

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

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 33/24

Auftrags-Nr. 24.037-3 GG

**Fachwerkgebäude  
 (Zweifamilienwohnhaus)**

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**  
 Straße **Altstadtstr. 3  
 Untergasse 7**  
 Bundesland **Hessen**  
 Eigentümer **[REDACTED]**  
 Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**  
 Gutachter/in **Volker Dietz  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Zertifizierter Sachverständiger  
 gem. DIN EN ISO/IEC 17024  
 HypZert (F), REV,WAVO**



Objektbesichtigungstag **06.11.2024**  
 Besichtigungsumfang **Außenbesichtigung**  
 Wertermittlungstichtag **06.11.2024**

<b><u>Verkehrswert</u></b> Untergasse 7 / Altstadtstr. 3 <b>Bebautes</b> <b>Flurstück 405/1 + 406/1</b> § 194 Baugesetzbuch <b>90.400 €</b>		<b><u>Verkehrswert</u></b> Schuppen <b>Bebautes</b> <b>Flurstück 408/1</b> § 194 Baugesetzbuch <b>1.800 €</b>
<b><u>Verkehrswert</u></b> Untergasse 7 <b>Bebautes</b> <b>Flurstück 405/1</b> § 194 Baugesetzbuch <b>45.200 €</b>	<b><u>Verkehrswert</u></b> Altstadtstr. 3 <b>Bebautes</b> <b>Flurstück 406/1</b> § 194 Baugesetzbuch <b>45.200 €</b>	

Hinsichtlich der Veräußerung wird empfohlen, die hier einzeln ausgewiesenen Flurstücke 405/1 und 406/1 gemeinsam zu veräußern. Die Bebauung des Wohnhauses verfügt zwar über 2 Zugänge, das Gebäude selbst ist aber augenscheinlich baulich nicht getrennt.

Das Flurstück 408/1 ist mit einem Schuppen bebaut und ist extra zu erschließen und steht nicht im Zusammenhang mit den anderen beiden Flurstücken. Hier ist die Möglichkeit einer getrennten Veräußerung gegeben.

**Anmerkungen zum Werteauswurf:**

Es werden im vorliegenden Gutachten die zu bewertenden Flurstücke hinsichtlich des Bewertungsauftrages einzeln ausgewiesen. Die Zuordnung der aufgehenden Gebäude zu den einzelnen Flurstücken wurde wie folgt vorgenommen/festgelegt:

Das Gebäude auf den Flurstücken 405/1 und 406/1 wird je zu 50 %-Anteil zugeordnet. Das Flurstück 408/1 wird extra nur mit dem Bodenwert ausgewiesen. Eine wirtschaftliche Verwertung des Schuppens ist nicht gegeben.

## Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Wohnhaus aus dem 17. und 19 Jahrhundert und einem Schuppen auf einem extra Flurstück. Letzte Sanierung wird an den Fenstern vermutet mit 90er Jahren. Das Objekt verfügt über Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohnhaus selber ist über zwei Flurstücke bebaut und verfügt über zwei getrennte Zugänge (Altstadtstr. 3 und Untergasse 7). Ebenfalls zu bewerten ist ein extra Flurstück, welches mit einem Schuppen bebaut ist. Das Flurstück 408/1 ist nicht direkt vom Wohnhaus (Flurstücke 405/1 und 406/1) zu erschließen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Innenstadt von Rotenburg im verkehrsberuhigten Bereich mit Anwohnerparken und Nähe zur Fulda (Fluss). Im Kreis 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 normal üblich und befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, hierfür wird in der Bewertung ein Abschlag vorgenommen.

Die Grundrisskonzeption ist vermutlich fachwerktypische, historisch Grundrisse versetzte Höhen (Eingänge). Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet. Der Gesamtzustand ist mit befriedigend zu bewerten. Fachwerktypische Schwachstellen sind ersichtlich

Das vorliegende Wohnrecht soll hier auftragsgemäß und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber nicht berücksichtigt werden. Es ist im Rang nach Abteilung III eingetragen. Es wird hinsichtlich des Bewertungsanlasses Zwangsversteigerung von einer Löschung ausgegangen.

## Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits, des Ausstattungsstandards und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als augenscheinlich gegeben zu beurteilen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung ist eine Beurteilung der Vermietbarkeit nur eingeschränkt möglich.

## Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer befriedigenden Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als normal 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

- zentrale Lage
- Eckgebäude / Gute Visibilität
- positive, nostalgische Erscheinung von außen mit noch gut bis befriedigendem Pflegezustand

### Negative Objekteigenschaften

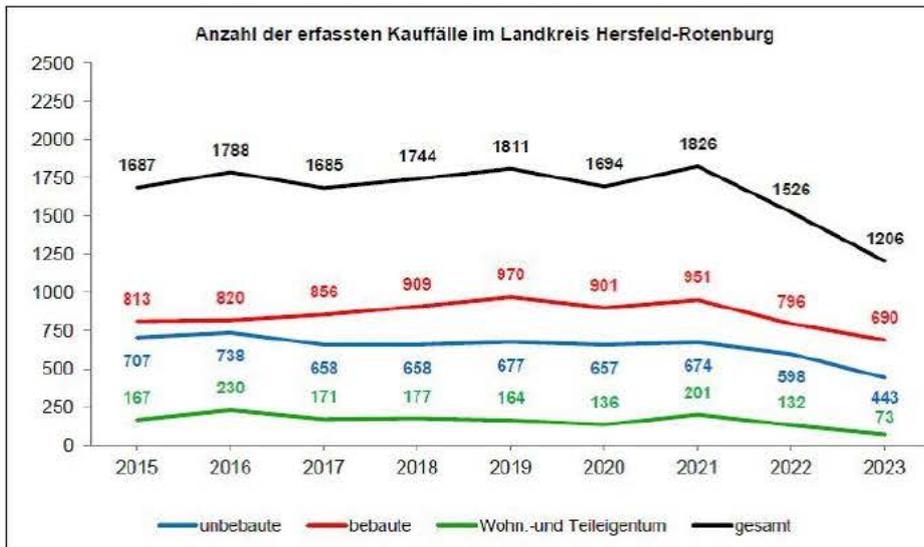
- vermutlich Renovierungsbedarf
- Hochwassergefahr (in der Vergangenheit gegeben)
- kein Gartenanteil, Balkone bzw. Stellplätze vorhanden (lagetypisch)

## Immobilienmarkt

### Grundstücksmarkt in Rotenburg:

Rotenburg a.d. Fulda hat den für ländliche Regionen entsprechenden üblichen Nachfragemarkt. In Investoreneigentum befinden sich in der Regel Fachmarktzentren, Pflegeimmobilien, Geschosswohnungsbauanlagen und auch einzelnen Wohnimmobilien und soweit vorhanden auch vereinzelt Büroimmobilien.

### Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg



Kauffälle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg						
	2021		2022		2023	
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)
EFH u. ZFH	405	177.671	338	196.236	260	191.813
DHH	52	130.612	44	171.568	27	146.048
RH	23	154.397	19	181.674	10	210.922
MFH	41	531.852	36	344.071	42	238.882

Marktentwicklung -Zeitreihe Kaufpreise Häuser / on-geo GmbH / Stand 2024

## Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

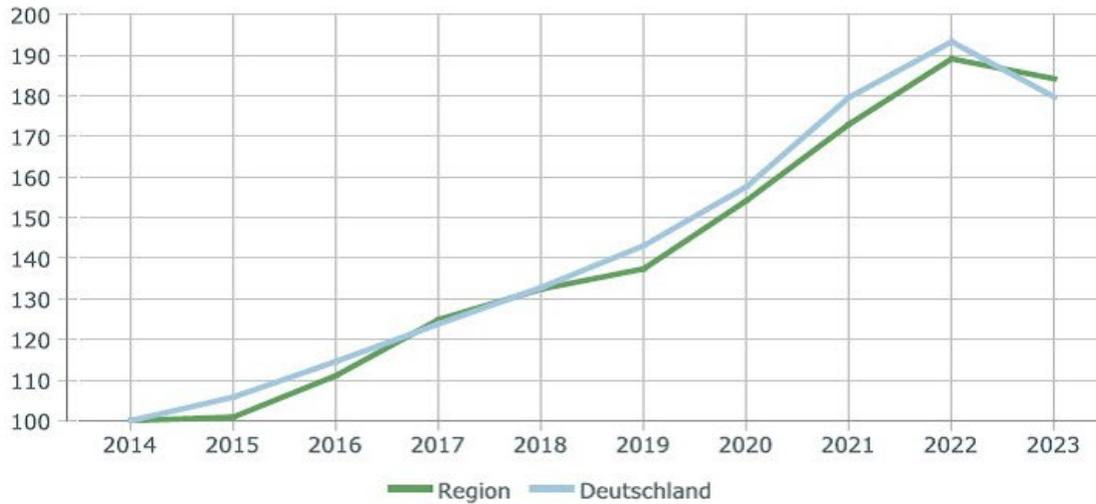
36199 Rotenburg a. d. Fulda, St.-Georg-Str. 11



geoport

**Preisindex für Häuser in Prozent**

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



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	100,9	111,1	124,9	132,4	137,4	154,2	173	189,1	184,2
100	105,8	114,6	123,8	132,8	143,1	157,6	179,6	193,3	179,7

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1405 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1183574 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

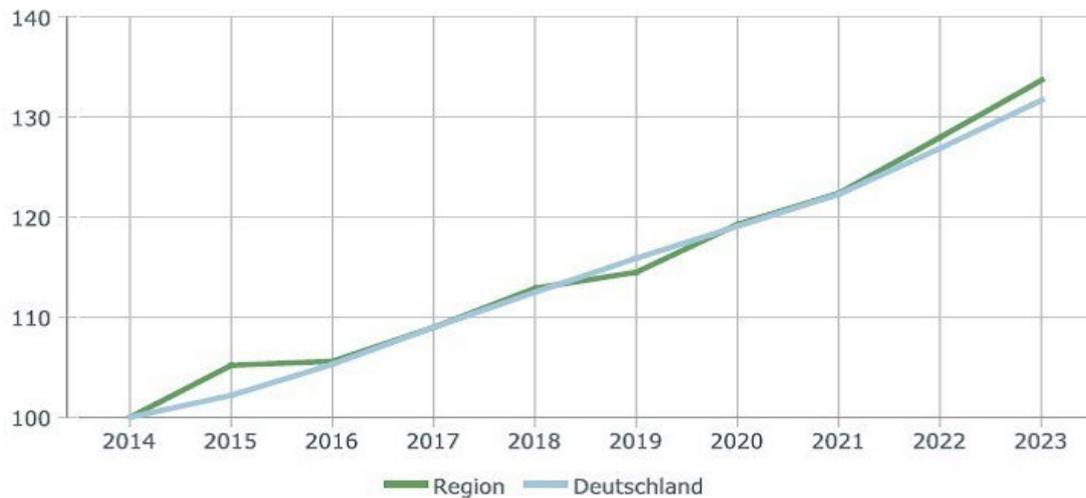
Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	7
Deutschland	6,7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

Marktentwicklung -Zeitreihe Mietpreise Wohnungen / on-geo GmbH / Stand 2024

**Mietindex für Wohnungen in Prozent**

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten von Wohnimmobilien auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	105,2	105,6	109	112,9	114,5	119,3	122,4	128	133,7
100	102,2	105,3	109	112,5	115,9	119,1	122,3	126,9	131,7

**Erläuterung zur Mietentwicklung**

Mietentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1071 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Mietentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1760359 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

**Mittlere Mietentwicklung pro Jahr in %**

Region	4
Deutschland	3,8
Bemerkung	Die mittlere Mietentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Mietänderung 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

[REDACTED]

### Sachverständigenbüro

hessenWert  
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](mailto:info@hessenwert.com)  
[www.hessenwert.com](http://www.hessenwert.com)

### Gutachter

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)

### Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld, am 30.09.2024 (Eingegangen am 04.10.2024) beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 30.09.2024 (Aktenzeichen: 4 K 33/24) 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 Mittwoch, den 06.11.2024, 16.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.)

[REDACTED]

b.)

[REDACTED]

c.)

[REDACTED]

### Tag der Ortsbesichtigung

Mittwoch, den 06.11.2024, 16.00 Uhr

### Teilnehmer am Ortstermin

Die Schuldnerin war nicht zugegen.

Von den weiteren Geladenen war beim Ortstermin keiner anwesend.

Für den Sachverständigen:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, HypZert (F)

### Gegenstand der Besichtigung

Die Besichtigung des Objektes war nur von außen möglich.

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, der Zugang wurde von der Schuldnerin nicht ermöglicht.

### **Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:**

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 30.09.2024
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 30.09.2024
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 07.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rotenburg, Kreis Ausschusses Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht vom 20.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 05.07.2024
- Auskunft über Erschließungskosten der Gemeinde Rotenburg vom 13.09.2024
- Auskunft Denkmalverzeichnis, Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 22.08.2024

## Lage

### Erläuterungen Makrolage

#### Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	121.371 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Rotenburg	14.066 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.09.2023)
Gemarkung	Rotenburg	

Rotenburg an der Fulda (amtlich Rotenburg a. d. Fulda) ist eine Kleinstadt im Nordosten von Hessen und liegt am Fluss Fulda im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Zu Rotenburg an der Fulda zählen die Stadtteile Lisperhausen, Braach, Schwarzenhasel, Erkshausen, Seifertshausen, Dankerode, Atzelrode (mit Gut Alte Teich und Wüstefeld) und Mündershausen.

Nahegelegene Städte sind Bebra etwa 6 km südöstlich und Bad Hersfeld etwa 16 km im Süden. Die nächsten größeren Städte sind das etwa 50 km nördlich gelegene Kassel und das etwa 60 km südlich gelegene Fulda.

#### Infrastruktur (Einkauf/Bildung/Kultur)

Alle Belange des täglichen Lebens abgedeckt, typische Struktur einer Kleinstadt.

Wesentliche Einrichtungen sind in Rotenburg u.a. die Landesfinanzschule und andere größere Bildungsträger, das Herz- und Kreislaufzentrum, ehemalige Kaserne (jetzt Polizeibildungsstätte), alle Schulzweige, Kindergärten, Kirchen, mehrere Behörden.

#### Demografische Entwicklung

Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2011-2030 geht davon aus, dass der Kreis mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,1 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine demographische Entwicklung von 2014 bis 2030 von ca. + 4,4 % unterstellt.

Der aktuelle Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung 2019 gibt die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre mit 9,3 % an. Für den Kreis Hersfeld-Rotenburg liegt die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre bei 1,1. Die Gemeinden sind hier in Demographietypen unterteilt. Der Gemeinde Rotenburg a.d. Fulda wird der Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) unterstellt. Quelle: wegweiser-kommune.de

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, daß in einem Betrachtungsraum von 25 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,26 % und 6,6 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 164 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (mehr als 110 Jahre).

#### Wirtschaftliche Entwicklung

Kaufkraft-Index	91,9 (Landkreis, mb-research 2022)
Kaufkraft pro Einwohner	23.274 €
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	94,7 (Landkreis, mb-research 2018)
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.795 € (mb-research, 2018)
Bevölkerungsdichte	176 Einwohner/km <sup>2</sup> (Statistisches Bundesamt, 30.09.2023)

#### Arbeitslosenquote (Oktober 2024)

4,0 % (Landkreis)
5,5 % (Bundesland Hessen)
6,0 % (Deutschland gesamt)

#### Überregionale Verkehrsverbindungen

Die Region verfügt über eine ländliche Infrastruktur mit Bus-/Bahnanschluss und Anschluss an Anschluss an die Bundesstraßen B83 und B27  
Anschluss an A 7  
Flughafen Frankfurt (ca. 165 km - rd. 2 Stunden)  
Bahnhof im Zentrum von Rotenburg, Busanschluss

#### 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

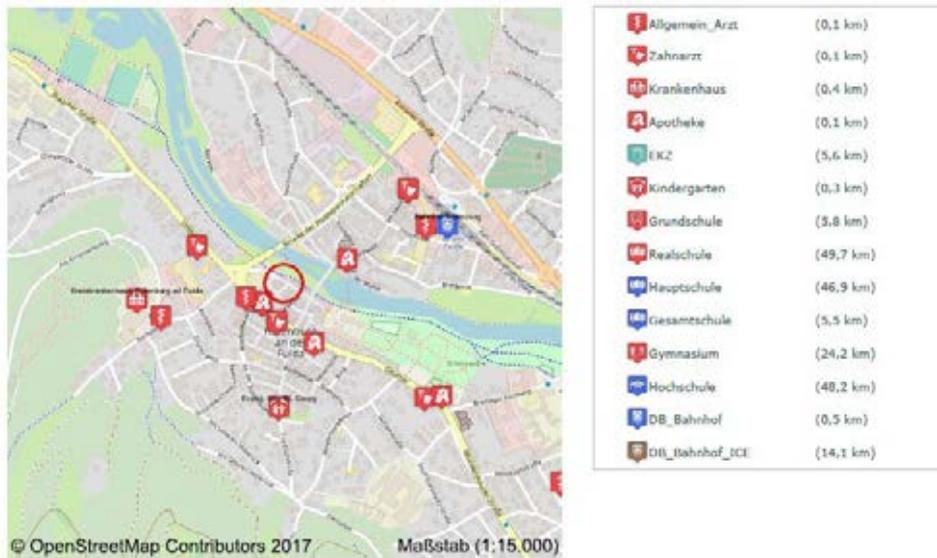
### Art der Bebauung und Nutzung in der Straße / Umfeld

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Innenstadt von Rotenburg im verkehrsberuhigten Bereich mit Anwohnerparken und Nähe zur Fulda (Fluss).

Es gibt weitere kleinteilige denkmalgeschützte Fachwerkbauungen mit überwiegend Wohnnutzung, Erdgeschoss tlw. Gewerbe.

### Versorgungsmöglichkeiten

Versorgung im Ort vorhanden.



### Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

### Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

### Einschätzung der Lage im Ort

Die Lage ist mit befriedigend einzuschätzen.

### Beurteilung bzw. der vorhandenen Nutzung

Die Lage ist bezüglich der Nutzung als Wohnen mit befriedigend einzuschätzen.

### Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit normal üblich und befriedigend 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.

### Festsetzung im Bebauungsplan

Lt. B-Plan 53 „Altstadt“ vom 08.02.1997

MI: Mischgebiet

Weitere Angaben zur GRZ, GFZ, etc. sind nicht enthalten.

### 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.

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.

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 13.09.2024 des Magistrat der Stadt Rotenburg lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen, Weitere Erschließungskosten sind momentan nicht absehbar.

Anmerkung: Es sind derzeit Straßenbauarbeiten ersichtlich, hiermit wird darauf gesondert hingewiesen.

### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet. Ein Sanierungsvermerk ist im Grundbuch eingetragen.

### Denkmalschutz

Das Anwesen ist gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 22.08.2024 als Bestandteil einer als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzensemble) eingetragen.

Das Gebäude (Flurstück 406/1 und 408/1) ist zusätzlich als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz eingetragen.

Alle Maßnahmen an diesem Gebäude unterliegen einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Anmerkung zur schriftlichen Auskunft: Hier ist auch das Flurstück 405/1 als Kulturdenkmal nach Abs. 1 ausgewiesen. Im Auszug aus der Denkmalschutztopographie ist dieses Flurstück allerdings keine Einzeldenkmal, sondern nur Teil der Gesamtanlage.

### Wasserschutzgebiet

Keine Angaben

### Bauordnungsrecht

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

### Bemerkungen:

Der ebenfalls zu bewertende Schuppen auf Flurstück 408/1 ist nicht direkt vom Wohnhaus (Flurstücke 405/1 und 406/1) zu erschließen.

### 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

Das Bewertungsobjekt, bestehend aus insgesamt drei Flurstücken, diese sind vollflächig bebaut.  
Eine Befahrbarkeit ist nicht gegeben.

Wohnhaus / Flurstück 405/1 und 406/1 (Untergasse 7/Altstadtstr. 3):

Straßenfront Untergasse insgesamt ca. rd. 7,70 m und Straßenfront Altstadtstr. ca. 8,80 m.

Schuppen / Flurstück 408/1 (Untergasse):

Das Flurstück hat eine Straßenfront zur Untergasse mit ca. rd. 3,5 m.

Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass das Flurstück 411/4, welches direkt südlich an das Flurstück 408/1 anschließt augenscheinlich als öffentliche Parkflächen genutzt. Ansonsten wäre ein Zugang nur über das Flurstück 404/1 möglich.

#### Grundstücksgröße

Wohnhaus

Flurstück 405/1: 32 m<sup>2</sup>

Flurstück 406/1: 33 m<sup>2</sup>

Schuppen

Flurstück 408/1

#### Grundstücksform

Alle Flurstücke haben einzeln einen regelmäßig rechteckigen Zuschnitt.

#### Topographie

Die Flurstücke weisen eine nahezu ebene Topografie auf.

### Erschließungszustand

#### Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, gepflasterte verkehrsberuhigte Straße mit ausgewiesenen Parkflächen.

Es finden derzeit Tiefbauarbeiten im Straßenbereich statt.

#### Höhenlage zur Straße

Wohnhaus: Grundstückerschließung bzw. Zugang von Untergasse her auf Straßenhöhenniveau, Zugang zum EG von Altstadtstraße aus über 5 Stufen.

Schuppen: Grundstückerschließung auf Grundstückshöhe, Parkfläche davor leicht erhöht und mit Mauer gesichert.

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, vermutlich Telefon) vorhanden sind.

Es wird unterstellt, dass die Erschließung technisch und verkehrstechnisch gesichert ist.

#### Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Wohnhaus:

Die Bebauung ist als geschlossenen Bebauung (Grenzbebauungen) errichtet. Auch zum öffentlichen Raum hin ist das Gebäude als Grenzbebauung errichtet.

#### 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.

## 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

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Wohnhaus aus dem 17. und 19 Jahrhundert und einem Schuppen auf einem extra Flurstück.

### Baujahr

Wohnhaus	17. und 19 Jahrhundert
Schuppen	unbekannt

### Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Letzte Sanierung wird an den Fenstern vermutet mit 90er Jahren.

### Geschosse

Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

### Baubeschreibung

Konstruktion	Fachwerkgebäude  Auszug aus der Denkmalschutztopographie: Die firstparallele Zweiteilung des Hauses aus dem 17.Jh. brachte zwei Hauseingänge mit sich: zu dem ebenerdigen Queraufschluss, in dessen Achse ein Zwerchhaus sitzt, kam im 19.Jh. der giebelseitig mittige Zugang mit kassettierter Haustür unter feststehendem Gitteroberlicht. Im allseitig auskragenden OG das einstige Gefüge mit einem Brustriegel und kräftigen Fußstreben. Gedrehte Seilmotive auf den giebelseitigen Füllhölzern.
Dach	Satteldach mit Tondachziegel, und Zwerchhaus mit Tondachziegeln Zinkrinnen- und - fallrohre
Keller	vorhanden, vermutlich als Gewölbekeller und nur von außen über Luken zu erreichen.
Fassade/Außenansicht	Fachwerkfassaden (Holz) mit Putzgefachen
Balkon	nicht vorhanden
Wände	keine Innenbesichtigung Vermutlich aus Fachwerk
Decken	keine Innenbesichtigung, vermutlich Holzbalkendecken, ggf. Gewölbe im Kellerbereich
Treppen	keine Innenbesichtigung
Fenster	Holzfenster mit Isolierglasscheiben und glasteilenden Sprossen, Aufsatzrahmen (historisch nachgebildet) mit Holzfensterbänke (geschätzt 90er Jahre)
Außentüren	1 x einfache Holzkassettentür (vor 1940) 1 x Holztür mit Glaseinsatz (vor 1980)
Innentüren	keine Innenbesichtigung, vermutlich Holztüren
Fußböden	keine Innenbesichtigung
Elektro-Installation	keine Innenbesichtigung
Sanitäre Installation	keine Innenbesichtigung
Heizung/Technik	vermutlich Gasheizung (Gasanschluss ist augenscheinlich vorhanden), ob das gesamt Gebäude beheizt ist kann nicht dokumentiert werden.

**Beurteilung des Zustandes**

Grundrisskonzeption	vermutlich fachwertypische, historische Grundrisse versetzte Höhen (Eingänge)
Beurteilung der Ausstattung	Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet

**Beurteilung des Gesamtzustandes:**

Der Gesamtzustand ist mit befriedigend zu bewerten. Fachwerktypische Schwachstellen ersichtlich

**Außenanlagen**

Wohnhaus	Keine Außenanlagen vorhanden, das Flurstück ist vollflächig bebaut
Schuppen	Kleiner Vorbereich beim Schuppen, nicht angelegt Kleine Einfriedung mit Holzlattenzaun und Tür

**Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden**

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

**Energetischer Standard**

Ein Energieausweis lag nicht vor.

**Barrierefreiheit**

Keine Barrierefreiheit gegeben.

**Besonderheiten zum Objekt:**

Kulturdenkmal

## 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.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.		Anzahl / Einheit	€/ Einheit	€/ Gesamt
1)	Putzabplatzungen in den Gefachen Außenfassade Ansatz hier als Reparatur zum Gebäudeschutz			2.000 €
2)	Schornstein Ausblühungen im Rahmen der Instandhaltung zu sehen			kein Ansatz
3)	Haustür sehr einfache Kassetten im Rahmen der Ausstattung			kein Ansatz
4)	Holzgefache tlw. abplatzender Holzschutz/Farbe Ansatz als kleine Reparaturen (Gefache konnten nicht an der Fassade komplett abgeklopft werden)			2.000 €
Summe				4.000 €

(entspricht ca. 50 Handwerkerstunden zzgl. 1.000 € Material)

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau rd. 4.000 €** 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.

### Fehlende Innenbesichtigung

Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden. Es wurde das Bewertungsobjekt von außen soweit möglich und für die Bewertung ausreichend besichtigt.

Hinsichtlich er fehlenden Innenbesichtigung wird hier rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert abgezogen.

#### Ansatz:

Abschlag 10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert =  $101.500 \text{ €} \times 10 \% = 10.150 \text{ €}$

Es werden als Abschlag für die **fehlenden Innenbesichtigung insgesamt rd. 10.150 €** abgezogen.

**Grundbuch**

Auszug vom: 07.08.2024  
 Amtsgericht: Bad Hersfeld  
 Grundbuch von: Rotenburg

**Bestandsverzeichnis**

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m <sup>2</sup>
6957	1	Rotenburg	25	405/1	Gebäude- und Freifläche Untergasse 7	32,00
6957	2	Rotenburg	25	406/1	Altstadtstr. 3	33,00
6957	3	Rotenburg	25	408/1	Altstadtstr.	20,00

Gesamtfläche 85,00  
 davon zu bewerten 85,00

**Abteilung I, Eigentümer**



**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
6957	3	1	405/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 06.06.2008 (UR-Nr. 247/2008 Notar Hans Ulrich Gerlach, Rotenburg/F.) eingetragen am 09.07.2008.		
6957	4	2	406/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 06.06.2008 (UR-Nr. 247/2008 Notar Hans Ulrich Gerlach, Rotenburg/F.) eingetragen am 09.07.2008.		
6957	5	3	408/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 06.06.2008 (UR-Nr. 247/2008 Notar Hans Ulrich Gerlach, Rotenburg/F.) eingetragen am 09.07.2008.		
6957	8	1, 2, 3	405/1, 406/1, 408/1	Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 26.07.2020.		
6957,	10	1, 2, 3	405/1, 406/1, 408/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 33/24); eingetragen am 07.08.2024.		

## 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. 3,4 und 5:

Das vorliegende Wohnrecht soll hier auftragsgemäß und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber nicht berücksichtigt werden. Es wird hinsichtlich des Bewertungsanlasses Zwangsversteigerung von einer Löschung ausgegangen.

#### Bemerkung zu Lfd Nr. 10:

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. wird nicht bewertet.

### Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Sanierungsvermerk eingetragen.

Es handelt sich hier um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren. Dieses Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) durchgeführt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren darf gem. § 142 Abs. 4 BauGB nur durchgeführt werden, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (BauGB) nicht erforderlich sind, d.h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Der Sanierungsvermerk wird in der Bewertung als wertneutral beurteilt

### Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

## **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**

### **Baulasten**

Auskunft liegt schriftlich vor

Datum: 20.08.2024

Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt:

Es sind keine Eintragungen vorhanden

### **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		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück /Wohnhaus (Flurstück 405/1,406/1)	65	90,00					Ja	5.850

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

**BODENWERT (gesamt)**

**5.850**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück (Flurstück 408/1)	20	90,00						1.800

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

**BODENWERT (gesamt)**

**1.800**

## 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 § 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

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	90,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23890005
Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Kerngebiet
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	keine Angaben vom GAA
Fläche des Richtwertgrundstücks:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	geoportal.hessen.de / boris hessen / Gutachterausschuß

Der Bodenwert mit 90,00 €/m<sup>2</sup> 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.

### Anpassung

Der BRW (Bodenrichtwert) wird ohne weitere Anpassungskoeffizienten als richtig und vergleichbar zu den benachbarten Lagen angenommen.

## Sachwert

### Sachwert

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 (EG-DG)	alle	1974	70	20	195,00 m <sup>2</sup> BGF	1.010	17,00	Linear	71,43	65.834
1	Wohnhaus (KG)	alle	1974	70	20	65,00 m <sup>2</sup> BGF	337	17,00	Linear	71,43	7.322

Σ 73.156

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten** **73.156**

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% **2.194**

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen** **75.350**

+ Bodenwert **5.850**

**Vorläufiger Sachwert** **81.200**

± Marktanpassung + 25,00% **20.300**

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **101.500**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau, etc. - 4.000

+ Zuschlag durch demografische Einflüsse 3,00 % 3.045

- Fehlende Innenbesichtigung 10,00% - 10.150

**SACHWERT** **90.395**

## 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.

Geschoss	BGF (m <sup>2</sup> ) Bruttogrundfläche
<b>Wohnhaus</b>	
Kellergeschoss (Ansatz wie Grundstück, da komplett bebaut)	65,00
Erdgeschoss	65,00
Obergeschoss	65,00
Dachgeschoss (ausgebaut)	65,00
Summe	260,00
<b>Summe (rd.)</b>	<b>260</b>

### Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer kann durch Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung und andere Gegebenheiten verlängert oder verkürzt werden. Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, aber unter Berücksichtigung des individuellen Erhaltungszustandes und durchgeführter Modernisierungen des Gebäudes sowie die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung bezüglich der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen.

Im Vordergrund steht daher nicht die technische Lebensdauer des Gesamtgebäudes, sondern die Erwartungen des Marktes hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der ImmoWertV (Anlage 1 zu §12 Absatz 5, Satz 1) 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	17. Jahrhundert	70	50	1974	20
Schuppen	unbekannt				

#### Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

##### Wohnhaus:

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Baujahr. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes werden hier 10 Jahre angesetzt. Das Baujahr wird fiktiv mit 1964 unterstellt.

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:

Dem Gebäude kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mehr unterstellt werden.

### 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: III. Quartal 2024:

Wohngebäude: = 1,840 Baupreisindex  
 Bürogebäude: = 1,881 Baupreisindex  
 Gewerbliche Betriebsgebäude: = 1,875 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 Wertermittlungstichtag ist zugrunde gelegt.

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m<sup>2</sup> 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 Wohnhaus

Ansatz als Typus Zweifamilienwohnhaus „Reihenmittelhaus“ (Zwei Seiten Fassade, geschlossene Bebauung)  
Gebäudeart: 2.11

Standardstufe 1: 615 €/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten

Standardstufe 2: 685 €/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten

Gemittelt:

$$(615 \text{ €/m}^2 + 685 \text{ €/m}^2) / 2 = 650 \text{ €/m}^2$$

$$650 \text{ €/m}^2 \text{ abzüglich } 17 \% \text{ Nebenkosten} = 556 \text{ €/m}^2 \text{ ohne Nebenkosten}$$

$$556 \text{ €/m}^2 \times 1,840 \text{ Baupreisindex} = 1.023 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 0,9870 (BKI 2024)

$$\text{Regionalisierte Herstellungskosten} = 1.023 \text{ €/m}^2 \times 0,987 = 1.010 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Für den Kelleranteil wird eine Anpassung, wegen der geringeren Herstellungskosten vorgenommen:

$$1/3\text{-Ansatz von } 1.010 \text{ €/m}^2 = 337 \text{ €/m}^2 \text{ ohne Nebenkosten}$$

### 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. Die Ermittlung der NHK der Garage wird hier durch Datengrundlagen nach Typ und Standardstufe durchgeführt.

Besondere Bauteile	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
keine				

Nebengebäude	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Schuppen				kein Ansatz

### 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.

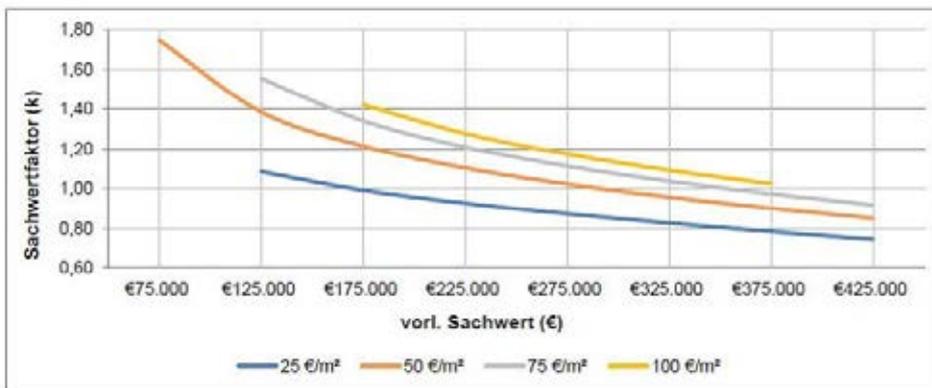
Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen im Verkehrswert angesetzt (Erschließung).

### 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.

Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg:

2022 - 2023 vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €		1,75		
125.000 €	1,09	1,39	1,55	
175.000 €	0,99	1,21	1,34	1,42
225.000 €	0,93	1,10	1,21	1,28
275.000 €	0,87	1,02	1,11	1,17
325.000 €	0,83	0,96	1,04	1,09
375.000 €	0,78	0,90	0,97	1,03
425.000 €	0,74	0,85	0,92	

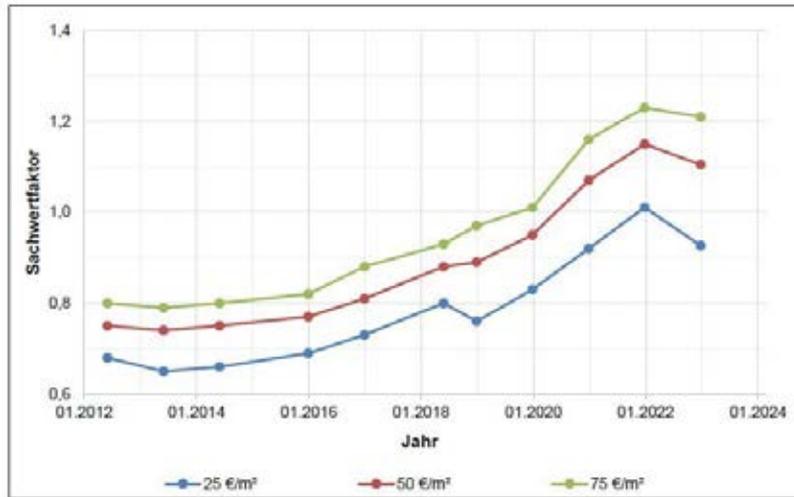


Entwicklung der Sachwertfaktoren ab 2013:

Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	261
Bestimmtheitsmaß R²	0,55
Ø vorl. Sachwert [€]	236.400
Ø Grundstücksgröße [m²]	820
Ø BRW [€/m²]	52
Ø RND [Jahre]	30
Ø Standardstufe	2,3
Ø BGF [m²]	352
Ø Wohnfläche [m²]	160
Ø Wert Außenanlage [€]	3.150
Ø Wert Nebengebäude [€]	3.000
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,17
Ø Gebädefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.650

vorläufiger Sachwert	Anzahl der Kauffälle			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €		2	1	
125.000 €	11	8	8	
175.000 €	26	23	16	4
225.000 €	14	22	20	3
275.000 €	14	20	12	3
325.000 €	10	15	6	1
375.000 €	2	6	4	2
425.000 €	2	2	2	1
Summe	79	98	69	14

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Sachwertfaktoren ab 2012.



### Ansatz Sachwertfaktor

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren basieren auf Standardobjekten im Wohnhausbau für eigengenutzte Immobilien. Das Bewertungsobjekt ist nicht mit dieser Datenbasis direkt vergleichbar. Dennoch ist es als SW-Objekt einzustufen, da die Renditebetrachtungen hier im Hintergrund objekttypisch stehen. Analog kann trotzdem hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, in dessen Höhe eine Ableitung auf das Marktverhalten gesehen werden. Niedrige Sachwerte bei adäquaten Lagen bzw. bei höheren Bodenwerten werden mit Aufschlägen gehandelt. Es werden hier die Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Kreis Hersfeld-Rotenburg für 75 €/m<sup>2</sup> und 100 €/m<sup>2</sup> Grundstück hilfswise herangezogen.

Die Wertzahlen für den vorläufigen Sachwert von rd. 81.000 € für beide Flurstücke Wohnhaus (205/1 und 206/1) haben keine Datenausweisung.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 125.000 € werden 1,55 bei 75 €/m<sup>2</sup> BRW angegeben, bei 175.000 € und einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> ist es 1,42. Der halbe Ansatz zwischen 1,0 (neutral) und dem gemittelten Ansatz aus den o.g. Daten von 1,485  $((1,55+1,42) / 2)$  ist vom Marktverhalten angemessen.

Einerseits ist das Bewertungsobjekt kein klassisches Ein- oder Zweifamilienhaus, andererseits ist es im niedrigpreisigen Segment. Der Ansatz zwischen 1,0 und 1,485 wird mittig angenommen. Ein Sachwertfaktor von rd. 1,25 ist marktangemessen.

Die Marktanpassung beträgt somit + 25 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,25.

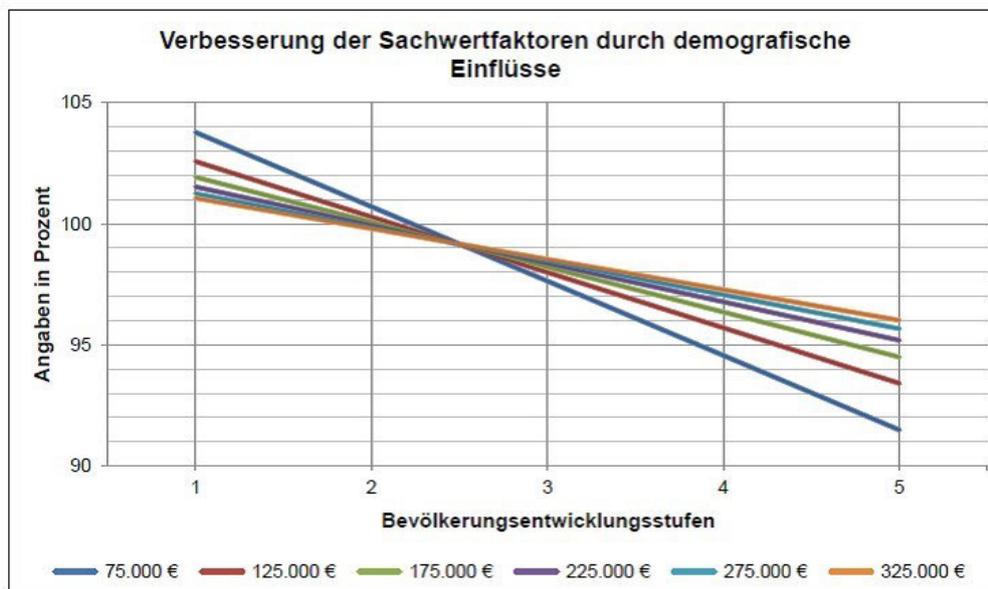
**Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):**

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 Linienverlauf 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:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 25 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,26 % und 6,6 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 164 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (mehr als 110 Jahre).



**Ansatz:**

Zuschlag von rd. 3 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.  
Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = 101.500,00 x 3 % = 3.045 €

Der Zuschlag für die Verbesserung des Sachwertfaktors beträgt somit rd. 3.045 €

**Pkw-Stellplatz**

Es sind auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden.

**Photovoltaik/ Solarthermie**

keine vorhanden

## Ertragswert

### Ertragswert

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			heiten
w	1	Wohnen	20	2,00	2	123,00		5,50	8.118	117
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 20	Ø 2,00	Σ 2	Σ 123,00			Σ 8.118	Σ 117	

### Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	(/Stk.)		
w	1	Wohnen	13,80	0,66	351,00	8,64	2,00			31,57
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten										Ø 31,57

### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR	
			EUR/a		EUR/a	EUR/a			
w	1	Wohnen	8.118	2.563	5.555	117	5.438	16,3514	88.918
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 8.118	Σ 2.563	Σ 5.555	Σ 117	Σ 5.438		Σ 88.918	

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**88.918**

+ Bodenwert

5.850

#### Vorläufiger Ertragswert

**94.768**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau

4.000

- Fehlende Innenbesichtigung 10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

10.150

#### ERTRAGSWERT

**80.618**

## Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV (Markt-/Verkehrswert) geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

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.

**Das Objekt ist kein typisches Ertragswertobjekt. Hier wird dieses Verfahren nur als stützendes bzw. plausibilisierendes Verfahren angewandt (2. Säule).**

### WFL / NF (Wohn-/Nutzfläche)

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. Es sind keine Wohnflächenberechnungen nach DIN, GIF, etc.

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

Die Wohnfläche wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nochmals überschlägig plausibilisiert.

Geschoss	WF (m <sup>2</sup> ) Wohnfläche
<b>Wohnhaus</b>	
Erdgeschoss (65,00 m <sup>2</sup> BGF x 0,7)	45,50
Obergeschoss (wie EG)	45,50
Dachgeschoss (45,00 m <sup>2</sup> WF x 0,7)	31,85
Summe	122,85
<b>Summe (rd.)</b>	<b>123</b>

### 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.

Ansatz: 2,0 %

Der Liegenschaftszins ist das Verhältnis zwischen Einnahmen und einem Kaufpreis unter Berücksichtigung der Potentiale und Risiken.

Einschätzung der wesentlichen Einflussfaktoren:

1.) Makrolage / - standort	befriedigend	+/-
2.) Mikrolage und Verkehrsanbindung	befriedigend	+/-
3.) Gebäudeart und Entwicklungsmöglichkeiten	gut	+
4.) Restnutzungsdauer als Garant der wirtschaftlichen Nutzung	befriedigend	+/-

Hinsichtlich der guten Lage, der Restnutzungsdauer und der wohnwirtschaftlichen Gebäudeart und vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, sowie der Wertermittlungsparameter, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % abgeleitet.

Hinsichtlich des Baustils eines Fachwerkhäuses mit niedrigen Decken, energetischen Abschlägen und auch der nicht vorhandenen Stellplätze, ist hier das Risiko im oberen Bereich für Wohnen anzusetzen.

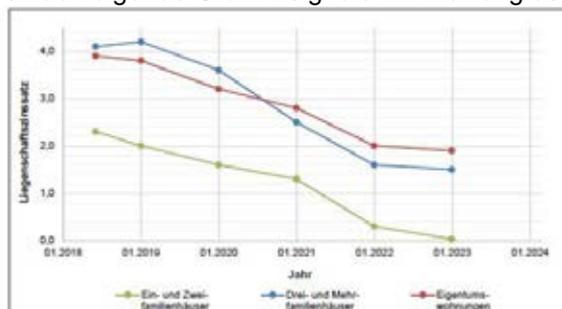
### Quellen:

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg:

Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl Vergleiche	126
Nettokaltniete Ø	4,90 € (3,37 € – 6,65 €)
Bewirtschaftungskosten Ø	30 %
Bodenwert Ø	53 €/m <sup>2</sup> (17 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup> )
Restnutzungsdauer Ø	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz im Mittel	0,03 %
Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	1,4 %
Rohetragsfaktor im Mittel	25,7 %
Rohetragsfaktor Standardabweichung	7,5 %

Objektart	Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser
Anzahl Vergleiche	21
Nettokaltniete Ø	5,40 € (3,97 € – 7,40 €)
Bewirtschaftungskosten Ø	30 %
Bodenwert Ø	67 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> – 105 €/m <sup>2</sup> )
Restnutzungsdauer Ø	28 Jahre
Liegenschaftszinssatz im Mittel	1,5 %
Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	2,1 %
Rohetragsfaktor im Mittel	17,9 %
Rohetragsfaktor Standardabweichung	4,2 %

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze ab 2018



### Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Gem. § 34 ImmoWertV sind zur Kapitalisierung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenansätze wurden innerhalb der Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV angesetzt.

#### Wohnhaus

Verwaltungskosten = gewählt: 351 €  
 Instandhaltungskosten = gewählt: 13,80 €/m<sup>2</sup>  
 Mietausfallwagnis = gewählt: 2%

### Plausibilisierung über Rohertragsfaktor

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wurde über das Rohertragsverhältnis plausibilisiert.

Der Rohertragsfaktor im Verkehrswert ist lastenfrei, ohne Bauschäden:  
 $88.918 \text{ € (vorläufiger Wert der baulichen Anlage)} / 8.118 \text{ € (Rohertrag)} = 10,95$

Folgende Rohertragsfaktoren sind lt. Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg angegeben:

Rohertragsfaktor im Mittel	17,9 %
Rohertragsfaktor Standardabweichung	4,2 %

Rohertragsfaktor im Mittel	25,7 %
Rohertragsfaktor Standardabweichung	7,5 %

### Besonderheiten gemäß ImmoWertV

Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen.

### Erläuterungen zum Leerstand

Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden. Augenscheinlich scheint das Objekt, zumindest in einer Wohnung, bewohnt zu sein. Die Wohnung zur Altstadtstraße ist laut Aussage eines Nachbarn leerstehend. Gardinen waren allerdings vorhanden.

## Erläuterungen Mieter und Mietverträge

### Nachgewiesene Mieten

Mietaufstellung: Es ist keine Mietaufstellung vorhanden.

Es liegen zum Objekt keine Mietverträge vor. Auch ist nicht bekannt inwieweit hier eine Vermietung vorliegt.

### 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.

Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m<sup>2</sup> und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung - BetrKV) darstellen.

MIKA (Mietwertkalkulator), Stand 01.01.2023  
für Ø 60 m<sup>2</sup>-WFI von 5,60 €/m<sup>2</sup>,

VDP-Research GmbH / Wohnungsmieten 11/2024

Gemeindekennziffer: 06632 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	12,1	8,3	6,9	5,8
	gut	11,1	7,6	6,1	5,3
	mittel	10,1	7,1	5,7	5,0
	einfach	9,5	6,7	5,4	4,7

Anmerkung:  
Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

**Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.**

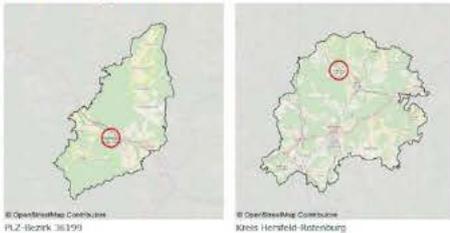
Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Objektzustand: gut  
Stand: 11/2024  
Quelle:  
Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Datum der Abfrage: 23.01.2025 14:29:37

**geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24**

Zeitraum April 2023 bis September 2024

**Wohnungsmieten**



Nachfrageindex: PLZ-Bezirk, Zentrum: 32 (<40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

Nachfrageindex: Kreis Hersfeld-Rotenburg: 29 (<40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	87	7,67 €	4,10 € - 12,22 €	5.083
Wohnungen	81 (93,1%)	7,49 €	4,10 € - 11,35 €	3.431 (67,5%)
<=30 m <sup>2</sup>	2 (2,3%)	10,94 €	10,54 € - 11,35 €	2.078 (40,9%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	36 (41,4%)	7,71 €	4,71 € - 12,83 €	2.498 (49,1%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	27 (31%)	7,15 €	4,03 € - 9,62 €	2.552 (50,2%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,10 €	6,06 €	7,38 €	8,65 €	12,22 €
Wohnungen	4,10 €	6,00 €	7,09 €	8,65 €	11,35 €
<=30 m <sup>2</sup>	10,54 €	10,74 €	10,95 €	11,15 €	11,35 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	4,71 €	5,31 €	7,49 €	9,30 €	12,83 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	4,03 €	6,27 €	7,08 €	8,55 €	9,62 €

**Kreis: Hersfeld-Rotenburg**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	620	8,86 €	4,76 € - 14,71 €	9.561
Wohnungen	549 (88,5%)	8,69 €	4,81 € - 14,06 €	6.984 (73%)
<=30 m <sup>2</sup>	19 (3,1%)	14,32 €	4,00 € - 27,50 €	4.555 (47,6%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	170 (27,4%)	8,35 €	4,81 € - 14,05 €	5.332 (55,8%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	226 (36,5%)	8,51 €	4,81 € - 13,18 €	5.458 (57,1%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	104 (16,8%)	8,60 €	4,57 € - 13,23 €	4.837 (50,6%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	23 (3,7%)	8,46 €	5,58 € - 13,04 €	4.526 (47,3%)
>160 m <sup>2</sup>	7 (1,1%)	9,89 €	6,16 € - 15,58 €	4.483 (46,9%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,76 €	6,88 €	7,88 €	10,00 €	14,71 €
Wohnungen	4,81 €	6,86 €	7,76 €	9,72 €	14,06 €
<=30 m <sup>2</sup>	4,00 €	10,95 €	14,36 €	17,77 €	27,50 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	4,81 €	6,59 €	7,50 €	9,02 €	14,05 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	4,81 €	6,86 €	7,75 €	9,37 €	13,18 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	4,57 €	6,84 €	8,17 €	9,99 €	13,23 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	5,58 €	6,92 €	8,13 €	9,12 €	13,04 €
>160 m <sup>2</sup>	6,16 €	6,92 €	8,24 €	12,73 €	15,58 €

## **Mietansatz**

### Wohnen

Eine Ist-Miete liegt nicht vor.

Hinsichtlich der Parameter wie Fachwerkgebäude, keine Stellplätze, niedrige Decken, Schrägen, ggf. Höhenunterschiede, energetische Abschläge, wird der Mietansatz im unteren Bereich der Vergleichsmieten angesetzt. Es wird augenscheinlich davon ausgegangen, dass es sich um 2 Wohneinheiten mit getrennten Zugängen handelt.

Es wird hier eine Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erachtet und in der Berechnung unterstellt. Dieser Ansatz liegt auch innerhalb der Spannen der Vergleichsmieten.

**Ergebnis**

**Verkehrswert**

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert - Flurstück 405/1 und 406/1 (Wohnhaus)	5.850
	Bodenwert - Flurstück 408/1	1.800
	Sachwert gesamt (Wohnhaus)	90.400
	Sachwert - Flurstück 405/1 (50 %)	45.200
	Sachwert - Flurstück 406/1 (50 %)	45.200
	Ertragswert - Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)	80.618

**Marktwert / Verkehrswert**

(Verkehrswert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)

<b>Flurstück 405/1, 406/1</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>90.400</b>
<b>Flurstück 408/1</b>	Ableitung vom Bodenwert	<b>1.800</b>

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 24.01.2025

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

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:**

<b>1</b>	<b>Beantwortung der gerichtlichen Hinweise</b>	1 Seite
<b>2</b>	<b>Straßenübersichtskarten</b>	3 Seiten
<b>3</b>	<b>Abzeichnung der Flurkarte</b>	1 Seite
<b>4</b>	<b>Fotodokumentation 21 Digitalfotos</b>	4 Seiten

**Beantwortung der gerichtlichen Hinweise**

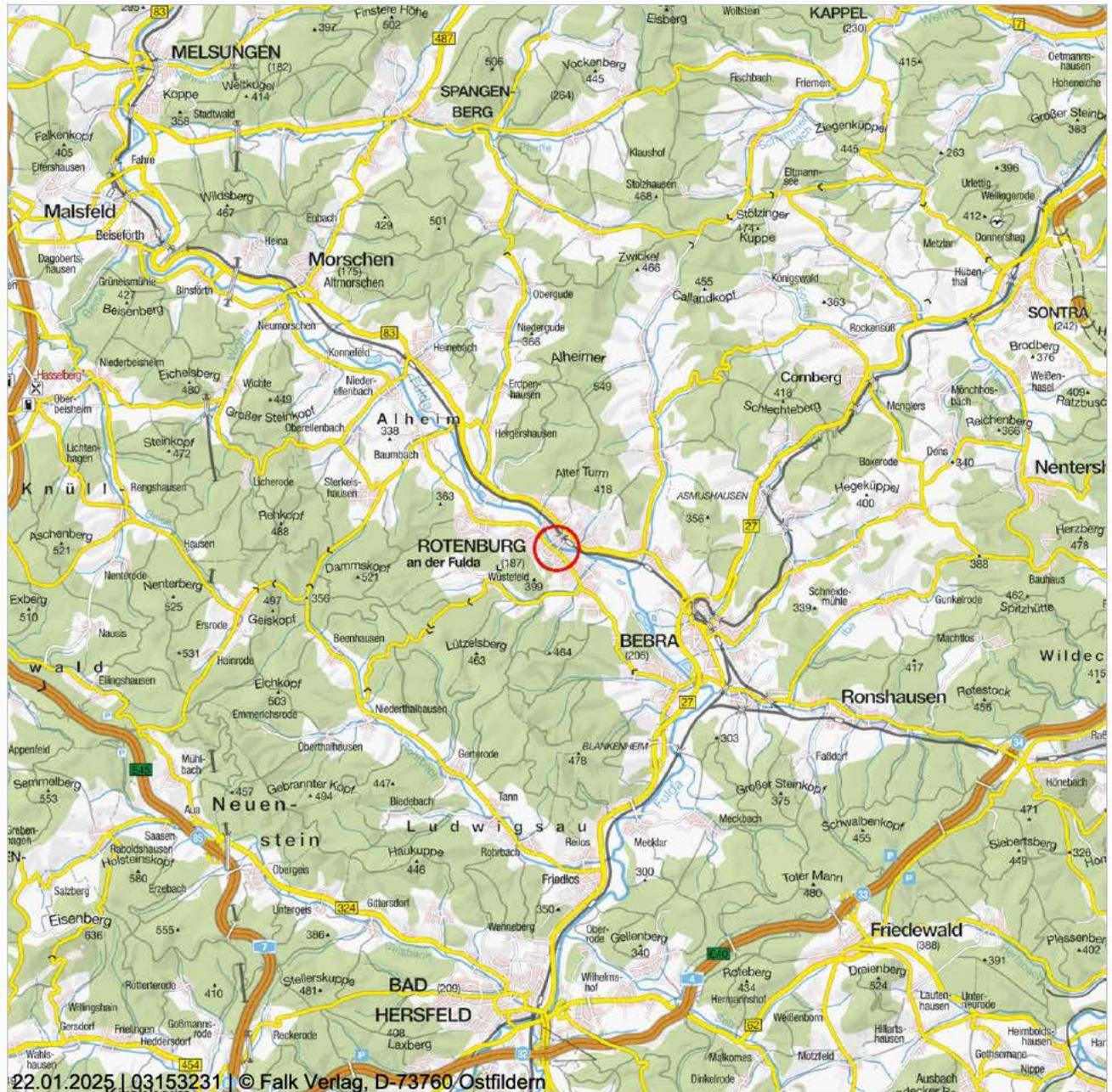
Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück.
Pos. 2)	Das vorliegende Wohnrecht soll hier auftragsgemäß nicht berücksichtigt werden. Siehe hierzu Erläuterungen zum Grundbuch.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, der Zugang wurde von der Schuldnerin nicht ermöglicht. Die Besichtigung des Objektes von außen war möglich.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin 76 Digitalfotos angefertigt, davon sind 21 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigefügt.
Pos. 8)	Es lagen keine Planunterlagen vor.
Pos. 9)	Es wurden keine Schäden festgestellt, welche einer umgehenden Behebung bedürfen.

**Gerichtliche Zusatzhinweise:**

a.)	Das Objekt ist augenscheinlich teilvermietet. Mietverträge lagen nicht vor.
b.)	Das Objekt ist augenscheinlich nicht gewerblich genutzt.

# Übersichtskarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Altstadtstr. 3



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 Gemeindefürnamen, die Flächennutzung 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: 2025

# Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Altstadtstr. 3



22.01.2025 | 03153231 | © 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.)

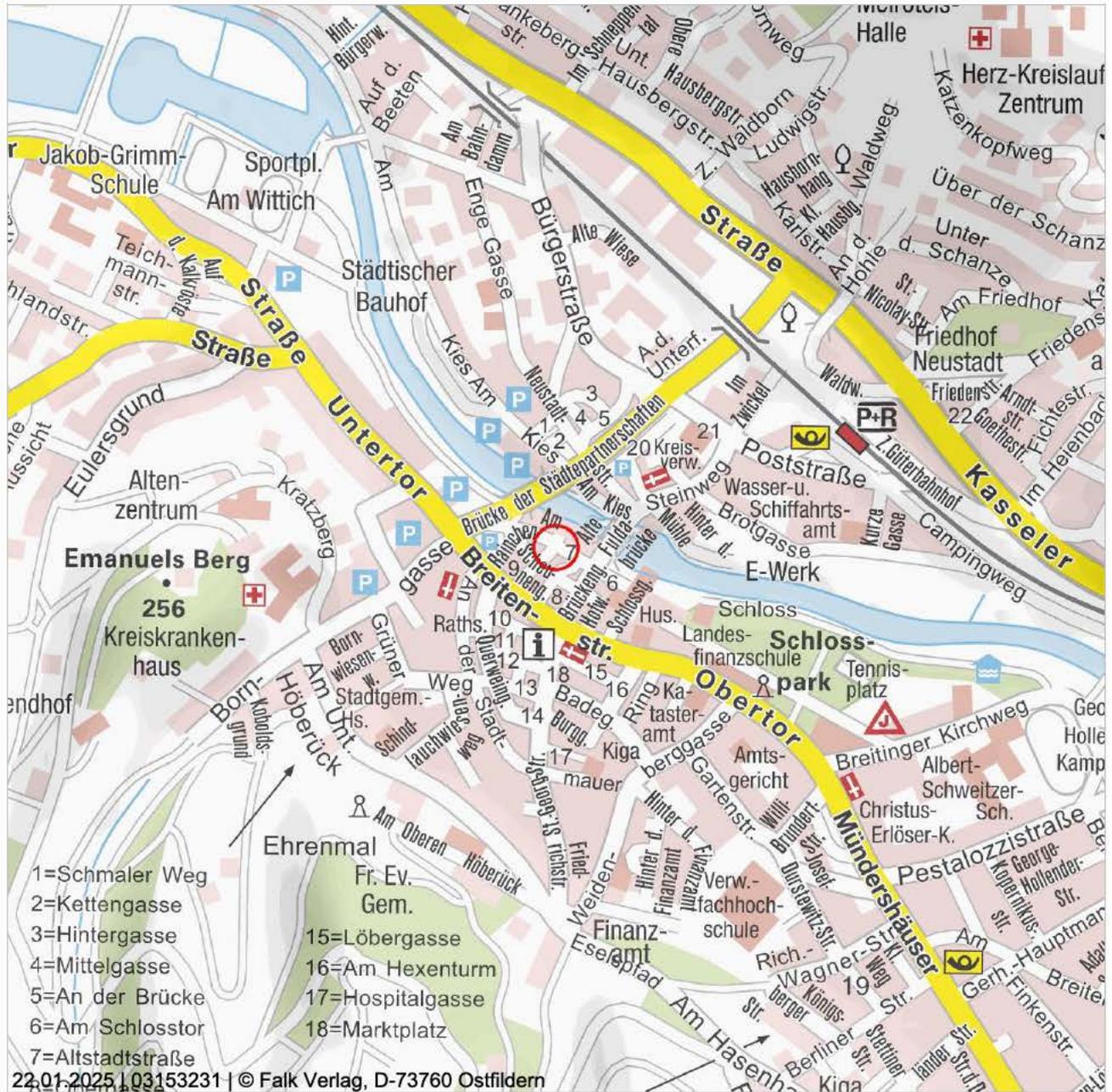
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2025

# Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Altstadtstr. 3



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.)

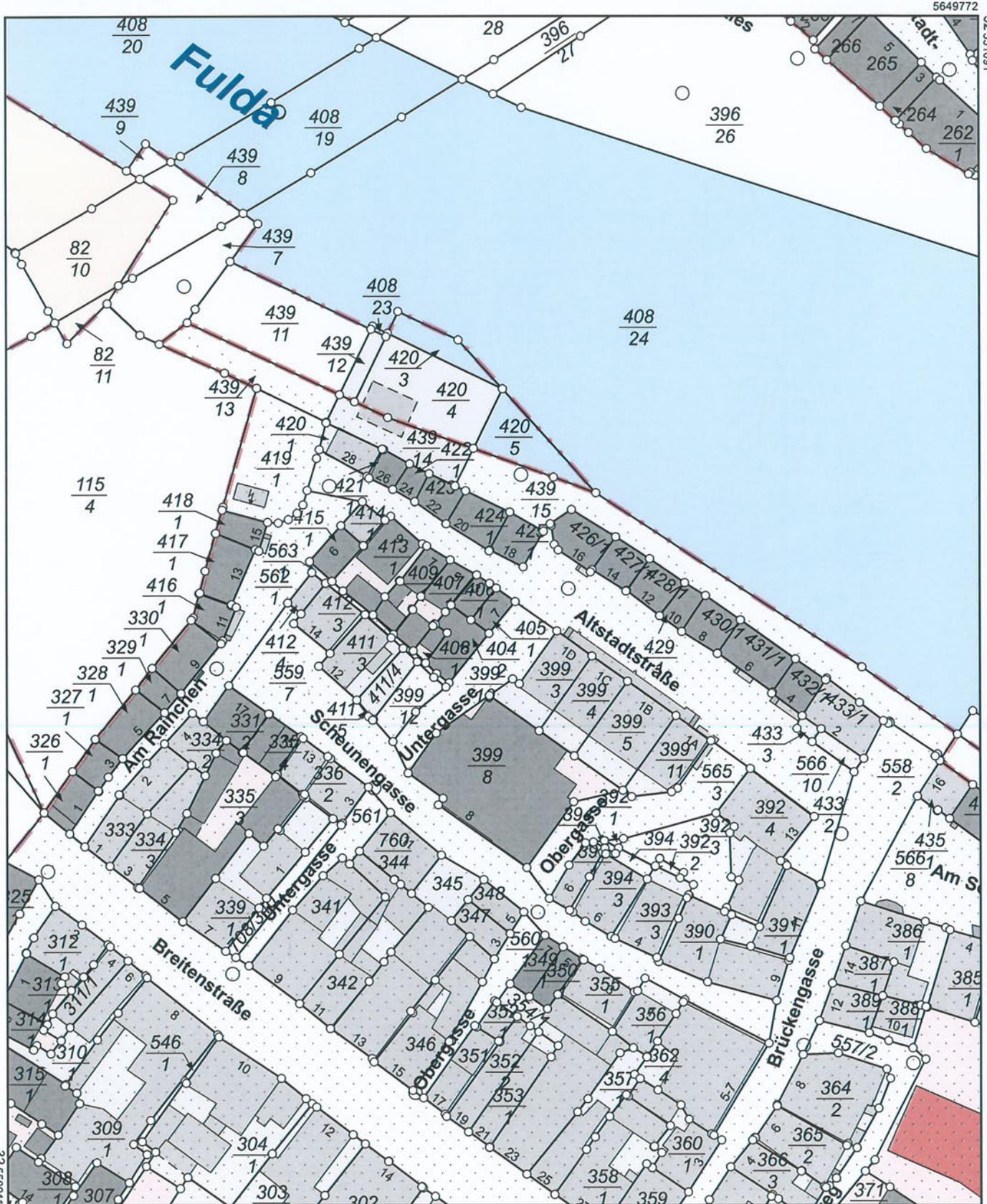
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2025

Flurstück: 405/1  
 Flur: 25  
 Gemarkung: Rotenburg

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda  
 Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
 Regierungsbezirk: Kassel



**Fotodokumentation zum Gutachten**



Ansicht Südost / Nordost  
Untergasse / Altstadtstr.  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Südost / Nordost  
Untergasse / Altstadtstr.  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Nordost  
Altstadtstr.  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Nordost  
Altstadtstr.  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Nordost  
Zugang Altstadtstr. 3  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Südost  
Untergasse  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Südost  
Untergasse  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Südost  
Untergasse  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Ansicht Südost  
Zugang Untergasse 7  
Flurstück 405/1, 406/1 (Wohnhaus)



Umfeld  
Altstadtstr.



Umfeld  
Altstadtstr.



Umfeld  
Altstadtstr.



Umfeld  
Altstadtstr.



Umfeld  
Untergasse



Umfeld  
Untergasse



Ansicht Südwest  
Untergasse  
Flurstück 408/1 (Schuppen)



Ansicht Südwest  
Untergasse  
Flurstück 408/1 (Schuppen)



Ansicht Südwest  
Untergasse  
Flurstück 408/1 (Schuppen)



Ansicht Südwest  
Untergasse  
Flurstück 408/1 (Schuppen)



Ansicht Südwest  
Flurstück 408/1 (Schuppen)  
Zugang



Ansicht Südwest  
Flurstück 408/1 (Schuppen)  
Zugang