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: 1.015 – 015 – 2026 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 23 / 26

Einfamilienfachwerkhaus

PLZ, Ort	36179 Bebra
Lage/ Straße	Marie-Juchacz-Straße 10
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz
Ortbesichtigung	Freitag, 31.07.2026
Besichtigungsumfang	Außenbereiche
Wertermittlungsstichtag	27. August 2026
Qualitätsstichtag	27. August 2026



Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
64.000
vierundsechzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Einfamilienfachwerkhaus, zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 23 / 26).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienfachwerkhaus, voll unterkellert mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Dachgaube, in Backstein und Holzfachwerkbauweise mit ausgemauerten Gefachen erstellt. Das zu bewertende Einfamilienfachwerkhaus weist eine Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss von ca. 94 m² auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 972 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

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

- Einfamilienfachwerkhaus mit KG; EG; OG und Dachgeschoss mit Dachgaube
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leichte durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- leichte Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B 83
- starke Beeinträchtigung durch die Bundesbahn / Güterverkehr
- deutlich sichtbarer Renovierungs- und Sanierungsstau
- erkennbare Baumängel und Bauschäden
- verwilderte Außenanlage

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 22.07.2026 (Eingang beim Gutachter 25.07.2026) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 22.07.2026 (Aktenzeichen: 4 K 23 / 26) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes zu bewerten.

Eigentümer:

		Anteil 100 %

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.

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 31.07.2026, 14.00 Uhr wurden jeweils fristgerecht (25.07.2026) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36179 Bebra, Marrie-Juchacz-Straße 10, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Gläubiger

Verfahrensbevollmächtige

b.) Schuldnerin

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 31.07.2026 ab 14.00 Uhr ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Gläubiger und sein Verfahrensbevollmächtigter meldeten sich bis zum Ortstermin nicht. Die Schuldnerin meldete sich am Tag der Ortsbesichtigung und sagte diesen kurzfristig per E-Mail ab. Der Unterzeichner war zum Zeitpunkt des Eingangs der E-Mail der Schuldnerin bereits unterwegs und führte den Ortstermin von außen alleine durch. Die Nachricht der Schuldnerin wurde erst gegen 17.18 Uhr gelesen. Weiterhin teilte die Schuldnerin in dieser E-Mail mit, dass Sie bis zum 31.08.2026 nicht am Objekt anwesend sein kann. Zum Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen und der Ortstermin gegen 14.30 Uhr geschlossen.

Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außenbereiche des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht gegeben.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen. Nach kurzer Wartezeit und Fotoaufnahmen von außen vom öffentlichen Raum, wurde mehrfach an der Klingel zum Haus geschellt, es öffnete keiner die Haustür. Nach weiterer kurzer Wartezeit wurde das Bewertungsobjekt von außen im Detail, vom öffentlichen Raum und Nachbargrundstücken aufgenommen, um sich einen Überblick zu verschaffen. Der Gutachter schließt den Ortstermin gegen 14.30 Uhr nach nochmaligen Klingeln, mit letzten Aufnahmen der Immobilien von der Straßenseite.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte zum Objekt eine Teilbauakte eruiert werden sowie auch bei der Stadt Bebra ebenfalls eine Teilbauakte. Die Teilbauakte der Stadt Bad Hersfeld wurde vom Gutachter eingesehen, die Stadt Bebra (Bauamt) stellte dem Gutachter eine Teilbauakte per E-Mail zur Verfügung. In beiden Teilbauakten sind allerdings lediglich der Anbau an das Wohnhaus sowie ein Teilgrundriss vom Kellergeschoss (Heizungseinbau) vorhanden.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung zu beachten, so dass der äußere Eindruck nach innen gespiegelt wird. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Bad Hersfeld wurde der Schuldner per E-Mail (06.08.2026 / 09.52 Uhr) nochmals die Gelegenheit gegeben, dass die Innenbesichtigung durchaus in der 33 KW – vom 10.08. bis 15.08.2026 durchführbar wäre, hierbei auch z. B. durch eine Vertretung. Es folgte auf diese Anfrage keine Reaktion, das Amtsgericht wurde davon in Kenntnis gesetzt und von Seitens des Gerichts nach kurzer Sachlageerläuterung eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck genehmigt.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 22.07.2026 (Eingang beim Sachverständigen 25.07.2026).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 22.07.2026.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bebra, Amtlicher Ausdruck vom 17.06.2026, Blatt 2944, Seite 1 bis 9.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R. 844 / 26 vom 24.06.2026.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 25.06.2026, Aktenzeichen: B II-1.
- Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra über Erschließungskosten vom 25.06.2026, Az.: 60-mk.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.05.2026, AZ: 22/0451.
- Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen. Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00023 / Dokument-Nr.: 0030-2026-175838 / Erfassungs-Nr.: AL 179 / 2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 31.07.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 31.07.2026.
- Teilbauakte zur Verfügung gestellt vom Bauamt der Stadt Bebra am 27.07.2026.

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

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. 100 m südöstlich entfernt vom Bewertungsobjekt in Höhe des Altenwohnheims. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am nordwestlichen Ortskern, dieser ist fußläufig zu erreichen. Das Einfamilienfachwerkhaus liegt westlich direkt an den Bahngleisen, hier aber mit Schallschutzzaun. 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 Marie-Juchacz-Straße als Sackgasse, geht direkt von der Kasseler Straße „Kreisel“ 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 nur von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung zu beachten.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung wird von dem äußeren Eindruck auf den inneren Ausbaustandard und Bauzustand geschlossen.

Grundbuch Blatt 3258

Auszug vom: 17.06.2026 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9
Amtsgericht: Bad Hersfeld (im Bestandsverzeichnis noch Rotenburg a. d. Fulda vermerkt)

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
3	Bebra	3258	555	Bebra	1	121 / 1	972

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Grundstücke lfd. Nr.: 3 Marie-Juchacz-Straße 10

Lfd.Nr.: 1 Bestand und Zuschreibung

1,2; 3 Nr. 1 mit der Nr. 2 zu einem Grundstück vereinigt und unter gleichzeitiger Berichtigung der Bestandsangaben gemäß VN 59/89 unter Nr. 3 neu eingetragen am 10. Januar 1990.

Abteilung I Eigentümer

		Anteil 100 %

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 4 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 23 / 26; eingetragen am 17.06.2026.

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 844/26) vom 26.04.2026.

Altlasten / Immissionen

Regierungspräsidium Kassel, Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen., liegen nach aktuellen Recherchen im FIS AG, Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275#2026-00023 / Dokument-Nr.: 0030-2026-175838 / Erfassungs-Nr.: AL 179 / 2026, 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. 150 m Luftlinie, westlich vorbeiführenden Kasseler Straße, die direkt in die Bundesstraße B 83 übergeht sowie starke Immissionen durch die Bundesbahnstrecke / Güterverkehr ebenfalls in östlicher Richtung ca. 40 m vorbeiführende Bahnstrecke. Die Bahnstrecke wird durch eine Schallschutzwand von den Wohnbereichen abgeschirmt, die Immission trotzdem von der Lautstärke massiv wahrnehmbar.

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 25.06.2026 (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. 759 / 87 vom 01.12.1987 – Einbau einer Ölzentralheizunganlage.
- Garagenanbau Reg.-Nr.: 166, aus Bebra 1964.

Erschließungskosten

Der Magistrat der Stadt Bebra weist für die Bewertungsgrundstücke lt. Auskunft vom 25.06.2026, Az.: 60-mk keine offenen Erschließungskosten auf.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die nördliche Grundstücksseite, von der Marie-Juchacz-Straße; mit einer Straßenfront von ca. 19 m, erschlossen.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 972 m² , durch Grundstückvereinigt und unter gleichzeitiger Berichtigung der Bestandsangaben gemäß VN 59/89 unter Nr. 3 im Grundbuch neu eingetragen, am 10. Januar 1990.

Grundstücksform

Das Grundstück weist eine rechteckige Grundstückszuschnitt auf als sogenanntes Handtuchgrundstück (im Verhältnis Breite zur Länge von ca. 1: 2,7).

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Nordwesten nach Südosten abfallend auf, wurde aber durch die Bebauung teilweise terrassiert.

Erschließungszustand
Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Straße als Sackgasse ohne Wendehammer, einseitigen schmalen Bürgersteig am Bewertungsgrundstück 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

Besonderheiten im Bereich der Erschließungszustandes ist nur anzumerken, dass die Marie-Juchacz-Straße eine massiv beschädigte Deckschicht aufweist.

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

Einfamilienfachwerkhaus

Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau und Gartenhausensemble

Baujahr

Einfamilienfachwerkhaus	geschätzt 1920

Aus der Teilbauakte konnten nachstehende Daten ermittelt werden

- Baugenehmigung / Bauschein Nr. R. 759 / 87 vom 01.12.1987 – Einbau einer Ölzentralheizung-anlage.
- Garagenanbau Reg.-Nr.: 166, aus Bebra 1964.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Einfamilienfachwerkhaus konnte beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden, daher wird der äußere Eindruck nach innen gespiegelt. Im Außenbereich zeigt sich ein deutlich erkennbarer Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auch Baumängel und Bauschäden. Weitere Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind nicht eruiert worden.

Anmerkung:

Im Jahr 1987 wurde in das Einfamilienfachwerkhaus eine Ölzentralheizung eingebaut, demzufolge auch in allen Wohnräumen Heizkörper sowie ein Heizöltankanlage, gleichfalls scheint es auch das Baujahr der Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu sein.

Konstruktion (teilweise aus der Bauakte entnommen oder entsprechend aus dem Teilkellergeschoss interpretiert)

Außenwände	Kellergeschoss; aus massiv gemauerten Backsteinen, Geschosse als Holzfachkonstruktion mit ausgemauerten (Backsteinen) Gefachen, Außenwand nach Osten als reine Backsteinwand aufgemauert. Die West- und Südseite sowie die Dachgaube und Giebelwand sind verschindelt.
Innenwände	Kellergeschoss; aus massiven Backsteinen gemauert, Geschosse als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgefüllten Gefachen.
Decken	Kellergeschoss vermutlich Stahlträgerdecken mit gefüllten Deckenbereichen, Geschosse als Holzbalkendecken.
Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung und große Satteldachgaube nach Westen.
Treppen	Kellergeschoss vermutlich massive genläufige Podestbetontreppe und zu den Geschossen eine gegenläufige Holzpodesttreppe.

Ausstattung (teilweise aus der Bauakte entnommen oder entsprechend aus dem Teilkellergeschoss interpretiert)

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	Das Erd- und Obergeschoss vermutlich insgesamt wohnfertig hergestellt, Wände und Decken ggf. verputzt, abgestellt, tapeziert und / oder gestrichen.

Sanitäranlagen	Vermutlich ein WC mit Dusche / und oder Badewanne und Handwaschbecken vorhanden.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (vermutlich aus dem Jahr 1987) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss im Kellergeschoss sind Kellerfenster mit Einfachverglasung und Kellergittern vorhanden.
Rollläden	Zur Straße an den großen Fenstern im Erd- und Dachgeschoss sowie an der Westseite im Erdgeschoss sind Aufputzrollladenkästen vorhanden.
Türen	Vermutlich normale Zimmertüren in entsprechenden Zargen vorhanden.
Küchen	Vermutlich im Erdgeschoss vorhanden.
Elektroinstallation	Auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme ggf. im Jahr 1987 beim Heizungseinbau – teilüberarbeitet.
Hauszugang	Hauszugang über eine massive Holztür mit vertikaler Verglasung und Vordach, Kellerausgang an der Südseite durch Holztür mit Verglasung und einfachem Vordach.
Heizung	Heizölgefeuerte Warmwasserzentralheizung im Erdgeschoss – Baugenehmigung aus dem Jahr 1987 vorhanden.
Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung vermutlich über die Ölzentralheizung oder durch elektrische Warmwasserversorgung / Durchlauferhitzer und oder Warmwasserboiler.
Tankanlage	Heilöllagertankanlage vorhanden – lt. Baugenehmigung und Öleinfüllstutzen an der Außenwand zur Straße.
Schornstein	Gemauerter massiver Schornstein vorhanden.

Sonstige technische Anlagen	
Keine	---

Sonstige Anlagen / Außenanlagen	
Podest zum Hauseingang	Massiver Treppenzugang mit 4 Steigungen und beidseitigem Eisentreppengeländer.
Vordach zur Straße	Leichtes Pultdach zur Straße vor dem Hauptzugang aus Alu mit Verglasungen.
Vordach zum Garten	Einfaches Holzpultdach als Überdachung beim Kellerausgang zum Garten und zu den Gartenhausensemble.

Sonstige Nebengebäude	
Garage 10 a	Stahlträger (IP 80) Pfostenkonstruktion mit Eternitplatteneindeckung (vermutlich Asbest belastet), Pultdach mit Holzpfetten und Eternitplatteneindeckung (vermutlich Asbest belastet), zweiflügliges Holztor.
	Die Garage zeigt augenscheinliche einen Sanierungsstau.
Gartenhaus 10 b	Aus Backsteinen massiv gemauert, ggf. mit Holzbalkenzwischendecke mit Satteldach und fester Dachziegeleindeckung, Gebäude übergreifend mit Gartenhaus 10 c als Gebäudeensemble.
	Das Gartenhaus weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf.
Anbau Gartenhaus 10 c	Aus Backsteinen massiv gemauert, ggf. mit Holzbalkenzwischendecke, zur Nordseite mit Holzlattenverkleidung, mit Satteldach und fester Dachziegeleindeckung, Gebäude übergreifend mit Gartenhaus 10 b als Gebäudeensemble.
	Das Gartenhaus weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf.
Zwischenbau 10 d	Pultdachzwischenbau als Lückenschluss zwischen Wohnhaus und Gartenhaus als Holzkonstruktion mit Pultdach und Holzbretterkleidung, ggf. mit Holzbalkenzwischendecke.
	Der Zwischenbau weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsobjekt wurde im vorderen Grundstücksteil, nach Norden zur Straße hin mit dem Einfamilienfachwerkhaus bebaut, nach Nordosten ein Garagenanbau und dahinter nach Südosten schließt sich ein Gartenhaus, Gartenhausanbau und offener Zwischenbau an. Zur Straße keine Einfriedung sondern kleine Grünfläche und auf Haushöhe ein Gartenzaun mit Gartentor. Die restliche Grundstücksfläche wurde als Grünfläche mit Laub- und Ziergehölze sowie Buschwerk bepflanzt.

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von außen in Augenschein genommen werden. Hierbei wurden nachstehende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden. Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es ich um ein Holzfachwerkgebäude mit ausgemauerten Backsteingefachen ohne Putzauftrag. Die zur Straße offenen liegenden Holzbalken zeigen starken Lochfraß durch Schädlingsbefall (inwieweit dieser aktuell noch aktiv ist, konnte nicht eruiert werden). Im Sockelbereich zeigen sich an den Außenwänden Feuchtigkeitsschäden. Die Wandflächen nach Westen und Süden sind verkleidet, wie auch die Giebelwand und die Dachgaube nach Westen. In dieser Schindelverkleidung zeigen sich stellenweise defekte oder fehlende Platten. Auf Grund des äußeren Eindrucks kann davon ausgegangen werden, dass der Innenausbau in ähnlicher Weise einen Renovierungs- und Sanierungsstau und auch durchaus Baumängel- und Bauschäden aufweist.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme mit durchschnittlich eingestuft. Der Ausstattungsstandard wird nach dem äußeren Eindruck nach innen gespiegelt und mit 1970 festgelegt. Das gesamte Gebäude weist äußerlich einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Baumängel und Bauschäden im inneren können daher nicht ausgeschlossen werden. .

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht derzeit einem leicht unterdurchschnittlichen 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 den deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau, die ggf. vorhanden Baumängel und Bauschäden sowie die fehlende Innenbesichtigung wird sachverständig ein Quadratmeterindex in Höhe von 210 €/m² pro Wohnfläche, angesetzt.	** 94 m²	* 210 €	19.740
		Summe	**19.740**

* 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 Einfamilienfachwerkhauses, 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.

Einfamilienfachwerkhaus
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Kellergeschoss	58,91	59	0 %	44	---	0,75
Erdgeschoss	58,52	59	0 %	---	47	0,80
Obergeschoss	58,52	59	0 %	---	47	0,80
Dachgeschoss	58,52	59	0 %	35	---	0,60
gesamt rd.	**234**	**236**	**0 %**	**79**	**94**	**0,78**

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienfachwerkhaus, für das Erd- und Obergeschoss mit 0,80 und für das Dachgeschoss mit 0,60 ermittelt und für das Kellergeschoss wird der Ansatz mit 0,75 gewählt.

Im Gutachten wird die BGF mit 236 m² zur weiteren Berechnung angesetzt.

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 1.12 (Einfamilienwohnhaus, Standardstufe 1-2, nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1920	65	1961	15	80

* Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt auf Grund des fiktiven Baujahres.
** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Baujahrermittlung

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

Baujahr aus ca. 1920 mit vernachlässigter Unterhaltung. Ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau ist erkennbar.

Es wird ein geringer Modernisierungsfaktor ermittelt.

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	---
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	---
Modernisierung von Bädern	2	---
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	---
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	---
Gesamt	20	1,0

Die vorstehende Modernisierungsanalyse wird durch die äußere 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 1,0 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet. Aus vorstehender Formel lässt sich mit 1,0 Sanierungspunkten kein fiktives Baujahr ermitteln.

Für das Einfamilienfachwerkhaus wird daher kein Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flur-stück(e)	Fläche (m²)
1	Bebra	Gebäude- und Freifläche Marie-Juchacz-Straße 10	1	121 / 1	972

Grdst.-teilfäche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m²	Anteil	Nenner		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche Marie-Juchacz-Straße 10	972	37,50	100	100	ja	36.450

13	842 / 63	Bodenwert (rentierliche Anteile)	36.750
		Bodenwert (gesamt)	36.750

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 Bebra und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026 „Hessenviewer 2026“
Bodenrichtwert	44,00 €/m² (zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültig) Immissionenminderung 15 %
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 44,00 €/m² wird als Bodenwert für die gesamte Richtwertfläche angegeben. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 50 Meter Luftlinie von der Güterbahnstrecke Bebra mit erheblicher dementsprechender Lärmbelästigung und wird daher um 15 % gemindert und sachverständig mit rd. 37,50 €/m² ermittelt. Es wird sich weiterhin aber 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 weiter 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 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.

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfläche-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	Einfamilienfachwerkhaus	1	1961	80	15	236	595	1,982	278.312	linear	81	52.879
w = Wohnen, g = Gewerbe									∑ 278.312			∑ 52.879

	Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		52.879
+	Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	3.200
+	Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	2,350
+	Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 58.429 rd.	1.753
+	Bodenwert (rentierlich)		36.450
	Vorläufiger Sachwert		**96.632**
	Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,87	
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**84.070**
	Besonders wertbeeinflussenden Umstände		
-	Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden und den Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 15)		- 19.740
	Sachwert (ungerundet)		64.330
	Sachwert gerundet		**64.000**

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 *
Einfamilienfachwerkhaus Typ: 1.12	(freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1-2	570 635
		durch Gewichtung* ermittelt mit	595

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 10 a *	1	pauschal	1.100
Gartenhaus 10 b *	1	pauschal	1.100
Anbau Gartenhaus 10 c *	1	pauschal	600
Zwischenbau 10 d *	1	pauschal	400
		sonstige Nebengebäude gesamt	3.200

* Baubeschreibung, Baumängel und Bauschäden, siehe Gebäudebeschreibung Seite 14.

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Satteldachdachgaube *	1	pauschal	1.200
Podest zum Hauseingang *	1	pauschal	700
Vordach zur Straße *	1	pauschal	300
Vordach zum Garten *	1	pauschal	150
		insgesamt	2.350

* Baubeschreibung, Baumängel und Bauschäden, siehe Gebäudebeschreibung Seite 14.

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. 97.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,12 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 37,50 €/m², durch sachverständige Interpolationen, angepasst mit 0,87 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	Einfamilienfachwerk-haus	19	2,5	1	94	3,70	5,30	348	4.176
w = Wohnen, g = Gewerbe			---			---			∑ = 348	∑ = 4.176

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag			**4.176**
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	44 %		1.833
Verwaltungskosten Wohnhaus	367 € je Wohnung	367	
Instandhaltungskosten	94 m² x 14,40 €/m²	1.382	
Mietausfallwagnis	2 % von 4.176	84	
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.	
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt			**2.343**
- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 36.450 €			911
Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage			**1.432**
x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	14,98		
			21.451
- Sicherheitsabschlag (entfällt)			kein Ansatz
+ Bodenwert			36.450
Vorläufiger Ertragswert			**57.901**
Besonders wertbeeinflussenden Umständen			
- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie für den Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 15)		-	19.740
Ertragswert (ungerundet)			**38.161**
Ertragswert gerundet			**38.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 61,6 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

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

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

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 37,50 €/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 14,98 bei 19 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt nur von außen begutachtet werden. Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1970 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 Einfamilienfachwerkhaus 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 Einfamilienfachwerkhaus mit Erd- und Obergeschoss mit einem Ausbaustandard von 1970, deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 94 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche sowie auch für die Standardabweichung für den Ausbaustandard, angegebenen 1970, 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.

Für die Vermietung als Einfamilienfachwerkhaus mit Erd- und Obergeschoss mit einem Ausbaustandard von 1970, mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 96 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche sowie auch für die Standardabweichung für den Ausbaustandard von 1970 zu angegebenen 1980, wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 30 % gemindert.

Anmerkung:

Der Ertragswert wird in diesem Fall nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt und ist nicht real oder nicht dauerhaft zu erzielen. Im derzeitigem Ausbauzustand mit dem Ausstattungsstandard von 1970 und dem deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau ist die Immobilien eigentlich nicht vermietbar.

Plausibilisierung

JRoE-Faktor mit vorläufigem Ertragswert lastenfrei und ohne besondere wertbeeinflussende Umstände				
Vorläufiger Ertragswert / JRoE	=	57.901 € / 4.176 €	=	rd. 13,9-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	37,50 €/m²
Restnutzungsdauer	Ø 37 Jahre	19 Jahre
Mieten	(2,67 – 9,22) 5,13 €/m²	3,70 / 5,30 €/m²
Ø Bewirtschaftungskosten	32 %	44 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	1,1 / (2,0)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	24,3	13,9

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 Einfamilienfachwerkhaus mit deutlichen Baumängel und Bauschäden sowie den Renovierungs- und Sanierungsstau. den geringer Bodenwert und der geringen Restnutzungsdauer. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.

Wertezusammenstellung:
Einfamilienfachwerkhaus

Sachwert

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)		**96.632** €	rd. 97.000 €
Sachwert		64.330 €	rd. 64.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	57.901 €	rd. 58.000 €
Ertragswert	=	38.161 €	rd. 38.000 €

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
64.000 €
vierundsechzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (58.000 €) liegt rd. 40,2 % über den marktangepassten vorläufigen Sachwert (97.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus.

Gutachter / Sachverständiger:



Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 27. 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.