

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

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 37/24

Auftrags-Nr. 24.037-1 GG

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**

Straße **Königsberger Str. 14**

Bundesland **Hessen**

Eigentümer

Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**

Gutachter/in

Volker Dietz
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Zertifizierter Sachverständiger
gem. DIN EN ISO/IEC 17024
HypZert (F)
REV, WAVO WRV



Objektbesichtigungstag **06.11.2024**

Besichtigungsumfang **Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag **06.11.2024**

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

170.000 EUR

Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienwohnhaus mit Garage.

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ortsrand von Rotenburg an der Fulda, ca. 1 km von der Ortsmitte entfernt. 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 bzw. gut im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

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

Die Grundrisskonzeption ist vermutlich einfach und zweckmäßig aus dem Ursprungsbaujahr. Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet. Der Gesamtzustand ist somit als befriedigend aber gepflegt anzugeben.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits und der Gebäudekonzeption (Wohnen) andererseits insgesamt als gegeben zu beurteilen.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten 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
- konventionelle Bauweise, langlebig
- gute Wohnlage
- Gebäude mit Grundstück entspricht dem Käufermarkt

Negative Objekteigenschaften

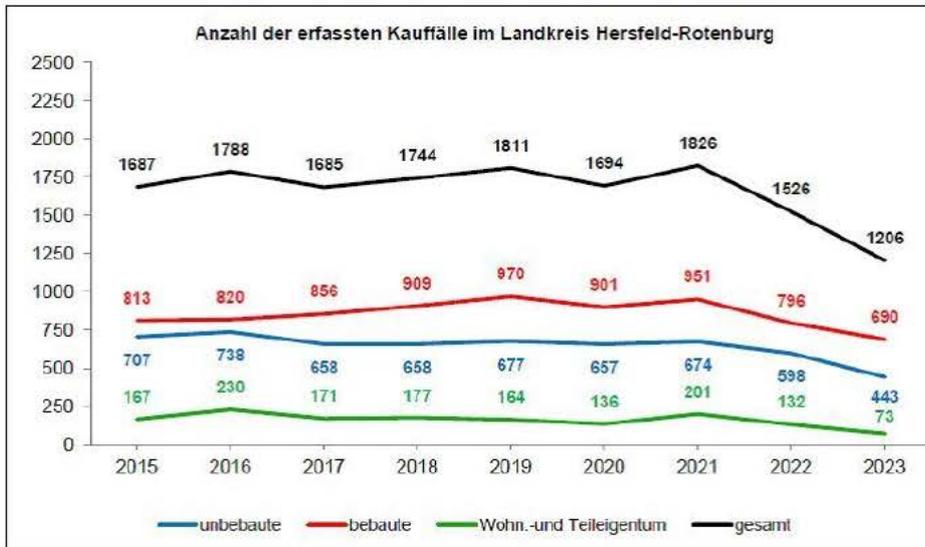
- Gebäude vermutlich vom Baujahr geprägt (veraltetet Ausstattungsmerkmale)
- lange, schmale Flurstücksform
- Kein direkter Gartenzugang aus den Wohnräumen

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

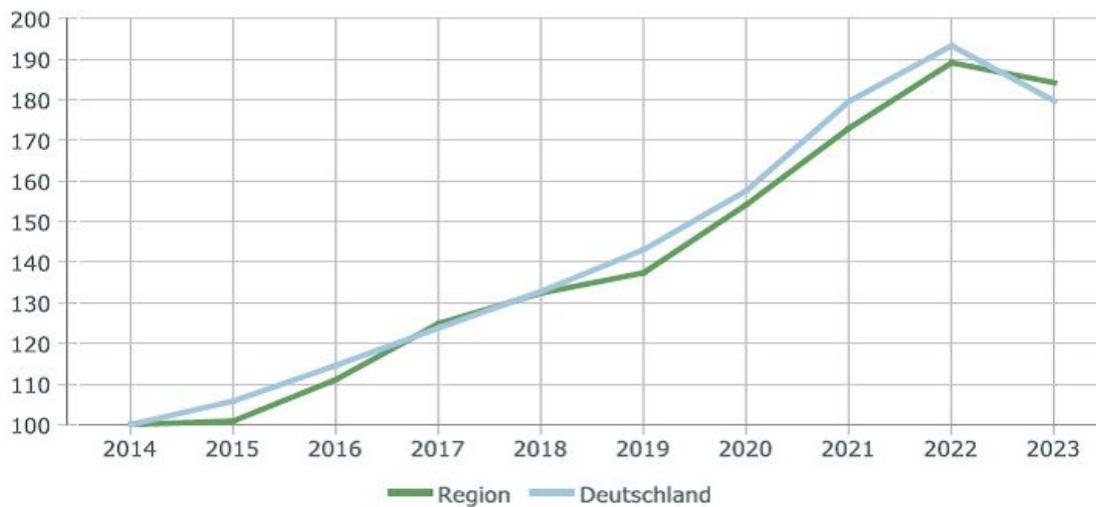
Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

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



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.

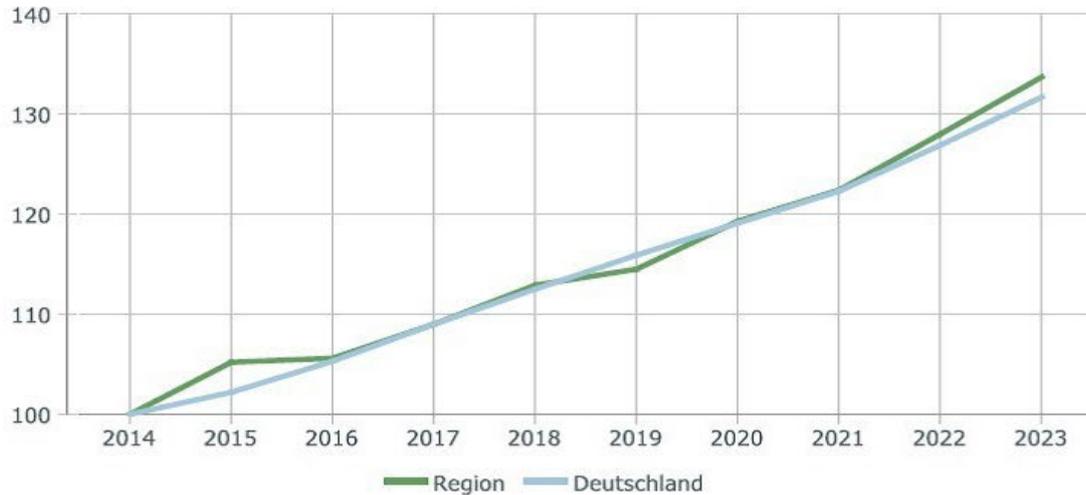
Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	7
Deutschland	6,7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

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

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend des ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine Parteinahme ausgeschlossen.

Haftungsausschluss:

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

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

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

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und /oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für eventuell dargestellte Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

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

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

„Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude

Sachwertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Sachwert

Begründung der Verfahrenswahl

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

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein Einfamilienwohnhaus (KG, EG, OG und teilausgebautem Dachgeschoss), einer Garage und einem Gartenhaus auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück.

Verfahren

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

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

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

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

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer



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
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 38 / 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, 14.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Frau

[REDACTED]

b.)

[REDACTED]

c.)

[REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Mittwoch, den 06.11.2024, 14.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Die Schuldnerin war nicht zugegen, nur die Tochter der Schuldnerin war anzutreffen.
Von den weiteren Geladenen war beim Ortstermin keiner anwesend.

Für den Sachverständigen:

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

Gegenstand der Besichtigung

Die Besichtigung des Objektes war nur von außen möglich.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Tochter (mündlich so ausgewiesen) der Schuldnerin war zugegen und hat eine Besichtigung von außen, auch auf dem Grundstück (Garten) genehmigt.

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 ² (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

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ortsrand von Fulda, ca. 1 km von der Ortsmitte entfernt. Marktplatz von Rotenburg in nördlicher Richtung.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgung im Ort vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arm	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(4,9 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(5,0 km)
Realschule	(48,9 km)
Hauptschule	(47,7 km)
Gesamtschule	(4,7 km)
Gymnasium	(23,8 km)
Hochschule	(47,4 km)
DB_Bahnhof	(0,9 km)
DB_Bahnhof_JCE	(12,3 km)

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße / Umfeld

Die Straße ist eine das Wohngebiet erschließende einfach ausgebaute Straße.

In unmittelbarer Nähe Kindergarten bzw. -krippe, Hochschule für Finanzen und Rechtspflege, Feuerwehr, Grundschule.

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 gut einzuschätzen.

Beurteilung der Lage bzgl. der vorhandenen Nutzung

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

Bewertung der Mikrolage

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

Öffentlich-rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

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

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Bauen gemäß § 34 BauGB ist hier Baurechtsgrundlage.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Das zu bewertende Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

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

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz

kein Denkmalschutz vorhanden.

Wasserschutzgebiet

Keine Angaben

Bauordnungsrecht

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

Besonderheiten

In der Straße lange geschnittene Flurstücke, Rückbereiche nur kleinteilig mit Gartenhütten bebaut.

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 bebaute Grundstück / Garagenzufahrt ist an der nordöstlichen Grundstücksseite über die Königsberger Str. anfahrbar.

Straßenfront Nordwestseite ca. 13,5 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 63 m, mittlere Grundstücksbreite ca. 13,5m.

Grundstücksgröße

932 m² lt. Grundbuch

Grundstücksform

Regelmäßiger, langer, schmaler, rechteckiger Zuschnitt, bestehend aus einem Flurstück.

Topographie

Grundstück von Nordost nach Südwest stark ansteigend.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehweg einseitig, Straßenbeleuchtung.

Höhenlage zur Straße

Grundstückerschließung (Zufahrt Garage) von Königsberger Str. her auf Straßenhöheniveau.

Starker Höhenversatz (ca. 3,5 - 4 m) von Straße zu Zugang EG bzw. KG

Zugang Wohnhaus über Treppenanlage (23 Stufen bis Zugang KG, weitere 8 Stufen zum Zugang EG).

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, Wasser, Abwasser, Telefon) vorhanden sind. Ein Gasanschlusspunkt war nicht ersichtlich.

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung rund um das Grundstück ist geprägt von Wohngebäuden.

An der nordwestlichen Grenze sind eine Garage und ein Gartenhaus direkt als Grenzbebauungen erstellt, das Wohnhaus ist als Doppelhaushälfte zur südöstlichen Grenze ebenfalls als Grenzbebauung errichtet. Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

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 einer Doppelhaushälfte mit Garage und Gartenhaus.

Baujahr

Wohnhaus	ca. 1958
freistehende Garage	geschätzt 1958 (wie Wohnhaus)
Gartenhaus	geschätzt 1958 (wie Wohnhaus)

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Inwieweit hier Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Gebäude stattgefunden haben ist nicht ersichtlich.

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss (lt. Verkaufsexposé nur teilausgebaut)

Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Satteldach mit Betondachziegel, Schleppdachgaube, Zinkrinnen- und -fallrohre.
Keller	vollunterkellert, Außenzugang ersichtlich
Fassade/Außenansicht	Putzfassade gestrichen, Sockel verputzt und farblich abgesetzt
Balkon	nicht vorhanden
Wände	Keine Innenbesichtigung vermutlich Mauerwerk tapeziert und gestrichen
Decken	keine Innenbesichtigung KG: Massiv, EG nicht ersichtlich
Treppen	keine Innenbesichtigung
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster, Baujahr 80/90er Jahre Aufsatzrollläden 80/90er Jahre Kellerfenster als einfachverglaste Stahlgitterfenster
Fensterbänke	Klinkerfensterbänke aus dem Baujahr
Außentüren	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt (Sichelform) und Edelstahltürdrücker, neueres Baujahr Kellereingangstür als einfache Stahltür
Innentüren	keine Innenbesichtigung
Fußböden	keine Innenbesichtigung
Elektro-Installation	keine Innenbesichtigung
Sanitäre Installation	keine Innenbesichtigung
Heizung/Technik	keine Innenbesichtigung lt. Verkaufsexposé ist das Gebäude mit einer Elektroheizung ausgestattet, weitere Beschreibung nicht vorhanden.

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	vermutlich einfach und zweckmäßig aus dem Ursprungsbaujahr
Beurteilung der Ausstattung	Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, dem Augenschein nach wird die Ausstattung mit einfach bewertet

Beurteilung des Gesamtzustandes:

Der Gesamtzustand ist somit als befriedigend aber gepflegt anzugeben.

Garagengebäude

Konstruktion	Fertigarage (90er Jahre)
Dach	Flachdach, mit Rasenteppich belegt
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Garagentore	einfaches Normstahl-Schwinger
Fußbodenbelag	Betonbelag ohne Anstrich/Beschichtung
Wände	Betonfertigwände gestrichen, tlw. farbliche Abplatzungen zur Nachbargarage
Ausstattung	Stromversorgung (Steckdosen) und Beleuchtung vorhanden

Gartenhaus

Massiv, Mauerwerk, Satteldach mit Tondachziegeln, Metallfensterrahmen/Einfachverglasung

Außenanlagen

Befestigung	Betonpflasterfläche vor Garage Betonsteine als Wegbefestigung zum Gartenbereich
PKW-Stellplätze	Ein Stellplatz vor der Garage und ein Stellplatz in der Garage vorhanden
Freiraum Gestaltung	Rasenflächen mit Bepflanzung und Baumbestand als gepflegter Hausgarten angelegt
Einfriedung	Sandsteinmauerwerk zur Straße Maschendrahtzaun, teilweise Lebendhecken
Sonstiges	Treppenanlage zur Straße mit Betonstufen und Betonpflaster-Zwischenpodesten, Einfaches Stahlgeländer mit Handlauf Kunststoffummantelt Treppe zum Zugang EG/Wohnhaus mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit ovalen Flachstahlfüllungen mit kunststoffummanteltem Handlauf

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist augenscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

PV-Anlage mit 12 Modulen. Vermutet wird eine Eigennutzung für die elektrische Beheizung. Ein separater Ansatz erfolgt nicht. Evt. Verträge mit Versorgern liegen nicht vor.

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).

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

Ansatz:

Abschlag 10 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = $183.808 \times 10 \% = 18.381 \text{ €}$

Es werden als Abschlag für die **fehlenden Innenbesichtigung rd. 18.381 €** abgezogen.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Es wird hier kein Abschlag für Bauschäden / Instandhaltungsstau vorgenommen, diese finden ihre Würdigung in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND).

Kleinere erkannte Schäden, wie Feuchtigkeit in der Garage, eine kleine Putzfehlstelle bei einem reparierten Außenwasserhahn und kleinere Putzschäden bei den Rollladenkästen werden im Rahmen der Instandhaltungskosten abgedeckt.

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

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.

Die Außenbesichtigung kann nicht genügend Aufschluss über eventuelle Schäden im Inneren geben. Es gibt einen pauschalen Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung.

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 ²
6951	4	Rotenburg	24	37/7	Gebäude und Freifläche Königsberger Str. 14	932,00

Gesamtfläche 932,00
 davon zu bewerten 932,00

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Wert (EUR)
6951	6	4	37/7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für [REDACTED], geb. am 21.03.1971; gemäß Bewilligung vom 28.02.2012 (UR-Nr. 125/12 Nota Hans Ulrich Gerlach, Rotenburg) und vom 18.04.2012 (UR-Nr. 238/2012 Notar Hans Ulrich Gerlach, Rotenburg) eingetragen am 23.04.2012.	
6951	11	4	37/7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 37/24); 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.

Herrschvermerk

Im Bestandsverzeichnis ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Abteilung II

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

Bemerkung zu Lfd. Nr. 6:

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

Bemerkung zu Lfd Nr. 11:

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

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist für dieses Flurstück kein Sanierungsvermerk eingetragen

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

Nr.	Grundstücksteilfläche Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
		m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück / Bauland	542	85,00					Ja	46.070
2	Grundstück / Gartenland	390	21,25					Ja	8.287

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

BODENWERT (gesamt)

54.357

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:	85,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23890006
Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
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 85,00 €/m² wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

Aufteilung in Vorder- und Hinterland/Gartenland.

Das Grundstück hat Übergröße für ein Doppelhaus und wird somit in Vorder- und Hinterland aufgeteilt. Es wird der Bereich hinter dem Gartenhaus zur Teilung in Vorder- und Hinterland herangezogen.

Hinterland: 30,00 m x 13,00 m = 390 m²

Für das Hinterland/Gartenland werden 25 % des angepassten Bodenrichtwertes angesetzt.

Ansatz Gartenland: 85,00 €/m² x 25 % = 21,25 €/m²

Ansatz Bauland: 932 m² - 390 m² = 542 m²

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

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	alle	1974	70	20	180,00 m ² BGF	1.033	17,00	Linear	71,43	62.154
2	Garage	alle	1994	60	30	18,60 m ² BGF	398	12,00	Linear	50,00	4.145
1	Besondere Bauteile gesamt	alle	1974	70	20	1,00 Stk.	11.000	17,00	Linear	71,43	3.676
3	Nebengebäude	alle				1,00 Stk.	4.000	18,00	Manuell	0,00	4.720

Σ 74.695

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		74.695
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00%	2.240
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		76.935
+ Bodenwert		54.357
Vorläufiger Sachwert		131.292
± Marktanpassung	40,00%	+ 52.516
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		183.808
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Zuschlag durch demografische Einflüsse	2,00%	+ 3.676
- Fehlende Innenbesichtigung	10,00%	- 18.381
SACHWERT		169.103

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 ²) Bruttogrundfläche
Wohnhaus	
Kellergeschoss (6,60 x 9,10)	60,06
Erdgeschoss (wie KG)	60,06
Dachgeschoss (wie KG) - teilausgebaut	60,06
Summe	180,18
Summe (rd.)	180

Garage	
Erdgeschoss (3,10 x 6,00)	18,60
Summe (rd.)	18,60

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	1958	70	40	1974	20
Garage (Baujahr geschätzt)	unbekannt	60	30	1994	30
Nebengebäude / Gartenhaus	-	-	-	-	-

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

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.

Wohnhaus mit Anbau:

Die Gebäudeeinheit ist augenscheinlich in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Baujahr. Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND werden hier 20 Jahre angesetzt.

Garage: Einzelgarage (Fertigarage)

Das echte Baujahr ist unbekannt, gemessen am Zustand und Ausbauqualität wird hier die GND/RND angesetzt.

Nebengebäude: Gartenhaus gemauert

GND/RND-Ansätze sind bei solchen Objekten nicht sachgerecht. Es wird ein pauschaler Ansatz im Sachwert gewählt.

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 Wertermittlungsstichtag ist zugrunde gelegt.

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus (Teilausgebautes Dach)

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.01

Standardstufe 2 : 725 €/m² inkl. Nebenkosten

725 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 620 €/m² ohne Nebenkosten

Gebäudeart: 1.02

Standardstufe 2: 605 €/m² inkl. Nebenkosten

605 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 517 €/m² ohne Nebenkosten

Gemittelt:

$$(620 \text{ €/m}^2 + 517 \text{ €/m}^2) / 2 = 569 \text{ €/m}^2$$

$$569 \text{ €/m}^2 \times 1,84 \text{ Baupreisindex} = 1.047 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 0,9870 (BKI 2024)

$$\text{Regionalisierte Herstellungskosten} = 1.047 \text{ €/m}^2 \times 0,987 = 1.033 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Garage

Garage

Gebäudeart: 14.1

Standardstufe 3 (Fertigarage): 245 €/m² inkl. Nebenkosten

245 €/m² abzüglich 12 % Nebenkosten = 219 €/m² ohne Nebenkosten

$$219 \text{ €/m}^2 \times 1,84 \text{ Baupreisindex} = 403 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 0,9870 (BKI 2024)

$$\text{Regionalisierte Herstellungskosten} = 403 \text{ €/m}^2 \times 0,987 = 398 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, 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
Treppenanlage von Straße	1	Pauschal	7.000 €	Siehe Berechnung
Treppenanlage zum Zugang EG	1	Pauschal	3.000 €	Siehe Berechnung
Gaube (Gartenseite)	1	Pauschal	1.000 €	Siehe Berechnung
			11.000 €	

Nebengebäude	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Gartenhaus (massiv)	1	Pauschal	4.000 €	Siehe Berechnung

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt.

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

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

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

Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

2022 - 2023 vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m ²	50 €/m ²	75 €/m ²	100 €/m ²
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	

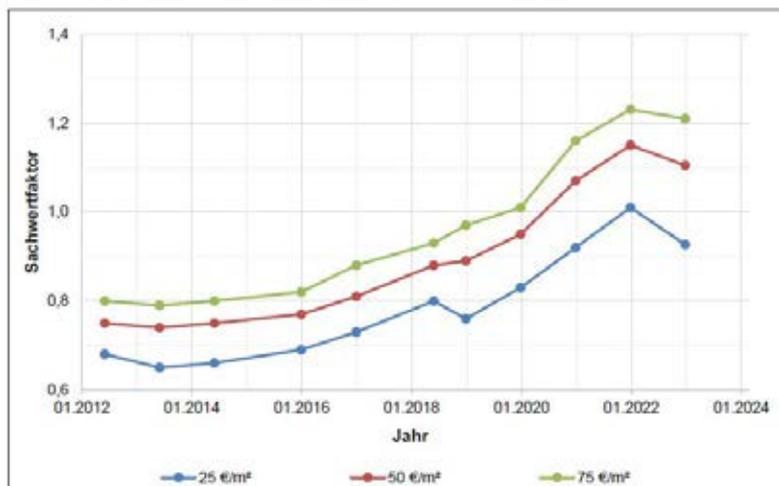


Datengrundlagen:

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

vorläufiger Sachwert	Anzahl der Kauffälle			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m ²	50 €/m ²	75 €/m ²	100 €/m ²
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

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei insgesamt rd. 132.000 € und der Bodenwert bei 85 €/m². Es wird hier sachverständig folgende Marktanpassung vorgenommen:

Die Marktanpassung beträgt somit + 40 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 1,40.

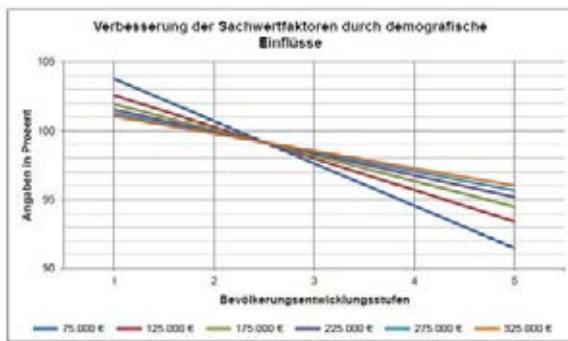
Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):

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

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

Zu- / Abschläge für die Gemeinde:

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. 2 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.
Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = 183.808 x 2 % = 3.676 €

Der Zuschlag für die Verbesserung des Sachwertfaktors beträgt somit rd. 3.676 €

Pkw-Stellplatz

Es sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden. Der Wert der vorhandenen Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten.

Photovoltaik/ Solarthermie

Vorhanden, augenscheinlich für den Eigenverbrauch, auch hinsichtlich der Elektroheizung.

Ergebnis

Verkehrswert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	54.357
	Sachwert	169.103

Marktwert / Verkehrswert

(Verkehrswert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)

Ableitung vom Sachwert 170.000

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:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	1 Seite
4	Fotodokumentation 18 Digitalfotos	26 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

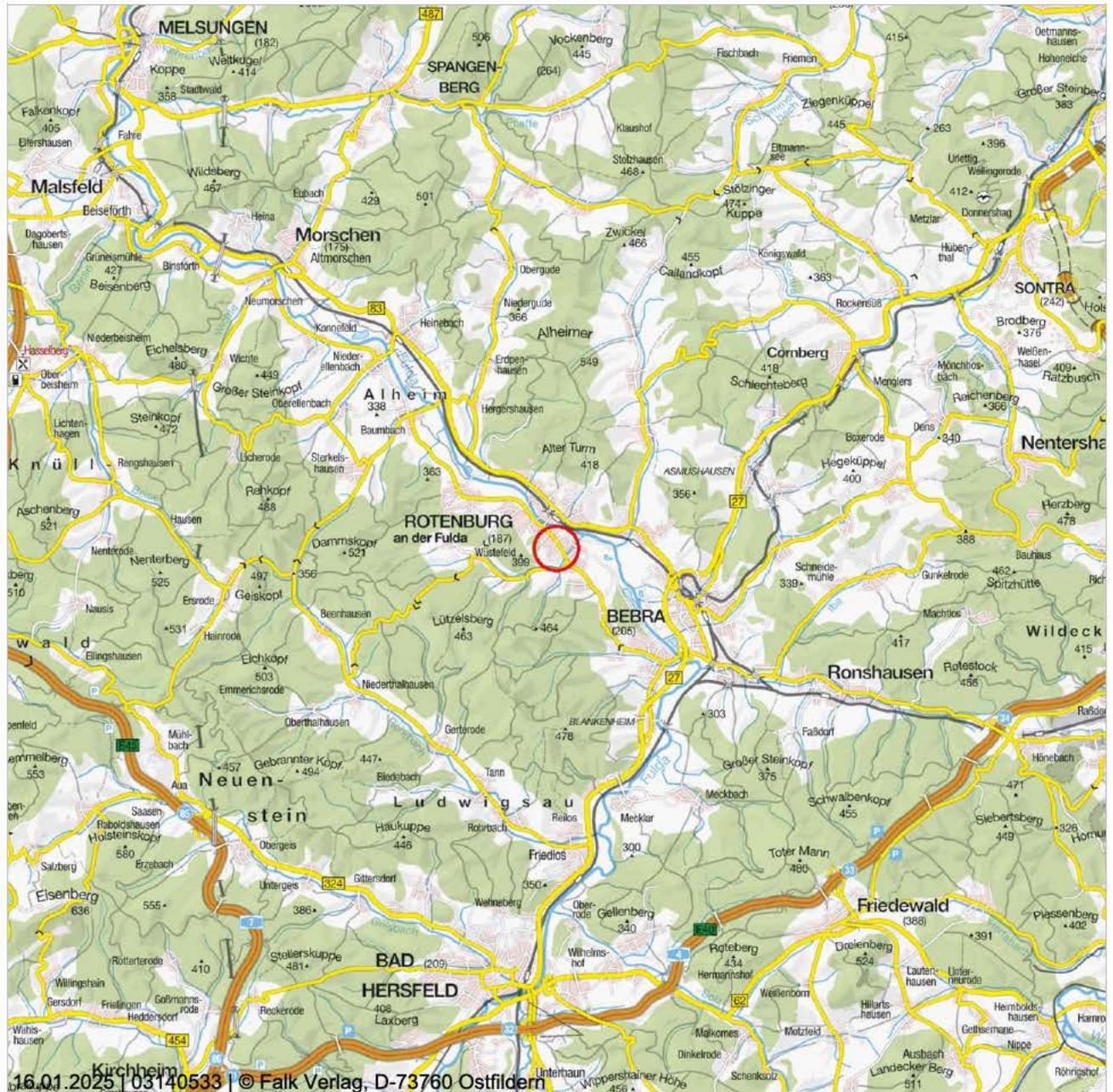
Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück.
Pos. 2)	Das vorliegende Wohnrecht soll hier auftragsgemäß nicht berücksichtigt werden. Siehe hierzu Erläuterungen zum Grundbuch.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
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 81 Digitalfotos angefertigt, davon sind 26 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 derzeit von der Eigentümerin eigengenutzt.
b.)	Das Objekt ist augenscheinlich nicht gewerblich genutzt.

Übersichtskarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Königsberger Str. 14



16.01.2025 | 03140533 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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.)

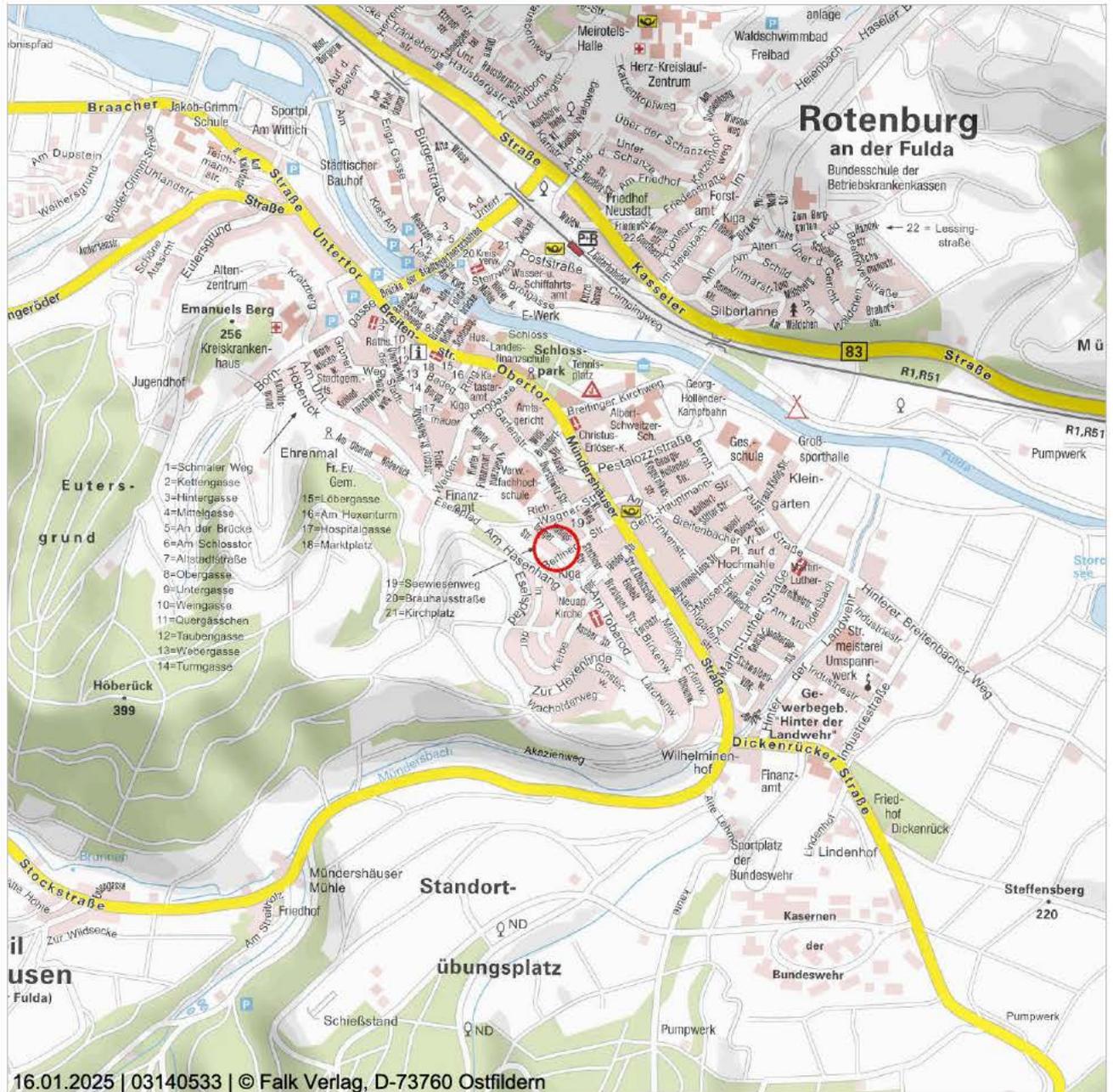
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefürnamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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, Königsberger Str. 14



16.01.2025 | 03140533 | © 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.)

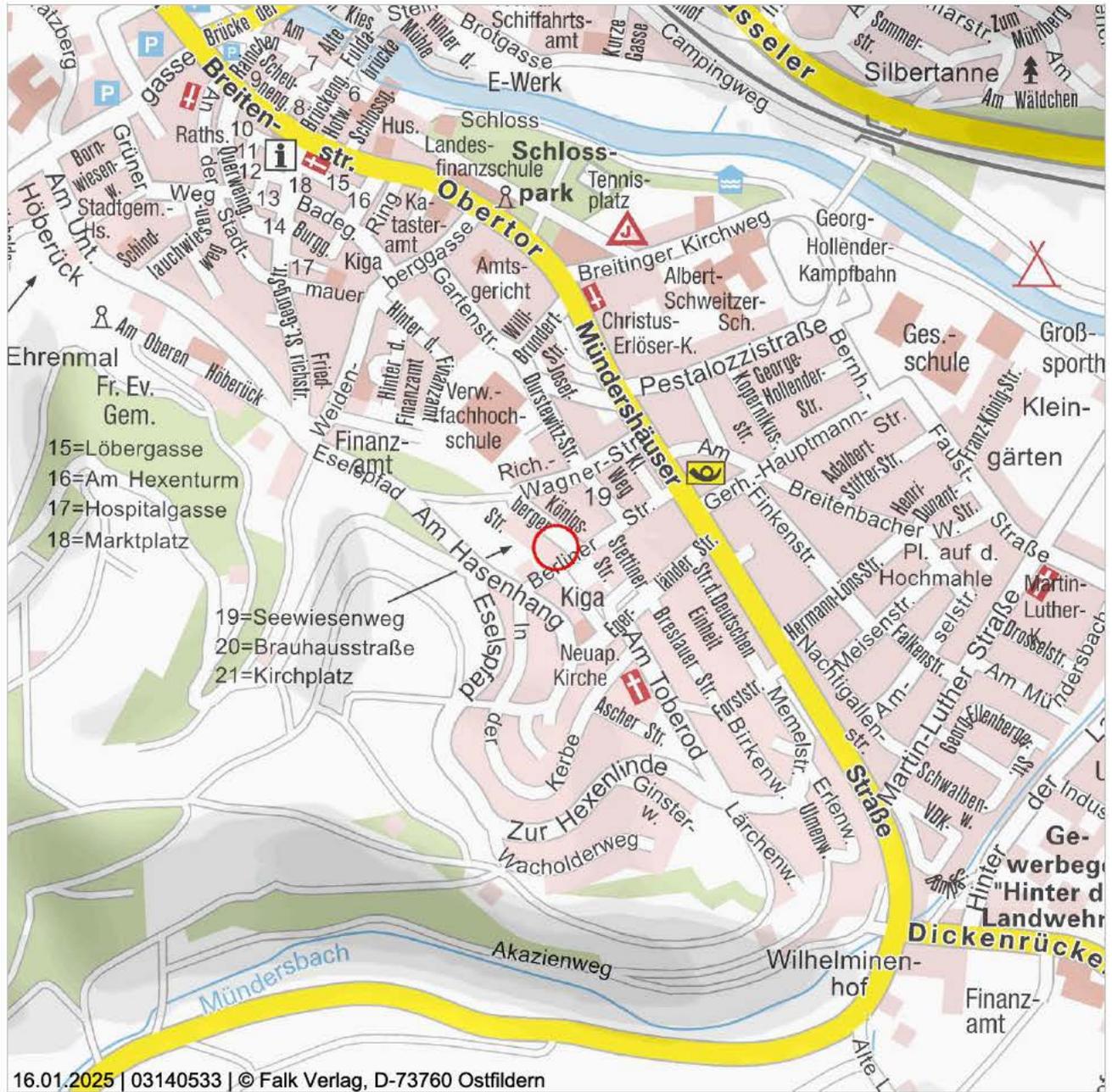
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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, Königsberger Str. 14



16.01.2025 | 03140533 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

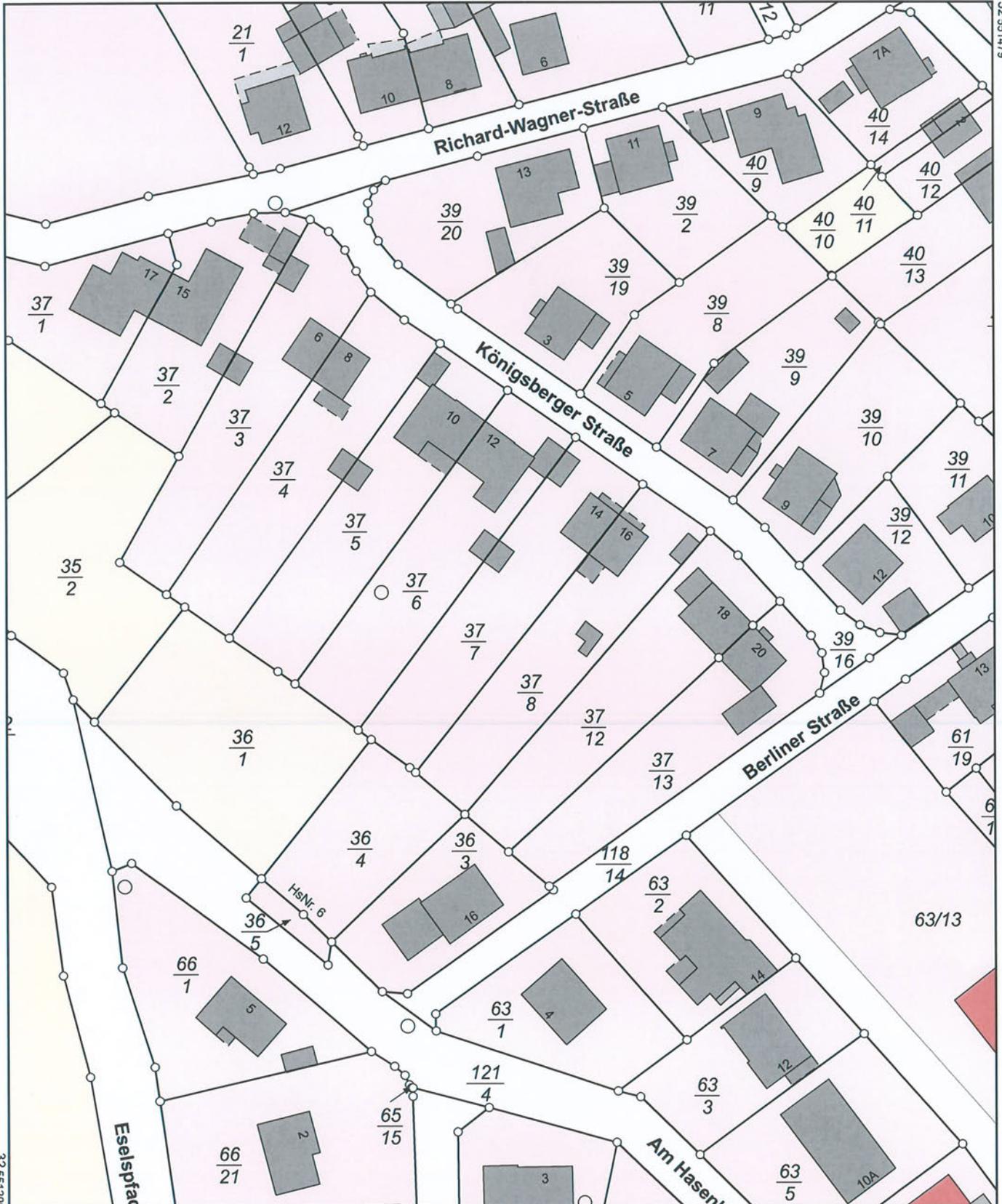
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Flurstück: 37/7
Flur: 24
Gemarkung: Rotenburg

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

5648999

32 551479



32 551299

5648779

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

Fotodokumentation zum Gutachten



Ansicht Nordost
Königsberger Straße



Ansicht Nordost
Königsberger Straße



Ansicht Nordwest / Südwest
Gartenseite



Ansicht Nordwest / Südwest
Gartenseite



Ansicht Südwest
Gartenseite



Aussenanlagen / Garten
Blick Richtung Königsberger Straße



Aussenanlagen / Garten
Blick Richtung Garten



Aussenanlagen / Garten
Blick Richtung Garten



Aussenanlage / Garten



Aussenanlage / Gartenhaus



Aussenanlage / Garten



Aussenanlage



Aussenanlage
Blick auf Garagendach



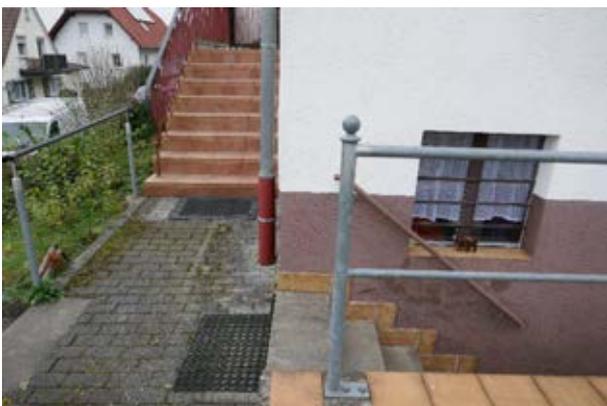
Aussenanlage
Blick auf Garagendach



Aussenanlage
Treppenanlage von Straße



Aussenanlage
Treppenanlage zu Eingang EG



Aussenanlage
Treppenanlage zu Eingang EG
Treppen zu KG



Aussenanlage
Treppen zu KG



Garage



Garage



Garage



Garage



Umfeld



Umfeld



Umfeld



Umfeld