Frank Glenz
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bewertung und Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Bauschäden

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

Intern: 1.013 – 013 – 2026 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 19 / 24

Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	36179 Bebra
Lage/ Straße	An der Kisselsburg 2
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz
Ortbesichtigung	Freitag, 24.07.2026
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche
Wertermittlungsstichtag	06. August 2026
Qualitätsstichtag	06. August 2026



Bebautes Grundstück		
Marktwert / Verkehrswert		
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	**Abgeleitet aus dem Bodenwert**	**Abgeleitet aus dem Bodenwert**
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)		
Flur 13, Flurstück 842 / 63	Flur 13, Flurstück 722 / 63	Flur 13, Flurstück 723 / 63
246.000	**2.700**	**23.500**
zweihundertsechsundvierzig-tausend Euro	zweitausendsiebenhundert Euro	dreiundzwanzigtausend-fünfhundert Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Einfamilienwohnhaus, zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 19 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Flurstücknummern. Das bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erdgeschoss in Massivbauweise erstellt. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus weist eine Wohnfläche im Keller- und Erdgeschoss von ca. 300 m², auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 1.276 m², 49 m² und 427 m² auf und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Es wird empfohlen, die Grundstücke zusammen zu versteigern.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit gut bis leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), neu GEG (Gebäudeenergiegesetzt) liegt nicht vor. Das Einfamilienwohnhaus wird primär von dem Eigentümer selbst genutzt.

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

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

E-Mail: frank.glenz@gmx.de
St.-Nr. 002 821 311 62

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie

Positive Eigenschaften

- großzügiges Einfamilienwohnhaus
- für die 70-ziger Jahre futuristischer gehobener Baustil
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt (durch mehrere Grundstücke mit Übergröße)
- gute bis leichte durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- deutlich sichtbarer Renovierungs- und Sanierungsstau mit Baumängeln und Bauschäden
- leichter muffiger Odeur beim Eintritt wahrnehmbar
- leichte Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B 83
- leichte Beeinträchtigung durch die Bundesbahn
- leichte zeitlich begrenzte Beeinträchtigung durch eine Getreidetrocknungsanlage
- Tötungsdelikt im Objekt (Feb. 2014)

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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % 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 Stadt Bebra kann gleichfalls als konstant bis leicht steigend beurteilt werden.

Vorbemerkungen / Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 22.06.2026 (Eingang beim Gutachter 13.07.2026) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 22.06.2026 (Aktenzeichen: 4 K 19 / 24) zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft zu bewerten.

Eigentümer:

Grundbuch 3.1	Grundbuch 3.2	Anteil
		je ½

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.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe (keine Beauftragung von Gericht zu einem anderen Stichtag) vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Ein anderer Wertermittlungsstichtag wurde gerichtlich nicht festgelegt.

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf Grund der drei Flurstücke gegeben. Diese Flurstücke sind ggf. nur zusammen zu versteigern (siehe dazu Bodenwertermittlung).

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 24.07.2026, 14.00 Uhr wurden jeweils fristgerecht (14.07.2026) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36179 Bebra, An der Kisselsburg 2, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Antragsteller

Prozessbevollmächtige

b.) Antragsgegner

Prozessbevollmächtigte

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 24.07.2026 ab 14.00 Uhr ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Antragsgegner und sein Rechtsbeistand meldeten sich bis zum Ortstermin nicht. Der Antragsgegner ermöglichte aber die Besichtigung. Die Antragsstellerin meldete sich telefonisch am 20.07.2026 beim Gutachter und sagte die Teilnahme am Ortstermin ab, weiterhin stellte Sie dem Gutachter per E-Mail am 21.07.2026 mehrere Fotos von der Renovierung des Bewertungsobjekte zur Verfügung.

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 in Augenschein genommen werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen und wurde vom Antragsgegner bereits erwartet. Nach kurzer Vorstellung des Gutachters und Erläuterung der Situation, besonders auch in Bezug auf das Hausrecht und dass die Besichtigung nicht erzwungen werden kann, wurde einer Besichtigung zugestimmt. Die Innen- und Außenbesichtigung wurde in Anwesenheit des Antragsgegner durchgeführt. Es wurde im Außenbereich begonnen, der Antragsgegner wies dem Gutachter zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf die Ihm bekannten Mängel hin. Es folgte nach der Außenbesichtigung, die Innenbesichtigung mit der kompletten Inaugenscheinnahme von Erdgeschoss, Kellergeschoss, Schwimmbad und Schwimmbadtechnik und im Anschluss die Besichtigung und Begehung des Dachbodens. Im Anschluss an die Innenbesichtigung wurde dann noch die Doppelgarage (im Gebäude) sowie der Flachdachbereich (außen) des Hauszuganges in Augenschein genommen. Der Gutachter schließt den Ortstermin gegen 16.00 Uhr mit letzten Aufnahmen der Immobilien von der Straßenseite.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte zum Objekt eine Teilbauakte sowie auch bei der Stadt Bebra eine Teilbauakte zum Objekt eruiert werden. Die Teilbauakte der Stadt Bad Hersfeld wurde vom Gutachter dort eingesehen, die Stadt Bebra (Bauamt) stellte dem Gutachter eine Teilbauakte per E-Mail zur Verfügung.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die drei Flurstücknummern gegeben. Diese drei Flurstücke bilden keine einzelne Selbstständigkeit und sind insgesamt mit der angelegten Außengestaltung verbunden. Eine einzelne Versteigerung wäre nur durch eine aufwändige Umgestaltung der Außenanlage möglich.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 22.06.2026 (Eingang beim Sachverständigen 17.07.2026).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 26.04.2024 und 22.06.2026.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bebra, Amtlicher Ausdruck vom 07.07.2026, Blatt 2944, Seite 1 bis 11.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R. 540 / 24 vom 03.05.2024.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 14.05.2024, Aktenzeichen: B II-1.
- Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra über Erschließungskosten vom 17.05.2024, Az.: 60-mk.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.05.2024, AZ: 03726614.
- Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen. Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00017 / Dokument-Nr.: 0030-2026-168406 / Erfassungs-Nr.: ohne.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 25.07.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 25.07.2026.
- Teilbauakte zur Verfügung gestellt vom Bauamt der Stadt Bebra am 14.07.2026.

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. Dem Gutachter wurde auch von der Stadt Bebra eine Teilbauakte 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 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr.: 192).
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 20.05.2026 (BGBl. I S. 2026 I Nr.: 152).
	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023 – 2024 und 2025
	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2026

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

Anmerkung und Empfehlung:

Die beiden unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 63 bilden keine alleinige Eigenständigkeit, diese Grundstücke sind vollständig in die angelegte Außenanlage intrigiert und nur mit intensivem Aufwand trennbar. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 722 / 63 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung. Die Grundstückswerte für das Flurstück 722 / 65 und 723 / 63 werden einzeln als Bodenwert anhand der Bodenrichtwerte ermittelt.

Lagebeschreibung
Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen			
Regierungsbezirk:	Kassel			
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg			
Stadt / Gemeinde	36179 Bebra	Einwohner 31. Dez. 2025	ca.	12.917
Gemarkung	36179 Bebra	Einwohner 31. Dez. 2025	ca.	12.917

Demographische Entwicklung

Die Stadt Bebra weist (2025) ca. 12.917 Einwohner auf und gliedert sich in 12 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bebra von 138 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 Bebra und Ortsteile 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 2026 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 29.389 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,8. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Juli 2026 bei rd. 4,2 % und Deutschlandweit bei rd. 5,2 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Juli 2026 bei rd. 3,7 % 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. Weiterhin ist auch die Anschlussstelle 35 Wildeck / Obersuhl, südöstlich von Solz gelegen erreichbar.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft nördlich von Bebra und verbindet die Kreisstadt Bad Hersfeld mit der Stadt Bebra und weiterführend nach Eschwege.
- In Bebra führt von der Bundesstraße B 27 die Bundesstraße B 83 abgehend bis nach Kassel.
- Über die Bundesstraße B 83 ist auch die Anschlussstelle 82 Melsungen der Bundesautobahn A 7 zu erreichen mit Verbindung in Richtung Norden Kassel und Richtung Süden Bad Hersfeld.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage
Verkehrslage / Entfernungen

Im Westen der Stadt Bebra treffen die B 27 aus Norden bzw. Süden und die B 83 aus Westen aufeinander. Die B 27 führt hierbei in Richtung Süden nach etwa 15 km bei Bad Hersfeld auf die A 4, über deren weiteren Verlauf die A 7 erreicht wird. Von Osten kann Bebra über die A 4 an der Anschlussstelle Wildeck-Hönebach und die Landesstraße L 3251 erreicht werden.

Bebra ist direkt über die Bundesstraße B 27 und B 83 sowie die Landstraße L 3251 und mehrere Kreisstraßen, erschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt nordwestlich und der Innenstadt und diese ist fußläufig erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 315 sichergestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südöstlich entfernt vom Bewertungsobjekt in Höhe des Altenwohnheims. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am nordwestlichen Ortskern, dieser ist fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Bebra ist gleichfalls in ca. 2 km südöstlicher Richtung, fußläufig erreichbar, mit der Verbindung (Cantus) von Bebra nach Bad Hersfeld (Kreisstadt) und von Bebra zur Stadt Kassel oder Stadt Fulda.

Nachbargemeinden

Die angrenzenden Gemeinden von Bebra im Uhrzeigersinn sind: Cornberg, Nentershausen, Ronshausen, Ludwigsau und Rotenburg an der Fulda.

Stadtgliederung

Die Stadt Bebra besteht seit der Gemeindereform vom Januar 1972 aus zwölf Stadtteilen, die neben der Kernstadt Bebra aus den umliegenden Dörfern bestehen. Im Uhrzeigersinn sind das: Asmushausen, Gilfershausen, Rautenhausen, Braunhausen, Imshausen, Solz, Iba, Weiterode, Breitenbach, Blankenheim und Lüdersdorf.

Ansässige Unternehmen / Betriebe

Bebra ist eine klassische Eisenbahnstadt, deren Bahnhof neben dem Personenbahnhof einen Rangierbahnhof umfasst. Die Stadt gehört dem Nordhessischen Verkehrsverbund an.

Zweigwerk der Continental Automotive GmbH (bis 2. Juni 2008 Siemens VDO Automotive AG), Zulieferer der Automobilindustrie.
M. a. l. Effekt Technik GmbH – Hochleistungs-LED-Konzepte und effiziente LED-Lichtsysteme.
HLG – Holzlogistik- und Güterbahn Bebra GmbH.
Logistikzentrum der Krug-Gruppe – Internationale Spedition.
I. S. I. Beratungs-, Bau- und Verwaltungs- GmbH – Generalunternehmen, Projektentwicklung (Immobilien).
Zentrales Reparaturwerk der Hilti Deutschland AG, mehrere große bedeutende Gebrauchtwagenhändler sowie auch mehrere große Hoch- und Tiefbaubetriebe.

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.

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

Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in der Stadt Bebra vorhanden und entweder fußläufig oder mit öffentlichem Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Die Kasseler Straße, die durch die Innenstadt führt und zur Nürnberger Straße wird führt in Richtung Norden nach Rotenburg an der Fulda und verläuft östlich des Bewertungsobjektes. Die Straße An der Kisselsburg geht direkt von der Kasseler Straße ab. Die Bebauung entspricht einer normalen gewachsenen Bebauung in der Struktur mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im reinen Wohngebiet.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im näheren äußeren Stadtbereich und der fußläufigen Ortskernerreichbarkeit sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern dieser Art auch in diesem Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt „Marktmieten“ näher erläutert.

Besonderheiten

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

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die drei Flurstücknummern gegeben, die ggf. zusammen versteigert werden sollten. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flur 13, Flurstück 722 / 63 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung.

Grundbuch Blatt 2944

Auszug vom: 07.07.2026 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 11
Amtsgericht: Bad Hersfeld (im Bestandsverzeichnis noch Rotenburg a. d. Fulda vermerkt)

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Bebra	2944	1653	Bebra	13	842 / 63	1.276
2	Bebra	2944	ohne	Bebra	13	722 / 63	49
3	Bebra	2944	ohne	Bebra	13	723 / 63	427

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche
Grundstücke lfd. Nr.: 1 An der Kisselsburg 2

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Grundstücke lfd. Nr.: 2 und 3 An der Kisselsburg

Abteilung I Eigentümer

Grundbuch 3.1	Grundbuch 3.2	Anteil
		je ½

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1, 2 und 3

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsabteilung -, 4 K 19 / 24; eingetragen am 30.04.2024.

Anmerkung:

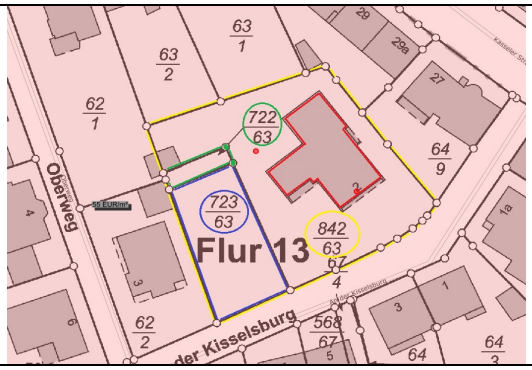
Die beiden unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 63 bilden im Moment keine alleinige Eigenständigkeit, diese Grundstücke sind vollständig in die angelegte Außenanlage intrigiert und nur mit intensivem Aufwand zu trennbar. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 722 / 63 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung. Der Grundstückswert für das Flurstück 722 / 65 und 723 / 63 werden einzeln als Bodenwert ausgeworfen.

Einzeln zu versteigern wäre folgende Konstellationen:

Flur 13	Flurstück 842 / 63 + Flurstück 722 / 63 + 723 / 63
Flur 13	Flurstück 842 / 63 + Flurstück 722 / 63
Flur 13	Flurstück 842 / 63 einzeln
Flur 13	Flurstück 723 / 63 + Flurstück 722 / 63

Achtung: Alle Grundstücke sind zusammen als Einheit der gesamten Außenanlage angelegt. Bei einer Einzelversteigerung müsste die übergreifend angelegte Außenanlage geteilt werden.

Grundstückslage



Legende

gelb	Grundstücksgrenze
grün	Grundstück 722 / 63
blau	Grundstück 723 / 63
rot	Wohngebäude

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenviewer“-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 Landkreis Hersfeld–Rotenburg (Aktenzeichen: 2.10 R 540/24) vom 03.05.2024.

Altlasten / Immissionen

Regierungspräsidium Kassel, Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen. Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00017 / Dokument-Nr.: 0030-2026-168406 / Erfassungs-Nr.: ohne, liegen nach aktuellen Recherchen im FIS AG keine Eintragungen vor.

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 du wahrzunehmen waren. Sollten dennoch Immissionen vorhanden sein und / oder bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem Sondergutachten eines entsprechenden Sachverständigen oder Institutes festzustellen.

Normale Immissionen sind im Bereich der in ca. 50 m Luftlinie, nordöstlich vorbeiführenden Bundesstraße B 83 sowie durch die Bundesbahnstrecke ebenfalls in nordöstlicher Richtung ca. 200 m vorbeiführende Bahnstrecke. Weiterhin wird seit kurzer Zeit, nach Angaben des Antragsgegners (Handyvideo), eine Getreidetrocknungsmühle sporadisch mit entsprechender Geräuschentwicklung betrieben.

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 kommunalabgabenfrei.

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 wurde für das Bewertungsgrundstück nicht eruiert.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 14. Mai 2024 (Aktenzeichen: B II-1) derzeit weder als Kulturdenkmal gemäß § 2, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetzt (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2, Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) sowie auch nicht als Bodendenkmal § 2 Abs. 2 HDSchG, eingetragen.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld eine Teilbauakte eruieren und einsehen können. Das Bauamt der Stadt Bebra hat eine Teilbauakte per E-Mail zur Verfügung gestellt. Folgende Daten konnten daher festgestellt werden:

- Baugenehmigung / Bauschein Nr. R. 494 / 76
- Rohbauabnahmeschein / R. 494 / 76 vom 15.04.1977
- Baugenehmigung / Gartenmauererneuerung / Aktenzeichen: R. 350 / 87

Erschließungskosten

Der Magistrat der Stadt Bebra weist für die Bewertungsgrundstücke lt. Auskunft vom 17. Mai 2024 keine offenen Erschließungskosten auf.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die süd-südöstliche Grundstücksseite, über die Straße „An der Kisselsburg“; mit einer Straßenfront von ca. 44 m erschlossen.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 13, Flurstück 842 / 63, weist eine Grundstücksgröße von 1.276 m², die unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63, 49 m² und Flur 13, Flurstück 723 / 63 von 427 m², auf. Vergleichsflächen im „Hessenviewer – Informationsdienst“ weisen kleine Grundstücksgröße auf. Die Übergröße des Grundstückes wird durch den Zusammenschluss von 3 Flurstücknummer erreicht. Die Grundstücksfläche ist im östlichen Bereich auf dem Flur 13, Flurstück 842 / 63 bebaut.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt Flur 13, Flurstück 842 / 63 als Rechteck mit L-Form nach Nordwesten. Das Flurstück 722 / 63 und Flurstück 723 / 63 jeweils als Rechteck (siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Osten nach Westen abfallend auf, ist aber durch die Bebauung terrassiert angelegt.

Erschließungszustand
Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Ortsstraße, beidseitig gepflasterte Bürgersteige nach Nordwesten Vollbürgersteig und nach Südosten Halbbürgersteig mit 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 gut bis leicht durchschnittlich anzugeben.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Für das Bewertungsobjekt konnten keine verletzenden Grenzverhältnisse oder nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten eruiert werden.

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 „Hessenviewer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Die beiden unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 63 bilden im Moment keine alleinige Eigenständigkeit, diese Grundstücke sind vollständig in die angelegte Außenanlage intrigiert und nur mit intensivem Aufwand trennbar.

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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld sowie auch für die Stadt Bebra wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann.

Gebäudebeschreibung
Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Schwimmbad

Einfamilienwohnhaus in einer Art Bauhausstil, für die 70-ziger Jahre futuristischer Baustil mit für die Errichtungszeit gehobener großzügiger Ausstattung. Erdgeschoss mit großzügigen Wohnbereichen, Kellergeschoss mit Wellnessbereich, Innenschwimmbad, Saunalandschaft, Ruheraum sowie Kellerräumen.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus	geschätzt 1977

Aus der Teilbauakte konnten nachstehende Daten ermittelt werden

- Baugenehmigung / Bauschein Nr. R. 494 / 76
- Rohbauabnahmeschein / R. 494 / 76 vom 15.04.1977
- Baugenehmigung / Gartenmauererneuerung / Aktenzeichen: R. 350 / 87

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Einfamilienwohnhaus wurde 1977 bezugsfertig und daher auch das Baujahr auf 1977 festgelegt. Die jetzigen Eigentümer erwarben das Wohnhaus 2015, es wurde die Dacheideckung mit „asbestbelasteten Deckenplatten“ demontiert und mit Dachziegeleindeckung ausgetauscht. Der Fliesenbelag im Erdgeschoss wurde ausgetauscht, die Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung 2016 / 2017 und 2025 getauscht. Es wurde die Einfriedungsmauer neugestaltet und aufgemauert, an der südwestlichen Gebäudeseite eine große Terrasse angelegt. Vor der Garage wurde die gesamte Hofzufahrt neu gepflastert.

Anmerkung:

Das gesamte Gebäude weist im Innen- und Außenbereich einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf und wird in den Baumängeln und Bauschäden näher beschrieben. Die Teilsanierungen aus dem Jahr 2015 / 2016 sind teilweise speziell (z.B. Eingangsbereich und Wohnzimmer mit Fliesen mit Initialen) und wurden durch Angaben des Eigentümers ergänzt. Baubeschreibung und Ausbaubeschreibung weiterhin auch anhand der eingesehenen Teilbauakte. Die Fotobeschreibung dient gleichfalls zur Dokumentation.

Konstruktion (teilweise aus der Bauakte entnommen)

Außenwände	Kellergeschoss; Stahlbetonfundamente und Stahlbetonaußenwände mit Zementputz und zweimal Bitumenanstrich, Erdgeschoss; vermutlich HLZ-Mauerwerk beidseitig geputzt. Giebelwände des Dachgeschosses als Holzbrettschichtkonstruktion mit Außenverschindelung.
Innenwände	Kellergeschoss und Erdgeschoss massiv als HLZ-Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken, jeweils verputzt.
Decken	Erdgeschoss als Stahlbetondecke und zum Dachgeschoss eine Holzbalkendecke.
Dach	Pultdach aus Nagelbrettbindern (bei Erstellung mit vermutlich asbestbelasteten Berliner Welle) 2015 durch feste Dacheindeckung mit Dachziegeln ausgetauscht, im Eingangsbereich als Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung, Giebelseiten mit Schieferplatten verkleidet.
Treppen	Vom Keller- zum Erdgeschoss eine massive Kunststeintreppe als Wendeltreppe mit Stahlgeländer, zum Spitzboden führt eine Einschubtreppe.

Ausstattung (teilweise aus der Bauakte entnommen)

Bodenbelag	Erdgeschoss mit großformatigem Fliesenbelag im Wohn-, Esszimmer, Eingangsbereich und Küche, Flur und Gäste-WC sonst Laminatfußböden; Badezimmer mit Marmorfußboden; Kellergeschoss mit großformatigem Fliesenbelag, Spaltfliesen oder Mosaikfliesen ausgelegt. Im Hobbyraum, jetzt Schlafzimmer mit Laminatfußboden.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche im Keller- und Erdgeschoss sind wohnfertig hergestellt. Kellergeschoss; Heizungskeller und Kellerräume als Betonaußenwände, Innenwände verputzt, Decke und Wände gestrichen, Hobbyraum, jetzt Schlafzimmer komplett mit Nut- und Federbrettverkleidung an Wänden und Decke. Schwimmbad und Saunabereich mit Nut- und Federbrettverkleidung an den Decken, Wandflächen mit Spaltfliesenverkleidet, Schwimmbecken als Betonbecken mit vollflächiger Fliesenverkleidung, Technikraum neben dem Schwimmbecken als Betonkonstruktion, deckend gestrichen, Zugang über eine massive Stahlabdeckung und Stahlleiter. Wohnzimmer; Decken und Wände geputzt, tapeziert oder gestrichen, Küche und Gäste-WC gefliest, Hauptbadezimmer komplett aus massivem Marmor erstellt.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss mit Gäste-WC im Eingangsbereich, massives Marmorbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken. Kellergeschoss mit separaten Gäste-WC, Dusche im Wellnessbereich zur Sauna.
Fenster	Im Erdgeschoss Kunststofffenster mit dreifach Isolierverglasung aus 2016 / 2017 und 2025, im Kellergeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr.
Rollläden	An allen nicht vergitterten Fenstern im Erdgeschoss und im Kellergeschoss im Schwimmbadbereich als Elektrorollladen.
Türen	Großflächige verglaste Zugangstür, Erdgeschoss; weiße Zimmertüren in entsprechenden Zargen, Wohnzimmer mit großflächiger Schiebefensterverglasung, elektrisches Doppelgaragenschwingtor. Kellergeschoss; Doppelschwingtür aus Glas zum Schwimmbad, Holzfuniertüren in entsprechenden Zargen. Kunststoffnebeneingangstür zum Außentreppe.
Küchen	Erdgeschoss mit Einbauküche (ohne Wertung da Hausrat).
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist aus dem Erstellungsjahr. Durch die Photovoltaikanlage (2025) wurde ein neuer Sicherungskasten für diese Anlage eingebaut.
Hauszugang	Erdgeschoss über die Hauptzugangstüranlage sowie über die Nebeneingangstür im Kellergeschoss über die Kelleraußentreppe.

Heizung	Heizölgefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Brauchwasserspeicher im Kellergeschoss aus dem Jahr 2003. In allen Wohnräumen im Erd- und Kellergeschoss sind Radiatorenheizkörper (teilweise in Heizkörpernischen). Im Kellergeschoss teilweise mit auf den Wänden verlegten Rohrleitungen. Heizung: Buderus Nr.: 05192064 - 01 - 3303 – 6366 lässt auf das Baujahr 303 Tag – 2003 schließen.
Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über den unten liegenden Warmwasserspeicher im Heizungskeller.
Tankanlage	Kellergeschweißter 10.000 L Heilöllagertank (lt. Bauschein B. 60.2 1982).
Schornstein	Gemauerter massiver zweizügiger Schornstein vorhanden.

Sonstige technische Anlagen	
Schwimmbad	Schwimmbecken, gefliest mit einfacher Eingangstreppe, Schwimmbad-Wasseraufbereitungsanlage im Technikraum neben dem Schwimmbecken.
	Das Schwimmbecken und die Schwimmbad-Wasseraufbereitungsanlage sind seit ca. 2015 außer Betrieb.
Photovoltaikanlage	Photovoltaikanlage (2025) mit 10 kWp. (ohne Bewertung in diesem Gutachten). Die Erstellungskosten können ggf. durch vorgelegte Rechnungen nachgewiesen werden.
Sauna	Holzsauna, fest im Kellerbereich eingebaut, Klafs Saunabau KG, wahrscheinlich noch aus der Erstellungszeit (da vierstellige Postleitzahl auf Herstellerschild).

Sonstige Anlagen / Außenanlagen	
Kellerlichtschächte	Sieben Kellerlichtschächte vor den Kellerfenstern.
Kelleraußentreppe	Betonaußentreppe mit Betonstützmauer an der nordwestlichen Gebäudeseite mit aufgesetztem Stahlgeländer.
	Die mit Spaltfliesen verkleideten Treppenstufen zeigen stark Ausbrüche.
Terrasse	Große Terrassenanlage an der südwestlichen Gebäudeseite mit Zugang vom Wohnzimmer.
Außentreppe	Treppenanlage an der westlichen Terrassenseite zum Zugang zum Garten und zum Gartenteich.
Pflasterfläche	Gepflasterte Wege zum Teich, Terrasse, Gartenhaus und Pavillon.
Teich	Mit Teichfolien ausgelegte große Teichfläche, Teichanlage, Uferbefestigung und der Teichbrücke.
	Die gesamte Teichanlage ist durch löchrige Teichfolie defekt und hält kein Wasser mehr.

Sonstige Nebengebäude	
Gartenhütte	Satteldachgartenhaus an der nordwestlichen Grundstücksseite.
	Massiv erstellte Gartenhütte mit Holzzugangstür und Holzfenster, Satteldach mit Wellplatteneindeckung (vermutlich Asbestbelastet). Die Decke im Innenbereich zeigt massiv Feuchteschäden.
Offener Pavillon	Achteckiger teiloffener hölzerner Pavillon an der westliche Grundstücksseite nördlich vom Teich gelegen (auf dem Grundstück 722 / 63) mit kleinem gepflastertem Vorplatz.
	Achteckiger teiloffener Holzpavillon, augenscheinlich nur im Dachbereich aufgrund verschiedener Dachziegeleindeckungen leichte Undichtigkeiten.
Holzbrücke	Holzbrücke über den angelegten Teich an der westlichen Grundstücksseite (auf dem Grundstück 723 / 63).
	Defekte und demontierte Holzblanken, teilweise marodes Treppengeländer, die Holzbrücke muss bei Erhalt vollständig saniert werden.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von außen und innen vollständig in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich des Flurstück 842 / 63 mit dem Wohnhaus bebaut. Der Vorplatz der Garage ist gepflastert. An der südwestlichen Gebäudeseite wurde eine große Terrasse errichtet mit Treppe an der westlichen Terrassenseite zum Gartenteich. Zum Haupteingang und zur Gartenerschließung sind gepflasterte Wege vorhanden. Angrenzend an dem Flurstück 722 / 63 wurde das kleine Gartenhaus als Doppelhaus mit dem Nachbarn errichtet und ein halboffener Pavillon mit kleinem gepflastertem Vorplatz wurde auf dem Grundstück, Flurstück 722 / 63 und Flurstück 723 / 63 errichtet. Gleichfalls wurde flurstückübergreifend die Teichanlage erbaut. Über den Teich verlaufend befindet sich eine marode, defekte Holzbrücke. Das gesamte Grundstück wurde als Grünfläche mit kleineren Laub- und Ziergehölzen angelegt. Teilweise zeigt die gesamte Außenanlage (unabhängig der derzeitig anhaltenden Hitze und damit verbundenen Vertrocknung) eine leichte Verwilderung und Vernachlässigung. Zur Straße wurde eine massive Natursteineinfriedungsmauer errichtet mit Natursteinabdeckung, diese wurden gegen größtenteils durch Betonplatten ersetzt. Die Natursteineinfriedungspfosten sind im gemauerten Verbund teilweise lose.

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen werden. Hierbei wurden nachstehende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden.

Im Außenbereich zeigt sich die Einfriedungsmauer mit den Abdeckungen und den Einfriedungspfosten mit losen Mauerverbunden. Am Einfamilienwohnhaus zeigt sich die Dachunterschalung im Traufbereich mit Feuchtigkeitsschäden. An der senkrechten Giebelseitenverkleidungen zeigen sich defekt und ausgebrochene Schieferplattenverkleidungen. Undichtigkeiten am Flachdach über Hauszugang mit leichten Wasserverläufen im Gebäude. Durchfeuchtungen an der nordwestlichen Gebäudeseite am Abgang der Kelleraußentreppe, ausgebrochene Spaltfliesenbelag auf der Außentreppe.

Im Erdgeschoss zeigt sich der Innenraum mit nachfolgenden Mängeln; im Wohnzimmer zeigt sich der Fliesenbelag am Terrassenausgang mit defekten und demontierten Fliesen, im Hauszugangsbereich sind initialisierte Fliesen verlegt, im Eingangsbereich zeigen sich innen leichte Wasserverlaufspuren (ggf. vom Flachdach über dem Eingang), Gäste-WC mit Abflussrohrschaden und demontierter Wandfliese, Badezimmer (massiv aus Marmorverkleidung an Wand- und Fußboden) hier ist die Badewannen-Unterputzarmatur defekt, eine Marmorplatte der Badewannenverkleidung wurde entfernt. An der Deckenverkleidung der Doppelgarage zeigen sich Feuchteschäden. Im Kellergeschoss zeigt die Wendeltreppe leichte Setzung im Außentreppenstufenbereich, Gäste-WC Zugangstür beklebt und defekt, im gesamten Saunabereich sind die Wandspaltplatten von der Wand entfernt, diese waren lt. Aussage des Eigentümers großflächig lose und abgefallen (die Spaltfliesen waren komplett in Speis an den Wandflächen angebracht).

Der Spitzboden (Zugang über die Einschubtreppe) wurde mit Nagelbrettbindern erstellt. Die senkrechten Wände wurden mit Holzbrettern vernagelt und von außen mit Schieferplatten verblendet. Die Dacheindeckung wurde ca. 2016 von (vermutlich asbestbelasteten Wellplatten gegen die heutigen Dachziegeleindeckung mit Unterspannbahn ausgetauscht. Die Dachflächen und Giebelwände sind ungedämmt. Die Erdgeschossdecke zum Spitzboden wurde als Holzbalkendecke hergestellt, die Deckenbalkenzwischenräume wurden mit Dämmwolle ausgefüllt. Die Dämmung liegt offen ohne Lauf- oder Nutzbelag.

Technische Mängel;

Im Erdgeschoss zeigt sich die Elektrik der Schalterleisten im Wohnzimmerbereich defekt. Die Lichter lassen sich nicht an allen Schalter An- oder Ausschalten.
Im Kellergeschoss sind die Holzfenster mit Isolierverglasung noch aus der Erstellungszeit von 1977 hier zeigen sich sowohl an den Fensterrahmen und Fensterflügel massive Holzbeschädigungen, der elektrische Rollladen im Schwimmbadbereich ist defekt.
Das Schwimmbecken ist seit ca. 2015 stillgelegt, die Schwimmbadtechnik muss voraussichtlich vollständig erneuert werden.

Die gesamte elektrische Anlage ist noch aus der Erstellungszeit 1977; für die Photovoltaikanlage (2025) wurde ein separater neuer Sicherungskasten montiert, aber nicht mit der Elektrik des Wohnhauses angeschlossen. Die gesamte Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2003 und stark veraltet, Rohrleitungen im Kellergeschoss teilweise auf den Wänden verlegt. Unwirtschaftliche Radiatorenheizkörper (gegenüber Plattenheizkörpern) in den Wohnräumen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der Inaugenscheinnahme mit durchschnittlich eingestuft. Der Ausstattungsstandard wird für das Erstellungsjahr mit gehoben angegeben und für das Jahr 2026 mit ca. 1980 festgelegt. Das gesamte Gebäude weist einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau auch besonders im Hinblick auf die gesamte Gebäudetechnik.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht derzeit einen durchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichem und vernachlässigtem 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 im Außen- und Innenbereich festgestellten Baumängel und Bauschäden sowie den deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau wird sachverständig ein Quadratmeterindex in Höhe von 270 €/m² pro Wohnfläche, angesetzt.	** 300 m²	* 270 €	81.000
		Summe	**81.000**

* Die ermittelten Kosten für die Baumängel und Bauschäden werden als Pauschalsumme ermittelt und bei den zu Grunde liegenden Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht. Die ermittelte Pauschalsumme bezieht sich nur auf das Wertermittlungsverfahren und spiegelt nicht die ggf. tatsächlich aufzubringen Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung wider.
** Die Gesamtfläche setzt sich aus der Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses, 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. Da die Gebäudemaße aus der Abzeichnung der Flurkarte entnommen worden sind, 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

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	278,85	279	0 %	33 % 66	66 % 132	0,70
Erdgeschoss	278,85	279	0 %	15 % 30	85 % 168	0,70
gesamt rd.	557,70	558	0 %	96	300	0,70

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 Typ: 1.32 und 1.33 in Teilbereichen *** (freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Standardstufe im Mittel 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1977	49	1977	31	80

Baujahrermittlung

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

Baujahr aus ca. 1977 mit vernachlässigter Unterhaltung. Ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau ist erkennbar. Teilinstandhaltung Fliesen im Erdgeschoss 2016, Ziegeleindeckung 2016, Türen im Erdgeschoss 2016, Fensteraustausch Erdgeschoss 2016 und 2017 – Wohnzimmerfenster 2025,

Es wird kein Modernisierungsfaktor ermittelt.

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	---
Modernisierung der Heizungsanlage	2	---
Wärmedämmung der Außenwände	4	---
Modernisierung von Bädern	2	---
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	---
Gesamt	20	3,0

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.

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

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 3,0 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet. Aus vorstehender Formel lässt sich mit 3,0 Sanierungspunkten kein fiktives Baujahr ermitteln, es bleibt dem Baujahr 1977.

Für das Wohn- und Geschäftshaus wird kann kein Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flur-stück(e)	Fläche (m²)
1	Bebra	Hof- und Gebäudefläche An der Kisselsburg 2	13	842 / 63	1.276
2	Bebra	Gebäude- und Freifläche An der Kisselsburg	13	722 / 63	49
3	Bebra	Gebäude- und Freifläche An der Kisselsburg	13	723 / 63	427

Grdst.-teilfäche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m²	Anteil	Nenner		Bodenwert
1	Hof- und Gebäudefläche An der Kisselsburg 2	1.276	55,00	100	100	ja	70.180
2	Gebäude- und Freifläche An der Kisselsburg	49	55,00	100	100	nein	2.695
3	Gebäude- und Freifläche An der Kisselsburg	427	55,00	100	100	nein	23.485

13	842 / 63	Bodenwert (rentierliche Anteile)	70.180
13	722 / 63	Bodenwert (unrentierliche Anteile)	2.695
13	723 / 63	Bodenwert (unrentierliche Anteile)	23.485
		Bodenwert (gesamt)	96.360

Anmerkung:

Die beiden unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 63 bilden momentan keine alleinige Eigenständigkeit, diese Grundstücke sind vollständig in die angelegte Außenanlage intrigiert und nur mit intensivem Aufwand zu trennbar. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 722 / 63 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung. Der Grundstückswert für das Flurstück 722 / 65 und 723 / 63 werden einzeln als Bodenwert ausgeworfen.

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 „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026 „Hessenviewer 2026“
Bodenrichtwert	55,00 €/m² (zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültig)
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Der Bodenwert mit 55,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt und ist zum Wertermittlungsstich gültig. 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.

Weiterhin wurden vom Gutachterausschuss im angegebenen Grundstückswert sowohl die Grundstückslage, die Immissionen (Bundesstraße und Bundesbahn) wie auch alle sonstigen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtig. Daher ist eine weitere gutachterliche Anpassung nicht möglich und würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

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 selbständig 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.

Anmerkung:

Die beiden unbebauten Grundstücke, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 63 bilden im Moment keine alleinige Eigenständigkeit, diese Grundstücke sind vollständig in die angelegte Außenanlage intrigiert und nur mit intensivem Aufwand zu trennbar. Daher sollte angestrebt werden die Grundstücke zusammen zu versteigern. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 722 / 63 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung. Der Grundstückswert für das Flurstück 722 / 65 und 723 / 63 werden einzeln als Bodenwert ausgeworfen (Bodenwert = Verkehrswert).

Einzeln zu versteigern wäre folgende Konstellationen:

Flur 13	Flurstück 842 / 63 + Flurstück 722 / 63 + 723 / 63
Flur 13	Flurstück 842 / 63 + Flurstück 722 / 63
Flur 13	Flurstück 842 / 63 einzeln
Flur 13	Flurstück 723 / 63 + Flurstück 722 / 63

Achtung: Alle Grundstücke sind zusammen als Einheit der gesamten Außenanlage angelegt. Bei einer Einzelversteigerung müsste die übergreifend angelegte Außenanlage geteilt werden.

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfäche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alters-wertg. Herstel-lungs-kosten
	Gebäude		fiktiv	Jahre		m² BGF	€/m² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%	€
1	Einfamilienwohnhaus	1	1977	80	31	558	749	1,982	828.361	linear	61	323.061
w = Wohnen, g = Gewerbe									∑ 828.361			∑ 323.061

	Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		323.061
+	Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	2.200
+	Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	3.900
+	Sonstige Außenanlagen	lt. Aufstellung	5.300
+	Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 334.461 rd.	10.034
+	Bodenwert (rentierlich)		70.180
	Vorläufiger Sachwert		**403.275**
	Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,81	
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**326.653**
	Besonders wertbeeinflussenden Umstände		
	Bodenwert, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 65 (unrentierlich) werden durch eigene Flurstücknummer – separat ausgewertet.		h. k. Ansatz
-	Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden und den Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 17)		- 81.000
	Sachwert (ungerundet)		245.563
	Sachwert gerundet		**246.000**

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“.

Volumen und Flächen:

Zur Berechnung werden die Grundriss-Skizzen 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 Baupreisindexes 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 Baupreisindexes 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 oder Index Basisjahr 2015 umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Baupreisindizes: Deutschland, Tabelle 61261-0002.

Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für das Jahr 2010 – Basisjahr 2010= (100,0)
Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag
Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2026 (veröffentlich 10.07.2026)

Wohngebäude: (198,2/ 100)
Bürogebäude (203,3/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		198,2	203,3	199,1	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,982

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

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

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus			
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	Einspänner		1,05	*
	Zweispänner		1,00	*
	Dreispänner		0,97	*
	Vierspänner		0,95	*

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m² Interpoliert *
Einfamilienwohnhaus Typ: 1.32 und 1.33	(freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Standardstufe im Mittel 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	2-3	740 920
		durch Gewichtung ermittelt mit	749

* Gewichtung 95 % 1.32 und 5 % 1.33

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
Satteldachgartenhaus an der nordwestlichen Grundstücksseite. Bauzustand; massiv erstellte Gartenhütte mit Holzzugangstür und Holzfenster, Satteldach mit Wellplatteneindeckung (vermutlich asbestbelastet). Die Decke im Innenbereich zeigt massiv Feuchteschäden.	1	pauschal	700
Achteckiger teiloffener hölzerner Pavillon an der westliche Grundstücksseite nördlich vom Teich gelegen (auf dem Grundstück 722 / 63) mit kleinem gepflastertem Vorplatz, augenscheinlich nur im Dachbereich durch verschieden Dachziegeleindeckungen leichte Undichtigkeiten.	1	pauschal	1.000

Holzbrücke über den angelegten Teich an der westlichen Grundstücksseite (auf dem Grundstück 723 / 63), defekte und demontierte Holzblanken, teilweise marodes Treppengeländer, die Holzbrücke muss bei Erhalt vollständig saniert werden.	1	pauschal	500
		sonstige Nebengebäude gesamt	2.200

Die vorstehenden sonstigen Nebengebäude sind nicht mit dem Hauptgebäude verbunden und stellen somit auch keine Schicksalsgemeinschaft dar. Das Satteldachgartenhaus weist im Innenbereich / Decke massive Feuchteschäden und wird daher nur pauschal mit einem Restwert durch den Sanierungsaufwand bewertet. Der achteckige Pavillon zeigt nur geringe Feuchteschäden durch verschiedene Dacheindeckungen. Die Brücke über den Teich wird pauschal nur mit den noch vorhanden Holzwangen und Geländer gleichfalls durch den Sanierungsaufwand mit dem Restwert bewertet.

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Schwimmbecken, gefliest mit einfacher Eingangstreppe, Schwimmbad-Wasseraufbereitungsanlage im Technikraum neben dem Schwimmbecken. Das Schwimmbecken und die Schwimmbad-Wasseraufbereitungsanlage sind seit ca. 2015 außer Betrieb.	1	pauschal	3.500
Holzsauna, fest im Kellerbereich eingebaut, Klafs Saunabau KG, wahrscheinlich noch aus der Erstellungszeit (da vierstellige Postleitzahl).	1	pauschal	400
Photovoltaikanlage (2025) mit 10 kWp. (ohne Bewertung in diesem Gutachten). Die Erstellungskosten können ggf. durch vorgelegte Rechnungen nachgewiesen werden.	1	k. A.	kein Ansatz
		insgesamt	3.900

Das Indoor-Schwimmbad, massiv als Betonbecken mit Technikumrandung ebenfalls in Stahlbeton, allerdings seit mind. 2015 stillgelegt. Zur Wiederinbetriebnahme wird eine durchgreifende Sanierung sowohl im Beckenbereich, der gesamten Schwimmbadtechnik inkl. der Verrohrung notwendig. Inwieweit die Verklinkerung des Schwimmbeckens erneuert werden muss, konnte zum Bewertungszeitpunkt nicht eruiert werden. Aus vorstehenden Gründen wird das Indoor-Schwimmbad pauschal als sanierungsbedürftig eingeschätzt. Die im Kellergeschoss eingebaute Klafs-Sauna wird gleichfalls nur pauschal bewertet. Das genaue Baujahr konnte nicht festgestellt werden, es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Sauna vor dem 01. Juli 1993 (durch 4-Stellige deutsche Postleitzahl – 7170 Schwäbisch Hall) hergestellt worden ist. Es erfolgt daher auch hier nur eine pauschale Restwertbewertung. Die Photovoltaikanlage wurde im 2025 (nach Angaben des Eigentümers privat ersteigert) montiert und bleibt bei dieser Bewertung außen vor. Sollte diese Photovoltaikanlage wertmäßig erfasst werden müssen, so wird hier auf die Rechnungen für Kauf- und Montage verwiesen.

Sonstige Anlagen / Außenanlagen	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Kellerlichtschächte vor den Kellerfenstern.	7	100	700
Betonaußentreppe mit Betonstützmauer an der nordwestlichen Gebäudeseite mit aufgesetztem Stahlgeländer. Die mit Spaltfliesen verkleideten Treppenstufen zeigen stark Ausbrüche.	1	pauschal	600
Große Terrassenanlage an der südwestlichen Gebäudeseite mit Zugang vom Wohnzimmer.	1	pauschal	1.300

Treppenanlage an der westlichen Terrassenseite zum Zugang zum Garten und zum Gartenteich.	1	pauschal	900
Gepflasterte Wege zum Teich, Terrasse, Gartenhaus und Pavillon.	1	pauschal	800
Mit Teichfolien ausgelegte große Teichfläche, Teichanlage, Uferbefestigung und der Teichbrückenköpfe. Die gesamte Teichanlage ist durch löchrige Teichfolie defekt und hält kein Wasser mehr.	1	pauschal	1.000
		insgesamt	5.300

Die Kellerlichtschächte, die Kelleraußentreppe mit Betonstützmauer, die Terrasse und Treppenanlage zur Terrasse werden als Zeitwert erfasst. Der große und mit Teichfolien angelegte Teich wird gleichfalls als pauschaler Zeitwert erfasst. Hier werden allerdings die Instandsetzungskosten den Restwert der Teichanlage sachverständig gegenübergestellt.

Anmerkung:

Die ermittelten Wertangaben beziehen sich auf aktuelle Angaben unter der Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Gegebenheiten, 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 2024 – 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2026 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 403.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,72 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 50,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Strukturdifferenzierung, 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 55,00 €/m², durch sachverständige Interpolationen, angepasst mit 0,81 ermittelt.

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung										
	In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Einfamilienwohnhaus	31	2,5	1	300	3,70	5,30	1.110	13.320
w = Wohnen, g = Gewerbe			---			---			∑ = 1.110	∑ = 13.320

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag			**13.320**
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	37,2 %		4.953
Verwaltungskosten Wohnhaus	367 € je Wohnung	367	
Instandhaltungskosten	300 m² x 14,40 €/m²	4.320	
Mietausfallwagnis	2 % von 13.320	266	
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.	
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt			**8.367**
- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 70.180 €			1.755
Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage			**6.612**
x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	21,40		141.497
- Sicherheitsabschlag (entfällt)			kein Ansatz
+ Bodenwert			70.180
Vorläufiger Ertragswert			**211.677**
Besonders wertbeeinflussenden Umstände			
+ Bodenwert, Flur 13, Flurstück 722 / 63 und 723 / 65 (unrentierlich) werden durch eigene Flurstücknummer – separat ausgewertet.			h. k. Ansatz
- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie für den Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 17)			- 81.000
Ertragswert (ungerundet)			**130.677**
Ertragswert gerundet			**131.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 33 % 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 Datenlageaus 2024 – 2025 (Tabelle 13.3.1) mit 1,1 % angegeben mit einer Standardabweichung von 2,0 bei einem Bodenrichtwerten von 22 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 48,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 1,1 %, mit der Standardabweichung von 2,0 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.

Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 veröffentlicht. Mit dem neuen Verbraucherpreisindex ergeben sich die neuen BWK-Ansätze für das Ertragswertverfahren für Wertermittlungsstichtage ab dem 01.01.2025.

Für das Jahr 2026 lauten die neuen BWK-Ansätze für Wohnnutzung:

- jährliche Instandhaltungskosten: 14,40 €/m² Wohnfläche
- jährliche Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 108,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH: 367,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 439,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 48,- €

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	gewählt	367,00 €
		je weitere	gewählt	367,00 €
		Je Eigentumswohnung	gewählt	439,00 €
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	48,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	48,00 €
Instandhaltungs-kosten	Wohnen	je m² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m²	gewählt **(ab 2021 – 11,70)**	14,40 €/m²
		je m² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m²		
		je m² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m²		
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	108,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	108,00 €
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 wird für eine Einfamilienwohnhaus 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 21,40 bei 31 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt von innen außen begutachtet werden. Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1980 ermittelt mit einem deutlich erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau sowie mit den erkennbaren Baumängel und Bauschäden. Diese bleiben erstmal bei der Mietzinsermittlung unberücksichtigt, da diese in dem Punkt - besonders wertbeeinflussende Umstände - in Ansatz gebracht werden.

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 Einfamilienwohnhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

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

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2026

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Bebra, Tabelle 15.3)
Mietwertübersicht im Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) 2026

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert		
Ausstattung	Standard		
Baualtersklasse	1980		
Wohnungsgröße	70 m²		
Ø Basis-Nettomiete	5,20 – 5,95 € / m²	gewählt	5,30 €/m²

Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m² in %	
+ Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss mit einem Ausbaustandard von 1980 mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 300 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche sowie auch für die Standardabweichung für den Ausbaustandard, angegebenen 1980, wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 30 % gemindert.	30 %
Ø Basis-Nettomiete	5,30 €/m²
+ Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m² (30 %) rd.	1,60 €/m²
	3,70 €/m²

Bei der Mietzinsermittlung für die Wohnungen wird ein Mietzins von 3,70 €/m² WF ermittelt.

Plausibilisierung

JRoE-Faktor mit vorläufigem Ertragswert lastenfrei und ohne besondere wertbeeinflussende Umstände				
Vorläufiger Ertragswert / JRoE	=	211.677 € / 13.320 €	=	rd. 15,9-fach

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüssen seit 2008 flächendenkend 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 2024 – 2025 (13.3.1) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser		**Ermittelte Daten**
Bodenrichtwerte	(22 - 110) 60 €/m²	55,00 €/m²
Restnutzungsdauer	Ø 37 Jahre	31 Jahre
Mieten	(2,67 – 9,22) 5,13 €/m²	3,70 / 5,30 €/m²
Ø Bewirtschaftungskosten	32 %	37 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	1,1 / (2,0)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	24,3	15,9

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 Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit deutlichen Baumängel und Bauschäden sowie den deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.

Wertezusammenstellung:
Einfamilienwohnhaus, Flur 13, Flurstück 842 / 63

Sachwert

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)		**326.653** €	rd. 327.000 €
Sachwert		245.653 €	rd. 246.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	211.677 €	rd. 212.000 €
Ertragswert	=	130.677 €	rd. 131.000 €

Bodenwert, Flur 13, Flurstück 722 / 63 – siehe Bodenwertermittlung, Seite 19; rd. **2.700 €**

Bodenwert, Flur 13, Flurstück 723 / 63 – siehe Bodenwertermittlung, Seite 19, rd. **23.500 €**

Bebautes Grundstück		
Marktwert / Verkehrswert		
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	**Abgeleitet aus dem Bodenwert**	**Abgeleitet aus dem Bodenwert**
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)		
Flur 13, Flurstück 842 / 63	Flur 13, Flurstück 722 / 63	Flur 13, Flurstück 723 / 63
246.000	**2.700**	**23.500**
zweihundertsechsundvierzig-tausend Euro	zweitausendsiebenhundert Euro	dreiundzwanzigtausend-fünfhundert Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (212.000 €) liegt rd. 35,2 % über den marktangepassten vorläufigen Sachwert (327.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus.

Gutachter / Sachverständiger:



Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 06. August 2026

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.