

Gutachten über den Markt-/Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 33/23

Auftrags-Nr. 24.010 GG

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort **36179 Bebra**
 Straße **Schulstr. 31**
 Bundesland **Hessen**
 Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**
 Gutachter/in **Volker Dietz**
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Zertifizierter Sachverständiger
 gem.
 DIN EN ISO/IEC 17024
 HypZert (F), REV



Objektbesichtigungstag **19.02.2024**
 Besichtigungsumfang **Innen-/Außenbesichtigung**
 Wertermittlungstichtag **19.02.2024**

<u>Verkehrswert</u> Schulstraße 31	<u>Verkehrswert</u> Schulstraße
Bebautes Flurstück 68/3 § 194 Baugesetzbuch	unbebautes Flurstück 52/2 § 194 Baugesetzbuch
145.000 €	4.100 €

<u>Verkehrswert</u> Acker	<u>Verkehrswert</u> Grünland
Flurstück 53 § 194 Baugesetzbuch	Flurstück 41 § 194 Baugesetzbuch
2.030 €	1.180 €

Hinsichtlich der Veräußerung ist es möglich, die einzeln ausgewiesenen Flurstücke getrennt zu veräußern. Die Flurstücke sind getrennt zu erschließen, eine Abhängigkeit der Gebäude/Flurstücke ist nicht gegeben.

Anmerkungen zum Werteauswurf:

Es werden im vorliegenden Gutachten die zu bewertenden Flurstücke hinsichtlich des Bewertungsauftrages einzeln ausgewiesen.

Fazit

Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung durch Beschlagnahme des Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 33/23) eines Bestandsobjektes.

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohnhaus mit Anbau (KG, EG, OG und teilausgebautes DG). Das Wohnhaus wurde 1954 errichtet und erhielt 1984 einen Anbau. Das Objekt ist derzeit eigengenutzt. Ebenfalls zu bewerten ist ein Schuppen, welcher sich auf dem bebauten Flurstück befindet. Ebenfalls zu bewerten ist ein Flurstück in unmittelbarer Nachbarschaft, welches allerdings für eine Bebauung hinsichtlich des Zuschnittes nicht nutzbar ist, dieses wird als Gartenland bewertet. Weiterhin zu bewerten 2 landwirtschaftliche Flächen.

Das Objekt befindet sich in Bebra, im Ortsteil Weiterode, im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen. Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten. Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit gut im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist überwiegend aus dem Umbau-/Anbaubaujahr mit begonnenen Renovierungsarbeiten einzelner Oberflächen. Der Gesamtzustand ist mit renovierungswürdig anzugeben. Die Außenanlagen sind weitestgehend versiegelt, ein Gartenanteil ist auf dem bebauten Flurstück nicht vorhanden.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits, des Ausstattungsstandards und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als gut zu beurteilen. Voraussetzung ist allerdings die Verbesserung des Gesamteindruckes (Beseitigung Instandhaltungsstau) und Einbringen einer Heizungsanlage. Der Grundrisszuschnitt und die Größe entspricht dem typischen vorhandenen Mietermarkt.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Mikrolage. Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird daher als gut eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- Kernstadtnah mit Infrastruktur
- Ebenes Grundstück
- konventionelle Bauweise

Negative Objekteigenschaften

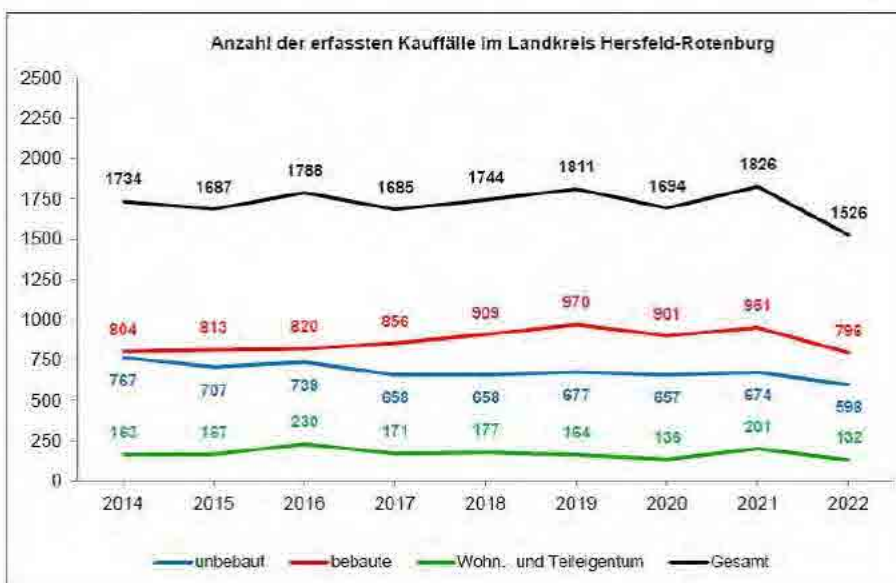
- derzeit keine Heizung vorhanden
- Restarbeiten, teilweise etwas verbastelter Zustand
- Grundstück komplett versiegelt (unbebautes zusätzliches Flurstück als mögliches Gartengrundstück, erst übernächstes Grundstück mit Nachbarbebauung dazwischen.)

Immobilienmarkt

Bebra hat den für ländliche Regionen entsprechenden üblichen Markt. In Investoreneigentum befinden sich in der Regel Fachmarktzentren, Pflegeimmobilien, Wohnimmobilien und soweit vorhanden auch vereinzelt Büroimmobilien.

Bebra hat einen Strukturwandel von der "Eisenbahnerstadt" zum Mittelzentrum mit normal üblichen Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten hinter sich. Der Markt für gewerbliche Objekte ist deutlich stärker ausgeprägt, als z.B. im ähnlich großen benachbarten Rotenburg a. d. Fulda.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg



Kauffälle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg						
	2020		2021		2022	
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)
EFH u. ZFH	443	141.256	405	177.671	338	196.236
DHH	61	105.192	52	130.612	44	171.568
RH	26	150.980	23	154.397	19	181.674
MFH	21	391.237	41	531.852	36	344.071

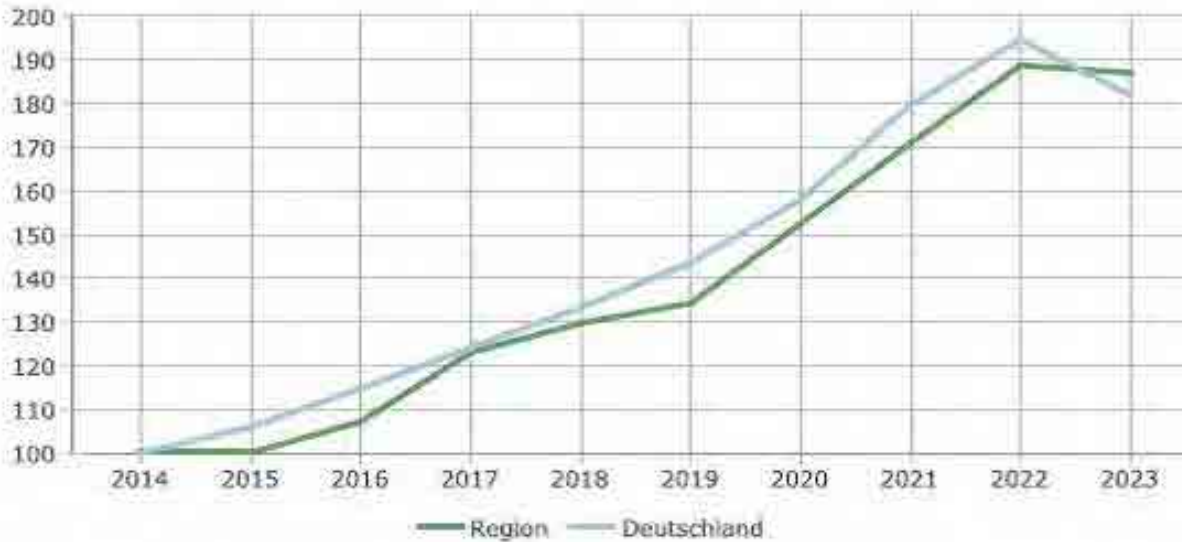
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienwohnhäuser:

Stadt / Gemeinde	durchschnittliche Preise 2022 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Baujahre 1950 - 2018				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	Mittlerer Bodenrichtwert
		€	m ²	m ²	€/m ²
Bebra	11	251.636	624	158	52

Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise / on-geo GmbH / Stand 2024

Preisindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorboobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	97,9	107,2	123	129,7	134,3	152,5	170,9	188,7	187
100	106	114,8	124,1	133,3	143,6	158	179,7	194,6	181,8

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1246 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1088059 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	7,2
Deutschland	6,9
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer / Erbengemeinschaft:

[REDACTED]

Sachverständigenbüro / Gutachter

hessenWert
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz
HypZert (F)
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
REV TEGoVA (Recognised European Valuer)
WAVO WRV (World Recognised Valuer)

Elisabeth-Selbert-Str. 36
36251 Bad Hersfeld

Tel: + 49 66 21 / 89 30 0
Fax: + 49 66 21 / 89 30 20
e-Mail: info@hessenwert.com
www.hessenwert.com

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld, am 23.01.2024 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 23.01.2024 (Aktenzeichen: 4 K 33/23) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 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

keine

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Montag, den 19.02.2024, 15.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Herr

[REDACTED]

b.) Frau

[REDACTED]

c.)

[REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Montag, den 19.02.2024, 15.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

[REDACTED] nahm an dem Ortstermin teil und ermöglichte eine vollumfängliche Besichtigung des gesamten Objektes.

[REDACTED] nahm ebenfalls am Ortstermin teil.

Für den Sachverständigen:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, HypZert (F), Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gegenstand der Besichtigung

Es konnten alle Gebäudeteile von innen und außen besichtigt werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Nach kurzer Vorstellung und Einleitung zur Begutachtung erfolgte die Innen-, dann die Außenbesichtigung des Objektes in Anwesenheit aller Ortsterminteilnehmer.

Das Einverständnis zur Erstellung von Fotos wurde vom Unterzeichner beim Ortstermin eingeholt und mündlich bewilligt.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 23.01.2024
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 23.01.2024
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 08.09.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bebra-Weiterode.
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung Fr. Kupfer vom 22.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 29.09.2023
- Auskunft über Erschließungskosten der Gemeinde Bebra vom 06.10.2023
- Auskunft aus dem Denkmalschutzverzeichnis vom 05.10.2023
- Baugenehmigungen, Pläne und Flächenberechnung (vom Antragsteller übergeben)

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend des 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 Parteinarbeit ausgeschlossen.

Haftungsausschluss:

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder Teile daraus ist ohne schriftliche Genehmigung des Erstellers nicht gestattet.

Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, außer es wurde Bezug darauf genommen.

Weitere wesentliche Baumängel und Bauschäden wurden (außer den bewerteten) nicht erkannt, soweit sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar und auch erkennbar wären. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz.

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 eventuell dargestellte 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. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Die momentane materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Baugesetzbuch)
ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR2006 (Wertermittlungsrichtlinien)
ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

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 § 24, das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 und das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV.

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 § 24 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

„Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

Aufgrund der ausklingenden COVID-19-Pandemie, Ukraine Krieg, Nahost-Konflikt, Klimawandel, Fachkräftemangel, Energiepolitik und auch damit zusammenhängenden Inflation und Zinsentwicklung bestehen Markteinflüsse, die Auswirkungen auf die Wertermittlung in verschiedenem Ausmaß haben können. Am 05.05.2023 wurde von der WHO erklärt, daß die Notlage bezüglich COVID-19 vorbei sei, die Pandemie dauert aber noch an.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb impulsiver volatil, also schwankend und ggf. unstetig. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind teilweise mit Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist somit auch krisenbezogen angeraten.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW/Köln) hat in einer Studie die gesamten volkswirtschaftlichen Kosten mit wirtschaftlichen Ausfällen von rund 545 Milliarden für den Zeitraum der letzten vier Jahre (2020-2024) beziffert. Die Deutschen gaben in dieser Zeit 400 Milliarden Euro weniger für ihren Konsum aus, das sind in etwa 4.800 € pro Person.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude

Sachwertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Sachwert

Begründung der Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurde das Vergleichswertverfahren gewählt, da für das zu bewertende Grundstück Vergleichswerte aus der Bodenrichtwertkarte vorliegen (gem. §24 + §40 ImmoWertV).

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau (II-geschossig, Kellergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss), ein Schuppen, auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück

Ebenfalls zu bewerten ist ein Flurstück als Gartenland und zwei landwirtschaftlich genutzte Flurstücke (Grünland und Acker).

Verfahren

Das Bewertungsobjekt ist von der Lage, Struktur und Flächenaufteilung ein Wohnobjekt und wird daher in der Regel primär mit dem Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV berechnet.

Der tatsächliche Marktwert ist durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) zu ermitteln, da es sich bei dem vorstehenden Objekt um ein in der Regel eigengenutztes Gebäude handelt.

Das Verkehrswertgutachten folgt den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgestellt. Die Bewertung gemäß dem Vergleichswert ist hier wegen der mangelnden Datenlage nicht möglich. Somit wird den Kriterien des Sachwertverfahrens gefolgt, wofür Datengrundlagen vorhanden sind bzw. fundiert aufgestellt werden können.

Der Verkehrswert des Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die wirtschaftliche Lage des regionalen Immobilienmarktes zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu würdigen.

Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen		
Regierungsbezirk:	Kassel		
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg	Einwohner	121.371 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Bebra	Einwohner	13.983 (Stat. Bundesamt, Stand 30.06.2023)
Gemarkung	Weiterode	Einwohner	rd. 2.400

Die Stadt Bebra liegt im nordöstlichen Teil Hessens, 60 km südlich von Kassel und 60 km nördlich von Fulda. Bebra gehört dem Regierungsbezirk Kassel und dort dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg an und ist nach der Kreisstadt Bad Hersfeld die zweitgrößte Kreisgemeinde. Sie ist als Mittelzentrum gelistet.

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

Demografische Entwicklung

Bebra hat 13.983 Einwohner. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von etwa 149 Einwohner je km².

Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht von aus, dass der Kreis mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 8,1 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leichte negative demographische Entwicklung bis ins Jahr 2030 von ca. 15,9 % unterstellt.

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2023, Tabelle 7.7.2 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, daß in einem Betrachtungsraum von 26 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,48 % und 12,5 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 78 Jahren in Bebra zu rechnen ist.

Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 3. (Dieser Sachverhalt ist in die Regression zur Ermittlung des Sachwertfaktors in diesem Gutachten eingegangen.)

Wirtschaftliche Entwicklung

Kaufkraft-Index	91,1 (Landkreis, mb-research 2023)
Kaufkraft pro Einwohner	24.478 € (Landkreis, mb-research 2023)

Arbeitslosenquote (Stand März 2024)

Deutschland: 6,0 %
Bundesland Hessen: 5,6 %
Landkreis Hersfeld-Rotenburg bei 4,4 %.

Überregionale Verkehrsverbindungen

Die Region verfügt über eine ländliche Infrastruktur mit Bus-/Bahnanschluss und Anschluss an

Autobahn A4 (Anschlussstelle Wildeck-Hönebach)
Bundesstraßen B27 und B83
Bahnhof mit IC- und ICE-Anbindung
Regionalflughafen Kassel-Calden in ca. 80 km, 70 Minuten
Frankfurter Flughafen in ca. 160 km, 90 Minuten

Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten.

Erläuterungen Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Weiterode, dieser befindet sich im Anschluss der Kernstadt Bebra.

Das Objekt liegt innerhalb eines Wohngebietes in mitten des Ortsteils.

Versorgungsmöglichkeiten

Im Ortszentrum Kernstadt Bebra, ca. 2 km entfernt.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Die umliegende Bebauung ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Die Straße ist komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit Gehwegen beidseitig, Beleuchtung

Umwelteinflüsse

Lageuntypische Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

Buslinie, Bahnanschluss im Ortszentrum

Beurteilung bzg. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit gut beurteilt

Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit gut im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Öffentlich rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wurde nach den Angaben im Grundbuch und lt. Auskunft der Bodenrichtwertkarte des Landkreis Hersfeld-Rotenburg unterstellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan – Gemischte Baufläche

lt. GeoPortal Nordhessen, Flächennutzungspläne, Gemeinde Bebra

Festsetzung im Bebauungsplan

Flur 17, Flurstücke 68/3 und 52/2:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes.

Bauen nach § 34 ist hier Rechtsgrundlage.

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

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 06.10.2023 des Magistrats der Gemeinde Bebra, Bau- und Planungsamt lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen. Weitere Erschließungskosten sind momentan nicht absehbar.

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

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz

Die zu bewertenden Flurstücke sind gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 05.10.2023 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

Wasserschutzgebiet

Keine Angaben

Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigungsunterlagen lagen auszugsweise nicht vor, es wird von Baurechtskonformität ausgegangen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Flurstück 68/3:

Das bebaute Grundstück ist an der westlichen Grundstücksseite über die Schulstraße befahrbar.
Straßenfront Westseite ca. 12 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 25 m.

Flurstück 52/2:

Das bebaute Grundstück ist an der westlichen Grundstücksseite über die Schulstraße befahrbar.
Straßenfront Westseite ca. 6 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 57,5 m.

Flurstück 41 und 53:

Hier handelt es sich um Grünland bzw. landwirtschaftliche Flächen.

Grundstücksgrößen

Flurstück 68/3: 326 m²

Flurstück 52/2: 403 m²

Flurstück 41: 1.965 m²

Flurstück 53: 2.032 m²

Grundstücksform

Flurstück 68/3:

Relativ regelmäßiges Rechteck mit Ausklinkung Flurstück 66/1 Nachbar.

Flurstück 52/2:

Schmales und langes relativ regelmäßiges Rechteck

Flurstück 41:

Unregelmäßig geschnittenes (augenscheinlich durch Bach geteiltes) Flurstück

Flurstück 53:

Regelmäßig geschnittenes Rechteck

Topographie

Alle Flurstücke sind als eben zu beschreiben.

Bemerkungen:

Das bebaute Flurstück 68/3 hat im Einfahrtsbereich (bei Zugang Wohnhaus) eine rechteckige Ausklinkung zum Nachbarflurstück. Dieses Flurstück ist nicht Gegenstand der Bewertung. Eine begünstigende Baulast liegt dem Unterzeichner nicht vor. Das Flurstück (66/1) ist nicht eingezäunt und kann derzeit überfahren werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine Einschränkung der Zufahrt dadurch gegeben sein kann.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau (Flurstück 68/3 und 52/2)

Die Straße ist komplett ausgebaut und befestigt, öffentliche Straße mit Gehwegen beidseitig, Beleuchtung.

Höhenlage zur Straße (Flurstück 68/3 und 52/2)

Grundstückerschließung von Straße der Schulstraße her auf Straßenhöhenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (Flurstück 68/3)

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) sind vorhanden.
Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten (Flurstück 68/3)

Die Bebauung auf dem Flurstück 68/3 ist komplett als Grenzbebauung zum Nachbarflurstück 67/1 errichtet.
Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich) (Flurstück 68/3)

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.

Objektbeschreibung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Gebäudeart - Flurstück 68/3:

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Schuppengebäude.
Weiterhin 3 unbebaute Flurstücke.

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf das bebaute Flurstück 68/3:

Baujahr

Wohnhaus	1954
Wohnhausanbau mit Umbau	1984
Schuppen	geschätzt 1957

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Seit dem Anbau haben keine grundlegenden bzw. wertbestimmenden Modernisierungen/Sanierungen stattgefunden.

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, teilausgebautem Dachgeschoss

Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Wohnhaus mit Satteldach, Anbau mit Walmdachkonstruktion, jeweils in Ziegeleindeckung mit Zinkfallrohre bzw. rinnen. Schuppen als Pultdach mit Trapezblech
Keller	Vollunterkellert Wände teilweise mit verschiedenen Fliesen bis ca. 1,00-1,20m Höhe und darüber Holzverschalungen bzw. geputzt und gestrichen Decken tlw. Holzverschalungen ansonsten Betondecke gestrichen Fußboden mit verschiedenen Fliesenbelägen
Fassade/Außenansicht	Putzfassade mit abgesetztem Sockelputz, Giebelseite verschindelt
Balkon	Als Flachdachterrasse auf Schuppen, von Anbau zugänglich
Wände	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Decken	Stahlbetondecken (tlw. abgehangen bzw. verschalt)
Treppen	KG/EG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag EG/DG: Holzgangentreppe mit Holzstufen (Teppichbelag), Holzgeländer (augenscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr)
Fenster	Kunststoffisiererglasfenster 1984, teilweise mit Rollläden
Außentüren	Holzgangentür mit Glasausschnitten (Sprossen und Strukturglasscheiben) Überdachung als Metallferteilelement mit Seitenglasteilen Holztür als Zugang KG
Innentüren	Holztüren, tlw. mit Glasausschnitten in Strukturglas mit Aluminiumtürdrückern
Fußböden	Verschiedene Beläge: Fliesen, Laminat, Teppichbelag mit teilweise fehlenden Sockelleisten
Elektro-Installation	Nicht mehr zeitgemäß, teilweise Schalter ohne Abdeckungen (Umbauzustand)

Sanitäre Installation	zweckmäßig, Bäder nicht mehr zeitgemäßer Stil, Ausstattung normal mit starken Gebrauchsspuren
Heizung/Technik	Eine Heizung ist nur teilweise vorhanden: Kachelofen im 1. OG, Ofen im KG, im EG ist keine Heizung vorhanden. Die noch vorhandenen Nachspeicheröfen sind nicht mehr funktionell. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer in der Küche und jeweils in den Bädern.

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	zweckmäßig
Beurteilung der Ausstattung	Die Ausstattung ist überwiegend aus dem Umbau-/Anbaubaujahr mit begonnenen Renovierungsarbeiten einzelner Oberflächen.
Beurteilung des Gesamtzustandes	Der Gesamtzustand ist mit nutzbar, aber renovierungswürdig anzugeben.

Schuppen (Wirtschaftsgebäude)

Geschosse: Erdgeschoss und 1.OG

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Pultdach mit Trapezblechen (niedrige/flache Sicke), keine Wandanschlüsse vorhanden
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Tore/Türen/Fenster	Doppelflügeltor Zwei Holzgangtüren Fenster EG Glasbausteine im 1.OG Holztor-/tür im 1.OG
Sonstiges	Holzunterstand (Carport) mit Wellblecheindeckung
Das Gebäude ist als Wirtschaftsgebäude (Schuppen) errichtet, es haben keine grundlegenden Modernisierungen im Inneren stattgefunden.	

Außenanlagen

Befestigung	verschiedene Pflasterflächen bzw. Kiesfläche vor dem Schuppen
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung	Vorgartenbepflanzung
Einfriedung	Kleine Mauer im Vorgartenbereich, Tor bei Einfahrt, ansonsten tlw. Maschendrahtzaun zu den Nachbargrundstücken
Sonstiges	Das Grundstück ist nahezu vollflächig versiegelt. Ein Gartenbereich ist nicht vorhanden.

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist aus dem Baujahr, derzeit ohne Heizung.
Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist im Objekt nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Das unbebaute Flurstück 52/2 ist ein sehr schmales Flurstück neben dem Nachbargebäude Schulstraße 29. Es ist im Bereich zur Straße mit einem Jägerzaun mit Törchen eingehaust. Zum Nachbarflurstück selbst ist kein Zaun vorhanden. Im vorderen Bereich ist eine Staudenbepflanzung ersichtlich, der hintere Bereich ist Rasen/Weise.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete. Leerstand).

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

		Anzahl / Einheit	€/ Einheit	€/ Gesamt
1)	Ansatz als Wertminderung wegen fehlender Heizung (EG, OG – ohne DG und KG)	ca. 200 m ² Wohnfläche	100 €/m ²	20.000 €
2)	Entrümpelung (Ansatz hier EG und KG)	ca. 200 m ² Wohnfläche	30 €/m ²	6.000 €
3)	Überdurchschnittliche Abnutzung (KG, EG, OG – ohne Ansatz DG)	ca. 300 m ²	60 €/m ²	18.000 €
	Summe			44.000 €

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau, etc. rd. 44.000 €** abgezogen.

Dieser Wertansatz muss nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen. Der Ansatz ist als angemessener Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zur Wertfindung ermittelt.

Durch die Alterswertminderung und auch durch die Wichtung der Standardstufen bei den NHK's wurde hier eine Würdigung vorhandener Baumängel/Bauschäden/Reparaturstau vorgenommen.

Weitere erforderliche Kleinreparaturen werden hier nicht gesondert zum Anzug gebracht sondern finden Ihre Würdigung in den gewählten Instandhaltungskosten.

Diese Angaben ersetzen kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, können bei Feststellung jederzeit berücksichtigt werden.

Fehlender Gartenanteil

Für diese Immobilienart und Größe der Wohnfläche wird ein Gartenanteil oder/und Hofffläche erwartet. Der Marktteilnehmer wird den fehlenden Garten abschlägig bewerten.

Diese untypische, nachhaltige Struktur wird mit rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zum Abzug gebracht.

Ansatz:

Abschlag 10 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.
Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = 205.465 x 10 % = 20.546 €

Es werden als Abschlag für den **fehlenden Gartenanteil rd. 21.000 €** abgezogen.

Grundbuch

Auszug vom: 08.09.2023
 Amtsgericht: Bad Hersfeld
 Grundbuch von: Weiterode

Bestandsverzeichnis


Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschafts-ar und Lage:	Fläche m ²
1928	2	Weiterode	17	68/3	Hof- und Gebäudefläche, Schulstr. 31	326,00
1928	3	Weiterode	11	41	Landwirtschaftsfläche Heierwiesen	1.965,00
1928	4	Weiterode	17	52/2	Hof- und Gebäudefläche, Schulstraße	403,00
1928	5	Weiterode	11	53	Landwirtschaftsfläche Im Ebert	2.032,00

Gesamtfläche 4.726,00
 davon zu bewerten 4.726,00

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1928	1	2	68/3	Altenteil für den  löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 02. August 1983; eingetragen mit Rang nach Abt. III Nr. 2 am 27. Dezember 1983
1928	2	2, 3, 4, 5	68/3, 41, 52/2, 53	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-, 4 K 33/23); eingetragen am 08.09.2023

Erläuterungen zum Grundbuch

Prüfung

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Herschvermerk

Im Bestandsverzeichnis ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Abteilung II

In Abteilung II des oben genannten Grundbuches sind die vorgenannten Eintragungen vorhanden.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 1 / Altenteil:

Es wird hier für die Bewertung davon ausgegangen, daß hinsichtlich des Alters bereits eine Sterbeurkunde bereits vorliegt. Eine Löschung wurde noch nicht vorgenommen. Eine Bewertung erfolgt nicht.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 2 / Zwangsversteigerung:

Bei der vorliegenden Eintragung handelt es sich um ein Recht, welches die Grundstücksnutzung nicht einschränkt, wegen dem Bewertungsanlass (Zwangsversteigerung) wird dieses hier als wertneutral eingestuft bzw. werden nicht bewertet.

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Auskunft liegt schriftlich vor

Datum: 22.09.2023

Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt:

Keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkungen:

Der Abstand der Bebauung (Flurstück 68/3) zum Flurstück 66/1 ist gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) zu gering, da unter 3,00 m. Eine privatrechtliche Einigung ist nicht bekannt. Eine Baulast darüber liegt nicht vor. Eine Einschränkung der Zufahrtsbreite könnte in Zukunft zu erwarten sein.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Insofern wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

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.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück 68/3	326	34,00					Ja	11.084

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

11.084

Bodenwert – unbebautes Flurstück 52/2

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück 52/2	403	10,20			nein	4.111

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

4.111

Bodenwert – unbebautes Flurstück 53 (Acker)

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück 53	2.032	1,00			nein	2.032

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

2.032

Bodenwert – unbebautes Flurstück 41 (Grünland)

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück 41	1.965	0,60			nein	1.179

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

1.179

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 § 40 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, könne 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.

Grundlage/Basis

Flurstück 68/3 bzw. 52/2

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	34,00 €/m ² ebf.
Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwertzone:	1
Qualität:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Gemischte Baufläche
GFZ:	keine Angaben vom GAA
Fläche:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	GeoPortal hessen, BORIS hessen, Gutachterausschuß
Datum/Abruf:	05.04.2024

Flurstück 53, Flur 11(It. Liegenschaftskataster Acker)

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	1,00 €/m ² ebf.
Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwertzone:	600
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Nutzungsart:	Acker
Ackerzahl:	43
Quelle:	GeoPortal hessen, BORIS hessen, Gutachterausschuß
Datum/Abruf:	05.04.2024

Flurstück 41, Flur 11(It. Liegenschaftskataster Grünland)

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	0,60 €/m ² ebf.
Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwertzone:	700
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Nutzungsart:	Grünland
Ackerzahl:	53
Quelle:	GeoPortal hessen, BORIS hessen, Gutachterausschuß
Datum/Abruf:	05.04.2024

Ansatz für Flurstück 68/3 (Bebautes Flurstück)

Der Bodenwert mit 34,00 €/m² wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

Ansatz für Flurstück 52/2 (eine Bebauung ist hier hinsichtlich des Zuschnittes nicht möglich)

Das Grundstück ist ein schmales, längliches Flurstück. Dieses ist derzeit augenscheinlich als Gartenland genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorstellbar, und wenn nur im Zusammenhang mit einem Nachbarflurstück, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen.

Eine Bebauung des Gartenlandes ist nicht möglich. Somit wird hier ein geminderter Ansatz des Bodenwertes für die Bewertung angesetzt.

Einschätzung der wesentlichen Einflussfaktoren:

1.)	Nutzungsmöglichkeit Bauland	-
2.)	Nutzungsmöglichkeit Garten / Freizeit	+
3.)	Erreichbarkeit	+
4.)	Ebenerdig (oder Hang)	+

Es wird hier gemäß der rechtlichen Möglichkeiten der Nutzung und des Entwicklungszustandes rd. 30 % des Bodenrichtwertes (BRW) für dieses Flurstück angesetzt.

Ansatz Gartenland: 34,00 €/m² x 30 % = 10,20 €/m²

Für das Gartenland wird 10,20 €/m² angesetzt.

Unbebaute Flurstücke 53 und 41

Für die unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde auf Auskünfte zu etwaigen Flächennutzungsplänen verzichtet. Die Flächen liegen im Außenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) sind die Bewertungsflurstücke als land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es wird nach § 3 (1) der ImmoWertV der Zustand "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" unterstellt.

Die lt. Liegenschaftskataster ermittelten Ackerzahlen liegen innerhalb einer Spanne von 52 + 60 (Ø 56) bzw. für das Grünland von 39 +55 (Ø 47). Eine Anpassung erfolgt an dieser Stelle nicht, es wird der Bodenrichtwert wie oben angegeben unterstellt.

Für die Ackerlandfläche wird die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses als marktgerecht eingestuft und übernommen. Für das Flurstück 53 mit 1,00 €/m² angesetzt.

Für die Grünlandfläche Flurstück 41 wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert ein Wert in Höhe von 0,60 €/m² angesetzt.

Sachwert

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus mit Anbau	1	1974	70	20	501,00 m ² BGF	1.040	17,00	Linear	71,43	174.167
2	Schuppen	1	1974	60	10	83,00 m ² BGF	429	16,00	Linear	83,34	6.881

Σ 181.048

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 181.048

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% 5.431

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 186.479

+ Bodenwert 11.084

Vorläufiger Sachwert 197.563

± Marktanpassung 4,00% 7.902

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 205.465

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Besondere Bauteile, Nebengebäude 5.000

- Wertminderung wegen:
Fehlende Heizung, Entrümpelung, etc. - 44.000

Abschlag wegen fehlendem Gartenanteil - 21.000

Abschlag für demografischen Einfluss - 514

SACHWERT 144.951

Erläuterungen zum Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 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, ImmoWertV Anlage 4), 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 vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, dem vorläufigen Sachwert der Außenanlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich dann nach Berücksichtigung des Sachwertfaktors. Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich dann der Sachwert.

Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. (Anmerkung: Maßketten im Plan KG haben leichte Abweichungen)

Geschoss	BGF (m ²) Bruttogrundfläche
Wohnhaus mit Anbau	
BGF-Ansatz mit Kellergeschoss und ausbaufähigem bzw. teilausgebautem Dachgeschoss	
Kellergeschoss (8,99 x 8,99) + (6,55 x 5,00) + (3,99 x 3,81)	128,77
Erdgeschoss (8,99 x 8,99) + (6,55 x 5,00) + (3,99 x 3,81)	128,77
Obergeschoss wie EG	128,77
Dachgeschoss teilausgebaut (Ansatz der nutzbaren Teile über dem Hauptbaukörper) (8,99 x 8,99) + (3,81 x 8,99)	115,07
Summe	501,07
Summe (rd.)	501

Geschoss	BGF (m ²) Bruttogrundfläche
Scheune / Wirtschaftsgebäude	
Erdgeschoss (8,30 x 5,00)	41,50
Obergeschoss wie EG	41,50
Summe	83,00
Summe (rd.)	83

Nutzungsdauer / 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 ggf. auf das Objekt bezogen angepasst.

Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND)			
		Ansatz GND	Alter (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND
Wohnhaus mit Anbau	1956/84	70	50	1974	20
Schuppen (Wirtschaftsgebäude)	1959	60	50	1974	10
Nebengebäude / keine	-	-	-	-	-

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

Wohnhaus mit Anbau:

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Baujahr 1956. 1984 wurde ein Anbau errichtet. Es haben zu diesem Zeitpunkt partielle Erneuerungen im Bestandsgebäude stattgefunden. Aber es wurden keine grundlegenden Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt. Das Gebäude befindet sich derzeit in einem Zustand, in dem noch Restarbeiten bzw. unter anderem der Einbau einer Heizung stattfinden muss. Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND unter Berücksichtigung der Altsubstanz werden hier 25 Jahre angesetzt. Das Baujahr wird fiktiv mit 1974 angesetzt.

Hinsichtlich der Modellkonformität wird hier der Ansatz mit 70 Jahren als GND (Gesamtnutzungsdauer) unterstellt. Es wird hier der Handlungsempfehlung der ImmoWertV gefolgt. Der Gutachterausschuss gibt die Sachwertfaktoren bezogen auf 70 Jahre vor.

Schuppen / Wirtschaftsgebäude:

Der Schuppen ist in 1959 errichtet worden. Gemessen am Zustand und Ausbauqualität wird hier die Restnutzungsdauer (RND) mit 10 angesetzt. Das Baujahr wird fiktiv mit 1974 unterstellt.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffend Preisindex (§ 36 Abs. 2, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungsstichtag

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Index Basisjahr 2010}} = \text{Baupreisindex}$$

Stand: IV. Quartal 2023:

Wohngebäude:	= 1,790 Baupreisindex
Bürogebäude:	= 1,827 Baupreisindex
Gewerbliche Betriebsgebäude:	= 1,824 Baupreisindex

Herstellungskosten

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der ImmoWertV Anlage 4 / NHK 2010 entnommen. Eine korrekte Anpassung wird mit Wichtung der Standardmerkmale vorgenommen:

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.11 (DG voll ausgebaut)

Standardstufe 2: 785 €/m² inkl. Nebenkosten

Gebäudeart: 1.12 (DG nicht ausgebaut)

Standardstufe 2: 635 €/m² inkl. Nebenkosten

Ansatz:

Differenz zwischen Gebäudeart 1.11 und 1.12 liegt bei 150 €/m²

Wegen einfachem Teilausbau Zulage von 1/3 von 150 €/m² = 50 €

635 €/m² inkl. Nebenkosten + 50 €/m² inkl. Nebenkosten = 685 €/m² inkl. Nebenkosten

685 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 585 €/m² ohne Nebenkosten

585 €/m² x 1,790 Baupreisindex = 1.047 €/m²

Regionalfaktor: 0,993 (BKI 2023)

Regionalisierte Herstellungskosten = 1.047 €/m² x 0,993 = 1.040 €/m² BGF

Bestimmung der Normalherstellungskosten für den Schuppen

Lagergebäude, Kaltlager

Gebäudeart: 16.1

Standardstufe 3: 350 €/m² inkl. Nebenkosten

350 €/m² abzüglich 16 % Nebenkosten = 302 €/m² ohne Nebenkosten

302 €/m² x 1,79 Baupreisindex = 540 €/m²

Regionalfaktor: 0,993 (BKI 2023)

Regionalisierte Herstellungskosten = 540 €/m² x 0,993 = 536 €/m² BGF

Hinsichtlich des sehr einfachen Standards für einen Lagerschuppen und in Anlehnung eines Wirtschaftsgebäudes (Landwirtschaft) werden hier 20 % Abschlag zum Ansatz gebracht:

536 €/m² BGF – 20 % (107 €/m²) = 429 €/m²

Ansatz: 429 €/m² BGF

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, falls diese nicht bereits in den NHK (Normalherstellungskosten) enthalten ist, zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschalen Zeitwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden.

Besondere Bauteile	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Ansatz
Dachterrasse auf Schuppen	1	Pauschal	2.000 €	Zeitwert inkl. Baunebenkosten

Nebengebäude	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Ansatz
Überdachung vor Schuppen (Carportähnlich)	1	Pauschal	3.000€	Zeitwert inkl. Baunebenkosten

Gesamtsumme			5.000 €	Zeitwert inkl. Baunebenkosten
--------------------	--	--	----------------	--------------------------------------

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und 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 im Verkehrswert angesetzt.

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung.

Der Gutachterausschuss hat im Immobilienmarktbericht des Kreises Hersfeld-Rotenburg 2023 diese tabellarisch, wie folgt, angegeben:

Vorläufiger Sachwert von rd. 175.000 €, Bodenrichtwert 25,00 €/m² ist der Sachwertfaktor mit 1,07 angegeben.
Vorläufiger Sachwert von rd. 225.000 €, Bodenrichtwert 25,00 €/m² ist der Sachwertfaktor mit 1,01 angegeben.
Vorläufiger Sachwert von rd. 275.000 €, Bodenrichtwert 25,00 €/m² ist der Sachwertfaktor mit 0,95 angegeben.
Vorläufiger Sachwert von rd. 325.000 €, Bodenrichtwert 25,00 €/m² ist der Sachwertfaktor mit 0,91 angegeben.
Vorläufiger Sachwert von rd. 375.000 €, Bodenrichtwert 25,00 €/m² ist der Sachwertfaktor mit 0,86 angegeben.

Der Bodenwert liegt mit 34,00 €/m² leicht über den o.g. Angaben. Charakteristisch ist es den einfacheren Bodenwerten zuzuordnen.

Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 197.500 €, der Bodenwert bei 34,00 €/m². Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 1,04 angesetzt.

Die Marktanpassung beträgt somit + 4 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,04.

Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):

Der Gutachterausschuss Kreis Hersfeld-Rotenburg hat in seinem Immobilienmarktbericht Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienvorlauf zur Folge hat, d. h. der demografische Einfluss wird geringer. Allerdings lässt sich auch feststellen, dass hochpreisige Immobilien in den von der Demografie am stärksten betroffenen Regionen kaum gehandelt werden.

Beispielsweise ergibt sich für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000.- € in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 ein Zuschlag von ca. 8% auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert, in der Entwicklungsstufe 5 ist ein Abschlag von ca. 11% anzubringen. Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen.

Zu- / Abschläge für die Gemeinde Bebra:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2023, Tabelle 7.7.2 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, daß in einem Betrachtungsraum von 26 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,48 % und 12,5 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 78 Jahren in Bebra zu rechnen ist.

Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 3.

Ansatz:

Bei dem vorläufigen Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) von rd. 205.000 € liegt der Abschlag bei:

Abschlag von rd. 0,25 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = 205.465 x 0,25 % = - 514 €

Der **Abschlag** für den demografischen Einfluss auf den Sachwertfaktors beträgt somit **rd. – 514 €**

Pkw-Stellplatz

Es ist auf dem Grundstück ein Stellplatz vorhanden. Der Wert ist in den Außenanlagen enthalten.

Photovoltaik/ Solarthermie

keine vorhanden

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte zu Flurstück 68/3	Bodenwert	11.084
	Sachwert	144.951
Werte zu Flurstück 52/2	Bodenwert	4.111
Werte zu Flurstück 53	Bodenwert	2.032
Werte zu Flurstück 41	Bodenwert	1.179
<hr/>		
Verkehrswerte		
Flurstück 68/3	Ableitung vom Sachwert	145.000
Flurstück 52/2	Ableitung vom Bodenwert	4.100
Flurstück 53	Ableitung vom Bodenwert	2.030
Flurstück 41	Ableitung vom Bodenwert	1.180

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 15.04.2024
Volker Dietz
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
HypZert (F), REV, WAVO
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

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.

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarten	2 Seite
4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstück 41, 53)	2 Seiten
5	Pläne Wohnung Nr. 3	3 Seite
6	Übersicht unbebaute Flurstücke	3 Seiten
7	Fotodokumentation 126 Digitalfotos	21 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem bebauten und drei unbebauten Flurstücken. Die Flurstücke sind einzeln ausgewiesen.
Pos. 2)	Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor. Das eingetragene Altenteil ist aufgrund des Geburtsdatums und nach Rücksprach nicht mehr vorliegend. Eine Löschung hat noch nicht stattgefunden.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Es konnte eine vollumfängliche Besichtigung (innen und außen) vorgenommen werden.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei den Ortstermin 195 Digitalfotos angefertigt, davon sind 126 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigelegt.
Pos. 8)	Es lagen Pläne vor. Die Grundrissen Ansichten und Schnitte sind dem Gutachten beigelegt.
Pos. 9)	Es wurden keine Schäden festgestellt, welche einer umgehenden Behebung bedürfen.

Gerichtliche Zusatzhinweise:

a.)	Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.
b.)	Das Objekt ist nicht gewerblich genutzt.

Übersichtskarte MairDumont

36179 Bebra, Schulstr. 31



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

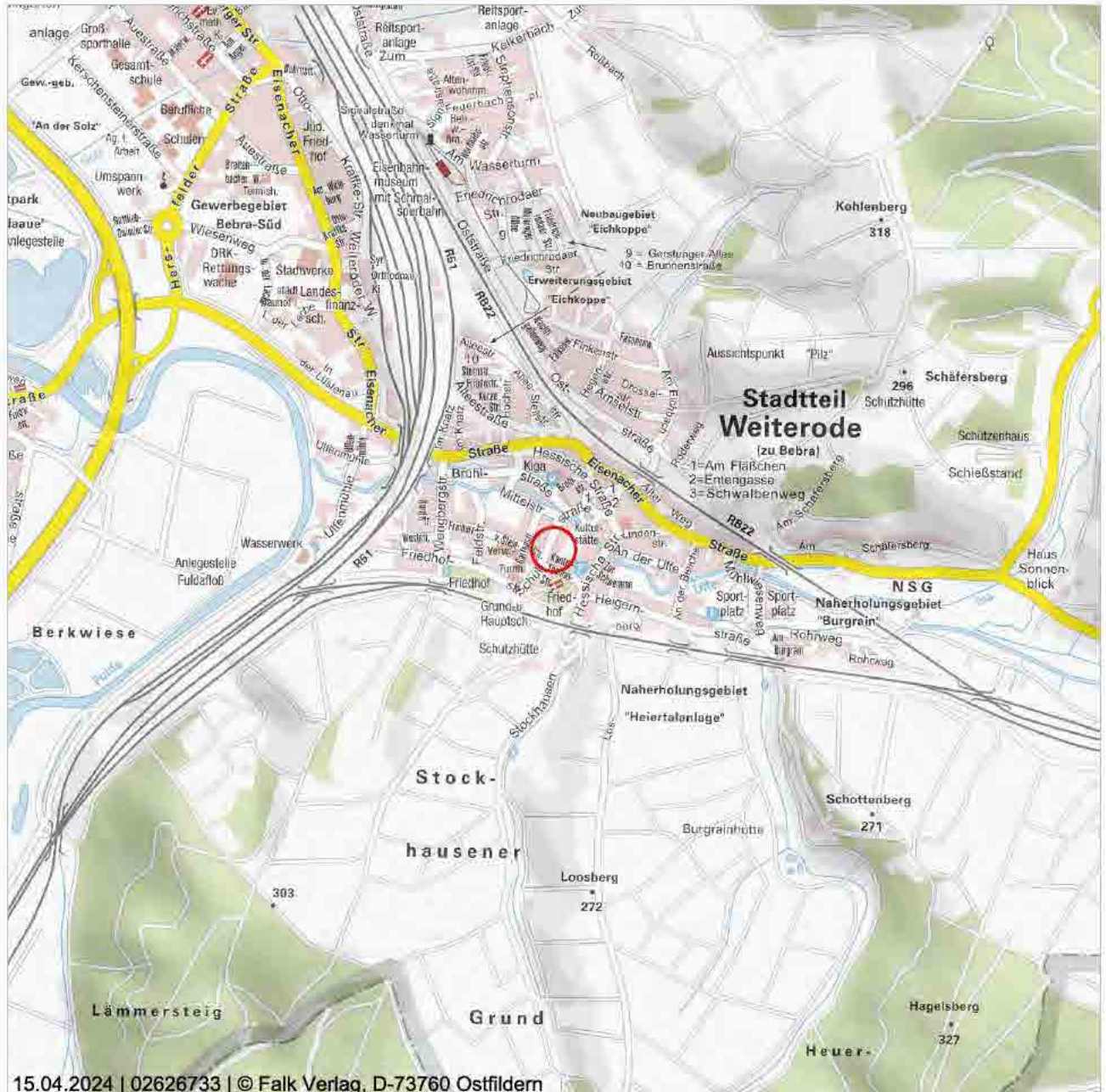
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefüramen, die Flächenennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

36179 Bebra, Schulstr. 31



15.04.2024 | 02626733 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

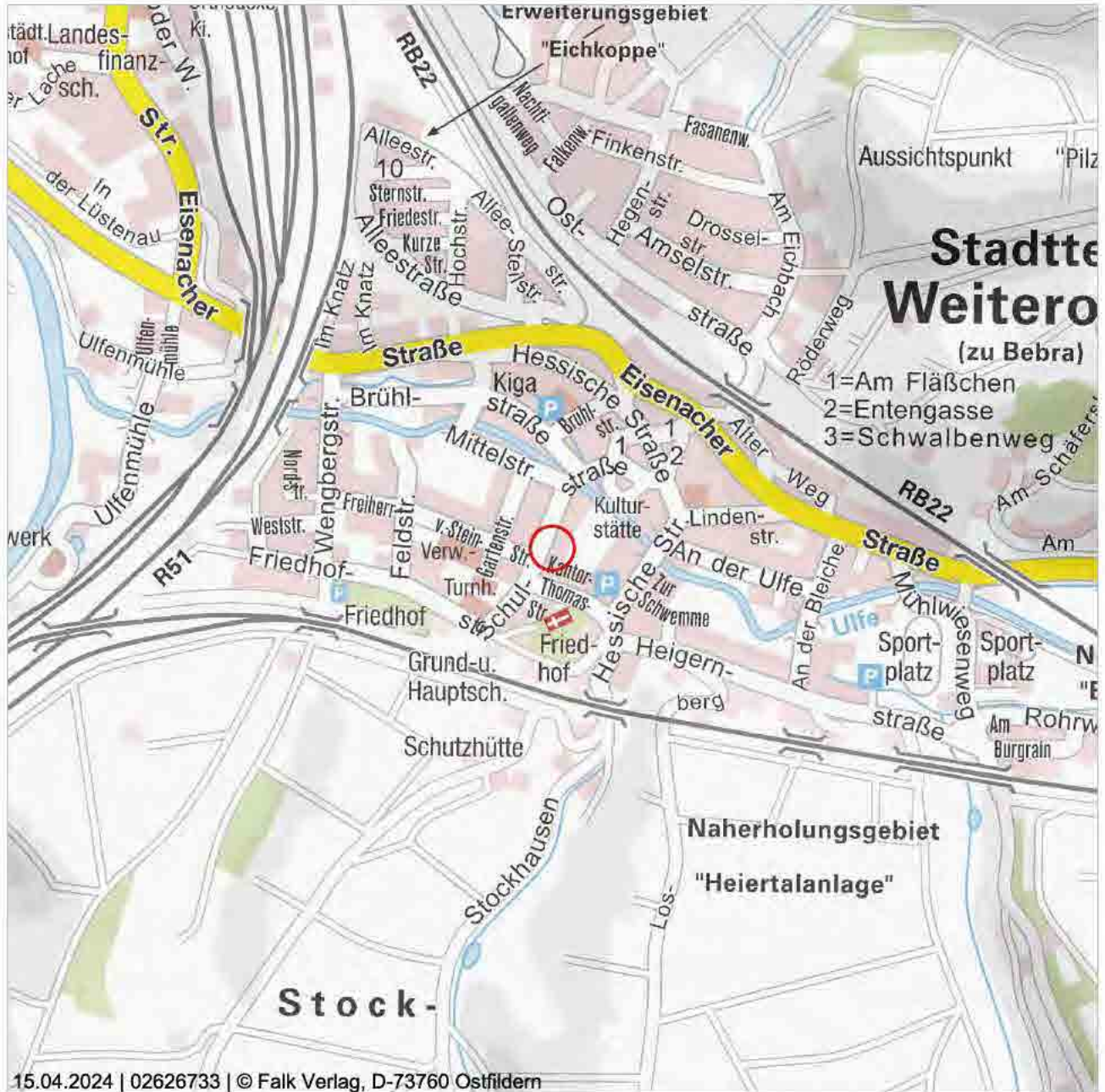


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Flurstück: 68/3
Flur: 17
Gemarkung: Weiterode

Gemeinde: Bebra
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

5644950

32 558892



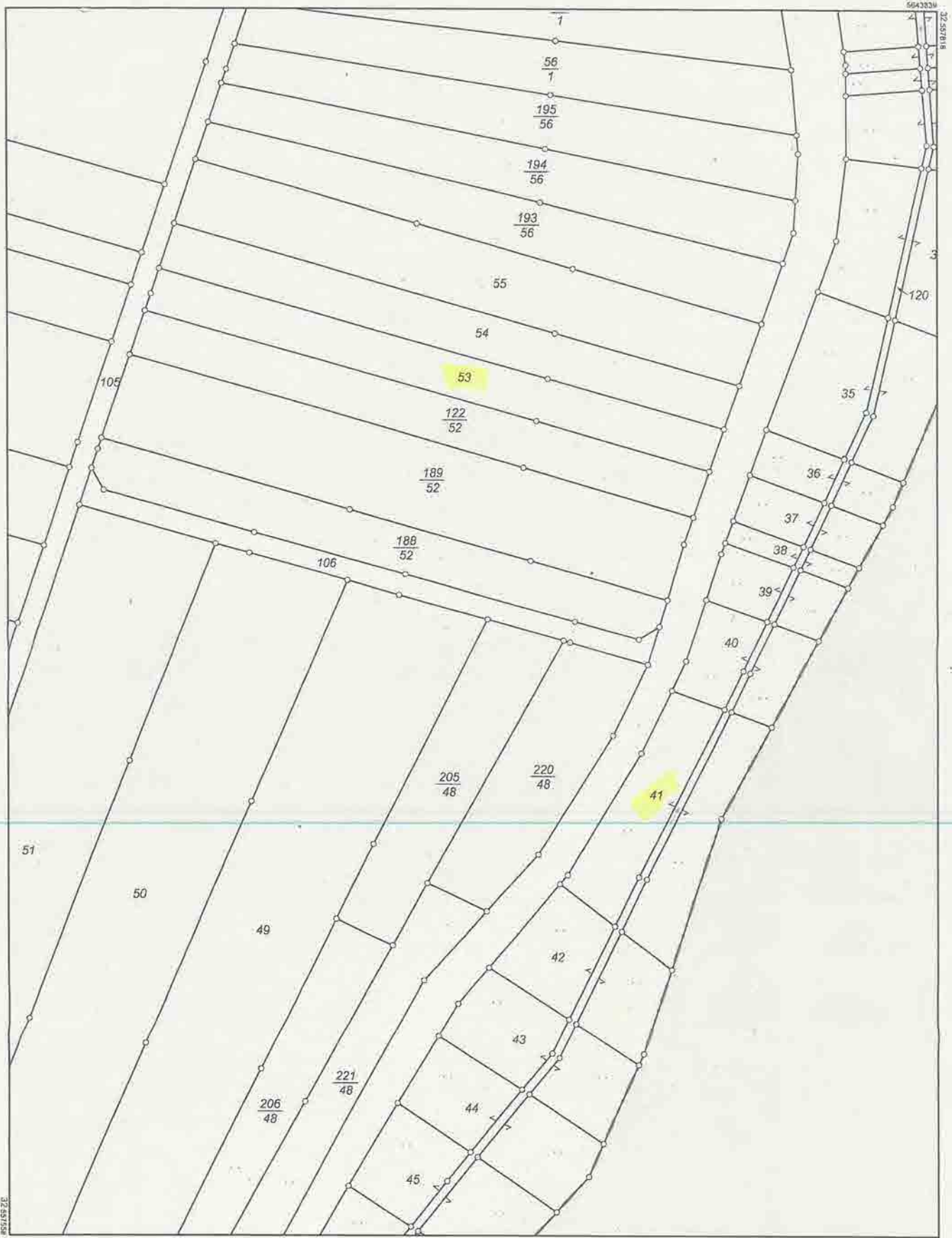
32 558802

5644880

Maßstab 1:500



Meter



5643499

Maßstab 1:1000 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
 Hans-Scholl-Straße 6
 34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 49
 Flur: 11
 Gemarkung: Weiterode

Gemeinde: Bebra
 Kreis: Hersfeld-Rotenburg
 Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen
 Erstellt am 29.09.2023
 Antrag: 202220756-2
 AZ: 3598783

**Flurstück 41, Flur 11, Gemarkung Weiterode**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bebra Kreis Hersfeld-Rotenburg Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Heierwiesen
Fläche:	1 965 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 965 m ² Grünland
Bodenschätzung:	909 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 355 1 056 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 55, Ertragsmesszahl 581 Gesamtertragsmesszahl 936

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Hersfeld Grundbuchbezirk Weiterode Grundbuchblatt 1928 Laufende Nummer 3



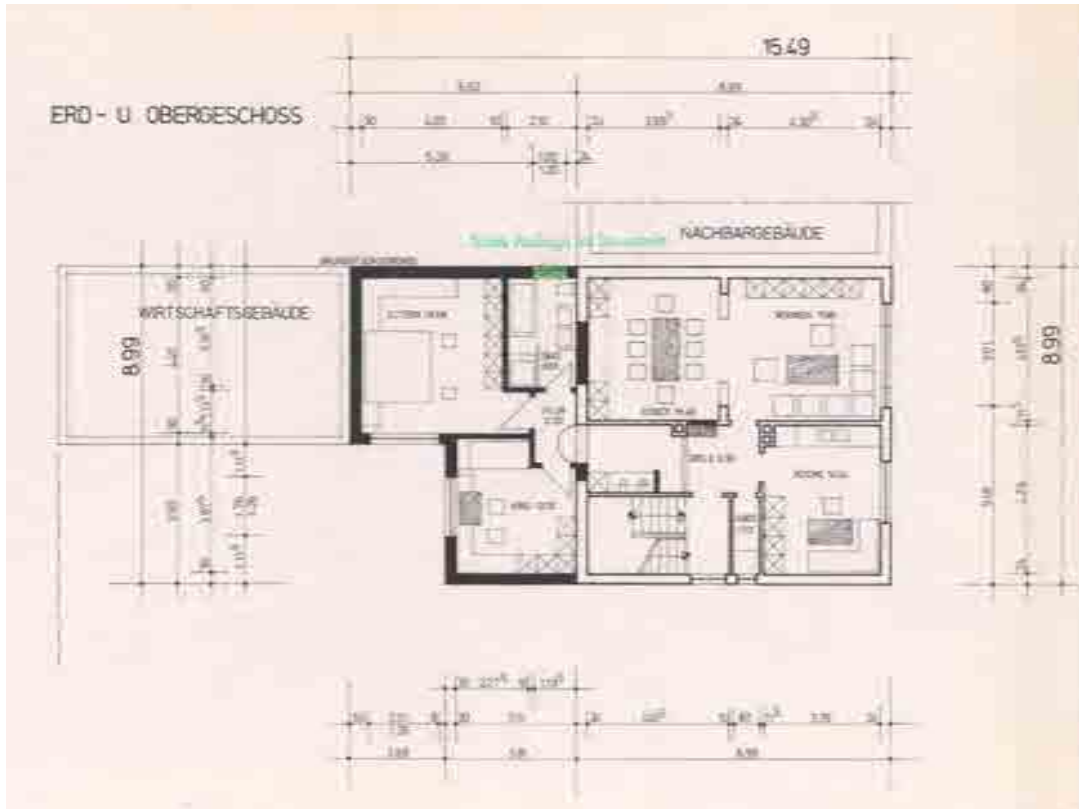
Flurstück 53, Flur 11, Gemarkung Weiterode

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bebra Kreis Hersfeld-Rotenburg Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Im Ebert
Fläche:	2 032 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 032 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	493 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 256 1 539 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 923 Gesamtertragsmesszahl 1 179

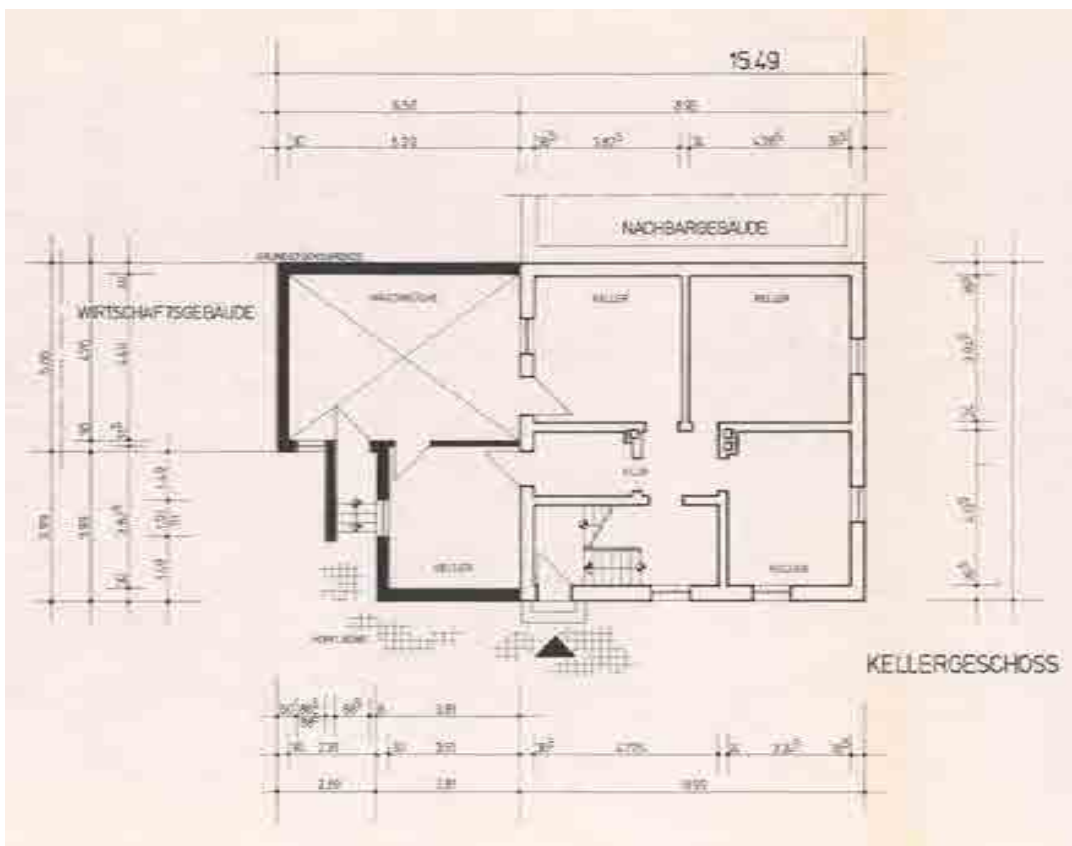
Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Hersfeld Grundbuchbezirk Weiterode Grundbuchblatt 1928 Laufende Nummer 5

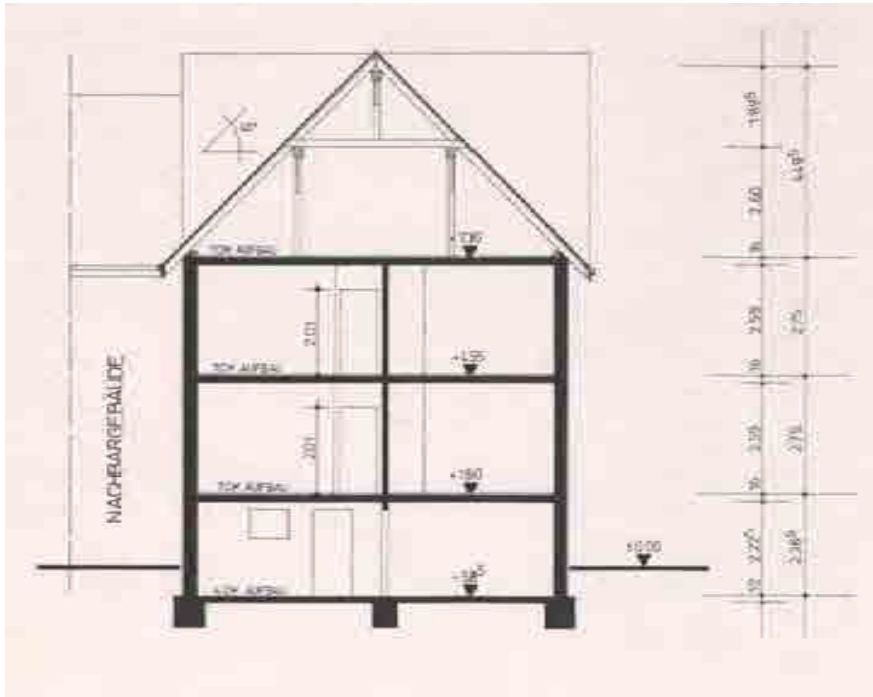
Pläne



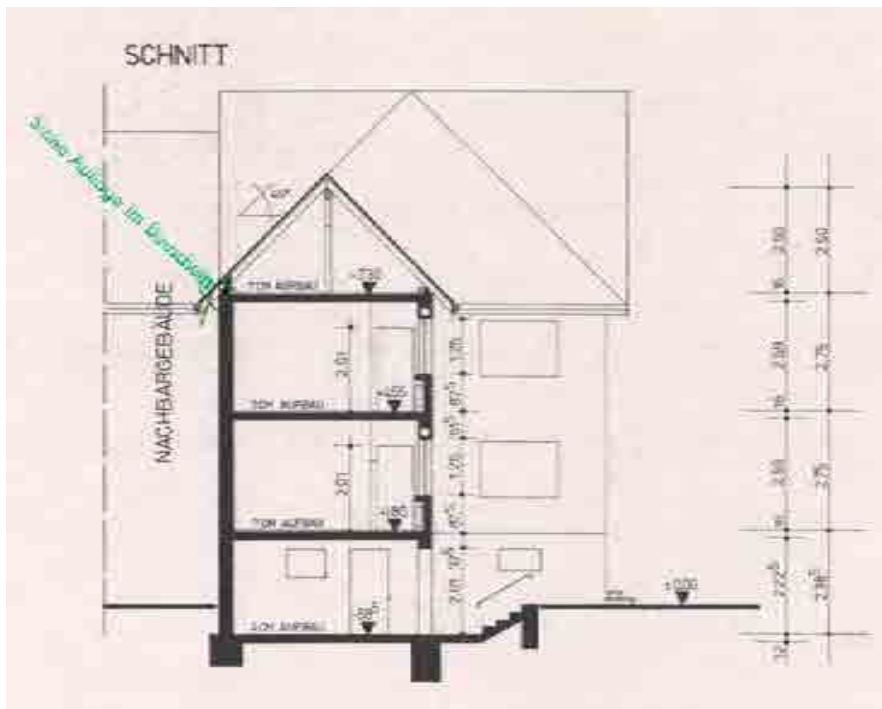
Grundriss EG und OG



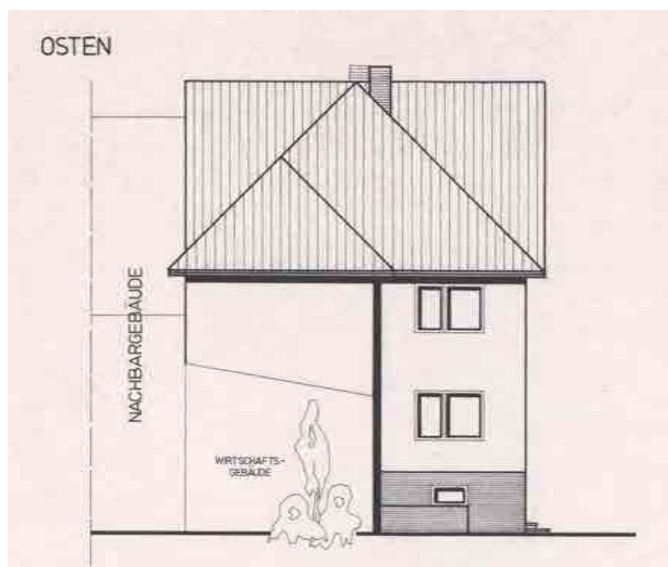
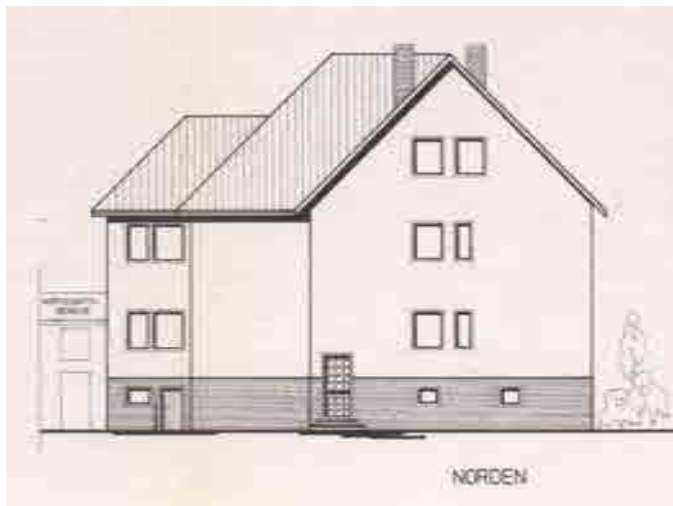
Grundriss KG



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Anbau

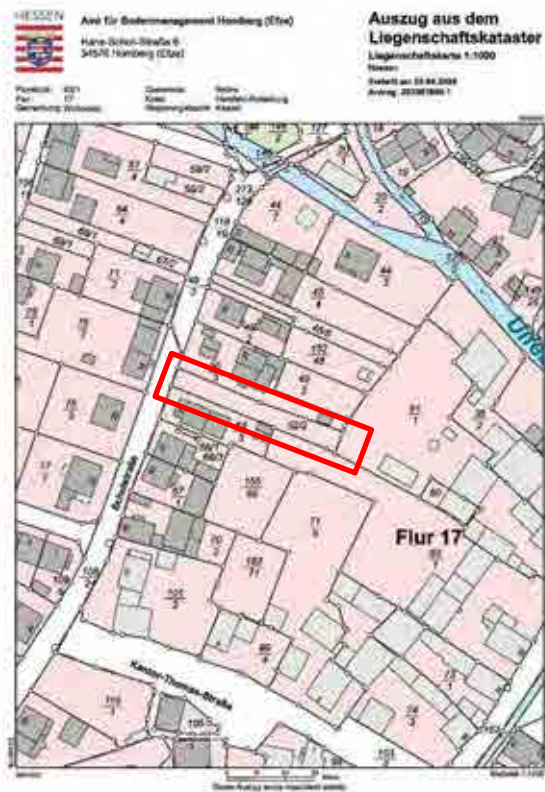


Ansichten

Flurstücke unbebaut / Übersicht



Flur 17, Flurstück 52/2 (Gartenland)





Flur 11, Flurstück 53 (Acker)





Flur 11, Flurstück 41 (Grünland)



Fotodokumentation zum Gutachten



Aussenansicht Schulstrasse
Westseite



Aussenansicht
Nordseite / Westseite



Aussenansicht Hofseite (Anbau und Schuppen)
Südseite



Aussenansicht (Anbau)
Südseite / Ostseite



Aussenansicht Hofseite (Schuppen)
Südseite



Zufahrt und Zugang Wohnhaus



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



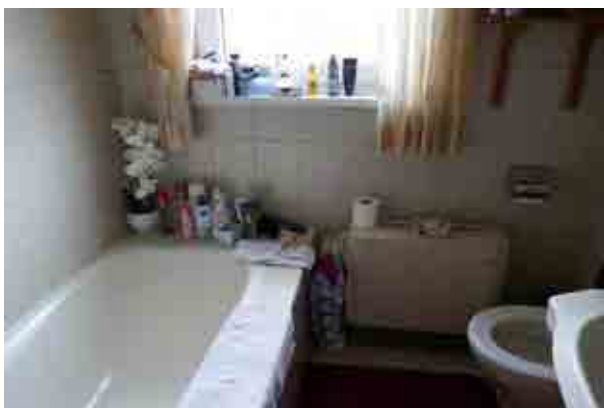
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht
Obergeschoss
Zugang Dachterrasse



Obergeschoss
Dachterrasse



Obergeschoss
Dachterrasse / Übergang zu Dach Schuppen



Obergeschoss
Dachterrasse



Obergeschoss
Dachterrasse



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



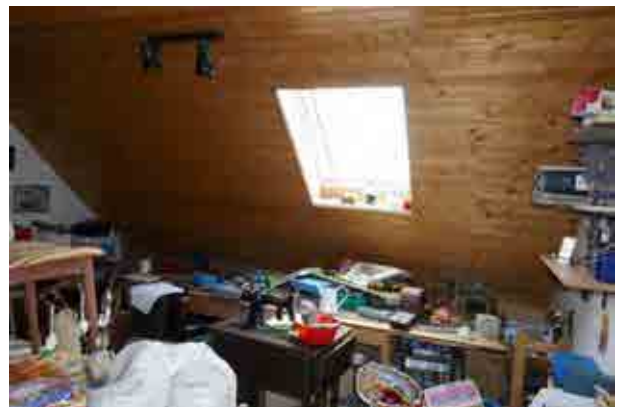
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



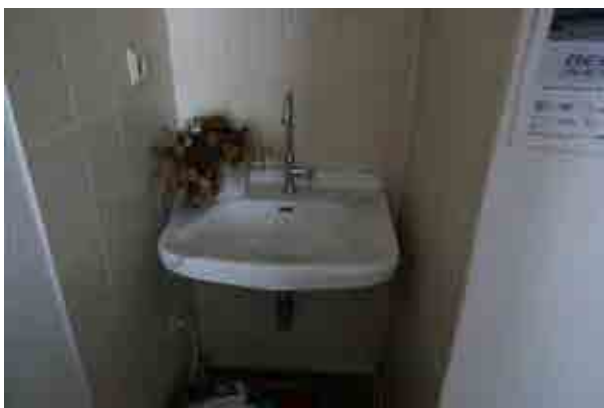
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



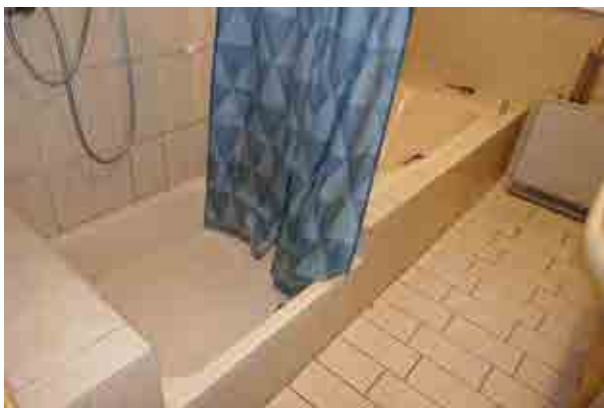
Innenansicht



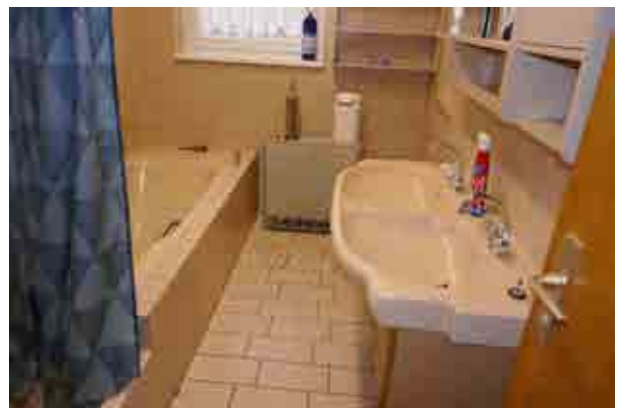
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



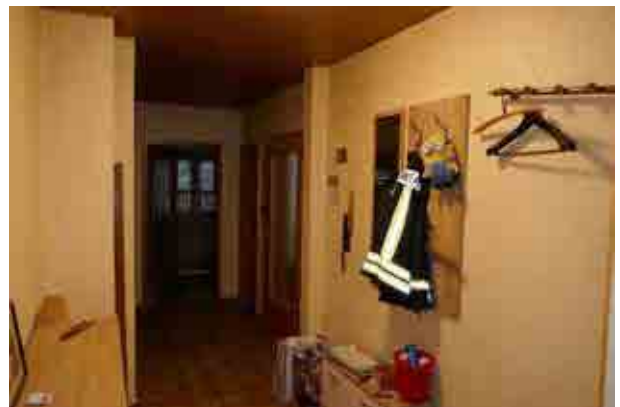
Innenansicht



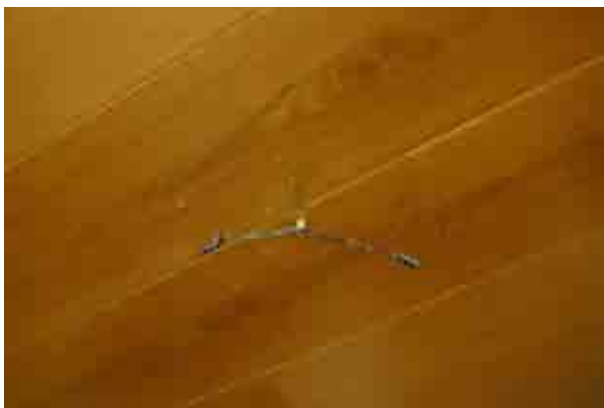
Innenansicht



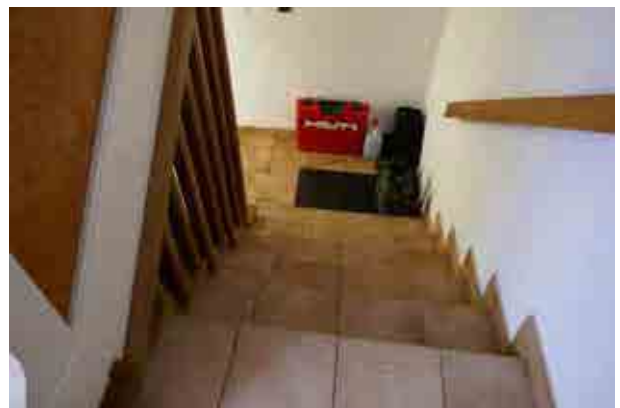
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



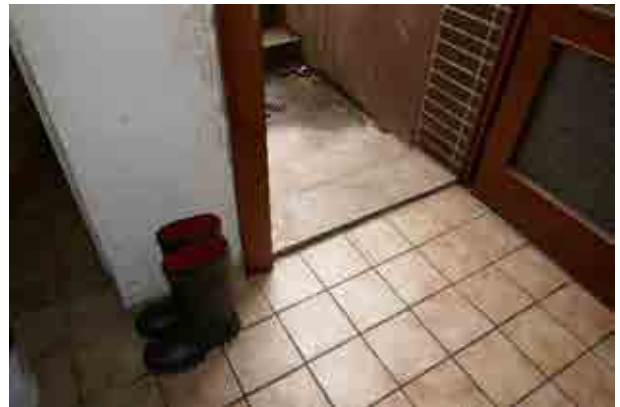
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Ausgang KG



Ausgang KG



Ausgang KG



Aussenanlagen
Grundstücksgrenze zu Flurstück 155/69



Aussenanlagen
Überdachung vor Schuppen



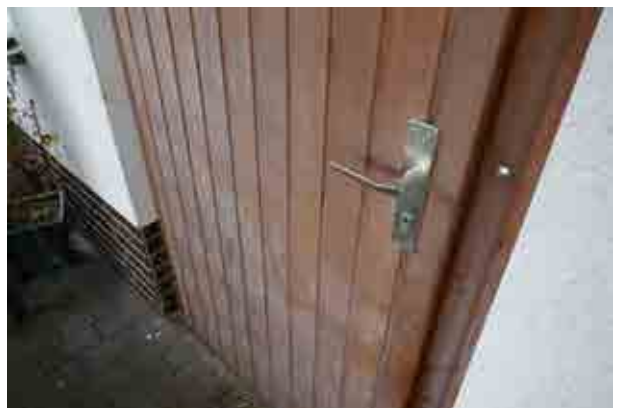
Aussenanlagen



Aussenanlagen



Schuppen



Zugang Schuppen



Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



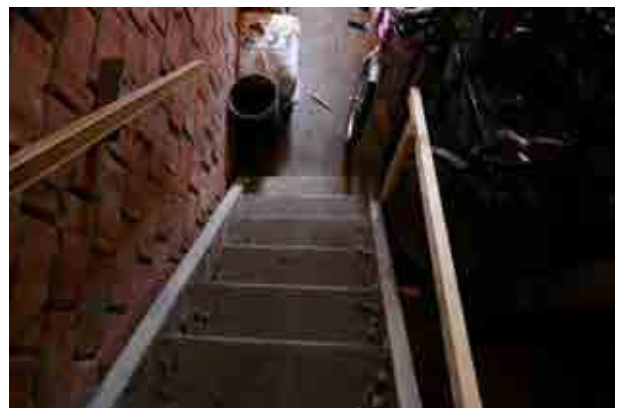
Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



Schuppen
Innenansicht



Zufahrt von Schulstraße



Aussenanlagen
Vorgarten



Aussenanlagen
Vorgarten



Umfeld Schulstraße
Nachbar Flurstück 64/3



Unbebautes Flurstück 52/2
Schulstraße



Unbebautes Flurstück 52/2
Schulstraße



Unbebautes Flurstück 52/2
Schulstraße



Unbebautes Flurstück 52/2
Schulstraße
(hier Nachbarflurstück 64/3, Schulstr. 29)



Umfeld Schulstraße



Umfeld (Richtung Nordost)