



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

Intern: 1.009 – 009 – 2024 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 41 / 23

### Zweifamilienwohnhaus

PLZ, Ort	36208 Wildeck / Obersuhl	
Lage/ Straße	Lessingstraße 26	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. Sachverständiger Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, den 03.05.2024	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungstichtag	31. Mai 2024	
Qualitätsstichtag	31. Mai 2024	

Bebautes Grundstück
<b>Marktwert / Verkehrswert</b>
<b>Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren</b>
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
<b>259.000 €</b>
zweihundertneunundfünfzigtausend Euro

### Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 41 / 23).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das Grundstück ist mit einem - aufgrund des Ausbaustandards - Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Das Zweifamilienwohnhaus wurde laut Bauantrag 58/1966 erbaut und weist eine stetige, normale Unterhaltung auf. Die Wohnfläche wird im Erdgeschoss mit rd. 77 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss mit ca. 71 m<sup>2</sup> ermittelt. Das Kellergeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und der Dachboden ca. 48 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 902 m<sup>2</sup> und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor; ist aber z. B. vor einer Vermietung zwingend erforderlich.

GT SV Büro Bad Hersfeld  
Georg-August-Möller Straße 28a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00  
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Hauneck / Eitra  
Zur Mosterei 1  
36282 Hauneck / Eitra

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
Sprengnetter Akademie





## Positive Eigenschaften

- typisches Zweifamilienwohnhaus innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung
- Dachgeschoss lässt sich zur Wohnraumerweiterung ausbauen
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt für das bebaute Grundstück
- leicht durchschnittliche Mikrolage in fußläufiger Ortskernnähe
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

## Negative Eigenschaften

- vorhandene Bebauung lässt nur schwer eine weitere Bauerweiterungen zu

## Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann konstant bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 31 % gefallen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Wildeck und den Ortsteil Obersuhl kann gleichfalls mit einer ggf. konstanten Nachfrage gerechnet werden.

## Vorbemerkungen

### Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld  
– Vollstreckungsgericht –  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

### Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 15.04.2024 (Eingang beim Gutachter 23.04.2024) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 15.04.2024 (Aktenzeichen: 4 K 41 / 23) zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes zu bewerten.

### Eigentümer

### Gutachter

GT SV Büro Frank Glenz  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen  
Georg-August-Möller Straße 28 a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: + 49 15 1 / 40 09 69 70  
E-Mail: frank.glenz@gmx.de



## Gegenstand der Wertermittlung

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

## Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

## Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung sind nicht gegeben.

## Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 03. Mai 2024, 10.00 Uhr, wurden fristgerecht (24.04.2024) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36208 Wildeck / Obersuhl, Lessingstraße 26 nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- b.) Schuldner

## Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 03. Mai 2024 in Anwesenheit der beiden Schuldner unter b.) genannt, von außen und innen durchgeführt.

Der Gläubiger unter a.) sagte die Ortsterminteilnahme am 02.05.2024 (10:47 Uhr) telefonisch ab und nahm auch nicht am Ortstermin teil.

## Für den Gutachter nahmen teil:

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



## Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle Außen- und Innenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück vollständig in Augenschein genommen werden.

## Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin um 10.00 Uhr erschienen. öffnete die Haustür und war vom Erscheinen des Gutachters überrascht. Nach kurzer Vorstellung und Erläuterung des Anliegens wurde der Gutachter ins Haus gebeten. Kurz darauf erschien auch die . Der Gutachter erläuterte den Sachverhalt, machte alle Beteiligten darauf aufmerksam, dass auch eine Besichtigungsverweigerung erlaubt ist. Weiterhin versicherten die Schuldner glaubhaft, dass Sie das Einwurf/Einschreiben nicht erhalten haben. Im Anschluss an das Gespräch und den Anliegen wurde dem Sachverständigen erlaubt, mit den Eigentümern zusammen das gesamte Gebäude vom Keller- bis zum Dachgeschoss in Augenschein zu nehmen. An die Innenbesichtigung folgte die Grundstücksbesichtigung sowie die Außenbesichtigung. Der Gutachter beendete den Ortstermin gegen 11.30 Uhr.

## Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld sowie bei der Gemeinde Wildeck wurde jeweils eine Teilbauakte zum Objekt ausfindig gemacht. Diese wurden vom Unterzeichner eingesehen und teildigitalisiert.

## Besonderheiten bei der Bewertung

Bei der Wertermittlung sind im vorliegenden Fall keine Besonderheiten zu beachten.

## Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 15.04.2024 (Eingang beim Sachverständigen 23.04.2024).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 15.04.2024.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Obersuhl, Amtlicher Ausdruck vom 25.10.2023, Blatt 1637, Seite 1 bis 10.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 H. 1386/23 vom 26.10.2023.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 07.11.2023.
- Auskunft der Gemeinde Wildeck über Erschließungskosten vom 27.10.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2024.
- Auszug aus der Grundstückskarte / Ortsübersicht.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 21.05.2024.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 21.05.2024.
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss – Grundriss – Skizzen sowie Schnitt – Skizze vom Unterzeichner aus der Bauakte kopiert und ggf. überarbeitete Zeichnungen.



## Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

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

## Haftungsausschluss

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit auf Grund der vorgefundenen Tatsachen als (wenn nicht anders beschrieben) funktionsfähig unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und auch erkannt wurden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurde nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutzbestimmungen.

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

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

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

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) und der Gemeinde Alheim nicht eruiert werden. Die 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 nicht angestellt.

## Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023).

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 3634])

SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)

EW-RL (Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)

ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606))

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2024



## Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltige erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

### Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

### Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

### Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert

### Anmerkung zur Verfahrenswahl

Das Bewertungsobjekt ist ein Zweifamilienwohnhaus und wird primär mit dem Sachwert bewertet.



## Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

### Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	36208 Wildeck	Einwohner	31. Dez. 2022	ca.	4.971
Gemarkung	36208 Wildeck / Obersuhl	Einwohner	01. Dez. 2022	ca.	2.590

### Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Wildeck weist (2022) ca. 4.971 Einwohner auf und gliedert sich in fünf Ortsteile. Einer dieser Ortsteile ist Obersuhl mit einer Einwohnerzahl (2022) von ca. 2.590 Einwohnern. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde Wildeck von 124 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2020) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2035 geht davon aus, dass die Gemeinde Wildeck mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 7,7 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine demografische Entwicklung bis in Jahr 2035 von ca. 1,8 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. – 3,8 % unterstellt.

### Indikatoren im Überblick\*

Zugehöriges Mittelzentrum	Veränderungen		Anteil an Einwohnern		Infrastruktur-ausstattung	Zentralität
Bad Hersfeld / Kreisstadt	-4,5	%	49,5	%	21 / 24	21 / 24

Strukturräumliche Zuordnung	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-----------------------------	--

\* Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur, Berechnungen der Hessen Agentur (27.01.2020).

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2023 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 24.478 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,4. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,9 % und Deutschlandweit im Mai 2024 bei rd. 5,4 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,1 % und für die Gemeinde Wildeck bei rd. 5,2 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

### Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Die Autobahn A4 liegt in nördlicher Richtung mit der Anschlussstelle 35 Wildeck / Obersuhl und weiter in westlicher Richtung zur Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld, zum Kirchheimer Dreieck mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB A7 und in östliche Richtung, Anschlussstelle 45 Erfurter Kreuz mit Bundesautobahn BAB A4 und A71 in Richtung Norden nach Berlin über Leipzig und in Richtung Süden nach Nürnberg über die BAB 73 und BAB 9 nach München.
- Die Landstraßen L 3248 von Norden und die Landstraße L 3251 von Westen kommend erschließen die Gemeinde Wildeck und den Ortsteil Obersuhl.
- Nach Bad Hersfeld führt die BAB A4 oder die Landstraße L 3251, weiter über die L 3069 (Friedewald) auf die Bundesstraße B 62 – nach Bad Hersfeld im Westen oder nach Barchfeld im Osten. Die Bundesautobahn A4 zum Kirchheimer Dreieck mit Verbindungen in alle Richtungen, nach Norden die BAB



- A7 nach Kassel und Hamburg, nach Südwesten die BAB A5 nach Frankfurt am Main, nach Süden die BAB A7 über Würzburg, Ulm nach Kempten oder ab Nürnberg über die BAB A6 und BAB A9 über Nürnberg nach München sowie in östlicher Richtung über die BAB A4 nach Dresden oder ab „Hermisdorfer Kreuz“ auf die BAB A9 – im Norden nach Berlin und im Süden nach München.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind der internationale Flughafen Frankfurt Main in der südwestlichen Richtung, der Flughafen Kassel-Calden in nördlicher Richtung, der Flughafen Erfurt in östlicher Richtung sowie in südwestlicher Richtung der Flughafen Nürnberg.

## **Bewertung der Makrolage**

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

## **Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen**

Die Gemeinde Wildeck und die Ortschaft Obersuhl sind direkt über die Landstraße L 3251 und L 3248 erschlossen. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Mittelbereich des südlichen Ortskernes von Obersuhl. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 260 sichergestellt. Eine Bushaltestelle liegt ca. 400 m in nördlicher Richtung vom Bewertungsobjekt. Die Gemeinde verfügt über die Haltepunkte Wildeck-Obersuhl und Wildeck-Bosserode sowie den Bahnhof Wildeck-Hönebach an der Thüringer Bahn im Abschnitt von Eisenach nach Bebra, die das Gemeindegebiet durchquert. Der nächst gelegene Bundesbahnhof befindet sich in der Kreisstadt Bad Hersfeld und ist über den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

## **Nachbargemeinden**

Wildeck grenzt im Norden an die Gemeinde Nentershausen (im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und die Stadt Sontra (im Werra-Meißner-Kreis), im Osten an die thüringische Gemeinde Gerstungen (Wartburgkreis), im Südosten und Süden an die thüringische Stadt Werra-Suhl-Tal (Wartburgkreis) mit den Stadtteilen Berka/Werra, Dankmarshausen und Großensee sowie die Stadt Heringen, im Südwesten an die Gemeinde Friedewald sowie im Westen an die Gemeinde Ronshausen (alle drei im Landkreis Hersfeld-Rotenburg).

## **Stadt-, Gemeindegliederung**

Die Gemeinde besteht aus den fünf Ortsteilen Obersuhl, Bosserode, Hönebach, Richelsdorf und Raßdorf. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen entstand am 31. Dezember 1971 die neue Gemeinde Wildeck durch den Zusammenschluss der bisher selbständigen Gemeinden Bosserode, Hönebach, Obersuhl, Raßdorf und Richelsdorf. Für alle ehemals eigenständigen Gemeinden wurde je ein Ortsbezirk mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher nach der Hessischen Gemeindeordnung gebildet. Sie bestehen aus den Gebieten der ehemaligen Gemeinden.

## **Betriebe**

In der Gemeinde Wildeck sind mehrere kleinere und mittlere und auch teilweise größere Handwerksbetriebe ansässig. Die Gemeinde Wildeck und die Ortschaft Obersuhl sind mit praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken versorgt. Das Einzelhandelsangebot im Ort umfasst einen Supermarkt, Bäcker, Fleischer, weitere kleinere Anbieter sowie eine Tankstelle mit Waschanlage. Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe ergänzen den Dienstleistungsbereich.

- Alsecco GmbH (Nachfolgeunternehmen der Richelsdorfer Hütte), seit 2004 zugehörig zur DAW SE (Deutsche Amphibolin-Werke).
- Betten Malsch GmbH (Hersteller von Pflege- und Klinikbetten), gegründet 1995, seit 2004 im Industriegebiet Obersuhl angesiedelt



## **Bildung**

Kindergarten, Grund- und Gesamtschule befinden sich in Obersuhl, weiterführende Schulen sind in Bad Hersfeld vorhanden.

## **Besonderheiten: Radwanderwege**

Weiter gibt es viel Wanderwege, besonders über die Ruine Blumenstein rund ums Wildecker Tal. Dabei kreuzt man die Hoflage Bellers. Besonders vielfältige Wälder werden durchschritten, dabei passiert man die Franzoseneiche. Auch werden die Gemeindegrenzen von vier Großgemeinden tangiert. Der Solztalradweg, nicht direkt erreichbar aber in der Nähe und inzwischen Teil des Bahnradwegs Hessen, führt von Hanau auf ehemaligen Bahntrassen circa 250 km durch den Vogelsberg und die Rhön und endet in Bad Hersfeld.

## **Wohn- bzw. Geschäftslage**

Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, öffentlicher, Personen Nahverkehr etc. sind in Wildeck / Obersuhl vorhanden und entweder fußläufig oder über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

## **Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil**

Öffentliche Ortsstraße „Lessingstraße“ die direkt am Bewertungsobjekt vorbeiführt. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im südlichen Ortskern mit gewachsener Struktur im reinen Wohngebiet.

## **Besonderheiten:**

Innerhalb der Gemeinde Wildeck ist Obersuhl der größte und einwohnerstärkste Ortsteil.

## **Bewertung der Mikrolage**

Auf Grund der Lage direkt im südlichen Ortskern und dem Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

## **Regionaler Immobilienmarkt**

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dieser Art im ortsnahen, gewachsenen Wohnstrukturbereichen. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt Marktmieten näher erläutert.

## **Besonderheiten**

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Zweifamilienwohnhaus von den Eigentümern selbst genutzt und bewohnt und ist vollständig möbliert.



## Grundbuch Blatt 1637

Auszug vom: 27.02.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9  
Amtsgericht: Bad Hersfeld (Obersuhl)

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	Obersuhl	1637	2050	Obersuhl	6	48 / 17	902

**Wirtschaftsart und Lage:** Hof- und Gebäudefläche  
Lessingstraße 26

**Abteilung I Eigentümer** Laufende Nummer : 4.2 und 4.3  
4. a \* 4. b \*

**Anteil:** 4. a und 4. b; Anteil jeweils zur Hälfte

## Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerecht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht –; 4 K 41 / 23; eingetragen am 25.10.2023.

## Flurstücknachvollzug

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

## Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

## Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld – Rotenburg – Zeichen: 2.10 R. 1386/23 vom 26.10.2023.

## Altlasten / Immissionen

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

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



## **Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

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

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

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

## **Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren konnten zum Zeitpunkt des Wertermittlungstags für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

## **Erschließungskosten**

Nach Auskunft der Gemeinde Wildeck sind für das Bewertungsgrundstück nach derzeit gültiger Satzung keine Maßnahmen durchgeführt worden die eine Heranziehung von Anliegerbeiträgen begründen – lt. Schreiben der Gemeinde Wildeck – vom 27.10.2023.

## **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.11.2023, gleichfalls nicht gegeben.

## **Bauordnungsrecht**

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld sowie auch bei der Gemeinde Wildeck jeweils eine Teilbauakte eruiert. Die vorhandene Bebauung wird daher als legal eingestuft und so bewertet.

## **Art und Maß der baurechtlich zulässigen Nutzung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Orts-, Stadt- oder Umgebungsgebiet nicht beeinträchtigt werden. Ein Bebauungsplan konnte nicht eruiert werden.

## **Straßenfront**

Das bebaute Grundstück ist über die südliche Grundstückseite, von der Lessingstraße erschlossen. Die Straßenfront beträgt ca. 16,0 m.

## **Grundstücksgröße**

Das bebaute Grundstück, Flur 6, Flurstück 48 / 17 weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 902 m<sup>2</sup> auf.



## **Grundstücksform**

Der Grundstückszuschnitt ist für das bebaute Grundstück ein langes Rechteck im Verhältnis ca. 1:3 (siehe Liegenschaftskarte).

## **Grundstücksbeschaffenheit**

Das gesamte Grundstück weist eine eben Grundstücksfläche auf.

## **Erschließungszustand Straßenart und Straßenausbau**

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße mit beidseitig gepflasterten Bürgersteigen und auf den südlichen Bürgersteig ausreichend Straßenlaternen.

## **Höhenlage zur Straße**

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

## **Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung**

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

## **Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten**

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss im vorderen südlichen Bereich mittig bebaut.

## **Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)**

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

## **Besonderheiten**

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

## **Regionaler Immobilienmarkt**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) sind im Vergleich 2022 zu 2023 um 2 % gefallen und bei Mehrfamilienwohnhäusern sogar um 31 % gefallen. Dies spiegelt auch die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Wildeck und den Ortsteil Obersuhl kann von einer konstanten Nachfrage ausgegangen werden.



## Gebäudebeschreibung / Gebäudeart

Zweifamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss.

## Gebäudeklassifizierung

Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin zeigt sich der Grundrisszuschnitt und Wohnungsaufteilung als Zweifamilienwohnhaus mit jeweils einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss zeigt ausbaupotential.

Einschätzung nach Sachwertrichtlinie – SW-RL, Tabelle 1 – 3 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – Hausbautyp 1.12.

## Baujahr

Zweifamilienwohnhaus

Baugenehmigung	Az.: 621 – 10	Obersuhl 58 / 66 (1966)
Schlussabnahme	58 / 66 Obersuhl	09. Sept. 1968
Baujahr	1968	

## Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei den Ortsbesichtigungen lässt sich im Wohngebäude eine normale ständige Unterhaltung erkennen. Vermutlich im Jahr 1991 durchgreifend renoviert und saniert, mit Einbau einer ölgefeuerten Warmwasser-Zentralheizung mit Brauchwasserspeicher (bereits 2004 nochmal erneuert) und Platten- oder Radiatorenheizkörper in allen Wohnräumen. Renovierung der Badezimmer (Erdgeschoss-Badezimmer zeigt neuere Renovierung) und Austausch der Kunststoffenster (1991).

## Konstruktion (aus Feststellungen beim Ortstermin, ergänzt durch Annahmen)

Außenwände	Kellergeschoss; massive Außenwände aus Schwerksteinen, Geschosse und Giebelwände aus Bimshohlblocksteinen mit Putzauftrag.
Innenwände	Tragende Mittelwände und 11,5 cm Wände als HLZ-Mauerwerk mit Putzauftrag.
Decken	Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils als Stahlbetondecke.
Dach	Satteldach ohne Dachdämmung, mit Wellplatteneindeckung (Achtung; vermutlich Asbestbelastung).
Treppen	Vom Keller- bis zum Dachgeschoss ein Treppenhaus mit gegenläufiger massiver Betonpodesttreppe (Kunststeinplattenbelag) und Stahlgeländer. Zum Dachboden / Dachgeschoss führt eine Einschubtreppe – zugänglich vom Treppenhauspodest.

## Ausstattung

Bodenbelag	Kellergeschoss mit abgezogenem Beton und teilweise Fliesen. Geschosse als Stahlbetondecke mit Holzdielen, Holzparkett, Teppichboden, PVC-Belägen und Fliesenbelag entsprechend der Nutzung.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Räume vom Keller- bis zum Obergeschoss wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss; Badezimmer mit Dusche, Urinal, WC und Handwaschbecken. Obergeschoss; Badezimmer, Badewanne, WC und Handwaschbecken.



Fenster	Im Kellergeschoss sind Kellerfenster mit Stahlgitter und Einfachverglasung vorhanden. In den Geschossen und Giebelwänden sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Balkontüren ebenfalls Kunststofftüren mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem Jahr 1991.
Rollläden	In den Wohngeschossen sind Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren mit normaler Gurtbetätigung vorhanden.
Türen	In den Geschossen Innentüren als Holztüren in entsprechenden Zargen, teilweise gestrichen und teilweise mit Glaseinsatz. Zugangstür als Holztürelement mit Glaseinsatz. Nebeneingangstür aus Aluminium mit Verglasung.
Küchen	Im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Einbauküche vorhanden (Achtung: Einbauküchen sind ggf. Hausrat).
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation ist vermutlich aus Erstellungsjahr und teilweise auch aus der Renovierung und Sanierung aus dem Jahr 1991.
Schornstein	Gemauerter massive Schornsteine vorhanden.
Wärmeversorgung Heizung	Erstellt mit Mehrraumkachelofenheizung für Brennstoffe (immer noch vorhanden) mit Heizöllagerraum und zentraler Ölversorgung. Erweitert mit einer Ölzentralheizung vermutlich 1991 mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen sowie Heizöltankanlage. Die Ölzentralheizung ist nach der Buderuszentrale (Baujahermittlung) aus dem Jahr 2004.
Warmwasserversorgung	Warmwasserversorgung über den untenliegenden Warmwasserbrauchwasserspeicher der Ölzentralheizung.
Tankanlage	Heizöllager Tankanlage im Kellergeschoss vorhanden / Prüfung 11/05.

<b>Sonstige technische Anlagen</b>	Keine sonstigen technischen Anlagen vorhanden.
------------------------------------	--

<b>Sonstige Anlagen</b>	
Überdachung	Hauptzugangsüberdachung mit Treppenanlage an der Westseite.
Kelleraußentreppe	Betonaußentreppe an der Nordseite mit Betonstützwand
Garagenzufahrt	Garagenzufahrt an der Südseite mit beidseitigen Betonstützmauern.
Balkone	Balkone im Erd- und Obergeschoss nach Süden.
Stahlterrasse	Stahlterrasseanlage an der Nordseite vom Erdgeschoss in den Garten.

<b>Sonstige Nebengebäude</b>	
Gartenhaus	Blockbohlenrathaus an der Westseite hinter dem Zweifamilienwohnhaus mit Satteldach und gepflasterter kleiner Terrasse.
Gartenhaus	An der Nordostgrundstücksseite als Holzgartenhaus mit Pultdach mit kleiner Betonplattenfläche und Betonplattenweg.
Geräteschuppen	An der Nordostgrundstücksseite als Holzgartenhaus mit Satteldach.
Hundezwinger	Holzgartenhaus mit offener Front mit Pultdach und Wellplattendeckung (vermutlich Asbestbelastet).

## Außenanlagen

Der Zugang zum Zweifamilienwohnhaus ist über die asphaltierte Ortsstraße „Lessingstraße“ sowie über den gepflasterten Bürgersteig gegeben. Das Grundstück weist eine ebene Fläche auf und ist fast mittig im vorderen Bereich mit dem Wohnhaus bebaut sowie über die südliche Grundstücksseite mit einer gepflasterten Zufahrt direkt von der Straße angeschlossen. Die gepflasterte Zufahrt ist breit genug für einen Stellplatz und führt zum Wohnhaushauptzugang sowie zur Garage im Kellergeschoss. Sofern nicht bebaut oder gepflastert, ist das Grundstück als Grünfläche mit kleinen Laub- und Ziergehölzen angelegt. Zur Straße ist die westliche Grundstücksseite mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, nach Osten keine Einfriedung. Das Gartengrundstück ist umlaufend mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, nach Osten zum Nachbarn ein Holzschuttschutzzaun. Auf dem Gartengrundstück stehen weiterhin ein Blockbohlengartenhaus südwestlich sowie ein Gartenhaus, Geräteschuppen und Gartenhaus als Hundezwinger auf der nordöstlichen Grundstücksfläche. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen guten gepflegten Eindruck.



## Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Zweifamilienwohnhaus konnte bei der Ortsbesichtigung von innen und außen in Augenschein genommen werden und spiegelt den Ausbaustandard von 1995 dar. Durch die Teilrenovierung und Teil-sanierung vermutlich Anfang der 1990-Jahre in Bezug auf Fenster, Bäder sowie durch den Einbau der ölgefeuerten Zentralheizung mit Plattenheizkörpern – Zentralheizung mit Brauchwasserspeicher aus dem Jahr 2004, mit ständiger normaler Unterhaltung, ist der Bau- und Unterhaltungszustand mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

## Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude vollständig bewohnt. Das Zweifamilienwohnhaus ist vollkommen möbliert und lässt keinen aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungsstau erkennen, auf Grund des Ausbaustandards von 1995. Auf Grund der EnEV zeigen sich die Kunststoffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1991 sowie die oberste ungedämmte Geschossdecke als nachteilig.

Ein Reparaturstau war beim Ortstermin nicht ersichtlich oder augenscheinlich feststellbar.

## Kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden

Nr.:	Festgestellte Schäden
	Es konnten beim Ortstermin keine kurzfristig abzustellende Baumängel / Bauschäden augenscheinlich eruiert werden die eine sofortige Abstellung notwendig machen.

## Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände

### Baumängel / Bauschäden

#### Zweifamilienwohnhaus:

Im Rahmen der Wertermittlung einer Immobilie mit einem objektiv festgestellten Anteil an Baumängel und ggf. Bauschäden, ist der Gutachter angehalten, zur fachgerechten Schadensbewertung hinsichtlich der Marktgegebenheiten, die wertbeeinflussenden Umstände pauschal in Ansatz zu bringen.

Diese pauschale Wertangabe ersetzt allerdings kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, diese können bei Feststellung jederzeit in einem separaten Schadengutachten ermittelt und ggf. nachträglich berücksichtigt werden.

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden, die aber hier keine Berücksichtigung finden.	kein Ansatz**	k. A.	k. Ansatz
Summe			<b>* k. Ansatz</b>

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

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



## Beurteilung der Objektqualität

Die Objektqualität des Zweifamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard (Ausbaustandard 1995) mit insgesamt durchschnittlichem Unterhaltungszustand ohne erkennbar aufgelaufenem Renovierungs- und Sanierungstau.

## Bruttogrundflächen und Wohn-/ Nutzfläche

### Zweifamilienwohnhaus

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor
Kellergeschoss	93,65	94	0 %	71	---	0,75
Erdgeschoss	101,98	102	0 %	---	77	0,75
Obergeschoss	93,65	94	0 %	---	71	0,75
Dachgeschoss	96,43	96	0 %	48	---	0,50 *
<b>Wohnhaus rd.</b>	<b>385,71</b>	<b>386</b>	<b>0 %</b>	<b>119</b>	<b>148</b>	<b>0,69</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient für das Dachgeschöß wird auf Grund der Dachschrägen mit 0,60 ermittelt.

Daten fürs Gutachten	---	386	---	119	148	---
<b>Wohnung EG</b>	---	---	---	---	77	---
<b>Wohnung OG</b>	---	---	---	---	71	---

## Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundriss-Skizzen anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungskoeffizienten ermittelt und plausibilisiert. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die ermittelten Daten dürfen nicht ungeprüft von dritten übernommen werden.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück bzw. umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer, abzüglich des Gebäudealters wird die Restnutzungsdauer angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und auf das Bewertungsobjekt bezogen angepasst.

Zweifamilienwohnhaus geschätzt 1968 mit ständiger Unterhaltung und Renovierung und Sanierung; Anfang der 1990-Jahre – daher Ausbaustandard ca. 1995.

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.12 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2 bis 3; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1968	45	1979	35	80

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

\*\* Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Das Ein- bis Zweifamilienwohnhaus wird anhand der ImmoWertV der Kostenkennwerte (Typ: 1.12) erfasst als „Zweifamilienwohnhaus voll unterkellert mit Spitzboden“ interpoliert.



## Zweifamilienwohnhaus

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

Sanierung nach Inaugenscheinnahme mit An-, Umbau und Teilsanierung festgesetzt auf 1991 somit zum Bewertungszeitpunkt bereit 33 Jahre zurückliegend.

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
gesamt	20	5,0

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

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

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

Aus dieser Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad von 5,0 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt.



## Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	Obersuhl	Hof- und Gebäudefläche Lessingstraße 26	6	48 / 17	902

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Mieteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Hof- und Gebäudefläche Lessingstraße 26	902	38,00	100	100	ja	34.276

Bodenwert (rentierliche Anteile) 34.276

**Bodenwert (gesamt) 34.276**

## Erläuterungen zum Bodenwert

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

## Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Hersfeld und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.			
Stichtag des Bodenrichtwertes	23.05.2024 „Hessenviewer“			
Bodenrichtwert	38,00 €/m <sup>2</sup>			
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei) – Anpassungen:			
Lage	Geschossigkeit	Zuschnitt	Ausnutzung	Erschließung
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche			

Der Bodenwert für das Baugrundstück wird mit 38,00 €/m<sup>2</sup> als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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



## Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Baujahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswertminderung		Alterswert-Herstellungskosten	
					fiktiv	Jahre	m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%
1	Zweifamilienwohnhaus	1	1979	80	35	386	730	1,813	510.867	linear	56	
w = Wohnen, g = Gewerbe									Σ 510.867	Σ 224.781		

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>		224.781
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	7.700
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	6.500
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 238.981 rd.	4.780
+ Bodenwert (rentierlich)		34.276
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>278.037</b>
Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,93	
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>258.574</b>
<b>Besonders wertbeeinflussenden Umstände</b>		
Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus eine ständige normale Unterhaltung und einen Ausbaustandard von 1995 – der bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wird, daher wird hier kein Ansatz gewählt.		k. Ansatz
Sachwert (ungerundet)		258.574
<b>Sachwert gerundet</b>		<b>259.000</b>

## Erläuterung zum Sachwert:

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

## Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die genehmigten Bauzeichnungen aus dem Bauantrag zu Grunde gelegt und über anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungsfaktor plausibilisiert.

## Baunebenkosten:

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



## Baupreisindex:

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

Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für das Jahr 2015 – Basisjahr 2015= (100,0)  
 Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag  
 Destatis – Originalwert 2015 = 100 – letzte Veröffentlichung I Quartal 2024

Wohngebäude: (163,3/ 100)  
 Bürogebäude (166,2/ 100)  
 Gewerbliche Betriebsgebäude (165,6/ 100)

Berechnung / 2015 umgeschlüsselt auf 2010

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
2017	November / IV	90,1	89,8	89,8	---	---
2024	Februar / I	163,3	166,2	165,6	165,9	---
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		181,3	185,1	184,4	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,813



## Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2021 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

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

\* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss o. s. Ansätze gewählt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m <sup>2</sup> ) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m <sup>2</sup> Interpoliert *
1.) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser Typ: 1.12	(Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	3	(695) 730

\* Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen und tabellierten NHK-Werten.

## Anmerkung

Die selbstständigen und alleinstehenden Gebäude werden, wenn möglich einzeln mit einer Restnutzungsdauer ermittelt. Alle Gebäudeteile die nicht einzeln und eigenständig sind, werden dem angeschlossenen Hauptgebäude als Restnutzungsdauer unterworfen, da diese keine eigenständigen Gebäudeteile darstellen, sondern mit dem Hauptgebäude eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft bilden. Der Herstellungskostenbasiswert wird daher unter Beachtung der Gebäudegewichtung als gemeinsamer interpolierter Basiswert ermittelt.



## Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Wintergärten, usw. der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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

Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Blockbohlenrathaus an der Westseite mit Satteldach und gepflasterter kleiner Terrasse.	1	2.700	2.700
Nordostgrundstücksseite als Holzgartenhaus mit Pultdach mit kleiner Betonplattenfläche und Betonplattenweg.	1	1.800	1.800
An der Nordostgrundstücksseite als Holzgartenhaus mit Satteldach.	1	1.600	1.600
Holzgartenhaus mit offener Front mit Pultdach und Wellplattendeckung (vermutlich Asbestbelastet).	1	1.600	1.600
			<b>7.700</b>

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Zugangsüberdachung mit Treppenanlage und Balkon an der Westseite.	1	1.200	1.200
Betonaußentreppe an der Nordseite mit Betonstützwand	1	1.200	1.200
Garagenzufahrt an der Südseite mit beidseitigen Betonstützmauern.	1	1.300	1.300
Balkone im Erd- und Obergeschoss nach Süden.	2	1.000	2.000
Stahltreppenanlage an der Nordseite vom Erdgeschoss in den Garten.	1	800	800
			<b>6.500</b>

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

## Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

## Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2022 – 2023 (Stichtag 01.01.2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 278.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,0 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargestellt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte bis 50,00 €/m<sup>2</sup> werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben. Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 38,00 €/m<sup>2</sup> interpoliert Anpassung mit 0,93 ermittelt.



## Ertragswert (Marktwert)

Nutzung							Miete (€/m <sup>2</sup> )		Rohertrag	
	In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche				
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m <sup>2</sup>	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Erdgeschoss	35	2,5	1	77	5,20	4,75	400	4.800
W	01	Obergeschoss	35	2,5	1	71	5,20	4,75	369	4.428

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	Σw= 148	5,20	Σ w= 769	Σ w= 9.228
-------------------------	-----	---------	------	----------	------------

<b>Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag</b>		<b>9.228</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	31,1 %	2.873
Verwaltungskosten Wohnhaus	345 € je Wohnung	690
Instandhaltungskosten Wohnhaus	148 m <sup>2</sup> x 13,50 €/m <sup>2</sup>	1.998
Mietausfallwagnis	2 % von 9.228	185
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

### Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt **6.355**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 34.276 € **857**

### Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage **5.498**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger) **23,15** **127.279**

- Sicherheitsabschlag (entfällt) **kein Ansatz**

+ Bodenwert (rentierlich) **34.276**

### Vorläufiger Ertragswert **161.555**

#### Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus eine ständige normale Unterhaltung und einen Ausbaustandard von 1995 – der bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wird, daher wird hier kein Ansatz gewählt. **k. Ansatz**

### Ertragswert (ungerundet) **161.555**

### Ertragswert gerundet **162.000**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 21,2 % vom vorl. Ertragswert.

## Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV (Marktwert) geregelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage ergeben daher vorbehaltlich den Ertragswert.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist vom marktüblichen bzw. nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Reinertrag der baulichen Anlage zu kapitalisieren.

## Gebäudeklassifizierung

Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin zeigt sich der Grundrisszuschnitt und Wohnungsaufteilung als Zweifamilienwohnhaus mit je einer Wohnungseinheit im Erd- und Obergeschoss.

## Flächen

Siehe hierzu Erläuterungen zum Sachwert.



## Liegenschaftszinssatz (MW)

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird.

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2022 – 2023 / Stichtag 01.01.2024 (Tabelle 13.3.2) mit 0,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwert von 17 € - 110 €/m<sup>2</sup>. Zur Würdigung des Bodenwertes von 38,00 €/m<sup>2</sup> sowie der dörflichen Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 0,3 %, interpoliert mit der Standardabweichung von 1,4 %, interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

## Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	345,00 €
		je weitere	gewählt	345,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	415,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	45,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	45,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m <sup>2</sup> WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m <sup>2</sup>	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,50 €/m <sup>2</sup>
		je m <sup>2</sup> WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m <sup>2</sup>		
		je m <sup>2</sup> WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m <sup>2</sup>		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	102,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	102,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

\* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

Ein Modernisierungsrisiko wurde für diese Objektart (normale Wohnhäuser) im Marktwert nicht angewendet.

## Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Vervielfältiger entsprechend dem Zinssatz und der Restnutzungsdauer der Tabelle in der Anlage zur ImmoWertV entnommen.

Vervielfältiger Ein- bis Zweifamilienwohnhaus 23,15 bei 35 Jahren (RND) bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

## Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Zweifamilienwohnhaus eine ständige normalen Unterhaltung und einen Ausbaustandard von 1995 der bei der Ertragswertermittlung angesetzt wird.



## Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

## Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt.

## Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

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

## Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 und vergleich mit Immobilienmarktbericht 2024.

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Wildeck / Obersuhl, Tabelle 15.2 und 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualterklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m <sup>2</sup>	
Ø Basis-Nettomiete		4,75 €/m <sup>2</sup>
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m <sup>2</sup> in %		
Für die Vermietung des Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss / Größenabweichung zu angegebenen 70 m <sup>2</sup> und einen Ausstattungsstandard von 1980 für die;		
1 Erdgeschosswohnung	77 m <sup>2</sup> zu angegeben 70 m <sup>2</sup>	
	10 % Zulage da Ausbaustandard 1995 – gegenüber angegeben 1980 rd.	5,20 €/m <sup>2</sup>
2 Obergeschosswohnung	71 m <sup>2</sup> zu angegeben 70 m <sup>2</sup>	
	10 % Zulage da Ausbaustandard 1995 – gegenüber angegeben 1980 rd.	5,20 €/m <sup>2</sup>
Ø Basis-Nettomiete		5,20 €/m <sup>2</sup>

## Mietzinsermittlung

Bei der Mietzinsermittlung für das Zweifamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 5,20 €/m<sup>2</sup> WF ermittelt. Der Durchschnittsmietzins für Obersuhl wird mit Ausbaustandard 1980 / Wohnungsgröße 70 m<sup>2</sup> angegeben mit 4.75 € / m<sup>2</sup>. Auf Grund des Ausbaustandards vom 1995 und fast identischer Wohnungsgröße von 77 m<sup>2</sup> Erdgeschoss und 71 m<sup>2</sup> Obergeschoss zu 70 m<sup>2</sup> wird der Mietzins mit 10 % Aufschlag versehen und mit rd. 5,20 €/m<sup>2</sup> ermittelt.



## Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{161.555 \text{ €}}{9.228 \text{ €}} = \text{rd. 17,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren aus Datenlage an:

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

### Vorgaben der Jahre 2022 – 2023 (13.3.2)

#### Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

#### Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	( 17- 110) 53 €/m <sup>2</sup>	38,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	Ø 31 Jahre	35 Jahre
Mieten	(3,37 – 6,65) 4,90 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>
Ø Bewirtschaftungskosten	30 %	31,1
Liegenschaftszins / Standartabweichung	0,3 / (1,4)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,7	17,5

### Anmerkung:

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



## Wertzusammenstellung: Bebautes Grundstück

### Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	258.574 €	rd. 259.000 €
<b>Sachwert</b>	=	<b>258.574 €</b>	<b>rd. 259.000 €</b>

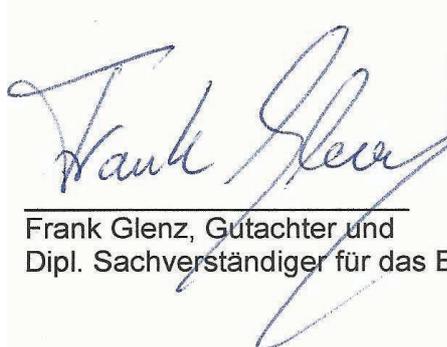
### Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	161.555 €	rd. 162.000 €
<b>Ertragswert</b>	=	<b>161.555 €</b>	<b>rd. 162.000 €</b>

<b>Marktwert / Verkehrswert</b> <b>Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren</b> (Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
<b>259.000 €</b>
zweihundertneunundfünfzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (162.000 €) liegt rd. 37,5 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (259.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus mit insgesamt nur 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 31. Mai 2024

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.