	Einfamilienhaus			
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie				
			K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m² WF/WE		1,10	*
	ca. 50 m² WF/WE		1,00	*
	ca. 90 m² WF/WE		0,93	*
	ca. 135 m² WF/WE		0,85	*
Grundrissart	Einspanner		1,05	*
	Zweispänner		1,00	*
	Dreispänner		0,97	*
	Vierspanner		0,95	*

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Einfamilienhaus keine Ansätze gewählt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
Einfamilienwohnhaus 1.01 und 1.21 (freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser)	(Einfamilienwohnhaus, nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	2 – 3	725-835 (745)
durch Gewichtung ermittelt mit			

* Interpoliert aus dem Typ: 1.01 und 1.21 mit der Standardstufe 2 – 3, da es sich um ein Einfamilienwohnhaus 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 Gebäudegewichtung 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
Garage		4.400	4.400
Holzschuppen an der Nordwestseite	1	900	900
insgesamt			5.300

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Massiv erstellter Treppenaufgang zum Erdgeschosszugang mit Spaltfliesen verkleidet.	1	1.200	1.200
Große Dachgaube nach Norden mit 4 Fenstern und Pultdach massiver Dacheindeckung und verschindelter Ansicht.	1	1.800	1.800
Große Dachgaube nach Süden mit drei Fenstern und Pultdach massiver Dacheindeckung und verschindelter Ansicht.	1	1.600	1.600
Balkonanbau an der Südseite des Anbaus (Achtung stark einsturzgefährdet) als Holzkonstruktion mit starker Beschädigung und Stahltreppe zum Garten.	1	400	600
Offener massiver Kamingrill auf der Terrasse an der südöstlichen Seite des Anbaues.	1	300	400
insgesamt			5.600

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, Punkt 4.2 werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt. Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen beim Wohnhausgrundstück angesetzt.

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2023 – 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 202.000 € und einem Bodenrichtwert von 65,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,98 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargestellt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 50,00 €/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 13.2.1 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 65,00 €/m², der dörflichen Umgebungsstruktur durch sachverständige Interpolationen angepasst mit 0,93 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Eifamilienfachwerkhaus	25	2,5	1	164	4,20	5,20	689	8.268

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	---	---	---	---	---	---	---	Σ w = 689	Σ w = 8.268
-------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------	-------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag 8.268

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	33,9 %	2.805
Verwaltungskosten Wohnhaus	360 € je Wohnung	360
Instandhaltungskosten	164 m² x 13,90 €/m²	2.280
Mietausfallwagnis	2 % von 8.268	165
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt 5.463

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 48.685 €		1.217
--	--	-------

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage 4.246

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	18,42	78.211
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert		48.685

Vorläufiger Ertragswert 126.896**Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden (siehe dazu Seite 15)	-	18.960
--	---	--------

Ertragswert (ungerundet) 107.936**Ertragswert gerundet 108.000**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 38,4 % 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 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2023 – 2024 / Stichtag 01.01.2025 (Tabelle 13.3.1) mit 2,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,5 % bei einem Bodenrichtwerten von 17 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 40,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 2,3 %, 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 *	360,00 €
		je weitere	gewählt	360,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	428,00 €
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	58,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	58,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,90 €/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		
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	110,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	110,00 €
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 Einfamilienwohnhaus 18,42 bei 25 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

**Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR**

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen im Bewertungsumfang begutachtet werden.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1980 ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand eruiert.

**Erläuterungen zu den Mieten:
Nachgewiesene Mieten**

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan vom Eigentümer 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 2025

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

Mietwertübersicht im Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) 2025

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,20 – 6.55 € / m ²	gewählt 5,20 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
+ Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss / mit einem Ausbaustandard von 1980 sowie der Übergröße von 164 m ² zu angegeben 70 m ² Wohnfläche, wird der Basis-Nettomietzins um 20 % gemindert.		20 %
Ø Basis-Nettomiete		5,20 €/m ²
+ Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (20 %) rd.		1,04 €/m ²
		4,20 €/m ²

Mietzinsermittlung Einfamilienwohnhaus

Bei der Mietzinsermittlung für die Einfamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 4,20 €/m² WF ermittelt.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{126.896 \text{ €}}{8.268 \text{ €}} = \text{rd. 15,3-fach}$$

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.

Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2023 – 2024 (13.3.1)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17- 110) 55 €/m ²	65,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 32 Jahre	25 Jahre
Mieten	(3,35 – 9,22) 5,12 €/m ²	5,20 / 4,20 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	31 % (7,0)	33,9 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	2,3 / (1,5)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,0 (7,0)	15,3

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: Einfamilienwohnhaus

Sachwert (bebautes Grundstück)

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	202.130 €	rd. 202.000 €
Sachwert	169.021 €	rd. 169.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	126.896 €	rd. 127.000 €
Ertragswert	=	107.936 €	rd. 108.000 €

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
169.000 €
einhundertneundsechzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (127.000 €) liegt rd. 47 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (202.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau.

Gutachter / Sachverständiger:




Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 30. September 2025

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.