




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

Intern: 1.002 – 002 – 2026 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 25 / 25

Denkmalgeschützte hakenförmige Hofreite und weitere landwirtschaftlich Flächen

PLZ, Ort	36166 Haunetal OT: Neukirchen	
Lage/ Straße	Hauptstraße 19	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, 16.01.2026	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungstichtag	12. Februar 2026	
Qualitätstichtag	12. Februar 2026	

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
33.000 €
dreiunddreißigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, denkmalgeschützte hakenförmige Hofreite in Ecklage sowie weitere landwirtschaftliche Flächen, zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 25 / 25).

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Flurstücknummern. Das bebaute Grundstück besteht aus einer Flurstücknummer und ist mit einer denkmalgeschützten Hofreite, teilunterkellert und einem weiteren Kellergewölbe ausgestattet, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Holzfachwerkbauweise erstellt. Das zu bewertende Einfamilienfachwerkhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 141 m² im Erd- und Obergeschoss auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 484 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde L-förmig mit dem Fachwerkhaus und Stallgebäude bebaut. Die unbebauten Grundstücke und landwirtschaftlichen Flächen werden in der Bodenwertermittlung beschrieben.

Die Lagequalität für das bebaute Grundstück ist für Wohnen leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt in Form eines Einfamilienwohnhauses und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), neu GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist für ein denkmalgeschütztes / ensemblesgeschütztes Wohnhaus nach § 79 nicht notwendig.

GT SV Büro Bad Hersfeld
Georg-August-Möller Straße 28a
36251 Bad Hersfeld
Tel: 01 51 / 40 09 69 70
E-Mail: frank.glenz@gmx.de
Bankverbindung:
Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Hauneck / Eitra
Zur Mosterei 1
36282 Hauneck / Eitra
St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typische denkmalgeschütztes Fachwerkhaus als Hofreite mit Wohnhaus und Stallgebäude
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt (Innerortsverdichtung)
- leicht durchschnittliche Mikrolage
- geringer Leerstand (im Fachwerkhausbereich) im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- Denkmalschutz mit Auflage zur Erhaltung der Substanz
- sehr einfacher Ausstattungsstandard (ca. 1920)
- sehr großer Renovierungs- und Sanierungsstau vorhanden
- Holzbalkenstruktur zeigt im Rähm-, Pfosten-, Stiel- und Schwellenbereich teilweise Beschädigungen

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die dörfliche Ortschaft Neukirchen ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 17.12.2025 (Eingang beim Gutachter 23.12.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 17.12.2025 (Aktenzeichen: 4 K 25 / 25) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu bewerten.

Eigentümer

4.2

und

4.1

in
Erbenge-
meinschaft

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 für das bebaute Grundstück gemäß Auftrag (§ 63 Abs. 1 ZVG) auf den Grund und Boden des Grundstücks einschließlich der aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile und für die Bauplätze und landwirtschaftlichen Flächen auf den Grund und Boden, Aufbau oder Aufwuchs.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sowie der Bauplätze und der landwirtschaftlichen Flächen sind gegeben. Die Grundstücke, Flur 3, Flurstück 30 und 45 sollten zusammen versteigert werden, da sonst das Grundstück 45 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene öffentliche Erschließung darstellt. Das im Grundbuch unter lfd. Nr.: 14 eingetragene „NACHBARRECHT“ konnte nicht eruiert und bewertet werden, siehe dazu Schreiben Nachbarrecht in der Anlage.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 16.01.2026, 14.00 Uhr, wurden fristgerecht (27.12.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36166 Haunetal / OT Neukirchen, Hauptstraße 19, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Antragsteller

Prozessbevollmächtigte

b.) Antragsgegner

Prozessbevollmächtigte

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 16.01.2026, 14.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt. Das bebaute Grundstück wurde von innen und außen in Augenschein genommen. Die weiteren Bauplätze und betroffene landwirtschaftliche Flächen in Anschluss.

Beim Ortstermin waren der geladenen Antragsteller sowie sein _____ anwesend. Alle anderen Parteien nahmen nicht am Ortstermin teil und meldeten sich auch bei Sachverständigen nicht zurück.



Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Zum Ortstermin wurden alle Parteien, zum bebauten Grundstück, Hauptstraße 19, 36166 Haunetal, OT; Neukirchen eingeladen. Der Ortstermin konnte pünktlich um 14 Uhr am Bewertungsgrundstück durchgeführt werden. Im weiteren Verlauf wurde das Wohnhaus und das Wirtschaftsgebäude von innen und außen besichtigt, im Anschluss das Grundstück. Zusammen mit dem Antragsteller wurden dann die weiteren Baugrundstücke innerhalb der Ortschaft als auch die landwirtschaftlichen Flächen begutachtet. Der Ortstermin wurde gegen 16.30 Uhr beendet.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Beim Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außen- und Innenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden. Im Anschluss an das bebaute Grundstück wurden die weiteren Baugrundstücke sowie die landwirtschaftlichen Flächen, soweit zugänglich, mit dem Antragsteller zusammen in Augenschein genommen.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld und bei der Gemeinde Haunetal wurde keine Bauakte zum Objekt eruiert. Auf Grund des frühen Baujahres des denkmalgeschützten Fachwerkhauses und Wirtschaftsgebäude (geschätzt: 1740) geht der Unterzeichner allerdings von der Legalität der Bebauung aus.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes ist nicht gegeben.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 17.12.2025 (Eingang beim Sachverständigen 23.12.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 13.08.2025 und 17.12.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Neukirchen, Amtlicher Ausdruck vom 18.08.2025, Blatt 477, Seite 1 bis 12.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 965 - 2.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 965 - 1.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 3.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 4.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 2.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 1.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 5.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 6.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 10.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 11.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 9.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 7.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.09.2025 / Az.: 203 008 974 - 8.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.08.2025 / Az.: 2.10 H.1079 / 25.
- Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege vom 26.08.2025.



- Auskunft der Marktgemeinde Haunetal vom 29.08.2025 bezüglich der Erschließungskosten.
- Auszug Geoportal – Kartenauszug 07.01.2026, - Bodenviewer – landwirtschaftliche Flächen.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 07.01.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 07.01.2026.

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 Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) nicht ausfindig gemacht werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung auf Grund des Erstellungsjahr (ca. 1740) als gegeben unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BauGB § 194 (Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.
ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805
[Stand v. 14.07.2021 I 3634])
SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)
EW-RL (Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)
ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023
Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2024



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltige 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

Bauplätze und landwirtschaftliche Flächen:

Markt- / Verkehrswert

Bodenwert + ggf. zuzüglich Aufbau oder Bestockung und entsprechen der Nutzung bewertet.

DeStatis	Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2021 (2023) vom 26.01.2023
IG BAY	Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen 2023 – 2025
WaldR 2000	Waldermittlungsrichtlinie – Wald R 2000
WBR 2020	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen.



Lagebeschreibung

Erläuterungen Makrolage (bebautes Grundstück)

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	36166 Haunetal	Einwohner	31. Dez. 2024	ca.	2.795
Gemarkung	OT Neukirchen	Einwohner	2015	ca.	797

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Haunetal weist (2024) ca. 2.795 Einwohner auf und gliedert sich in 15 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde von 51 Einwohnern je km². Der Ortsteil Neukirchen weist (2015) ca. 797 Einwohner auf. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Gemeinde Haunetal mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 5,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 28.021 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,7. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2025 bei rd. 4,5 % und Deutschlandweit im August 2025 bei rd. 5,6 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2025 bei rd. 3,9 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in nördlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Autobahn A 7 führt westliche an Neukirchen vorbei und ist von Hünfeld über die Landstraße L 3176, mit der Anschlussstelle 90 Hünfeld in Oberrombach angeschlossen. Weitere Anschlussstellen ab Stadt Fulda vorhanden.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft östlich direkt an Neukirchen vorbei und verbindet die im Norden die Stadt Bad Hersfeld und im Süden die Stadt Fulda.
- Gemeinde Neukirchen ist direkt über die Bundesstraße B 27 erschlossen und weiterhin auch über die Landstraßen L 3431

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage

Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Haunetal und der Ortsteil Neukirchen ist über die Bundesstraße B 27 erschlossen. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung zur Stadt Fulda und führt hier direkt östlich an Neukirchen vorbei. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 365 und Linie 369 sichergestellt.



Die Ortschaft Neukirchen ist in nordöstlicher und südöstlicher Richtung, östlich der Bundesstraße B 27, erweitert worden. Der Bahnhof Haunetal-Neukirchen liegt an der Bahnstrecke Frankfurt–Göttingen und wird von der NVV-Linie RB5 bedient sowie mit der Verbindung (Cantus RE5 / RB5 / RT5 / R5) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel (nördlicher Richtung) und der Stadt Fulda (östlicher Richtung).

Nachbargemeinden

Haunetal grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Niederaula, im Nordosten an die Gemeinde Hauneck (beide im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) im Osten an die Gemeinde Eiterfeld, im Süden an die Gemeinde Burghaun (beide im Landkreis Fulda) sowie im Westen an die Stadt Schlitz (im Vogelsbergkreis)

Gemeindegliederung

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Hermannspegel, Holzheim, Kruspis, Mauers, Meisenbach, Müsenbach, Neukirchen, Oberstoppel, Unterstoppel, Odensachsen, Rhina, Schletzenrod, Stärklos, Wehrda und Wetzlos.

Zum 1. Februar 1971 wurden im Zuge Gebietsreform in Hessen die Gemeinden Hermannspegel, Mauers, Neukirchen, Oberstoppel und Rhina auf freiwilliger Basis zur neuen Gemeinde Haunetal im Landkreis Hünfeld zusammengeschlossen. Am 31. Dezember 1971 kamen Meisenbach, Müsenbach, Odensachsen, Schletzenrod, Wehrda und Wetzlos (alle im Landkreis Hünfeld) hinzu. Unterstoppel (Landkreis Hünfeld) sowie die bis dahin zum Landkreis Hersfeld gehörenden Gemeinden Holzheim, Kruspis und Stärklos kamen durch Landesgesetz am 1. August 1972 zur in den neuen Landkreis Hersfeld-Rotenburg wechselnden Gemeinde hinzu. Für die ehemals eigenständigen Gemeinden wurde je ein Ortsbezirk mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher nach der Hessischen Gemeindeordnung gebildet.

Betriebe

In der Gemeinde Haunetal und der Ortschaft Neukirchen sind mehrere kleine Betriebe ansässig.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

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

Wohn- bzw. Geschäftslage

Der Ortsteil Neukirchen besitzt eine normale Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind ggf. durch und über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Haunetal und der Ortsteil Neukirchen ist über die Bundesstraße B 27 erschlossen. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung zur Stadt Fulda und führt hier direkt östlich an Neukirchen vorbei. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 365 und Linie 369 sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle in ca. 500 m südwestlicher Richtung. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am nord-



westlichen Ortsrand, der Ortskern ist fußläufig erreichbar. Die Ortschaft Neukirchen ist in nordöstlicher und südöstlicher Richtung, östlich der Bundesstraße B 27, erweitert worden. Der Bahnhof Haunetal-Neukirchen liegt an der Bahnstrecke Frankfurt–Göttingen und wird von der NVV-Linie RB5 bedient sowie mit der Verbindung (Cantus RE5 / RB5 / RT5 / R5) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel (nördlicher Richtung) und der Stadt Fulda (östlicher Richtung).

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche Straße als Hauptstraße führt direkt am Bewertungsgrundstück vorbei. Auf beiden Seiten mit Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen dörflichen alten Ortskern. Das Bewertungsobjekt ist eine denkmalgeschützte Hofreite aus 1740 und befindet sich im alten dörflichen Umfeld mit hauptsächlich in Fachwerkhäusern bebautem Ortskern.

Bewertung der Mikrolage

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

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine sehr geringe Nachfrage nach denkmalgeschützten Fachwerkhäusern / Hofreiten dieser Art im ländlichem und dörflichen Lagebereich.

Besonderheiten

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

Das Bewertungsobjekt ist (Flur 3, Flurstück 155 / 1) ist als Kulturdenkmal gemäß § 2, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragen.

Weiterhin ist es auch Bestandteil als Kulturdenkmal gemäß § 2, abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als geschützte Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Alle Maßnahmen am Gebäude bedürfen daher nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

**Grundbuch Blatt 477**

Auszug vom: 18.12.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 12
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
2	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	3	14	740
3	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	3	45	1.124
4	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	1	28	3.350
5	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	1	29	4.578
6	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	1	46	15.011
8	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	3	30	584
9	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	7	24	10.419
10	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	7	23	3.846
11	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	3	56	2.150
13	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	4	28/2	2.622
14	EIN NACHBARECHT						
21	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	3	155/1	484
23	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	1	53/3	9.167
24	Neukirchen	477	ohne	Neukirchen	4	1/3	780

Abteilung I Eigentümer

5.1 Anteil 5.2 Anteil
2/3 1/3

Grundlage der Eintragung:

Lfd.Nr.: 2 – 6, 8 – 11, 13, 14, 21, 23, 24

Teilweise bisheriges Eigentum, im Übrigen: Anteil Nr. 3.2 () auf Nr. 4.1 übergegangen; Erbschein vom 16.03.2016 (Amtsgericht Bad Kissingen-Nachlassgericht-, Az.: VI 878 / 14; eingetragen am 25.04.2016.

Lfd.Nr.: 2 – 6, 8 – 11, 13, 14, 21, 23, 24

Anteil Nr. 4.1 auf 5.1 übergegangen; Erbschein vom 25.05.2022 (Amtsgericht Fulda-Nachlassgericht-, 6 VI 418/22 (2022)); im Übrigen bisherigen Eigentum; eingetragen am 01.08.2022.

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 21, 23 und 24

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 25 / 25; eingetragen am 14.08.2025.



Anmerkung:

Das bebaute Grundstück Flur 3, Flurstück 155 /1, steht unter Einzeldenkmalschutz sowie auch unter Denkmalensembleschutz, die unbebauten Grundstücke, Flur 3, Flurstück 30, 45 und 56 stehen ebenfalls unter Denkmalensembleschutz.

Flurstücknachvollzug

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

Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Nach Auskunft des Kreisausschusses Landkreis Hersfeld-Rotenburg, vom 20.08.2025, Aktenzeichen: 2.10 H. 1079/25, besteht für die zu bewertenden Grundstücke insgesamt keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen oder Baulasten.

Altlasten / Immissionen

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten ist nicht gegeben.

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

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

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren konnten zum Bewertungszeitraum nicht eruiert werden. .

Denkmalschutz, bebautes Grundstück

Das Bewertungsobjekt ist (Flur 3, Flurstück 155 / 1) ist als Kulturdenkmal gemäß § 2, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragen.



Weiterhin ist es auch Bestandteil als Kulturdenkmal gemäß § 2, abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als geschützte Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Alle Maßnahmen am Gebäude bedürfen daher nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Denkmalschutz unbebaute Grundstücke

Das Garten- und Ackerland;

Flur 3, Flurstück 45,
Flur 3, Flurstück 30 und
Flur 3, Flurstück 56

sind als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble), eingetragen.

Alle Maßnahmen auf den genannten Flächen bedürfen daher nach § 18 HDSchG eine Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld sowie auch bei der Gemeinde Haunetal keine Bauakte eruiieren können. Die Legalität der Bebauung wird aber bei dieser Bewertung als gegeben angesehen.

Erschließungskosten

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Haunetal teilt mit Schreiben vom 29.08.2025 mit, dass zum Bewertungsstichtag keine offenen Erschließungskosten anliegen.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist ein Eckgrundstück und mit einer denkmalgeschützten Hofreite bebaut und von der nördlichen und westlichen Grundstückseite, von der Hauptstraße erschlossen. Der Hofzugang ist von der westlichen Grundstückseite gegeben.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 3, Flurstück 155/1, weist eine Grundstücksgröße von 484 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier – Informationsdienst“ weisen für das Denkmalensemble eine ähnliche Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist L-förmig mit der Hofreite bebaut.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Rechteck mit Abrundung im Nordwesten.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine ebene Grundstücksfläche auf.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße, beidseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen.



Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit der Hofreite L-förmig bebaut, nach Süden und Osten als Grenzbebauung.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

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

Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes ist nur in der Hinsicht gegeben, dass das Bewertungsobjekt eine denkmalgeschützte Hofreite ist.

Die unbebauten Grundstücke werden in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden gleichfalls in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Grundstücke, Flur 3, Flurstück 30 und 45 sollten zusammen versteigert werden, da sonst das Grundstück 45 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene öffentliche Erschließung darstellt.

Das im Grundbuch, unter lfd. Nr.: 14 eingetragene „NACHBARRECHT“ konnte nicht eruiert und bewertet werden, siehe dazu Schreiben Nachbarrecht in der Anlage.

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für Haunetal und den Ortsteil Neukirchen kann höchstens mit einer geringen Nachfrage gerechnet werden besonders in Hinblick auf das Bewertungsobjekt als Bauernhäusern / Resthöfen dieser Art im dörflichen Lagebereich und mit Denkmalschutzaufgabe.



Gebäudebeschreibung Gebäudeart

Denkmalgeschützte Hofreite Fachwerkhaus und Wirtschaftsgebäude

Das Bewertungsobjekt wurde auf Grund der Fachwerkkonstruktion vermutlich um 1740 erbaut, weist aber eine ständige normale Unterhaltung auf. Grundsätzlich muss aber das Fachwerkhaus durchgreifende saniert und renoviert werden.

Baujahr

Fachwerkhaus und Wirtschaftsgebäude geschätzt 1740

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude und Wirtschaftsgebäude weist eine für das Alter (Baujahr geschätzt 1740) normale Instandhaltung auf. Zeigt aber im Innenausbau einen Ausstattungsstandart von ca. 1920. Aus historischer Sichtweise zeigt das Fachwerkgebäude als Zeitkapsel des frühen 2000 Jahre sowie teilweise auch des 1900 Jahrhundert.

Anmerkung:

Der Ausstattungsstandart wird mit ca. 1920 unterstellt und spiegelt sich wieder in sehr geringen Deckenhöhen – teilweise sogar unter 2,0 m lichte Höhe, Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung, Holzkohle-Einzelofenbeheizung, keine Sanitäre Ausstattung (Plumpsklo über Hof in der Scheune vorhanden), stark veraltete Elektroinstallation, sehr steile und ausgetretenen Holztreppen, zum Gewölbekeller über Fußbodenluke, vom Erd- zum Obergeschoss mit steiler Holztreppe mit Untertritt, vom Ober- zum Dachgeschoss Holzpodesttreppe (Podest morsch). Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Konstruktion

Außenwände	Kellergeschoss mit massiven Quadersandsteinen erstellt, Erd-, Ober- und Dachgeschoss-Giebelwände als Holzfachwerk mit ausgearbeiteten Gefachen und Putzauftrag.
Innenwände	Holzfachwerk mit ausgearbeiteten Gefachen und Putzauftrag, tlw. mit Verkleidung.
Decken	Erd- Ober- und Dachgeschoss als Holzbalkendecken mit Fußbodenaufbau und Holzdielenbelag.
Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung am Wohnhaus mit gegenlaufenden Satteldach mit Tonziegeleindeckung des Wirtschaftsgebäude.
Treppen	Sehr steile Holztreppe zum Gewölbekeller über eine Bodenluke zugänglich. Vom Erd- zum Obergeschoss eine steile Holztreppe und vom Ober- zum Dachgeschoss eine abgewinkelte Holzpodesttreppe.
Hauszugang	Kassettierte Vollholzzugangstür mit Verglasung unter feststehenden Gitteroberlicht und Fenster mit Kreuz- und T-Teilung.
Heizung	Holz- und Kohleofen – Einzelofenbeheizung in einzelnen Zimmern – zum Orts-termin kein funktionsfähiger festgestellt.
Warmwasserversorgung	Über die Einzelöfen zu erhitzen.
Schornstein	Gemauerter massiver Schornstein vorhanden.



Ausstattung

Bodenbelag	In der Kellergeschoss Schmiede und teilweise im Erdgeschoss Steinplattenbelag, sonst Holzdielen auf vermutlich zwischen den Holzbalken eingebauten Deckenauflage.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind im Erd- und Obergeschoss zwar wohnfertig hergestellt, aber stark renovierungs- und sanierungsbedürftig.
Sanitäranlagen	Im Wohngebäude keine Sanitäranlagen, ein Plumpsklo ist über dem Hof im Wirtschaftsgebäude vorhanden.
Fenster	Alte Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung in allen Geschossen, teilweise mit Holzrahmenoberlichter und Einfachverglasung.
Rollläden	Keine.
Türen	Holzbrettertüren in entsprechenden Zargen, tlw. gestrichen.
Küchen	Holzkohle-kochherd vorhanden.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist sehr einfach und stark veraltet.

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

Sonstige Anlagen	Doppeltreppenpodest zum Hauszugang.
	Abgangstreppe zum Kellergeschoss Schmiede.

Sonstige Nebengebäude	
Zwischenbau	Holzfachwerkwischenbau als Lückenschluss vom Wohnhaus zum Wirtschaftsgebäude. Im Erdgeschoss als offener Lagerschuppen und im Obergeschoss als Wohnraumerweiterung zum Wohnhaus sowie im Dachgeschoss als Dachboden.
Wirtschaftsgebäude	Siehe Baubeschreibung Wirtschaftsgebäude.

Denkmalgeschützte Hofreite Wirtschaftsgebäude

Das Bewertungsobjekt wurde auf Grund der Fachwerkkonstruktion vermutlich um 1740 erbaut, weist aber eine ständige normale Unterhaltung auf. Grundsätzlich muss aber das Fachwerkhaus durchgreifende saniert und renoviert werden.

Baujahr

Wirtschaftsgebäude geschätzt 1740

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude weist eine für das Alter (Baujahr geschätzt 1740) normale Instandhaltung auf. Zeigt aber im Innenausbau einen Ausstattungsstandart von ca. 1950. Aus historischer Sichtweise zeigt sich das Wirtschaftsgebäude als Zeitkapsel des frühen 2000 Jahre sowie teilweise auch des 1900 Jahrhundert. Im Erdgeschoss nördlicher Teil als Stallanteil, Mittelteil als Zufahrt und südlicher Anteil als Lagerfläche. Alle Wirtschaftsgebäudeteile weisen oberhalb der Erdgeschossanteile einen massiven Holzdielen-Tennenboden auf. Im Stallanteil wurde um ca. 1970 eine massive Stahlträgerdecke mit Tonziegeldeckenelementen eingezogen.

Anmerkung:

Der Ausstattungsstandart wird mir ca. 1950 eingeschätzt und zeigt sich für das Wirtschaftsgebäude mit einfach eingeschätzt.



Konstruktion

Außenwände	Erdgeschoss aus Backsteinmauerwerk und im Sockelbereich mit Quadermauersteinen, Ober- und Dachgeschoss-Giebelwände als Holzfachwerk mit ausgearbeiteten Gefachen und Putzauftrag. Nord- und östliche Außenwände mit Wellplatten verkleidet (Achtung: ggf. asbestbelastet).
Innenwände	Holzfachwerk mit ausgearbeiteten Gefachen und Lehmputz. Innenwände im Erdgeschoss / Stallbereich.
Decken	Tennenboden als Holzbalkendecken mit Dielenbelag, im Stallanteil ca. 1970 Stahlträgerdecke mit Hohlziegeldeckenelementen.
Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung mit einlaufendem Satteldach mit Tonziegeleindeckung des Wohngebäude.
Treppen	Keine, sondern nur Holzleitern zu den Tennenböden.
Zugang	Zum Stall- und Plumpsklo eine Holzbrettertür, im Innenraum Holzbrettertüren, im Mittelteil ein historisch wertvolles zweiflügliges Zugangs-Brettertor mit Schnitzereien, zu den Tennenböden sind Holzschallern vorhanden.
Heizung	Keine.
Warmwasserversorgung	Keine.
Schornstein	Keiner.

Ausstattung

Bodenbelag	Im Stallbereich; Stallbetonplatten mit GÜllerinne vorhanden, vor dem Wirtschaftsgebäude und Zugang alte Pflastersteine sonst gestampfter Lehmfußboden, Tennenböden mit Holzdielenbelag.
Wand- und Deckenbeläge	Erdgeschoss mit unverputzten Backsteinmauerwerk im Sockel Quadersteinmauerwerk, offenes Holzfachwerk mit ausgearbeiteten Gefachen und Lehmputz, im Tennenbereich als offenes Holzfachwerk.
Sanitäranlagen	Plumpsklo im Vorbau als Sanitärinstallation über dem Hof für das Wohnhaus.
Fenster	Erdgeschoss im Stallanteil, Metallstallfenster mit Einfachverglasung, im Tennenbodenbereich mit Holzschallern.
Rollläden	Keine.
Türen	Holzbrettertüren im Außen- und Innenbereich. Zweiflügliges Holztor zum Stallmittelteil.
Küchen	Keine.
Elektroinstallation	Keine.

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

Sonstige Anlagen	Mistlagerplatz als Betonplatte.
	Güllegrube aus Beton nordwestlich vor dem Wirtschaftsgebäude.

Sonstige Nebengebäude	
	Keine.

Außenanlagen (Hofreite)

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsgrundstück ist L-förmig bebaut. Nordwestlich vor dem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude ist die Grundstücksfreifläche vorhanden. Der Innenhofbereich ist mit alten groben Pflaster unregelmäßig belegt. Südwestliches Grundstück als kleine Grünfläche angelegt mit kleinen Laub- und Ziergehölzen, vor der Güllegrube ein Laubbaum. Insgesamt macht das Bewertungsgrundstück einen unbewohnten und leicht verwilderten Gesamteindruck.



Die Einfriedung besteht aus einer kleiner zur Straße hin umlaufenden Betonmauer mit aufgesetzten Pfosten und teilweise erneuerten Holzstagenzaun. Zum Grundstückszugang zwei Betonpfosten mit Holzstagenzauntor.

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen. Hierbei wurde ein Ausstattungsstandart von ca. 1920 ermittelt werden. Das gesamte Ensemble weist einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Im Außenbereich zeigt die Holzbalkenstruktur im Rähm-, Pfosten-, Stiel- und Schwellenbereich teilweise mit erheblichen Beschädigungen auf. Es zeigt sich grundsätzlich veraltet, im Besonderen im Bereich, Sanitärinstallation – nicht vorhanden, Elektroinstallation sehr einfach und stark veraltet, Holzfenster mit Einfachverglasung, sehr geringe Deckenhöhe in allen Geschossen. Insgesamt muss das Wohngebäude durchgreifend saniert und dann renoviert werden. Hierbei ist grundsätzlich bei allen Maßnahmen das Denkmalamt zu Informieren und entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird vollständig, als stark sanierungsbedürftig eingestuft. Der Ausstattungsstandart wird eingestuft mit ca. 1920 festgelegt.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienfachwerkhäuses entspricht einem insgesamt schlechten Standard mit insgesamt mäßigem 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
Hier kein Wertansatz, da das Gebäude auf Grund des Ausbaustandart von 1920 als Grundlage dieses Baujahr bewertet wird.	m ²	€	k. Ansatz
		Summe	k. Ansatz

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

** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche zusammen.

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

**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 Grundriss-Skizzen 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	52,35	52	0 %	31	---	0,60
Erdgeschoss	87,15	87	0 %	---	61	0,70
Obergeschoss	114,13	114	0 %	---	80	0,70
Dachgeschoss	114,13	114	0 %	57	---	0,50
Wohnhaus gesamt rd.	368	367	0 %	88	141	0,62

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienfachwerkhaus, für das Erd- und beide Obergeschoss mit 0,70 und für das nicht ausgebautem Dachgeschoss mit 0,50 ermittelt. Die Schmiede im Kellergeschoss konnte nur von außen besichtigt werden, daher der Ansatz mit 0,60.

Wirtschaftsgebäude**Berechnung der Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche**

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Erdgeschoss	160,23	160	0 %	128	---	0,80
Tennenböden	160,23	160	0 %	112	---	0,70
Wirtschaftsgebäude gesamt rd.	320,46	320	0 %	240	---	0,75

* Der Umrechnungskoeffizient für das Wirtschaftsgebäude, wird in Erdgeschoss mit 0,80 und für die Tennenböden mit 0,70 ermittelt.

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)	1740	70	1955	10	80
Landwirtschaftliche (Mehrzweckhallen) 18.5 (Einfamilienwohnhaus, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15, SW-RL)	1740	30	1995	10	40

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.



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

Korrekturfaktoren für die Grundrisse:

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

Kein Ansatz, da es sich hier um ein Fachwerkhaus als Hofreite handelt.

Baujahrrmittlung

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

Baujahr aus 1740 mit einem Ausstattungsstandart von 1920, daher kein Modernisierungsansatz.

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

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

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

Die Werte für a, b und c sind aus der Tabelle – Modernisierungsgrad – zu interpolieren. Das Ergebnis ist auf volle Jahreszahlen zu runden.

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



Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
21	Neukirchen	Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 19	3	155 / 1	484

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Hof- und Gebäudefläche	484	32,00	100	100	ja	15.488

Bodenwert (rentierliche Anteile)	15.488
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	15.488

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	12.02.2026 „Hessenviwer 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alterswert- Herstel-lungs-kosten	
					fiktiv	Jahre	m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%
1	Einfamilienwohnhaus	1	1955	80	10	368	580	1,906	406.817	linear	88	48.818
2	Wirtschaftsgebäude	1	1995	40	10	128	258	1,906	62.944	linear	75	15.736
0									w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 445.407	Σ 64.554

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		64.554
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	k. Ansatz
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	700
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 65.254 rd.	1.958
+ Bodenwert (rentierlich)		15.448
Vorläufiger Sachwert		82.660
Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,65	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		53.729
Besonders wertbeeinflussenden Umstände		k. Ansatz
Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden (siehe dazu Seite 17)		
Denkmalschutzabschlag 25 % vom vorl. Sachwert 82.660		20.665
Sachwert		33.064
Sachwert gerundet		33.000

Erläuterung zum Sachwert:

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

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die Grundriss - Skizzen des Unterzeichners zu Grunde gelegt und anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungsfaktor plausibilisiert, diese Daten werden dann im Gutachten verwendet.



Baunebenkosten:

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

Baupreisindex:

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

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

Wohngebäude: (190,6/ 100)
Bürogebäude (195,6/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag		190,6	195,2	189,4	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,906

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

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



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

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Einfamilien - Fachwerkhaus keine Ansätze gewählt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
Einfamilienwohnhaus 1.12 (freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser)	(Einfamilienwohnhaus, nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1 – 2	570 - 635 (580)
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen 18.5, Schweine- und Rinderställe	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und Stallbereich 18.2.2 sowie 18.3, nach Anlage 2. Tabelle 12, 13 und 15, SW-RL)	3	230 / 335 / 300 (258)
durch Gewichtung ermittelt			

* Interpoliert aus den gewählten Gebäudetypen

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
Zwischenbau als Lückenschluss Fachwerkhaus zum Wirtschaftsgebäude im Erdgeschoss offen und im Obergeschoss als Wohnraum – dem Fachwerkhaus zugeschlagen.		k. Ansatz	k. Ansatz
insgesamt			k. Ansatz

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Massiv erstellte doppelseitige Zugangstreppe in sehr starken sanierungsbedürftig Zustand	1	k. Ansatz	k. Ansatz
Mist- / Dunglager mit Betonplatte (ca. 3 x 4 m)	1	300	300
Beton Güllebehälter unter dem Mistlager	1	400	400
insgesamt			700

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2022 – 2024 für Hofreiten nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 83.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,79 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 Struktur differenzierung, angegeben.

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Hofreiten aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 32,00 €/m², der dörflichen Umgebungsstruktur, durch sachverständige Interpolationen, angepasst mit 0,65 ermittelt.

Weiterhin wird auf Grund des starken Sanierungs- und Renovierungsstau unter der Beachtung des Denkmalschutzes und den entsprechenden Denkmalschutzauflagen ein weiterer Abschlag in Höhe von 25 % vorgenommen.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung	In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m ²)		Rohertrag	
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m ²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Fachwerkhaus	10	3,0	1	141	2,00	5,00	282	3.384
W	02	Wirtschaftsgebäude	10	3,0	1	128	0,50	1,00	64	768

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	---	---	---	---	---	---	---	Σ w = 346	Σ w = 4.152
-------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------	-------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag**4.152**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	62,2 %	2.581
Verwaltungskosten Wohnhaus	360 € je Wohnung	360
Verwaltungskosten Wirtschaftsgebäude	wie Garage	68
Instandhaltungskosten	141 m ² x 13,90 €/m ²	1.960
Instandhaltung Wirtschaftsgebäude	wie Garage	110
Mietausfallwagnis	2 % von 4.152	83
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt**1.571**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 3,0 % von 15.448 €		463
--	--	-----

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage**1.108**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	8,53	9.451
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert		15.448

Vorläufiger Ertragswert**24.899****Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden (siehe dazu Seite 17)		k. Ansatz
- Denkmalschutzabschlag 25 % vom vorl. Ertragswert 24.899		6.225

Ertragswert (ungerundet)**18.674****Ertragswert gerundet****18.700**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 62 % 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 Hofreiten mit Datenlage aus 2022 – 2024 / Stichtag 01.01.2025 (Tabelle 13.2.2) mit 2,5 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,5 bei einem Bodenrichtwerten von 21 € - 44 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 32,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 2,5 %, mit der Standardabweichung von 0,5, interpoliert ermittelt mit rd. 3,0 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 3,0 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	360,00 €
		je weitere	gewählt	360,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	428,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	58,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	58,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,90 €/m ²
		je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ²		
		je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ²		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	110,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	110,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.
Ein Modernisierungsrisiko wurde für diese Objektart (Hofreite) 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 8,53 bei 10 Jahren (RND) und 3,0 % Liegenschaftszinssatz.



Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

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

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1920 ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin ein geringer Leerstand eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan nicht bewohnt und ist mit dem Ausbaustandard von 1920 nicht vermietbar.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

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

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2025

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

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

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	4,50 – 6,55 € / m ²	gewählt 5,00 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
+ Für die Vermietung als Hofreite mit Erd- und Obergeschoss (niedrige Deckenhöhen) / mit einem Ausbaustandard von 1920 mit Holz- und Kohleofenheizung, keine Sanitäreinrichtungen im Wohnhaus sowie der Übergröße von 141 m ² zu angegeben 70 m ² Wohnfläche, wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 60 % gemindert.		60 %
Ø Basis-Nettomiete		5,00 €/m ²
+ Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (60 %) rd.		3,00 €/m ²
		2,00 €/m ²



Mietzinsermittlung für die Hofreite wird mit der Basismiete von 5,00 €/m² angesetzt. Auf Grund des Ausstattungsstandart von ca. 1920; (Holzfenster mit Einfachverglasung, sehr einfache veraltete Elektroinstallation, keine Sanitärausstattung im Wohnhaus, sondern Plumpsklo überm Hof im Wirtschaftsgebäude, Holz- und Kohle Einzelofenheizung, sehr niedrige Deckenhöhen) wird der Basismietzins um 60 % gemindert. Das Wirtschaftsgebäude kann nur im Erdgeschoss als Mietfläche für Stall- und Lagerfläche angesetzt werden. Die Tennenböden sind nur über Holzleitern erreichbar. Der Mietzins wird daher als Stall- und Lagerfläche ermittelt mit 0,50 €/ m².

Anmerkung:

Der Ertragswert wird in diesem Fall nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt und ist nicht real zu erzielen. Im derzeitigem Ausbauzustand mit dem Ausstattungsstandart von 1920 ist die Hofreite sowie durch dem erheblichen durchgreifenden Sanierungsstau nicht vermietbar.

Der ermittelte Ertragswert ist aus vorstehenden Gründen nicht repräsentativ und im derzeitigen Ausbaustandart nicht zu erzielen, das Gebäude derzeit nicht vermietbar.

Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{24.899 \text{ €}}{4.152 \text{ €}} = \text{rd. 6,0-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus Datenlage an:

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

Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2022 – 2024 (13.2.2) Hofreiten

		Schnitt	Spanne	Ermittelte Daten
Ø vorl. Sachwert	(€)	160.686	53.000 – 295.000	82.660
Ø Sachwertfaktor		0,82	0,40 – 1,24	0,65
Ø Grundstücksgröße	(m ²)	904	180 – 2.104	484
Ø BRW	(E/m ²)	27	21 - 44	32
Ø RND	(Jahre)	19	15 - 25	10

Anmerkung:

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



Weiter Grundstücke Gartenland „ Die Lindengärten“

Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 14

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
2	Neukirchen	Gartenland Die Lindengärten	3	14	740

Grdst.-teilläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
2	Gartenland Lindengärten	740	32,00	100	100	ja	23.680

Bodenwert (rentierliche Anteile)	23.700
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	23.700

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 3, Flurstück 14, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit Abschnitt an der Nordseite. Die Erschließung ist über eine kleine steile Zuwegung von der Hauptstraße an der Nordostseite gegeben.

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenviwer 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.



Gartenland „Die Hardbach“

Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 30

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
8	Neukirchen	Gartenland An der Hardbach	3	30	584

Grdst.-teilläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
8	Gartenland An der Hardbach	584	24,00	100	100	ja	14.016

Bodenwert (rentierliche Anteile)	14.016
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	14.000

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 3, Flurstück 30, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit Abschnitt an der Nordostseite und ist über die Ost- Nordostseite über die Lindenstraße erschlossen. Das Grundstück sollte zusammen mit dem Grundstück Flur 3 Flurstück 45 versteigert werden, da sonst hier ein Inselgrundstück entstehen würde.

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvier – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvier 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.



Denkmalschutz unbebaute Grundstücke

Das Gartenland, Flur 3, Flurstück 30, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) eingetragen. Alle Maßnahmen auf den genannten Flächen bedürfen daher nach § 18 HDSchG eine Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde. Aus vorstehenden Gründen wird der ermittelte Bodenrichtwert von 32,00 €/m² um 25 % gemindert und mit rd. 24,00 €/m² in der Berechnung eingestellt.

Gartenland „An der Hardbach“

Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 45

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
3	Neukirchen	Gartenland An der Hardbach	3	45	1.124

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
3	Gartenland An der Hardbach	1.124	24,00	100	100	ja	26.976

Bodenwert (rentierliche Anteile)	26.976
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	27.000

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 3, Flurstück 45, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck und ohne eigene Erschließung, es ist über das Grundstück Flur 3, Flurstück 30 erschlossen und sollte daher auch mit diesem versteigert werden. Bei einer Einzelversteigerung würde sonst aus dem Grundstück, Flur 3, Flurstück 45, ein sogenanntes Inselgrundstück entstehen.

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenviwer 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche



Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Denkmalschutz unbebaute Grundstücke

Das Gartenland, Flur 3, Flurstück 45, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) eingetragen. Alle Maßnahmen auf den genannten Flächen bedürfen daher nach § 18 HDSchG eine Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde. Aus vorstehenden Gründen wird der ermittelte Bodenrichtwert von 32,00 €/m² um 25 % gemindert und mit rd. 24,00 €/m² in der Berechnung eingestellt.

Ackerland „An der Hardbach“

Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 56

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
11	Neukirchen	Ackerland An der Hardbach	3	56	2.150

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
11	Ackerland An der Hardbach	2.150	24,00	100	100	ja	51.600

Bodenwert (rentierliche Anteile)	51.600
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	51.600

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 3, Flurstück 56, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit Abschnitt an der Südseite. Die Erschließung ist über die Stoppeler Straße an der Südseite und über die Lindenstraße an der Ostseite gegeben.

Erläuterungen zum Bodenwert

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



Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Im Grundbuch wird das Grundstück als Ackerland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Denkmalschutz unbebaute Grundstücke

Das Ackerland, Flur 3, Flurstück 56, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) eingetragen. Alle Maßnahmen auf den genannten Flächen bedürfen daher nach § 18 HDSchG eine Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde. Aus vorstehenden Gründen wird der ermittelte Bodenrichtwert von 32,00 €/m² um 25 % gemindert und mit rd. 24,00 €/m² in der Berechnung eingestellt.

Freifläche „Lindenstraße 2“

Ermittlung des Bodenwertes Flur 4, Flurstück 1/3

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
24	Neukirchen	Freifläche Lindenstraße 2	4	1/3	780

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
24	Freifläche Lindenstraße 2	780	32,00	100	100	ja	24.960

Bodenwert (rentierliche Anteile)	24.960
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	---
Bodenwert (gesamt)	25.000

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 4, Flurstück 1/3, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit Abschnitt an der Südseite. Die Erschließung ist über die Stoppeler Straße an der Südseite und über die Lindenstraße an der Westseite gegeben.



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 Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenviwer 2026“
Bodenrichtwert	32,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 32,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

Im Grundbuch wird das Grundstück als Freifläche dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.



Landwirtschaftliche Flächen

Grundstücksdaten:

Flur 7, Flurstück 23, Grünland „Im Rasen“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Landwirtschaftsfläche

Grünland „Im Rasen“

Flur 7, Flurstück 23

Grundstücksdaten 3.846 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 52

Grundbuchnummer: 10

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland 1,00 – 1,20 € / m²

Grünland 0,90 – 1,00 € / m²

Forstwirtschaftliche Fläche 0,45 – 0,50 € / m²

jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Grünland wird mit 1,00 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Grünlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMO)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 6)

Gesamtbewertung	3	mittel	1,3	
Standorttypisierung	3	mittel	1,3	
Ertragspotential	4	hoch	1,5	
Feldkapazität	3	mittel	1,3	
Nitratrückhalt	3	mittel	1,3	Faktor: 1,34

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Grünland Im Rasen	3.846	(1,00 x 1,34) 1,34	100	100	---	5.154
					gesamt rd.		5.200

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 7, Flurstück 23, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Vieleck. Das Grundstück ist von der Westseite mit einem Bachlauf begrenzt, über die Südseite mit einem unbefestigten Feldweg erschlossen und liegt im Überschwemmungsgebiet. Im Norden durch den Bachlauf „Haune“ begrenzt.



Grundstücksdaten: Flur 7, Flurstück 24, Grünland „Im Rasen“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Landwirtschaftsfläche

Grünland „Im Rasen“

Flur 7, Flurstück 24

Grundstücksdaten 10.419 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 29

Grundbuchnummer: 9

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	1,00 – 1,20 € / m ²	
Grünland	0,90 – 1,00 € / m ²	
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 – 0,50 € / m ²	jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Grünland wird mit 1,00 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Grünlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(3) IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 3)

Gesamtbewertung	3	mittel	1,1	
Standorttypisierung	3	mittel	1,1	
Ertragspotential	4	hoch	1,3	
Feldkapazität	3	mittel	1,1	
Nitratrückhalt	3	mittel	1,1	Faktor: 1,14

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Grünland Im Rasen	10.419	(1,00 x 1,14) 1,14	100	100	---	11.878
					gesamt rd.		11.900

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 7, Flurstück 24, weist eine fast ebene Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist ein Vieleck. Das Grundstück ist von der Südseite über einen befestigten Feldweg erschlossen und liegt im Überschwemmungsgebiet. Im Norden und Osten durch den Bachlauf „Haune“ begrenzt.



Grundstücksdaten:

Flur 7, Flurstück 23, Ackerland „Die Herzbach“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Ackerland

Die Herzbach (Puppenkaute)

Flur 1, Flurstück 28

Grundstücksdaten 3.350 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 52

Grundbuchnummer: 4

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland 1,00 – 1,20 €/ m²

Grünland 0,90 – 1,00 €/ m²

Forstwirtschaftliche Fläche 0,45 – 0,50 €/ m²

jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(4) SL (SL, SL/T)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 2)

Gesamtbewertung	2	gering	0,9	
Standorttypisierung	3	mittel	1,1	
Ertragspotential	3	mittel	1,1	
Feldkapazität	2	gering	0,9	
Nitratrückhalt	2	gering	0,9	Faktor: 0,98

Grdst.-teiffäche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Die Herzbach	3.350	(1,20 x 0,98) 1,18	100	100	---	3.953
					gesamt rd.		4.000

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 1, Flurstück 28, weist eine leichte Hanglage von Norden nach Süden abfallend auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck. Das Grundstück ist von der West-, Nord- und Ostseite über einen befestigten Feldweg erschlossen und nach Süden durch ein Anschlussgrundstück begrenzt.



Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 29, Ackerland „Die Herzbach“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Ackerland

Die Herzbach (Puppenkaute)

Flur 1, Flurstück 29

Grundstücksdaten 4.578 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 52

Grundbuchnummer: 5

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	1,00 – 1,20 € / m ²	
Grünland	0,90 – 1,00 € / m ²	
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 – 0,50 € / m ²	jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(3) IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 2)

Gesamtbewertung	2	gering	0,9	
Standorttypisierung	3	mittel	1,1	
Ertragspotential	3	mittel	1,1	
Feldkapazität	2	gering	0,9	
Nitratrückhalt	2	gering	0,9	Faktor: 0,98

Grdst.-teiffäche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Die Herzbach	4.578	(1,20 x 0,98) 1,18	100	100	---	5.402
					gesamt rd.		5.400

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 1, Flurstück 29, weist eine leichte Hanglage von Norden nach Süden abfallend auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit Abschnitt im Nordosten. Das Grundstück ist von der West-, Nord- und Ostseite über einen Feldweg erschlossen und nach Süden durch mehrere Anschlussgrundstücke als Teil einer Gesamtfläche begrenzt.



Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 46, Ackerland „Am Loh“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Ackerland

Am Loh

Flur 1, Flurstück 46

Grundstücksdaten 15.011 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 56

Grundbuchnummer: 6

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	1,00 – 1,20 € / m ²	
Grünland	0,90 – 1,00 € / m ²	
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 – 0,50 € / m ²	jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(3) IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 2)

Gesamtbewertung	2	gering	0,9	
Standorttypisierung	3	mittel	1,1	
Ertragspotential	3	mittel	1,1	
Feldkapazität	2	gering	0,9	
Nitratrückhalt	2	gering	0,9	Faktor: 0,98

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Am Loh	15.011	(1,20 x 0,98) 1,18	100	100	---	17.713
					gesamt rd.		17.700

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 1, Flurstück 46, weist eine leichte Hanglage von Norden nach Süden sowie auch von Nordwesten nach Südosten mit mittlerem Höhenzug, abfallend auf. Die Grundstücksfläche ist ein Quadrat mit Ausschnitt im Nordosten. Das Grundstück ist von der West-, Nord- und Südseite über einen Feldweg erschlossen und nach Osten durch Anschlussgrundstücke als Teil einer Gesamtfläche begrenzt.



Grundstücksdaten:

Flur 4, Flurstück 28 / 2, Ackerland „Die Hotzbach“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Ackerland

Die Hotzbach

Flur 4, Flurstück 28 / 2

Grundstücksdaten 2.622 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 52

Grundbuchnummer: 13

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland 1,00 – 1,20 € / m²

Grünland 0,90 – 1,00 € / m²

Forstwirtschaftliche Fläche 0,45 – 0,50 € / m²

jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(4) SL (SL, SL/T)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 3)

Gesamtbewertung	3	mittel	1,1	
Standorttypisierung	3	mittel	1,1	
Ertragspotential	4	hoch	1,3	
Feldkapazität	3	mittel	1,1	
Nitratrückhalt	3	mittel	1,1	Faktor: 1,14

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Die Hotzbach	2.622	(1,20 x 1,14) 1,37	100	100	---	3.592
					gesamt rd.		3.600

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 2, Flurstück 28/2, weist eine leichte Hanglage von Osten nach Westen abfallend auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck. Das Grundstück ist von der Süd- und Nordseite über einen Feldweg erschlossen und nach Westen die Bundesstraße B 27 und nach Osten durch Anschlussgrundstücke als Teil einer Gesamtfläche begrenzt.



Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 52 / 3, Ackerland „Am Bornrain“

36166 Haunetal / OT Neukirchen

Ackerland

Am Bornrain

Flur 1, Flurstück 52 / 3

Grundstücksdaten 9.167 m²

Ackerzahl 41

Grünlandzahl 52

Grundbuchnummer: 6

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenvierer 2026“

Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	1,00 – 1,20 € / m ²	
Grünland	0,90 – 1,00 € / m ²	
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 – 0,50 € / m ²	jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m² wird lt. Hessenvierer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)
(3) IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo)

Gemarkungs-Nr.: 2354 Bewertungspunkt (bei BA 4)

Gesamtbewertung	3	mittel	1,3	
Standorttypisierung	3	mittel	1,3	
Ertragspotential	4	hoch	1,5	
Feldkapazität	3	mittel	1,3	
Nitratrückhalt	3	mittel	1,3	Faktor: 1,34

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Am Bornrain	9.167	(1,20 x 1,34) 1,61	100	100	---	14.759
					gesamt rd.		14.800

Grundstücksbeschreibung:

Das unbebaute Grundstück, Flur 1, Flurstück 52/3, weist eine leichte Hanglage von Westen nach Osten abfallend auf. Die Grundstücksfläche ist ein Rechteck mit leichten Bogen. Das Grundstück ist von der Süd- und Nordseite über einen Feldweg erschlossen und nach Osten die Kreisstraße K 26 und nach Westen durch Anschlussgrundstücke (Am Lohn) als Teil einer Gesamtfläche begrenzt.



Erläuterung

Landwirtschaftliche Flächen

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.

Das zu bewerte Grundstück weist eine Nutzungsarten in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung auf und wird daher einzeln bewertet.

In den jeweils vorliegenden Fällen einzeln beschrieben und entsprechend den Nutzungen bewertet. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet.

Der Verkehrswert über eine landwirtschaftliche Grundstücksfläche umfasst die Wertanteile für den Boden, die Nutzung, den Aufbauten, der Einfriedung oder der Bestockung. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der weiteren wertbestimmenden Merkmale zu ermitteln und die weiteren Bestandteile ggf. zuzuschlagen.

Bodenrichtwert vs. tatsächlicher Verkehrswert

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der aus vergangenen Kaufpreisen in einer bestimmten Region abgeleitet wird. Er bietet eine erste Orientierung, berücksichtigt aber nicht die individuellen Eigenschaften des spezifischen Grundstücks. Der tatsächliche Verkehrswert, also der Preis, der bei einem Verkauf auf dem Markt realistisch erzielbar wäre, kann davon erheblich abweichen. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Die Bodengüte (Acker- und Bodenzahl)

Jeder Landwirt weiß es: Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist entscheidend. Die offizielle Kennzahl hierfür ist die Bodenzahl, bei Ackerland auch als Ackerzahl bekannt. Sie bewertet die natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenart, Zustandsstufe, Klima etc.).

Der Markt vor Ort

Ackerland ist auch eine Investition, die Rendite abwerfen soll. Die Höhe der erzielbaren Pacht ist daher ein entscheidender Werttreiber. In Regionen mit hohem Wettbewerb und hohen Pachtpreisen ist auch der Kaufpreis für Land entsprechend höher. Eng damit verbunden sind die Zahlungsansprüche (EU-Prämien). Sind diese an die Fläche gebunden und können mitverkauft werden, steigert dies den Wert zusätzlich, da sie eine sichere, jährliche Einnahmequelle für den Käufer darstellen. Im vorliegenden Fall sind die einzelnen Flächen / Teilflächen einer Gesamtfläche, insgesamt flächenmäßig zu gering dafür.

Bauerwartungsland und Potenzial als Ausgleichsfläche für Bauprojekte (z.B. Straßen, Gewerbegebiete) konnten nicht eruiert werden.

Miet- oder Pachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor. Da es sich im vorliegenden Fall um relativ kleine Flächen, bzw. um Teilfläche einer Gesamtfläche handelt, ist eine Ertragswertberechnung möglich aber nicht zielführend.

Aus vorstehenden Gründen werden für die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen / Teilflächen einer Gesamtfläche, der Verkehrswert direkt aus den Bodenwerten abgeleitet.



Wertezusammenstellung:

Hofreite, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus und Wirtschaftsgebäude

Sachwert (bebautes Grundstück, Flur 3, Flurstück 155 / 1)

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	82.660 €	rd. 82.700 €
Sachwert	33.064 €	rd. 33.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	24.899 €	rd. 24.900 €
Ertragswert	=	18.674 €	rd. 18.700 €

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
Bebautes Grundstück Flur 3, Flurstück 155 / 1
33.000 €
dreiunddreißigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (24.900 €) liegt rd. 70 % hinter dem ermittelten Sachwert (82.700 €) und begründet sich durch die Nutzung als denkmalgeschützte Hofreite mit einem Ausstattungsstandart von 1920 und einen große Sanierungstau. .

Weitere Verkehrswerte

Gartenland „Die Lindengärten“ Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 14

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	23.680 €	rd. 23.700 €
---	----------	---------------------

Gartenland „Die Hardbach“ Ermittlung des Bodenwertes Flur 3, Flurstück 30

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Das Gartenland, Flur 3, Flurstück 30, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	14.016 €	rd. 14.000 €
---	----------	---------------------



Gartenland „An der Hardbach“

Ermittlung des Bodenwertes

Flur 3, Flurstück 45

Im Grundbuch wird das Grundstück als Gartenland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Das Gartenland, Flur 3, Flurstück 45, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	26.976 €	rd. 27.000 €
---	----------	---------------------

ANMERKUNG:

Die Grundstücke, Flur 3, Flurstück 30 und Flurstück 45 sollten zusammen versteigert werden, da sonst das Grundstück Flurstück 45 ein sogenanntes Inselgrundstück wird ohne eigene öffentliche Erschließung.

Ackerland „An der Hardbach“

Ermittlung des Bodenwertes

Flur 3, Flurstück 56

Im Grundbuch wird das Grundstück als Ackerland dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Das Ackerland, Flur 3, Flurstück 56, ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 1, Abs. 3, Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	51.600 €	rd. 51.600 €
---	----------	---------------------

Freifläche „Lindenstraße 2“

Ermittlung des Bodenwertes

Flur 4, Flurstück 1/3

Im Grundbuch wird das Grundstück als Freifläche dargestellt, liegt aber im Baufenster als Mischgebiet und wird daher als Bauland bewertet.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	24.960 €	rd. 25.000 €
---	----------	---------------------

Grundstücksdaten:

Flur 7, Flurstück 23, Grünland „Im Rasen“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	5.154 €	rd. 5.200 €
---	---------	--------------------

Grundstücksdaten:

Flur 7, Flurstück 24, Grünland „Im Rasen“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert	11.878 €	rd. 11.900 €
---	----------	---------------------



Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 28, Ackerland „Die Herzbach“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert 3.953 € **rd. 4.000 €**

Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 29, Ackerland „Die Herzbach“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert 5.402 € **rd. 5.400 €**

Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 46, Ackerland „Am Loh“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert 17.713 € **rd. 17.700 €**

Grundstücksdaten:

Flur 4, Flurstück 28 / 2, Ackerland „Die Hotzbach“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert 3.592 € **rd. 3.600 €**


Grundstücksdaten:

Flur 1, Flurstück 52 / 3, Ackerland „Am Bornrain“

Verkehrswert abgeleitet aus dem Bodenwert 14.759 € **rd. 14.800 €**

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 12. Februar 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.