



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. FH

**ANDREAS
STAUBACH**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks

OBJEKT

Lagerhallen mit Büro und Wohnung
Weyerswiesenstraße 12
36286 Neuenstein

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bad Hersfeld
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld
AZ.: 4 K 34/23

ERSTELLT AM

08.07.2025

VERKEHRSWERT zum Wertermittlungsstichtag **21.05.2025**

421.000 €



GUTACHTEN-NR. 25046

SEITENUMFANG: 43

AUSFERTIGUNGEN: 6 + PDF



Dalbergstraße 14 | 36037 Fulda | Telefon: 0661 90 22 10 | Telefax: 0661 20 20
info@staubach-partner.de | www.staubach-partner.de
Sparkasse Fulda | IBAN: DE46 5305 0180 0042 0004 77 | SWIFT: HELADEF1FDS

2 Inhaltsverzeichnis

Ziffer		Seite
1	Vorblatt / Deckblatt	1
2	Inhaltsverzeichnis	2
3	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
4	Vorbemerkungen	4
5	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
5.1	Grundstücksangaben	8
5.2	Tatsächliche Wertmerkmale	9
5.3	Rechtliche Wertmerkmale	11
5.4	Beschreibung der baulichen Anlage	12
5.5	Gesamteinschätzung	13
6	Ermittlung des Verkehrswertes	
6.1	Verkehrswertdefinition	14
6.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.3	Bodenwert	16
6.4	Ertragswert	18
6.5	Verkehrswert	23
7	Rechtliche Grundlagen / wesentliche Literatur	24
Anlagen		
	A1 Berechnungen	25
	A2 Grundstückslage und Liegenschaftskarte	26
	A3 Grundbuch	30
	A4 Baulastauskunft	33
	A5 Planunterlagen	35
	A6 Fotos	37

3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Lagerhallen mit Büro und Wohnung</u> <u>Weyerswiesenstraße 12</u> <u>36286 Neuenstein</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Bad Hersfeld</u> <u>Dudenstraße 10</u> <u>36251 Bad Hersfeld</u> <u>AZ.: 4 K 34/23</u>
--	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	() Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
() M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	x gemischt genutztes Gebäude	(3)	
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
x GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude	(6)	
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude		
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Aua								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschließung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
3	4	57/3	1.363	34 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	46.342
4	4	57/4	1.013	34 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	80.784
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								80.800

Baujahr	ursprünglich	1995	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	43 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1998	Wohnfläche gesamt ca.	145 m ²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.05.2025
Verkehrswert gesamt	421.000 €
* abgeleitet aus dem Ertragswert gemäß § 27-34 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>2.903</u>
-------------------------	--	---------------------

HINWEIS: Es hat lediglich eine Außenbesichtigung stattgefunden.

4 Vorbemerkungen

4.1 OBJEKT

Bezeichnung	<i>Büro- und Wohnhaus mit Halle und LKW-Halle</i>
Straße	<i>Weyerswiesenstraße 12</i>
PLZ/Ort	<i>36286 Neuenstein</i>

4.2 AUFTRAGGEBER

Name	<i>Amtsgericht Bad Hersfeld</i>
Straße	<i>Dudenstraße 10</i>
PLZ/Ort	<i>36251 Bad Hersfeld</i>

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Verfahrensbeteiligte sowie personenbezogene Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

4.3 Zweck

Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes zum Stichtag für die angeordnete Zwangsversteigerungssache gemäß Beschluss vom 15.04.2025.

4.4 SACHVERHALT

Mit dem Anschreiben des Amtsgerichtes Bad Hersfeld vom 15.04.2025, Eingang in meinem Büro am 17.04.2025 habe ich die Unterlagen zur angeordneten Zwangsversteigerungssache erhalten.

Dem Anschreiben des Amtsgerichtes Bad Hersfeld waren folgende Unterlagen beigelegt:

- Beschluss vom 15.04.2025*
- Liegenschaftskarte 1:500 vom 19.01.2023*
- Auskunft Baulastenverzeichnis*
- Auskunft Denkmalverzeichnis*
- Auskunft Gemeinde bzgl. Erschließungsbeiträge*
- Grundbuchauszug von Aua, Blatt 205 als amtlicher Ausdruck vom 07.09.2023, zuletzt geändert am 12.10.2021*

Die beteiligten Parteien wurden von mir für Mittwoch, 21. Mai 2025 - 10:30 Uhr zum Objekt eingeladen.

Zum Ortstermin war keine der Parteien anwesend. Es konnte keine komplette Besichtigung stattfinden. Es wurde lediglich eine Besichtigung von außen durchgeführt.

4.5 BEWEISBESCHLUSS

Amtsgericht Bad Hersfeld

15.04.2025

4 K 34/23



Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache

1. Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg
vertreten durch den Vorstand
Dudenstraße 15, 36251 Bad Hersfeld

2. Land Hessen,
vertreten durch das Finanzamt Hersfeld-Rotenburg,
Im Stift 7, 36251 Bad Hersfeld

- Gläubiger -

gegen



- Schuldner -

über die im Grundbuch von Aua Blatt 205 eingetragenen Grundstück3

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
3	Aua	4	57/3	Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche, Weyerswiesenstraße 12	1363
4	Aua	4	57/4	Gebäude- und Freifläche, Weyerswiesenstraße	1013

ist die Zwangsversteigerung des vorgenannten Grundeigentums angeordnet worden.

Gemäß §§ 74a Abs. 5, 85 a ZVG soll das Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Als Sachverständiger wird Herr Dipl.-Ing. Andreas Staubach, Fulda, bestellt.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Seite 1/2

25-04-15 Beschluss Bestellung Sachverständiger

**4.6 ANSCHREIBEN
HINSEIWE:**

Gemäß Anschreiben des AG Bad Hersfeld vom
15.04.2025 sollen folgende Punkte berücksichtigt
werden:

1. mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten. Es bedarf daher der Schätzung jedes einzelnen Grundstücks oder Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz - **Ich bitte Sie allerdings, ein einheitliches Gutachten für beide Grundstücke zu erstellen, da nur eine einheitliche Verwertung in Frage kommt.**

2. Wegen der im Grundbuch im Grundbuch eingetragenen Belastungen, die zu berücksichtigen sind, wird auf den anliegenden Grundbuchauszug verwiesen. Ich rege jedoch an, insbesondere bei Altenteilrechten o.ä. zuvor Rücksprache mit mir zu nehmen.

- **Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jew. Eigentümer des Grundstücks 57/3 - nicht wertbeeinflussend, da die Grundstücke als eine Einheit verwertet werden.**

3. Bei beweglichen Gegenständen, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist jeweils der Einzelwert anzugeben. Falls solche Gegenstände von Ihnen nicht in die Schätzung einbezogen werden sollten, sind sie mit einem entsprechenden Hinweis dennoch genau zu bezeichnen.

- **nicht bekannt**

4. Bei landwirtschaftlich genutzten Anwesen ist die Angabe des vorhandenen Tier- und Maschinenbestandes erforderlich.

- **es ist kein Tier- oder Maschinenbestand vorhanden**

5. Bei der Besichtigung haben der/die betreibende(n) Gläubiger und der Schuldner ein Anwesenheitsrecht. Teilen Sie bitte daher den Besichtigungstermin folgenden Beteiligten rechtzeitig mit (...).

- **alle Beteiligten wurden eingeladen, jedoch hat keine der Parteien teilgenommen**

6. Sollte Ihnen der Zugang zum Gebäude verwehrt werden, schätzen Sie es bitte nach dem äußeren Eindruck, da die Besichtigung nicht erzwungen werden kann.

- **Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden, da die Parteien nicht anwesend waren. Ebenfalls waren keine Mieter / Bewohner anzutreffen.**

7. Fügen Sie bitte Ihrem Gutachten einige Lichtbilder bei, die geeignet sind, Lage und Zustand der Gebäude optisch zu dokumentieren.

- **Fotodokumentation ist dem Gutachten beigelegt.**

8. Sofern Ihnen Grundrisse des Gebäudes vorliegen, wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie entsprechende Kopien Ihrem Gutachten beifügen würden.

- **alle uns zur Verfügung stehenden Unterlagen wurden dem Gutachten beigelegt, wie z.B. Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)**

9. Sollten Sie Schäden am/an Gebäude/n feststellen, die Ihrer Ansicht nach der umgehenden Behebung bedürfen, wollten Sie dies bitte - ggf. schon vorab - ausdrücklich mitteilen und in Ihrem Gutachten gesondert hervorheben.

- **mögliche Ausbesserungsarbeiten der Abdichtung im Sockelbereich an der Südseite, geschätzt ca. 5.000 €. Berücksichtigt bei den BoG's (Punkt 6.4.3.3)**

- | | | |
|------------|--------------------------------------|--|
| 4.7 | WERTERMITTLUNGS-
STICHTAG | <i>21. Mai 2025</i> |
| | QUALITÄTSSTICHTAG | <i>21. Mai 2025</i> |
| 4.8 | TAG DER
ORTSBESICHTIGUNG | <i>21. Mai 2025</i> |
| | Teilnehmer | <i>Dipl.- Ing. Andreas Staubach (öbSV)
Dipl.-SV. Moritz Staubach (Mitarbeiter)</i> |
| 4.9 | QUELLENVERZEICHNIS | <i>Rechtliche Grundlagen
Wesentliche Literatur
(siehe Punkt 7)</i> |

UNTERLAGEN

bereitgestellt vom Amtsgericht Bad Hersfeld:
siehe Pkt. 4.4

bereitgestellt vom Gläubiger Nr. 1:

- Planunterlagen / Bauakte des Objektes

vom Sachverständigen eingeholt:

- Bebauungsplan- / Flächennutzungsplanauskunft

- Bodenrichtwert zum Stichtag

- Fotos in digitaler Form, aufgenommen zum Ortstermin

5 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

5.1 Grundstücksangaben

5.1.1 Ortsbezeichnung

Straße	Weyerswiesenstraße 12
PLZ/Ort	36286 Neuenstein

5.1.2 Grundstücksbezeichnung

lfd. Nr. 3	Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche, Weyerswiesenstraße 12
lfd. Nr. 4	Gebäude- und Freifläche, Weyerswiesenstraße 12

5.1.3 Gemarkung

Gemarkung von	Aua
Flur	4
Flurstück	57/3 und 57/4

5.1.4 Grundstücksgröße in m²

Flur 4, Flurstück 57/3	1.363
Flur 4, Flurstück 57/4	1.013

5.1.5 Grundstückseigentümer gemäß Grundbucheintrag

siehe Begleitschreiben

5.2 Tatsächliche Wertmerkmale

5.2.1 Makrolage

Stadt:	<i>Bad Hersfeld</i>
Landkreis:	<i>Hersfeld-Rotenburg</i>
Einwohner:	<i>30.846 (Stand 31. Dez. 2024)</i>
Bevölkerungsdichte:	<i>418 Einwohner je km²</i>
Fläche:	<i>73,87 km²</i>
Demografische Entwicklung:	<i>Demografietyt 6: "Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen"</i> <i>- Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe</i> <i>- Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung</i> <i>- Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten</i> <i>- Heterogene Arbeitsmarktsituation</i>

Höhe ü. NN: *212 m*

Quelle: *www.wegweiser-kommune.de, www.bad-hersfeld.de*

Die Kreisstadt Bad Hersfeld liegt im Nordosten des Bundeslandes Hessen und ist Verwaltungssitz des Landkreises Hersfeld-Rotenburg. Bad Hersfeld ist insbesondere als Kur- und Festspielstadt überregional bekannt.

Die Stadt liegt an der Bundesautobahn A4 (Aachen – Görlitz) sowie in unmittelbarer Nähe zur A7 (Flensburg – Füssen), eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen Deutschlands. Die Bundesstraßen B27 und B62 ergänzen das überregionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Bad Hersfeld ist an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen, mit regelmäßigen Verbindungen u. a. nach Fulda, Kassel und Bebra. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Kassel-Calden (ca. 75 km) und der Frankfurter Flughafen (ca. 130 km).

Wirtschaftlich ist Bad Hersfeld ein bedeutender Logistik- und Dienstleistungsstandort. Große Unternehmen wie Amazon, Libri und Deutsche Post DHL betreiben hier wichtige Logistikzentren. Darüber hinaus finden sich mittelständische Betriebe aus den Bereichen Maschinenbau, Gesundheitswesen und Einzelhandel.

5.2.2 Mikrolage

Baugebiet	<i>Gewerbegebiet</i>
Beeinträchtigungen	<i>keine</i>
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude	<i>keine</i>

5.2.3 Form und Größe des Grundstückes

Oberfläche *leicht hanglagig*
 Baugrund *gewachsener und aufgeschütteter Boden, ungeprüft*
 Zuschnitt *rechteckig*
 Altlasten Immissionen *) *Eine Abfrage über Altlasten ist nicht erfolgt, da nicht im Anschreiben gefordert. (weitere Auskünfte wie Baulasten und Denkmalschutz wurden von Amtswegen getätigt)*

*) Hinweis: Wertbeeinflussende Faktoren aus Immissionen und Kontaminationen (Altlasten) finden keine Würdigung. Bei Bekannt werden vorgenannter Belastungen sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

5.2.4 Erschließung

Art der Straße *Anliegerstraße*
 Versorgungsleitungen *Strom-, Wasser- und Telefonanschlussleitung*
 Entsorgung *Abwasserkanal vorhanden*
 Beitrags- und Abgabepflichten *vorhanden; über Abteilung III Grundbuch gesichert*

5.2.5 Nutzung des Wohngebäudes

Lagerhallen mit Büro und Wohnung

**geschätzt, da kein Zugang zum Objekt*

**dem äußeren Anschein nach als Wohnobjekt genutzt*

**Aufteilung den alten Plänen entnommen*

Geschoss	Aufteilung	Größe
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Eingang / Windfang</i>	<i>888 m²</i>
	<i>Sozialraum, Raum 1 + 2, Flur, Waschraum, WC 1 + 2, Büro 1 + 2, Lager 1 + 2, Halle, Be/Entladezone, LKW Halle</i>	
<i>Obergeschoss</i>	<i>Flur 2, Zimmer 2, Küche, Schlafen, Flur 1, Zimmer 1, Bad, Wohnen</i>	<i>151 m²</i>
<i>BGF gesamt ca.:</i>		<i>1.039 m²</i>

5.2.6 Verkehrsanbindung

siehe Punkt 5.2.1

5.2.7 Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe

Kleinere Läden des täglichen Bedarfs sind im Nachbarort Obergeis ca. 3km entfernt vorhanden. Das innerstädtische Versorgungszentrum von Bad Hersfeld mit weiteren Fachgeschäften, Gastronomie, Banken und öffentlichen Einrichtungen liegt ca. 12 km westlich und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

5.3 Rechtliche Wertmerkmale

5.3.1 Art und Maß der baurechtlich zulässigen Nutzung (BauNVO §§ 19)

Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen:

Das Baugesetzbuch BauGB §1 Abs. 2 bezeichnet als Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan jedoch als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

5.3.1.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung §8 Abs. 1 BauGB.

Das zu bewertende Objekt liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 "In der Dörrwiese" der Gemeinde Neuenstein / OT Aua mit folgenden Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet

II = zwei Geschosse

0,8 = GFZ

1,6 = GRZ

o = offene Bauweise

D ≤ 48°

5.3.2 Wertrelevante Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch ist unter Abteilung II eine Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 4 - Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 57/3 (Gemarkung Aua Blatt 205);

Diese Eintragung beeinflusst den Wert nicht, da die Grundstücke zusammen gehören und auch hier gemeinsam als ein Objekt bewertet werden.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld-Rotenburg weist keine Eintragungen auf. (Auskunft vom 20.09.2023)

5.3.3 Denkmalschutz

Das Denkmalverzeichnis des Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist laut Auskunft vom 05.10.2023 keine Eintragungen auf.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlage

Hinweis:

Aussagen, z.B. über Wand-, Decken- oder Dachaufbauten etc. beziehen sich auf sichtbare Gebäudeteile (ohne Öffnung von Konstruktionsteilen). Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Die dient als Übersicht. Die technische Beurteilung der Gebäudekonstruktion auf deren Standsicherheit ist nicht Aufgabe dieses Bewertungsgutachtens. Die Feststellung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nur bewertungsseitig. Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (wie z.B. Heizung, Sanitär- und Elt. Anlagen) wurde nicht geprüft. Türen und Fenster sowie deren Konstruktionsmerkmale unterlagen nur einer optischen Prüfung.

5.4.1 Bauart

Zweckbestimmung **Lagerhallen mit Büro und Wohnung**

5.4.2 Bauliche Ausführung und Ausstattung

Bemerkung:

Der bauliche Zustand wurde örtlich in Schriftform festgehalten und befindet sich in der Arbeitsakte.

Außenwände/Fassade: **Massivmauerwerk - verputzt & gestrichen, Sockel hellgrau abgesetzt**

Fenster: **Kunststofffenster 2-fach verglast, teilweise manuelle Rollos vorhanden; LKW-Halle nur 1-fach verglast**

Dach: **Holz-Fachwerkbinder mit Holzpfeilen und Welleternitdach**

Sanitärausstattung: **- keine Besichtigung möglich**

Innenwandbekleidung: **- keine Besichtigung möglich**

Bodenbeläge: **- keine Besichtigung möglich**

Treppen: **- keine Besichtigung möglich**

Türen: **Eingangstür: Kunststoff-Alutür mit Lichtauslass**

Heizung/Lüftung: **- keine Besichtigung möglich**

Elektroinstallation: **- keine Besichtigung möglich**

Sonst. Bauliche Anlagen: **keine**

Sonst. Gebäudeteile: **keine**

5.4.3 Außenanlagen

Versorgungsleitungen **Strom-, Wasser- und Telefonanschlussleitung**

Bodenbefestigungen **Hof geschottert**

Einfriedung **keine Einfriedung, rückseitig Zaun**

Bepflanzung - Gestaltung **Hoffläche / Zufahrt gepflastert, großteils geschottert**

5.4.4 Baulicher Zustand

Zum Ortstermin am 21. Mai 2025 zeigt das Hauptgebäude von außen einen leicht ungepflegten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. An der Ostseite, entlang des Sockelbereichs wurden fehlerhafte Abdichtungsarbeiten ausgeführt. Siehe Anlage Fotos.

Bemerkung: Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden entsprechend keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Weiterhin wurde keine Untersuchung bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holzbauteilen usw.) vorgenommen. Solche Untersuchungen können nur durch fachbezogene Gutachter oder von Spezialinstituten durchgeführt werden und würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

5.4.5 Energetischer Gebäudezustand

Zum Ortstermin entspricht das Objekt nicht den heute gültigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz.

5.5 Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36286 Neuenstein - Aua, ca. 12 km von der Innenstadt Bad Hersfelds entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.376 m² (bestehend aus zwei Grundstücken - 1.363 m² und 1.013 m²) und ist leicht hanglagig. Es ist mit einem Büro- und Wohnhaus mit Halle und einer LKW-Halle bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des Büro- und Wohnhauses mit Halle ist 1995. Im Jahr 2003 wurde die LKW-Halle errichtet und eine Umnutzung des Büro- und Wohnhauses durchgeführt. Das Objekt ist teilweise unterkellert.

Zum Ortstermin am 21. Mai 2025 zeigt das Hauptgebäude von außen einen leicht ungepflegten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. An der Ostseite, entlang des Sockelbereichs wurden fehlerhafte Abdichtungsarbeiten ausgeführt. Siehe Anlage Fotos.

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird entsprechend der Definition des § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung nach ImmoWertV § 6 stehen drei Verfahren zur Verfügung, welche nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen sind:

- **Vergleichswertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**
- **Sachwertverfahren**

Die Verwendung eines oder mehrerer Verfahren ist zu begründen und der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit aus dem Ergebnis des bzw. der herangezogenen Verfahren zu ermitteln (vgl. § 6 ImmoWertV).

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen abzuleiten (vgl. § 24 ImmoWertV), beim

Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (vgl. §§ 27 - 34 ImmoWertV) und beim

Sachwertverfahren ergibt sich der Sachwert aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (vgl. §§ 35-39 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke aus dem Gebiet dieser Grundstückslage oder von Vergleichsgrundstücken vergleichbarer Gebiete heranzuziehen bzw. auf geeignete Vergleichsfaktoren zurückzugreifen, wenn die diesen Faktoren zugrunde liegenden Merkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.

Dabei müssen vergleichbar sein u. a.:

- Zustand und Entwicklung von Grund und Boden,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
- Erschließungszustand bzw. Beiträge und Abgaben dafür,
- Grundstücksgröße und -gestalt (Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse),
- Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Baujahr, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausstattung).

Ertragswertverfahren

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder durch Wohngebäude mit zwei oder mehr abgeschlossenen Wohnungen genutzt sind, in der Regel nach dem erzielbaren Ertrag ein.

Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der *marktüblich erzielbare Ertrag* im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das **Ertragswertverfahren** möglich ist (vgl. §§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wenn wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse, wie z. B. das Auslaufen mietrechtlicher Bindungen, absehbar sind, kann auch eine Ermittlung auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge vorgenommen werden.

Der Sachwert wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens nur nachrichtlich und vergleichend ermittelt.

Sachwertverfahren

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern u. ä. (inkl. Garage und sonstiger Nebengebäude) bebaut sind in der Regel nach den Herstellungskosten ein. Diese Objekte sind Gebäude mit individueller Grundrissgestaltung welche vorrangig zur Eigennutzung errichtet wurden. Die nachhaltige Erzielung von Erträgen stellt nicht das Nutzungsziel dar.

Beim **Sachwertverfahren** stehen die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Bodenwert im Vordergrund, wobei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch Sachwertfaktoren zu berücksichtigen sind. Bauliche Außenanlagen sind nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln, soweit sie noch nicht im Bodenwert enthalten sind.

*Bei dem hier zu bewertenden Objekt kommt das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, da mit der vorhandenen Bebauung die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.*

6.3 Bodenwert

21.05.2025

6.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden, wenn die Merkmale des/der Richtwertgrundstücks/e hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (vgl. § 14 ImmoWertV 2021). Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen zu berücksichtigen.

Für das zu bewertende Grundstück wird der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze) werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt (vgl. § 9 ImmoWertV). Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Laut der für den Stichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Bad Hersfeld-Rotenburg liegt folgender Bodenrichtwert vor.



Die Bodenrichtwertzonen sind wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwert	34,00 €/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone	22650002
Qualität	gewerbliche Baufläche
Art der baulichen Nutzung	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Stichtag	01.01.2024

6.3.2 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind objektspezifische, wertrelevante Faktoren gesondert zu berücksichtigen:

- Lage:** Das Objekt entspricht der Lageeigenschaften in der festgelegten Richtwertzone. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Geschossigkeit:** Das Bewertungsgrundstück weist hinsichtlich des B-Plans keine Abweichungen auf. Eine Anpassung ist nicht notwendig.
- Zuschnitt:** Im Bezug auf die Nachbarbebauungen hat das zu bewertende Grundstück einen durchschnittlichen Zuschnitt.
- Ausnutzung:** Hinsichtlich der Nachbarbebauungen hat das zu bewertende Grundstück eine durchschnittliche Ausnutzung, eine Anpassung ist nicht notwendig.
- Erschließung:** Das zu bewertende Grundstück weicht erschließungsbeitragsrechtlich nicht von dem Bodenrichtwert ab, sodass keine Anpassung erforderlich ist.

6.3.3 Bodenwertableitung

Bodenwert (ebf) 34,00 €/m²

Wertmodifizierung jeweils vom Ausgangswert bzgl:

Lage	0%	0,00 €/m ²
Geschossigkeit	0%	0,00 €/m ²
Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Erschließung	0%	0,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes wird der Bodenwert entsprechend dem ausgewiesenen Bodenrichtwert bewertet mit:

34 €/m²

6.3.4 Bodenwert

Flur	Flurstück	Germarkung	Fläche m ²	BRW€/m ²	Bodenwert €
4	57/3	Aua	1.363	34	46.342 €
4	57/4	Aua	1.013	34	34.442 €
Summe:					80.784 €
Bodenwert gerundet					80.800 €

BODENWERT "erschließungsbeitragsfrei" 21.05.2025 80.800 €

6.4	Ertragswert	21.05.2025
Allgemeines Ertragswertverfahren (vgl. § 28)		

6.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Wertermittlung werden zunächst die tatsächlichen Mieterträge festgestellt und ihre marktübliche Erzielbarkeit beurteilt.

Berücksichtigt werden auch Angaben über mietvertragliche Bindung sowie nicht vermietbare oder eigen genutzte Räume.

6.4.1.1 Tatsächliche Miete

<i>Lager und Büro (Gewerbe) sowie Wohnung (Wohnen) nicht bekannt</i>	<i>0 €/a</i>
<i>Gesamt Mieteinnahmen pro Jahr</i>	<i>0 €/a</i>

6.4.1.2 Marktüblich erzielbare Miete

<i>Rohertrag jährlich (Berechnung siehe Punkt 5.2.1.3)</i>	<u>47.904 €</u>
--	------------------------

6.4.1.3 Beurteilung der Erzielbarkeit

Gewerbliche Nutzung

Ein qualifizierter Mietspiegel für Gewerbemieten im Landkreis Bad Hersfeld-Rotenburg wird nicht zur Verfügung gestellt. Von der IHK Kassel werden auch keine Gewerbemieten ausgewiesen. Jedoch weist die Industrie- und Handelskammer Fulda eine Mietpreisübersicht für gewerblich genutzte Objekte aus.

Aus der gewerblichen Mietpreisübersicht 2024 der IHK Fulda gehen folgende Gewerbemieten hervor:

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024 IHK Fulda

	<i>Hallen- Logistik- und Produktionsflächen</i>	
<i>Gemeinde</i>	<i>von - bis €/m²</i>	<i>Schwerpunkt €/m²</i>
<i>Fulda</i>	<i>2,00 - 6,00</i>	<i>4,00 €</i>

Aufgrund der bekannten Werte, der Größe und Lage des Objektes, werden folgende Mieten als marktüblich eingeschätzt:

Büro- und Wohnhaus mit Halle

<i>Einheit</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nettokaltmiete/m²</i>	<i>Miete/Mo</i>	<i>Miete/a</i>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>497 m²</i>	<i>5,00 €/m²</i>	<i>2.485 €/Mo</i>	<i>29.820 €/a</i>
<i>Miete jährlich gesamt:</i>				<i>29.820 €/a</i>

LKW-Halle

<i>Einheit</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nettokaltmiete/m²</i>	<i>Miete/Mo</i>	<i>Miete/a</i>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>391 m²</i>	<i>2,50 €/m²</i>	<i>978 €/Mo</i>	<i>11.736 €/a</i>
<i>Miete jährlich gesamt:</i>				<i>11.736 €/a</i>

Marktübliche Miete jährlich gesamt (GEWERBE): 41.556 €/a

Wohnnutzung

Der Landkreis Bad Hersfeld-Rotenburg weist im Immobilienmarktbericht 2024 ein Mietwertniveau mit einer Spannbreite von Wohnraummieten von **4,95 bis 5,20 € /m²** aus.

Eine Unterstützung durch den Mietwertkalkulator ist in diesem Falle nicht möglich, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. Somit können die relevanten Merkmale nicht festgelegt werden.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet kann die Wohnnutzung nur im Rahmen einer Betriebswohnung / Hausmeisterwohnung stattfinden, somit ist ein Abschlag in der Wohnraummiete vorzunehmen.

Aufgrund der gegebenen Situation im Gewerbegebiet, der heutigen Marktsituation und der Größe des Objekts, wird folgender Mietzins als marktüblich eingeschätzt:

Einheit	Fläche	Nettokalt-miete/m²	Miete/Mo	Miete/a
<u>Obergeschoss</u>				
Wohnung	151 m²	3,50 €/m²	529 €/Mo	6.348 €/a
Marktübliche Miete jährlich gesamt:				6.348 €/a

Marktübliche Miete jährlich gesamt (WOHNEN): 6.348 €/a

6.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten, welche für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung in marktüblicher Höhe jährlich entstehen und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, setzen sich zusammen aus

- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- Mietausfallwagnis und
- Betriebskosten.

Die nachstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für die Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind Beträge auf der Grundlage von Basiswerten vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex wie folgt anzupassen:

Verbraucherpreisindex Basis 2020=100

Oktober 2024 119,3

Oktober 2001 77,0

Anpassung Basiswert 1,55

Gewerbe

Kostenposition	Ansatz pro Jahr	Begründung
Verwaltungs-kosten	1.247 €	<i>ImmoWertV 2021 - Anlage 3: 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung</i>
Instandhaltungs-kosten	<i>4,19 €/m² 888 m²</i> 3.716 €	<i>ImmoWertV 2021 - Anlage 3: 9,00€/m² davon 30 % für gewerbl. Nutzung zzgl. zeitlicher Anpassung</i>
Mietausfall-wagnis	1.662 €	<i>Anlage 3 - ImmoWertV 2021; 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung</i>
insgesamt	6.625 €	entspricht ca. 16 %

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt

ca.

6.625 €

des Rohertrages

6.625 €

REINERTRAG GEWERBE GESAMT

34.931 €

Wohnen

Kostenposition	Ansatz pro Jahr	Begründung
Verwaltungskosten: Wohnnutzung	357 €	<i>Anlage 3 - ImmoWertV 2021; 230€ jährlich je Wohnung (*jährliche Anpassung)</i>
Instandhaltungs-kosten Wohnnutzung	2.023 €	<i>Anlage 3 - ImmoWertV 2021; jährlich je Quadratmeter Wohnfläche (=9€/m² * jährliche Anpassung)</i>
Mietausfall-wagnis	127 €	<i>Anlage 3 - ImmoWertV 2021; 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrag</i>
insgesamt	2.506 €	entspricht ca. 39 %

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt

ca.

2.506 €

des Rohertrages

2.506 €

REINERTRAG WOHNNUTZUNG GESAMT

3.842 €

6.4.2.3 Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

(Bodenwertverzinsung)

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Hersfeld-Rotenburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 keine regionale Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte ausgewiesen. Die Fachliteratur von Kleiber (online abgerufen im Wertermittler Portal - reguvis) empfiehlt Liegenschaftszinssätze für diese Lage im Bereich von 7,0 - 9,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie des Objektzustands wird ein Liegenschaftszinssatz angesetzt in Höhe von:

9,0%

Bodenwert (ebf)	x	Liegenschaftszinssatz	
80.784 €	x	9,00 %	7.271 €

6.4.2.4 Reinertrag der baulichen Anlagen

31.502 €

6.4.2.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (siehe Anlage 1)

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich *noch wirtschaftlich* genutzt werden kann.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt. Berücksichtigt werden auch eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierung, die zur Verkürzung bzw. zur Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Wertermittlungstichtag:

21.05.2025

Büro- und Wohnhaus und LKW-Halle

Baujahr bewertungsrelevant:

1998

Normale Nutzungsdauer:

70 Jahre

Restnutzungsdauer:

43 Jahre

6.4.2.6 Barwertfaktor

Die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen erfolgt mit einem Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes. Der Barwertfaktor ist aus Anlage 1 der ImmoWertV bzw. aus der in genannter Anlage vorgegebenen Berechnungsvorschrift zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz	9,00 %
Restnutzungsdauer	43 Jahre
Barwertfaktor	10,83

6.4.2.7 Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert)

Barwertfaktor x Betrag aus 6.4.4

341.162 €

6.4.2.8 Vorläufiger Ertragswert

Nach § 27 (2) ImmoWertV ist der um die Bodenwertverzinsung geminderte und kapitalisierte Reinertrag mit dem ermittelten Bodenwert nach § 14 ImmoWertV zu addieren. Daraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Bodenwert (vgl. Abschnitt 5.1 Bodenwert)

80.184 €

Vorläufiger Ertragswert

421.346 €

6.4.2.9 Marktanpassung

In der ImmoWertV ist unter § 6 (2) beschrieben, dass die genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach § 7 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Werverhältnisse im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen

Marktanpassung

0,0 %

x Vorläufiger Ertragswert

421.346 €

Marktanpassung

0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

421.346 €

6.4.2.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und -schäden,
- abweichende Erträge von marktüblich erzielbaren Möglichkeiten

durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Gewerbebezüge oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Zu- und Abschläge

0 €

6.4.2.11 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich somit:

Vorläufiger Ertragswert

421.346 €

Marktanpassung

0 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

421.346 €

Ertragswert gerundet

421.000 €

ERTRAGSWERT

21.05.2025

421.000 €

6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Für dieses Objekt wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, siehe Begründung in Abschnitt 6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.

VERKEHRSWERT	21.05.2025	421.000 €
---------------------	-------------------	------------------

Verkehrswert in Worten

vierhundereinundzwanzigtausend euro

Abschließende Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Diese Wertermittlung wurde konkret für dieses Objekt aufgestellt und kann deshalb keine Anwendung oder Übertragung auf andere Objekte finden, sondern nur für den unter 4.3 definierten Zweck verwendet werden.

Eine damit nicht in Verbindung stehende Verwertung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne Einwilligung des Unterzeichners nicht gestattet.

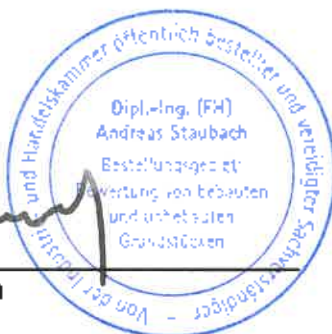
Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Fulda, 08. Juli 2025

ST.A | MST

A. Staubach

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Staubach



7 Rechtliche Grundlagen / Wesentliche Literatur

Rechtliche Grundlagen

Der Wertermittlung liegen zugrunde:

- a) Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) | 55. Auflage 2023
- b) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)"
- c) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise- ImmoWertA) vom 20.09.2023
- d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466)

Wesentliche Literatur

- a) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022 / 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- b) Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Bundesanzeiger Verlag, Wertermittler- Portal Reguvis
 - Kleiber Digital
 - Fachliteratur
 - Arbeitshilfen
 - Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertung
 - Entscheidungen
 - Rechtsgrundlagen
- c) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/2015 Instandsetzung / Sanierung/ Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage 2014/2015, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- d) GUG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

A1 Berechnungen

Stichtag: 21.05.2025

1 Berechnung der bebauten Fläche, der Bruttogrundfläche BGF und Berechnung der Restnutzungsdauer

Grundlage: Planunterlagen von 2003

1.1 Einfamilienhaus

1.1.1 Bebaute Fläche:

Hauptgebäude	ca. =	497	m ²
LKW-Halle	ca. =	391	m ²
		<u>888</u>	<u>m²</u>

1.1.2 Bruttogrundfläche BGF

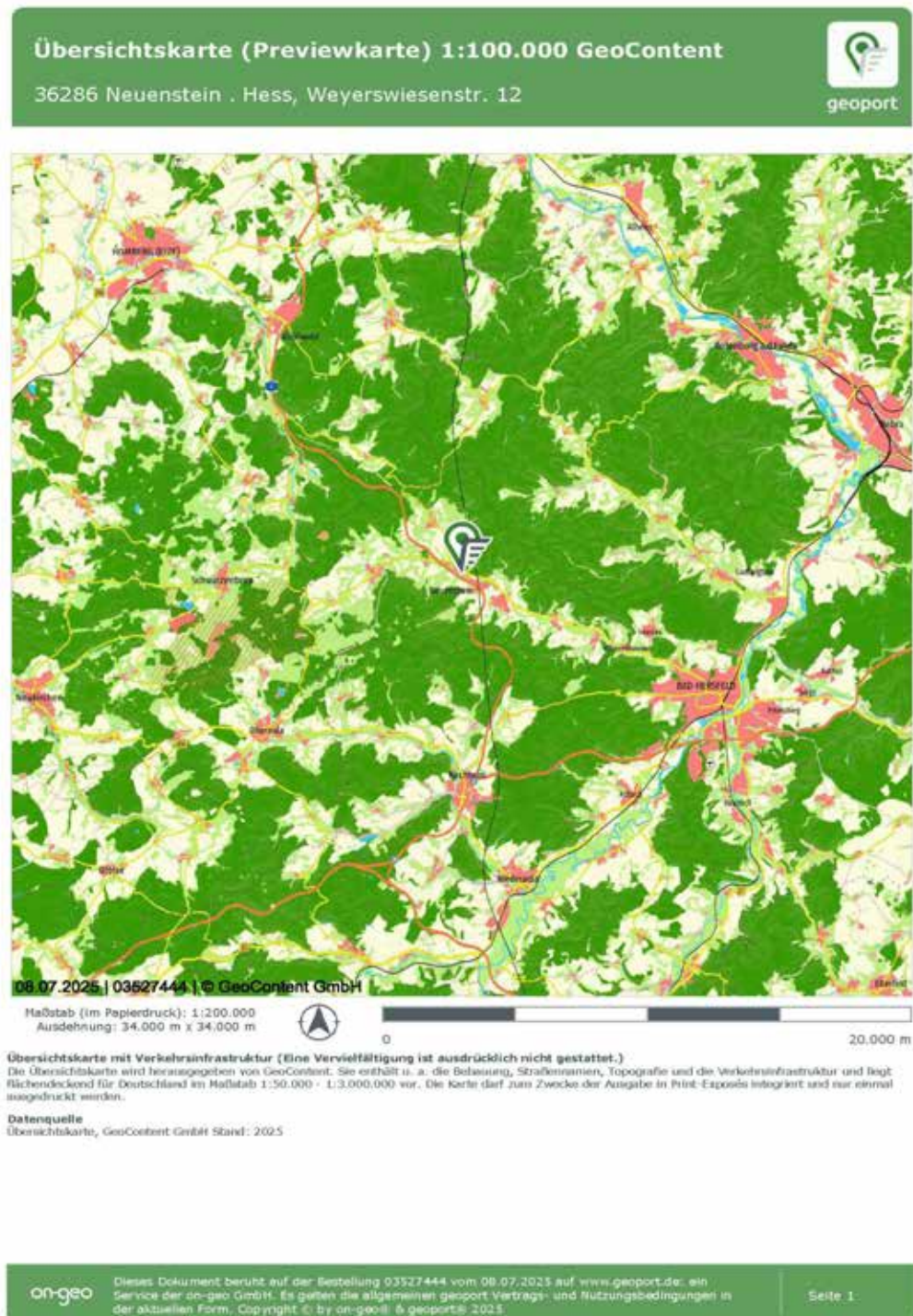
<u>Hauptgebäude</u>			
Erdgeschoss	ca. =	497	m ²
Obergeschoss	ca. =	151	m ²
		<u>648</u>	<u>m²</u>

<u>LKW-Halle</u>			
Erdgeschoss	ca. =	391	m ²
		<u>391</u>	<u>m²</u>

1.1.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer RND

<u>Büro- und Wohnhaus und LKW-Halle</u>	
Baujahr ursprünglich	1995
Erweiterung / Anbau	2003
Baujahr bewertungsrelevant	1998 nach sachverständigem Ermessen
GND	70 Jahre Modellkonformität IMB 2024
Alter bewertungsrelevant	27
RND bewertungsrelevant	43 Jahre
Alterswertminderung	39 v. H. (linear)

A2 Grundstückslage und Liegenschaftskarte



A2 Grundstückslage und Liegenschaftskarte



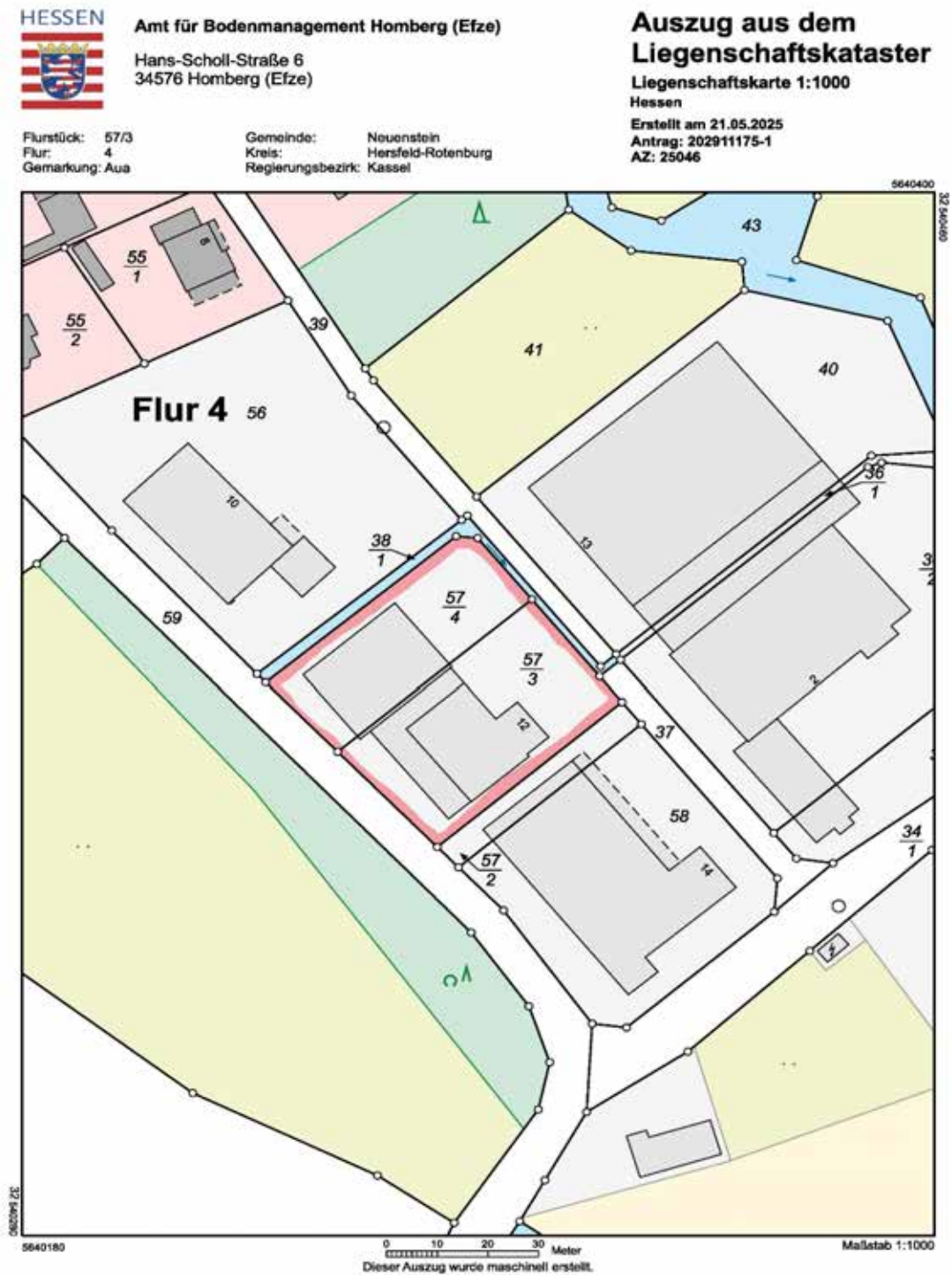
A2 Grundstückslage und Liegenschaftskarte



Quelle: google.maps

A2 Grundstückslage und Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte unmaßstäblich



A3 Grundbuch

Amtsgericht

Bad Hersfeld

Grundbuch

von

Aua

Blatt 205

Dieses Blatt ist zur Fortführung aus
KDV umgestellt worden und dabei an
die Stelle des bisherigen Blattes
getreten. In dem Blatt enthaltene
Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 29.01.2004, Wenzel

Bad Hersfeld Aua 205 - Geändert am 12.10.2021 - Abdruck vom 07.09.2023 - Seite 1 von 11 Seiten

Amtsgericht Bad Hersfeld		Grundbuch von Aua		Blatt 205		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 1	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Kont. Flurstück	Liegen- schafts- buch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	e	b		c/d	a	ha	a	m²
1	-	Aua	4	57		Landwirtschaftsfläche, Unter dem Roten Rain	-	26	60
2	1	Aua	4	57/1		Betriebsfläche, Weyerswiesenstr. 12		23	76
3	2	Aua	4	57/3	127	Betriebsfläche, Gebäude- und Frei- fläche, Weyerswiesenstraße 12		13	63
4	-	Aua	4	57/4		Gebäude- und Freifläche Weyerswiesenstraße		10	13
3									
2									
1									

3
2
1

Bad Hersfeld Aua 205 · Geändert am 12.10.2021 · Abdruck vom 07.09.2023 · Seite 2 von 11 Seiten

3
2
1

A3 Grundbuch

Amtsgericht Bad Hersfeld		Grundbuch von Aua	Blatt 205	Bestandsverzeichnis	Einklagbogen 1
Zur Nr. d. Grundstücke		Bestand und Zuschreibungen	Zur Nr. d. Grundstücke		Abzeichnungen
5	6	7	8	9	10
1	Von Blatt 183 übertragen am 21. Januar 1993. (Lotz) (Schott)	1.2	Von BVNr. 1 das Flurstück 57/2 gemäß VN 96/1 getrennt und nach Blatt 213 übertragen am 30.10.1996; Rest: lfd. Nr. 2.	7	
4	Von Blatt 217 übertragen am 30.06.2010. Kautsch	2.3	Von BVNr. 2 das Flurstück 57/4 gemäß VN 98/2 getrennt und nach Blatt 217 übertragen am 07.12.1998; Rest: lfd. Nr. 1.	14	

05 122 Grundbuch, Eintragung Besondere
G. R. Schott & A. H. Schott (Miet) - 1. 1997

Bad Hersfeld Aua 205 - Geändert am 12.10.2021 - Abdruck vom 07.09.2023 - Seite 3 von 11 Seiten

Amtsgericht Bad Hersfeld		Grundbuch von Aua	Blatt 205	Abteilung I	Einklagbogen 1
1	2	3	4	5	6
Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke in Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	7	8
1		1	Aufgelassen am 31. Juli 1982 und eingetragen am 21. Januar 1993. (Lotz) (Schott)		
2		1	Aufgelassen am 3. September 1993 und eingetragen am 8. Oktober 1993. (Lotz) (Schott)		
3	am 07.07.1950, LS	3	Aufgelassen am 06.02.2001; eingetragen am 25.07.2001. (Steinbach) (Kurz)		
4		3	Aufgelassen am 18.12.2002; eingetragen am 25.07.2003. (Hetterau) (Kurz)		
		4	Auflassung vom 27.01.2010; eingetragen am 30.06.2010. Kautsch		

Fortsetzung unten

Bad Hersfeld Aua 205 - Geändert am 12.10.2021 - Abdruck vom 07.09.2023 - Seite 4 von 11 Seiten

A3 Grundbuch

Amtsgericht Bad Hersfeld		Grundbuch von Aus	Blatt 205	Abteilung II	Einzugsbogen 1
Laufende Nummer der Eintrag- ungen	Nr. Nummer der betreffenden Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Inhalt und Beschränkungen			
1	2	Eigentumsübertragungsvorwerkung für Grundstück 5774, 1013 qm groß, für auf die Bewilligung vom 05.10.2001			
		(Dreus-Meixner) (Schott)			
2	3	Eigentumsübertragungsvorwerkung für geistl. Vorrangsvorbehalt für noch ei 600.000,--DM mit bis zu 18 % Zinsen von bis zu 5 %; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06.02.2001 eingetragen am 19.02.2001.			
		(Dreus-Meixner) (Müsch)			
3	3	Eigentumsübertragungsvorwerkung für Hersfeld; unter Bezugnahme auf die 03.01.2003.			
		(Dreus-Meixner) (Kurz)			
4	4	Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 5773 (Gemarkung Aus Blatt 205); gemäß Bewilligung vom 05.10.1998 (VR-Nr. 469/1998 Notar Stenachko, Bad Hersfeld) eingetragen am 07.12.1998 und von Blatt 217 hierher übertragen am 30.06.2010.			
		Kautsch			

Bad Hersfeld Aus 205 - Geändert am 12.10.2021 - Abdruck vom 07.09.2023 - Seite 5 von 11 Seiten

Amtsgericht Bad Hersfeld		Grundbuch von Aus	Blatt 205	Abteilung II	Einzugsbogen 1
Veränderungen		Löschungen			
Laufende Nummer d. Spalte	5	Laufende Nummer d. Spalte	7		
2	Rang nach Abt. III Nr. 4 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts; eingetragen am 08.03.2001.	1	Gelöscht am 07.12.1998.		
	(Dreus-Meixner) (Kurz)		(Dreus-Meixner) (Schott)		
3	Rang nach Abt. III Nr. 5; eingetragen am 13.06.2003.				
	(Dreus-Meixner) (Kurz)				
		2	Gelöscht am 25.07.2001.		
			(Holtbach) (Kurz)		
		3	Gelöscht am 25.07.2003.		
			(Ketterau) (Kurz)		

Bad Hersfeld Aus 205 - Geändert am 12.10.2021 - Abdruck vom 07.09.2023 - Seite 6 von 11 Seiten

A4 Baulastauskunft



**Landkreis
Hersfeld-Rotenburg**
Der Kreisausschuss

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg - 36247 Bad Hersfeld

Amtsgericht Bad Hersfeld
Zwangsversteigerung
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld



Aktenzeichen **2.10 H.1226/23**

Grundstück **Neuenstein-Aua, Weyerswiesenstraße 12**

Gemarkung **Aua**
Flur **4**
Flurstück **57/3**

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Neuenstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage unter dem Aktenzeichen 4 K 34/23.

Zu Lasten des oben näher bezeichneten Grundstücks sind bisher keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld-Rotenburg eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

N. Niebel
Niebel

Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld

Sachbearbeitung:
Frau Niebel
Gebäude/Zimmer: E/709
Telefon 06621 87-2111
Telefax 06621 87-1126
m.niebel@hef-rof.de

Postanschrift:
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld
Telefon 06621 87-0
Telefax 06621 87-1126
landkreis@hef-rof.de
www.hef-rof.de

20.09.2023 / nie

Unser Schreiben/Zeichen:
2.10 H.1226/23

Ihr Zeichen:
4 K 34/23

Allgemeine Geschäftszeiten:
Mo. + Di. 8.00 - 16.00 Uhr
Mi. + Fr. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. 8.00 - 17.30 Uhr
Bitte vorherige telefonische
Terminabsprache

Bürgerservice-Büros
Bad Hersfeld und
Rotenburg a. d. Fulda:
Mo. + Di. 8.00 - 17.30 Uhr
Mi. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. + Fr. 8.00 - 17.30 Uhr
Zulassungsstelle Bad Hersfeld:
zusätzlich Sa. 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse
Bad Hersfeld-Rotenburg
IBAN: DE26 5125 0000 0000 0000 31
BIC: HELADEF1HER

A4 Baulastauskunft



**Landkreis
Hersfeld-Rotenburg**
Der Kreisausschuss

10

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg · 36247 Bad Hersfeld

Amtsgericht Bad Hersfeld
Zwangsvorsteigerung
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld



Aktenzeichen **2.10 H.1228/23**

Grundstück **Neuenstein-Aua, Weyerswiesenstraße**

Gemarkung **Aua**
Flur **4**
Flurstück **57/4**

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Neuenstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage unter dem Aktenzeichen 4 K 35/23.

Zu Lasten des oben näher bezeichneten Grundstücks sind bisher keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld-Rotenburg eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

N. Niebel
Niebel

Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld

Sachbearbeitung:
Frau Niebel
Gebäude / Zimmer: E/709
Telefon 06621 87-2111
Telefax 06621 87-1126
m.niebel@helf-rot.de

Postanschrift:
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld
Telefon 06621 87-0
Telefax 06621 87-1126
landkreis@helf-rot.de
www.helf-rot.de

20.09.2023 /nie

Unser Schreiben / Zeichen:
2.10 H.1228/23

Ihr Zeichen:
4 K 35/23
FFwit 34/23

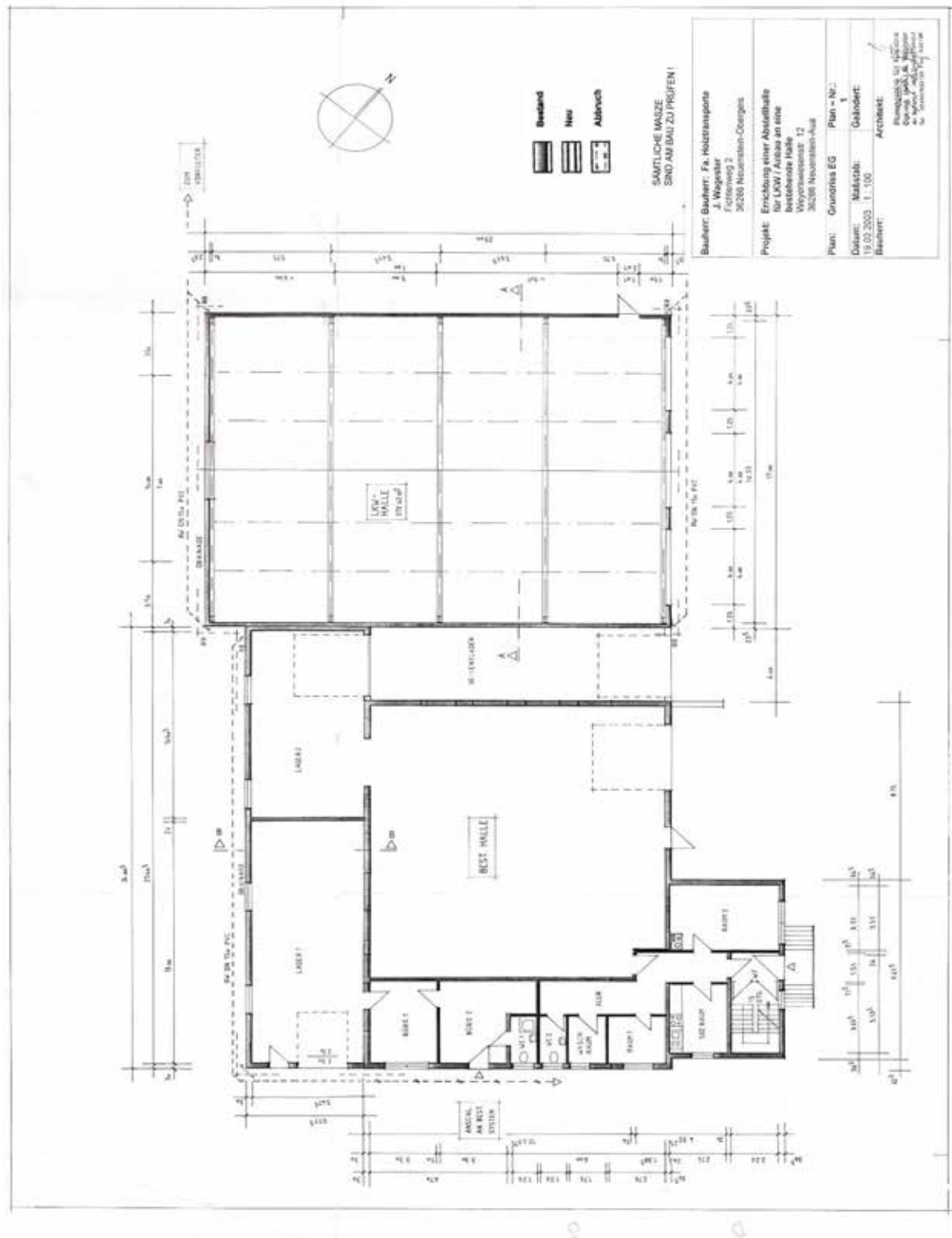
Allgemeine Geschäftszeiten:
Mo. + Di. 8.00 - 16.00 Uhr
Mi. + Fr. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. 8.00 - 17.30 Uhr
Bitte vorherige telefonische
Terminabsprache

Bürgerservice-Büros
Bad Hersfeld und
Rotenburg a. d. Fulda:
Mo. + Di. 8.00 - 17.30 Uhr
Mi. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. + Fr. 8.00 - 17.30 Uhr
Zufassungsstelle Bad Hersfeld:
zusätzlich Sa. 9.00 - 12.00 Uhr

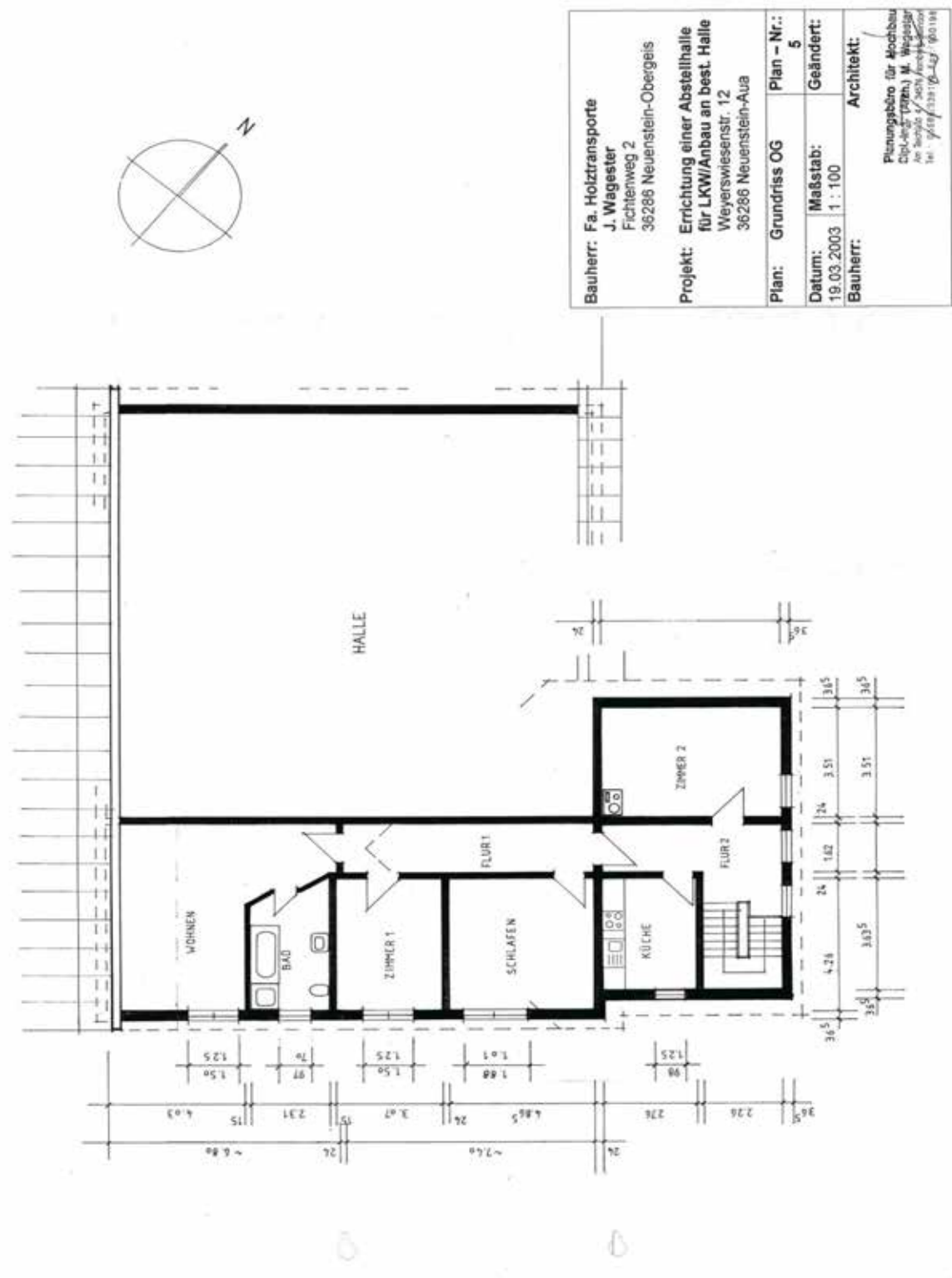
Bankverbindung:
Sparkasse
Bad Hersfeld-Rotenburg
IBAN: DE26 5325 0000 0000 0000 31
BIC: HELADEF1333

A5 Planunterlagen

unmaßstäblich



A5 Planunterlagen



Hauptansicht Straße



Foto 01

LKW-Halle



Foto 02

LKW-Halle



Foto 03



Giebelansicht / Haupteingang Büro- und Wohnhaus mit Halle

Foto 04

Eingang Büro- und Wohnhaus mit Halle



Foto 05

Seiteneingang Büro- und Wohnhaus



Foto 06

Seiteneingang



Foto 07

ehem. LKW-Ladezone



Foto 08

ehem. LKW-Ladezone



Foto 09



Eingangsbereich Halle

Foto 10

LKW-Halle



Foto 11

LKW-Halle



Foto 12

Straßenansicht rechts



Foto 13

Straßenansicht links



Foto 14

Ostseite (links vom Haupteingang)



Foto 15



fehlerhafte Abdichtungsarbeiten Sockelbereich

Foto 16

Zugang Rückseite



Foto 17

Ansicht Rückseite (Süden)



Foto 18

Ansicht Rückseite



Foto 19



Dach LKW-Halle

Foto 20