

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

Zwangsversteigerung:

[REDACTED]

Aktenzeichen: 4 K 49/23

Hof Guttels (Ferienpension)

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**
 Straße **Hof Guttels**
 Bundesland **Hessen**
 Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**
 Gutachter/in **Volker Dietz
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Zertifizierter Sachverständiger
 gem. DIN EN ISO/IEC 17024
 HypZert (F), REV**
 Objektbesichtigungstag **21.08.2024**
 Besichtigungsumfang **Außenbesichtigung**
 Wertermittlungsstichtag **21.08.2024**



Hinsichtlich der Veräußerung wird empfohlen, die hier einzeln ausgewiesenen Flurstücke gemeinsam zu veräußern. Sowohl die Erschließungen, wie auch die Gebäude (Kulturdenkmal als Sachgemeinschaft) stehen in Abhängigkeiten zueinander. Lediglich das unbebaute Flurstück 11/1 „Der Guttelsgrund“ ist derzeit nicht Teil der genannten Sachgemeinschaft. Es wird aber von der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass auch bei diesem Flurstück der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein kann.

<u>Verkehrswert</u>	<u>Verkehrswert</u>	<u>Verkehrswert</u>
Bebautes	Bebautes	Bebautes
Flurstück 9/3	Flurstück 9/2	Flurstück 11/1
§ 194 Baugesetzbuch	§ 194 Baugesetzbuch	§ 194 Baugesetzbuch
268.000 €	12.231 €	5.649 €
(Gebäude 1, 2 und 4)	(Gebäude 3)	(unbebaut)

Anmerkungen zum Werteauswurf:

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

Auf dem Flurstück 9/3 befinden sich die Gebäude Nr. 1, 2 und 4.

Auf dem Flurstück 9/2 befinden sich das Gebäude Nr. 3.

Fazit

Das Objekt ist eine Gesamtanlage, welche als Ferienpension genutzt wird.

Das Bewertungsobjekt besteht aus vier Gebäudeteilen:

Im Gebäude Nr. 1: Gastronomie (die derzeit als geschlossen angegeben ist), 6 Übernachtungszimmer und im Dachgeschoss ist eine Ferienwohnung (ehemalige Betreiberwohnung) vorhanden

Im Gebäude Nr. 2: Ferienhaus bzw. auch als Einfamilienwohnhaus nutzbar

Im Gebäude Nr. 3: Wohnhaus, hierüber sind keine Unterlagen vorhanden (augenscheinlich unbewohnt)

Im Gebäude Nr. 4: offene Scheune mit vollflächiger Photovoltaikanlage

Das Gebäude Nr. 3 befindet sich auf einem extra Flurstück 9/2, hier finden derzeit Umbauarbeiten statt, welche Nutzungen hier entstehen ist nicht bekannt. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Das Gebäude ist augenscheinlich in einem stark geschädigten Zustand.

Die Gesamtanlage ist als Kulturdenkmal (Sachgemeinschaft) in der Denkmalschutztopographie eingetragen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Gemeinde Rotenburg an der Fulda im Außenbereich, ca. 6 km vom Ortskern Rotenburg entfernt in mitten einem Waldgebiet. Die Gemeinde liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, im Bundesland Hessen.

Die Makrolage wird auf Grund der Lage und der überregionalen Anbindung mit befriedigend bewertet, für die Nutzung als Ferienpension wird die Lage als gut im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

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

Anmerkung zu Gebäude 3: Hier wird empfohlen kurzfristige Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, um das Gebäude vor einem weiteren Verfall zu schützen.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

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

Voraussetzung wäre allerdings eine Verbesserung des Gesamtzustandes.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und ist derzeit als Ferienpension mit Gastronomie genehmigt und betrieben. Anderweitige Nutzungen sind hinsichtlich des Baurechtes höchstens als Wohnen bzw. als landwirtschaftliche Nutzungen gegeben.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als eingeschränkt aber gegeben bewertet.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als eingeschränkt, aber gegeben eingeschätzt. Die baurechtlichen Vorgaben sind hier besonders zu beachten.

Die Nutzbarkeit derzeit ist möglich, aber auch eine Nutzung als Wohnen wäre vorstellbar. Hier aber nur mit behördlichen Genehmigungen und Umbauten.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- Exklusive Lage
- Liebhaberobjekt
- Objekt im Außenbereich mit Baurecht als Nutzung Hotel mit Übernachtung (Entwicklungspotential)

Negative Objekteigenschaften

- Gebäude mit Grundstück entspricht einem individuellen Käufermarkt
- Gebäude Nr. 3, augenscheinlich nicht bewohnbar, befindet sich im Umbauzustand
- Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten durch Lage im Außenbereich und Denkmalschutz

Immobilienmarkt

Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg sind für die Objektart keine Daten vorhanden.

Jahresbilanz Gastgewerbe 2023:

Viertes Verlustjahr in Folge bei anhaltend hohem Kostendruck

Realer Gastgewerbeumsatz im Jahr 2023 mit minus 11,3 Prozent immer noch deutlich unter Vor-Corona-Niveau

Das Gastgewerbe in Deutschland hat das Vor-Corona-Niveau trotz Umsatzzuwächsen im letzten Jahr noch immer nicht erreicht. Wie das Statistische Bundesamt am Dienstag mitteilte, setzten die Hoteliers und Gastronomen nach vorläufigen Ergebnissen im Jahr 2023 real 11,3 Prozent weniger um als im Jahr 2019, dem letzten Jahr vor der Coronakrise (nominal +8,8%, Originalwerte). "Damit blicken Deutschlands Gastgeber auf das vierte Verlustjahr in Folge zurück", sagt Guido Zöllick, Präsident des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA Bundesverband). "Die wirtschaftliche Lage im Gastgewerbe ist extrem angespannt. Die Unternehmer leiden unter Umsatzeinbußen bei weiterhin hohem Kostendruck." Überdurchschnittlich sind die Verluste im Gaststättengewerbe. „Gerade die Gastronomie ist von den seit 2022 erheblich gestiegenen Kosten bei Personal, Nahrungsmitteln und Energie stark betroffen“, erklärt Zöllick. "Mit der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2024 hat sich die Stimmung deutlich eingetrübt." Viele Betriebe spüren die wachsende Preissensibilität und Konsumzurückhaltung der Gäste.

Umsatzverluste in allen Segmenten im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verzeichnete die Beherbergungsbranche 487,1 Millionen Übernachtungen. Das waren 1,7 Prozent weniger als 2019. Es fehlen vor allem die Gäste aus dem Ausland. Mit 80,9 Millionen lag die Zahl hier 10,0 Prozent unter dem Vor-Corona-Niveau. Und so melden die Hotels und sonstigen Beherbergungsunternehmen Umsatzeinbußen von real 5,2 Prozent (nominal +12,0%) im Jahr 2023 gegenüber 2019. Im Gaststättengewerbe beläuft sich das Umsatzminus für 2023 im Vergleich zu 2019 auf real 12,7 Prozent (nominal +9,5%). Bei den Caterern sind die Umsätze im Jahr 2023 gegenüber 2019 um 11,3 Prozent zurückgegangen (nominal +10,0%).

Betriebe brauchen Entlastung

Auch das Jahr 2024 begann für die Branche mit einem Umsatzminus. Laut einer aktuellen DEHOGA-Umfrage lag der Umsatz im Januar nominal 10,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. "Es wird für die Betriebe immer schwerer, wirtschaftlich zu arbeiten", berichtet Zöllick. "Die Zukunftsängste in der Branche nehmen zu. Die Aussichten sind düster." Mehr denn je käme es auf die Rahmenbedingungen an, so Zöllick. "Es gilt, die Wirtschaft von Bürokratie zu entlasten. Dazu gehören eine Änderung des Arbeitszeitgesetzes und ein Abschaffen überflüssiger Dokumentations- und Berichtspflichten." Zudem bekräftigt der DEHOGA-Präsident die zentrale Branchenforderung nach einheitlich sieben Prozent Mehrwertsteuer auf Essen. "Wir kämpfen weiter für die 7%. Die Ungleichbehandlung von Essen in Restaurants und Cafés gegenüber Lieferdiensten und Essen To Go muss beseitigt werden."

(Quelle: DEHOGA - Berlin, 20. Februar 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: **Vergleichswertverfahren**

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Ertragswert

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 Gebäudeensemble, bestehend aus 4 Gebäuden, welche als Ferienpension mit Gastronomie genutzt wird.

Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 37 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblichen erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Ertragswertverfahren ist hier das primäre für renditeorientierte Objekte ausgelegte Verfahren, der Sachwert wird hier nur hinsichtlich des 2-Säulenprinzips angewendet.

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.

Anmerkung zur Bewertung:

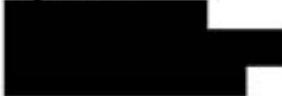
Eine Bewertung als Sachwert, wie es zum Beispiel bei dem Einfamilienwohnhaus gegeben sein könnte wird hier nicht vorgenommen, denn die Bewertung beinhaltet das Gesamtensemble mit der derzeitigen genehmigten Nutzung als Ferienpension mit Gastronomie.

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

Sachverständiger:

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 15.07.2024 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 15.07.2024 (Aktenzeichen: 4 K 49 / 23) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Besondere Annahmen in der Bewertung

keine

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Mittwoch, den 21.08.2024, 15.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.)



b.)



Tag der Ortsbesichtigung

Mittwoch, den 21.08.2024, 15.00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Es war keiner der Geladenen Parteien zugegen.

Durch ein nicht verschlossenes Tor ist der Gutachter fußläufig direkt ohne Umwege bis zum Gebäude 4 gegangen zu einer dort anwesenden Person. Der Gutachter wurde von dieser, ihm fremden Person, angehalten das Grundstück zu verlassen und nicht weiter zu betreten, mit der Aussage „Man hätte Weisung niemand auf das Grundstück zu lassen“. Eine kurze Vorstellung des Grundes des Begehrens einer Ortsbegehung und der Person des Gutachters hat die Aussage nicht verändert.

Auch nach einer angemessenen Wartezeit vor dem Tor, wurde dem Gutachter kein weiterer Zutritt gewährt.

Für den Sachverständigen:

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

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Es war kein geladener Teilnehmer vor Ort und die Besichtigung konnte nur von außen, von der Straße aus, durchgeführt werden.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 15.07.2024
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 15.07.2024
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 14.12.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rotenburg a.d. Fulda.
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung vom 03.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 11.12.2023 und 07.05.2024
- Auszüge aus Baugenehmigungen (vom Kreisbauamt Hersfeld-Rotenburg)
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 07.05.2024 und 18.06.2024

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 Lisenhausen, 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 (Juni 2024)

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

Überregionale Verkehrsanbindungen

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 nördlich der Gemeinde Rotenburg im Außenbereich, ca. 6 km vom Ortskern Rotenburg entfernt in mitten einem Waldgebiet.

Versorgungsmöglichkeiten

Beim Bewertungsobjekt selber ist keine wesentliche Versorgung möglich.
Versorgungsmöglichkeiten sind in Rotenburg a. d. Fulda gegeben.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Die Straße ist eine einfache Kreisstraße, welche von der Bundesstraße zum Objekt führt.
Es gibt außer den Gebäuden, welche zum Bewertungsobjekt gehören, keine umliegenden Bebauungen, Das direkte Umfeld besteht aus Wald- und Ackerflächen.

Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

Einschätzung der Lage allgemein

Die Lage wird mit gut und individuell bzw. exklusiv für den genehmigten Zweck eingeschätzt.

Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung als Ferienpension kann als gut beurteilt werden.

Inwieweit hier allerdings noch eine ganzheitliche Nutzung des Objektes als Ferienpension vorliegt, kann nicht eindeutig beurteilt werden. Das Objekt wird noch auf den üblichen Buchungsportalen beworben. Die letzten Rezessionen sind vor etwa ½ Jahr zu finden.

Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für die Nutzung als Ferienpension wird mit gut im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Erläuterungen zum Grundstück

Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rotenburg an der Fulda lag vor. Auskunft erteilte der Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg - Bauaufsicht am 03.05.2024.
Es sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eingetragen.

Altlasten / Immissionen

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.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan – LW (Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich) innerhalb einer Fläche, welche als „Flächen für Grünanlagen, sowie landwirtschaftlich Grünlandnutzung ohne bauliche Anlagen bzw. Nutzungseintragungen“ gekennzeichnet ist.

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Objekt liegt lt. geoportal-hessen nicht im Gebiet eines Bebauungsplanes.

Das Objekt liegt im Außenbereich und ist somit baurechtlich nach § 35 BauBG zu beurteilen und die Bebauung ist als „privilegiertes Vorhaben“ anzusehen. Anbauten und auch Umbauten sind hier nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde durchführbar, wenn überhaupt möglich, auch hinsichtlich des Denkmalschutzes.

Auch hinsichtlich einer Umnutzung, z.B. zu nur Wohnzwecken ist eine Genehmigung nur bedingt und nur in Abstimmung möglich. Denn das Gebiet ist als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich lt. Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

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 lag nicht vor.

Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, daß derzeit alle Erschließungskosten ausgeglichen sind.

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

Das Anwesen ist gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 07.05.2024 sowohl als Kulturdenkmal (Sachgemeinschaft) im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen ist.

Das Objekt „Der Guttelsgrund“ (Flur 11/1) gehört lt. aktuellem Stand nicht zu der genannten Sachgemeinschaft. Es wird allerdings in der Auskunft darauf hingewiesen, dass gem. § 18 Abs. 2 HDSchG bei Maßnahmen an dem Objekt der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein kann.

Eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist bei allen Maßnahmen der zu bewertenden Flurstücke vorzunehmen.

Wasserschutzgebiet

Keine Angaben

Hochwassergefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

Starkregengefährdung

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr stark, Quelle: DLR 2017

Bauordnungsrecht

Es lagen Auszüge aus zwei Baugenehmigungen vor:

Aktenzeichen 373/86 vom 20.06.1986 (Umbau und Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses am Hof Guttels (Flurstück 9/3)

Aktenzeichen 2/1967 vom 4.03.1969 (Umbau des Wohn- und Geschäftshauses)

Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden, somit wird für die Bewertung davon ausgegangen, daß das Objekt, auch hinsichtlich der Nutzung, Baurechtskonformität hat. Es wird unterstellt, dass alle Brandschutzauflagen erfüllt und zum Betrieb der Immobilie keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt. Die Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit der Baugenehmigung, des Bebauungsplanes etc. wurde an dieser Stelle nicht überprüft.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt besteht aus 4 Gebäudeteilen.

Im Gebäude Nr. 1: Gastronomie (die derzeit als geschlossen angegeben ist), 6 Übernachtungszimmer und im Dachgeschoss eine Ferienwohnung vorhanden.

Im Gebäude Nr. 2: Ferienhaus bzw. auch als Einfamilienwohnhaus nutzbar.

Im Gebäude Nr. 3: Hier befinden sich augenscheinlich Wohnungen, hierüber sind keine Unterlagen vorhanden.

Im Gebäude Nr. 4: offener Schuppenbereich mit vollflächiger Photovoltaikanlage

Es war bisher eine Nutzung als Gastronomie mit Unterkünften zur Übernachtung vorhanden. Aus diversen Buchungsportalen ist das Objekt auffindbar.

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 ist an der östlichen Grundstücksseite über die Straße „Hof Guttels“ anfahrbar.

Straßenfronten befinden sich an den gesamten südlichen Grundstücksgrenzen (aller drei Flurstücke) und an einem Teilbereich der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 9/3).



Grundstücksgröße

Flurstück 9/3: 9.744 m²

Flurstück 9/2: 2.265 m²

Flurstück 11/1: 5.136 m²

Grundstücksform

Flurstück 9/3: unregelmäßig geschnittenes Flurstück

Flurstück 9/2: Relativ regelmäßiger rechteckiger Zuschnitt (ausgeschnitten aus Flurstück 9/3)

Flurstück 11/1: Rautenförmiger Zuschnitt (im südwestlichen Anschluss an die o.g. Flurstücke)

Topographie

Das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken. Diese weisen in sich eine nahezu ebene Topografie auf.

Bemerkungen:

Flurstücke sind tlw. Bewaldet.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Einfach aber fertig ausgebaute, asphaltierte Kreisstraße.

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung von Straße her auf Straßenhöheniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Augenscheinlich sind die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon), welche für den Betrieb notwendig sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert. Eine Überprüfung fand nicht statt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Es sind keine Grenzbebauungen vorhanden. Einzig der Straßenverlauf ist ggf. an der östlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 9/3 nicht ganz nachvollziehbar mit den dort angegebenen öffentlichen Nachbarflurstücken. Eine Einschränkung des Bewertungsgrundstückes ergibt sich hieraus nicht.

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 vier Gebäudeteilen:

Im Gebäude Nr. 1: Gastronomie (die derzeit als geschlossen angegeben ist), 6 Übernachtungszimmer und im Dachgeschoss ist eine Ferienwohnung (ehemalige Betreiberwohnung) vorhanden.

Im Gebäude Nr. 2: Ferienhaus bzw. auch als Einfamilienwohnhaus nutzbar.

Im Gebäude Nr. 3: Wohnhaus, hierüber sind keine Unterlagen vorhanden.

Im Gebäude Nr. 4: offene Scheune mit vollflächiger Photovoltaikanlage

Das Gebäude Nr. 3 befindet sich auf einem extra Flurstück 9/2, hier finden derzeit Umbauarbeiten statt, welche Nutzungen hier entstehen ist nicht bekannt. Siehe hierzu auch Erläuterungen unter Punkt „Modernisierungen, Sanierungsmaßnahmen, etc.“.

Baujahr

Gebäude Nr. 1: Ursprüngliches Baujahr 1724, nach Bauakten in 1967 umgebaut und saniert zu einer Gaststätte mit Übernachtungszimmern

Gebäude Nr. 2: Eigenständiges Gebäude, welches als Ferienhaus vermietet wird
Das Baujahr hierzu ist unbekannt

Gebäude Nr. 3: Augenscheinlich Wohnhaus mit mehreren Wohnungen, derzeit im Umbau, Baujahr unbekannt

Gebäude Nr. 4: Baujahr unbekannt

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen / Allgemeiner Zustand und Nutzung des Objektes

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem verwilderten Zustand. Es haben Säge- und Bauarbeiten auf dem Grundstück stattgefunden, es waren Arbeiter vor Ort. Der weitere Zutritt zum Objekt wurde deutlich verweigert.

Insbesondere das Gebäude Nr. 3 wirkt augenscheinlich unbewohnt und weist starke Bauschäden auf. Hier finden augenscheinlich Umbaumaßnahmen statt, welche Gewerke hier betroffen sind und welche Maßnahmen genau durchgeführt werden kann nicht beschrieben werden.

Es war bisher eine Nutzung als Gastronomie mit Unterkünften zur Übernachtung vorhanden. Aus diversen Buchungsportalen ist das Objekt auffindbar. Laut Internetrecherche und den dortigen Bewertungen scheint der Betrieb als Ferienunterkunft noch zu bestehen, aber es wird hier ein ungepflegter Zustand beschrieben. Augenscheinlich sind die Gebäude bewohnt, inwieweit diese als eigengenutzt zu bewerten sind, konnte nicht überprüft werden.

Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass das Objekt in Teilbereichen weiterhin noch als Ferienpension genutzt wird.

Geschosse

Gebäude Nr. 1: Erdgeschoss (lt. Plan Untergeschoss), Zwischengeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Gebäude Nr. 2: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Gebäude Nr. 3: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Gebäude Nr. 4: eingeschossige Scheune

Baubeschreibung

Gebäude 1

Konstruktion	Fachwerkgebäude
Dach	Satteldach mit Tondachziegeln, Giebelgaube, Dachflächenfenster Zinkrinnen- und -fallrohre, Schneefanggitter tlw. abgängig
Keller	Sandstein Sockel (Teilweise EG)
Fassade/Außenansicht	Gefache geputzt und gemalert, Fachwerk gestrichen, Sockel Sandstein
Balkon	Vorgebaute Holzkonstruktion an der (Westseite)
Wände	Keine Angaben
Decken	Keine Angaben (vermutlich Holzbalkendecken)
Treppen	Keine Angaben
Fenster	Augenscheinlich Holzfenster mit innenliegenden Sprossen
Außentüren	Holzeingangstür mit Glasausschnitt im Rundbogen / im oberen Bereich
Innentüren	Keine Angaben
Fußböden	Keine Angaben
Elektro-Installation	Keine Angaben
Sanitäre Installation	Keine Angaben
Heizung/Technik	Keine Angaben

Gebäude 2 (Teilweise Beschreibung der Innenausstattung lt. Fotos aus dem Internetportal zu „Hof Guttels - Ferienhaus“ übernommen, inwieweit die Ausstattung noch so vorhanden ist kann nicht beurteilt werden)

Konstruktion	Fachwerkgebäude
Dach	Satteldach mit Tondachziegeln, Giebelzwerghaube über dem Eingangsvorbau, Dachflächenfenster, Stegplatten für Schornsteinfeger Zinkrinnen- und -fallrohre, Schneefanggitter tlw. abgängig
Keller	augenscheinlich nicht unterkellert
Fassade/Außenansicht	Gefache geputzt und gemalert, Fachwerk gestrichen, Sockel Sandstein
Balkon	Vorgebaute Holzkonstruktion an der (Westseite)
Wände	Keine Angaben
Decken	Keine Angaben (vermutlich Holzbalkendecken)
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer und Teppichläufer
Fenster	Augenscheinlich Holzfenster mit innenliegenden Sprossen
Außentüren	Holzeingangstür in Eingangsvorbau
Innentüren	Holztüren
Fußböden	Laminat in den Wohnräumen, Fliese in Küche und Sanitärräumen
Elektro-Installation	Keine Angaben
Sanitäre Installation	Keine Angaben
Heizung/Technik	Keine Angaben, Heizkörper in den Wohnräumen, Kachelofen im Wohnzimmer

Gebäude 3

Konstruktion als Fachwerkhaus. Die Gefache sind teilweise offen bzw. teilweise sind Ausmauerungen geschlämmt, teilweise sind blanke Steine zu sehen. Die Holzkonstruktion selbst ist augenscheinlich teilweise bereits stark verwittert, Holzschutz ist nicht ersichtlich. Die Fenster an der Westseite sind Holzfenster ohne Sprosseneinlagen, Die Wetterschenkel sind stark verwittert und weisen starke Bauschäden aus. Dachkonstruktion sind Satteldächer, mit Wellblecheindeckung. Diese weist eine starke Vermoosung auf.

Das Gebäude ist augenscheinlich in einem stark geschädigten Zustand.

Laut Homepage ist folgende Umnutzung vorgesehen: „Für noch mehr Möglichkeiten in der Zukunft befindet sich das Nebengebäude bereits im Umbau. Dort werden dann ein moderner Seminarraum, ein Fitnessbereich, die Verwaltung und 6 Appartements in sehr unterschiedlichen Größen entstehen. Somit sind nach Fertigstellung auch Übernachtungen für größere Gruppen möglich.“ Nach Rücksprache mit dem Bauamt liegen hierzu keine Unterlagen bzw. Genehmigungen vor. Die letzte wiederkehrende Prüfung des Objektes (Sonderbau) fand in 2015 statt.

Hier wird empfohlen kurzfristige Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, um das Gebäude vor einem weiteren Verfall zu schützen.

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption zweckmäßig in den Gebäuden 1 + 2
zum Gebäude 3 können keine Angaben zur Grundrisskonzeption gemacht werden.

Beurteilung der Ausstattung Gebäude 1 + 2:
Die Ausstattung kann nur auf der Grundlage der Internetpräsenz bewertet werden. Hier ist eine einfache und tlw. veraltetet Ausstattung, insbesondere hinsichtlich einer Nutzung als Ferienpension anzugeben.
Zum Gebäude 3 können keine Angaben zur Grundrisskonzeption gemacht werden.

Beurteilung des Gesamtzustandes:

Geschoss	Zustand	Note		Summe
Gebäude 1	befriedigend	3,0	3	11,0 / 3 = 3,6
Gebäude 2	befriedigend	3,0	3	
Gebäude 3	augenscheinlich mangelhaft	5,0	5	
			11	3,6
Fazit:	ausreichend			

Legende: 1 = sehr gut, 6 = ungenügend – (analog Schulnoten)

Der Gesamtzustand ist mit insgesamt als ausreichend zu bewerten, es besteht augenscheinlich in den Gewerken Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Der Gesamtzustand ist somit mit befriedigend – ausreichend, allerdings teilweise ungepflegt anzugeben.

Außenanlagen

Befestigung verschiedene Pflasterflächen
PKW-Stellplätze Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung Rasenflächen mit Bepflanzung, tlw. verwildert
Einfriedung Zaun, teilweise Lebendhecken, Tor bei der Einfahrt

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist weitestgehend aus den Umbaujahren 1967 bzw. 1986 Baujahr.
Ein Energieausweis lag nicht vor. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Barrierefreiheit

Ist augenscheinlich nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Das Objekt ist als „Hof Guttels“ ehemals als Gutshof mit Nebengebäuden erbaut. Laut Denkmalschutztopographie im Jahr 1724 erbaut. Das Gebäude Nr. 3 war ehemals eine Mühle. Das Gesamtobjekt wurde in 1967 bzw. in 1986 zur Gastronomie und Ferienpension umgebaut und umgenutzt.

In den Rezensionen auf den Buchungsportalen wird seit 2023 das Anwesen und auch die Unterkunft selber, immer wieder als verwaorlost und die Bewohner als „alternative Kommune“ beschrieben. Inwieweit dies hier zutrifft kann nicht beurteilt werden, allerdings wurde bei der Besichtigung von außerhalb des Geländes ebenfalls ein ungepflegter Eindruck festgestellt. Der Zutritt und auch jegliche Kommunikation wurde verweigert.

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. Der Zutritt zum Gelände wurde massiv verweigert. Es wurde das Bewertungsobjekt von der Straße aus, soweit möglich und für die Bewertung ausreichend, besichtigt.

Hinsichtlich der fehlenden Innenbesichtigung wird hier rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert abgezogen, dieser Ansatz wird auch beim Ertragswert zum Abzug gebracht.

Ansatz:

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

Vorläufiger Sachwert (mit Sachwertfaktor angepasst) = $712.575 \times 10 \% = 71.258 \text{ €}$

Es werden als Abschlag für die **fehlenden Innenbesichtigung rd. 70.000 €** abgezogen.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Gebäude Nr. 1 + 2

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

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.

Weitere erforderliche Kleinreparaturen werden im Ertragswert ebenfalls nicht gesondert zum Anzug gebracht, sondern finden Ihre Würdigung in den gewählten Instandhaltungskosten.

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

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

Grundbuch

Auszug vom: 14.12.2023
 Amtsgericht: Bad Hersfeld
 Grundbuch von: Rotenburg

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m ²
3221	12	Rotenburg a. d. Fulda	39	11/1	Ladwirtschaftsfläche Gut- telsgrund	5.136,00
3221	14	Rotenburg a. d. Fulda	39	9/3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hof Guttels	9.744,00
3221	15	Rotenburg a. d. Fulda	39	9/2	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hof Guttels	2.265,00

Gesamtfläche 17.145,00
 davon zu bewerten **17.145,00**

Abteilung I, Eigentümer

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Wert (EUR)
3221	3	14	9/3	Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Rotenburg an der Fulda, Flur 39, Flurstück 9/2 (derzeit Blatt 3869 Rotenburg a.d. Fulda) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.07.1973 eingetragen am 4. Januar 1974.	
3221	4	12	11/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgerkabelrecht) für E Mitte AG, Kassel; gemäß Bewilligung vom 12.04.2006 eingetragen am 07.06.2006.	
3221	8	14	9/3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die Raiffeisenbank eG, Wolfhagen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9; Rang vor Abt. III Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 30.10.2012 (Tgb.-Nr. 1480/12, Ortsgericht Kassel II) eingetragen am 20.02.2013	
3221	9	14	9/3	Vorgemerkt nach § 18 GBO: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für die Raiffeisenbank eG, Wolfhagen (als Versprechensempfängerin für den übernehmenden Dritten); Gleichrang mit Abt. II Nr. 8, Rang vor Abt. III Nr. 6; inhaltlich identisch mit Abt. II Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 30.10.2012 (Tgb.-Nr. 1480/12, Ortsgericht Kassel II) eingetragen am 20.02.2013.	

Erläuterungen zum Grundbuch

Prüfung

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

Herschvermerk

Im Bestandsverzeichnis ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Abteilung II

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

Bemerkung zu Lfd. Nr. 3:

Das vorliegende Wegerecht betrifft das Flurstück 9/2, welches ebenfalls Bewertungsgegenstand ist.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 4:

Es wird hier davon ausgegangen, daß das Energieversorgungskabel zum Betrieb des Objektes verlegt ist, augenscheinlich ist auch ein Sicherungskasten vorhanden. Die Bewilligungsurkunde lag nicht vor. Das Recht ist hier nicht als einschränkend zu beurteilen bzw. wird wertneutral eingestuft und nicht bewertet.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 8 + 9:

Es liegt zum vorliegende Photovoltaikanlagenrecht keine Bewilligungsurkunde vor. Eine Besichtigung konnte nur von außen vorgenommen werden. Der Zutritt zum Gelände wurde verweigert. Augenscheinlich befinden sich Photovoltaikanlagen auf dem Gebäude Nr. 3 auf dem Flurstück 9/3. Es wird hier davon ausgegangen, daß die Anlage zum Eigenverbrauch dient. Eine Bewertung wird für diese Gutachten nicht vorgenommen.

Die Eintragung unter der Lfd. Nr. 9 ist identisch mit der Eintragung unter der Lfd. Nr. 8, hier wurde nur die Rangfolge geändert. Das Recht steht jetzt in Abteilung III vor der Lfd. Nr. 6.

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 9/3	9.744	5,40					Ja	52.617

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

BODENWERT (gesamt) 52.617

Entspricht 19% des Ertragswertes

Bodenwert – Flurstück 9/2

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
2	Flurstück 9/2	2.265	5,40					Nein	12.231

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

Bodenwert (rentierliche Anteile) 0

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 12.231

BODENWERT (gesamt) 12.231

Bodenwert – Flurstück 11/1

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
3	Flurstück 11/1	5.136	1,10					Nein	5.649

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

Bodenwert (rentierliche Anteile) 0,00

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 5.649

BODENWERT (gesamt) 5.649

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 40 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, könne diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Grundlage/Basis

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	Ackerland: 1,80 EUR/m ² Grünland: 1,10 EUR/m ² Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m ²
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart:	Ackerland
Beitragszustand:	Keine Angaben
Ackerzahl:	44
Grünlandzahl:	30
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
GFZ:	keine Angaben vom GAA
Fläche:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	Geoportal Hessen, BORIShessen, Gutachterausschuss

Der Bodenrichtwert ist im Bereich des Bewertungsobjektes wie oben dargestellt definiert.

Bebautes Flurstück (Flur 39 / Flurstück 9/3 und für Flurstück 9/2)

In der Bewertungsliteratur (Kleiber & Köhne) wird, sofern wie im vorliegenden Fall keine Richtwerte ausgewiesen sind, für solche Flächen ein Wertansatz in einer Spanne von 2 bis 7-fach des Richtwertes für angrenzendes Ackerland empfohlen.

Da es sich hier um denkmalgeschützte bebaute Flächen handelt, wird hier im Rahmen der Bewertung aufgrund der höherwertigen Nutzung der Bodenwert mit dem rd. 3-fachen des ausgewiesenen Bodenwertes zum Ansatz gebracht. Dieser Wert wird sachverständig als angemessen erachtet.

$$1,80 \text{ €/m}^2 \times 3 = 5,40 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert mit 5,40 €/m² wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt.

Flächenansatz:

Laut Auskunft aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück als Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Nutzung als Ackerfläche ist nicht vorliegend. Hinsichtlich des vorliegenden Denkmalschutzes und auch der Lage im Außenbereich wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung der Bebauungen nicht vorgenommen werden kann.

Es wird der höherwertige Bodenwert der Gesamtfläche unterstellt, eine Aufteilung in Teilflächen wird nicht vorgenommen.

Unbebautes Flurstück (Flurstück 11/1)

Für das unbebaute Flurstück wurde auf Auskünfte zu etwaigen Flächennutzungsplänen verzichtet. Die Flächen liegen im Außenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen ist das Bewertungsflurstücke als land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es wird nach § 3 (1) der ImmoWertV der Zustand "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" unterstellt.

Lt. Liegenschaftskataster ist die Fläche als Grünland ausgewiesen.

Die lt. Liegenschaftskataster ermittelten Grünlandzahl liegt bei 36. Eine Anpassung erfolgt an dieser Stelle nicht, es wird der Bodenrichtwert wie oben angegeben unterstellt.

Ansatz für das Grünland

Für die Grünlandflächen wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses als marktgerecht eingestuft und übernommen. Grünland: 1,10 €/m² BRW

Sachwert

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Gebäude Nr. 1 - Gastronomie/Übernachtung	1994	50	20	722,00 m ² BGF	1.518	21,00	Linear	60,00	530.462
2	Gebäude Nr. 2 – Einfamilienwohnhaus	1984	70	30	129,00 m ² BGF	1.347	17,00	Linear	57,15	87.115
3	Gebäude Nr. 3 - Mehrfamilienwohnhaus	1954	70	0	667,00 m ² BGF	1.248	19,00	Linear	100,00	0
4	Gebäude Nr. 4 - Scheune	1994	40	10	97,00 m ² BGF	407	11,00	Linear	75,00	10.955

Σ 628.532

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 628.532

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 31.426

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 659.958

+ Bodenwert 52.617

Vorläufiger Sachwert 712.575

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen
Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung 70.000

SACHWERT 642.575

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.

Hier wird dieses Verfahren nur als stützendes Verfahren angewandt (2. Säule).

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 Unterlagen ermittelt.

Geschoss	BGF (m ²) Bruttogrundfläche
Gebäude 1	
Erdgeschoss/UG (18,395 x 9,805)	180,39
1.Obergeschoss (Zwischengeschoss) (18,295 x 9,705)	177,55
2. Obergeschoss (wie EG)	180,38
Dachgeschoss (18,495 x 9,905)	183,19
Summe	721,52
Gebäude 2	
Erdgeschoss (7,00 x 9,00) + (1,20 x 2,20)	65,64
Dachgeschoss (7,00 x 9,00)	63,00
Summe	128,64
Gebäude 3 / ohne Nutzung	
Erdgeschoss (23,50 x 10,50)	246,75
1. Obergeschoss (wie EG)	246,75
Dachgeschoss (16,70 x 10,50)	173,35
Summe	666,85
Gebäude 4	
Erdgeschoss (6,00 x 6,00) x (12,20 x 5,00)	97,00
Summe	97,00
Summe (rd.)	1.614

Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND)			
		Ansatz GND	Alter (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND
Gebäude 1 (Gastronomie/Übernachtung)	1724 / 1967 / 1986	50	(30)	1994	20
Gebäude 2 (Einfamilienwohnhaus)	Unbekannt	70	40	1984	30
Gebäude 3 (Mehrfamilienwohnhaus)	Unbekannt	70			0
Gebäude 4 (Scheune)	Unbekannt	40			10

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

Gebäude 1 (Gastronomie/Übernachtung)

Das Gebäude wurde 1967 zur Gastronomie mit Übernachtungszimmern umgebaut. Im Dachgeschoss war ursprünglich eine Betreiberwohnung untergebracht. 1986 wurden weitere Umbauten und der Anbau eines Windfanges vorgenommen.

Die GND wird mit 50 Jahren unterstellt. Ein reiner Ansatz lt. den Modellansätzen aus der Sachwertrichtlinie für Beherbergungsstätten mit 40 Jahren ist hier nicht sachgerecht. Auch ein Ansatz für Wohnhäuser mit Mischnutzung ist nicht gegeben.

Das Baujahr wird fiktiv mit 1994 unterstellt. Die GND mit 50 Jahren unterstellt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist mit 20 Jahren anzusetzen.

Gebäude 2 (Freistehende Einfamilienwohnhaus)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wird derzeit als Ferienhaus genutzt, ist vom Typus her ein freistehendes Einfamilienwohnhaus.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren unterstellt. Das Baujahr fiktiv mit 1984 angesetzt.

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

Gebäude 3 (Mehrfamilienwohnhaus)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Laut Internetseite findet hier ein Umbau zu Seminar- und Verwaltungsräumen, Fitnessbereich und 6 Appartements statt. Das Objekt ist derzeit nicht bewohnbar, inwieweit hier Genehmigungen für die beschriebene Nutzung vorliegen ist nicht bekannt. Auch ist nicht ersichtlich, inwieweit hier Umbaumaßnahmen stattfinden.

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht verwertbar, die RND wird mit 0 angenommen.

Eine Liquidation ist wegen des Denkmalschutzes nicht möglich.

Gebäude 4: offene Scheune: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude = GND 40 Jahre

Der Schuppen ist ein offener Unterstand und das Gebäude wird zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten bzw. Baugeräten geeignet und wird auch so genutzt.

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: II. Quartal 2024:

Wohngebäude:	= 1,825 Baupreisindex
Bürogebäude:	= 1,860 Baupreisindex
Gewerbliche Betriebsgebäude:	= 1,862 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 Gebäude 1

Hotel
Gebäudeart: 11.1
Standardstufe 3: 1.385 €/m² inkl. Nebenkosten

Abschlag zur Standardstufe 3: Die Standardstufe 3 wird mit Außenwänden, Dach, Fenstern nach 1995 beschrieben. Die weiteren Gewerke sind tlw. höherwertig als das Bewertungsobjekt beschrieben. Die Normalherstellungskosten NHK 2019 weisen allerdings keine niedrigere Standardstufe für Hotels aus. Der Kostenkennwertunterschied zwischen Standardstufe 3 und 4 beträgt 420 €/m². Das Hotel wäre bei Fortführung der niedrigeren Standardstufen bei ca. 2 einzuordnen / zu klassifizieren.

Bei einem linearen Verlauf wäre der Kennwert 1.385 €/m² - 420 €/m² = 965 €/m².

Dieser Wert entspricht z.B. auch Wohnheimen mit Standardstufe 3 mit 1.000 €/m². Es werden somit in dieser Analogie 1.000 €/m² inkl. Nebenkosten angesetzt.

1.000 €/m² abzüglich 21 % Nebenkosten = 826 €/m² ohne Nebenkosten

826 €/m² x 1,862 Baupreisindex (Gewerbliche Betriebsgebäude) = 1.538 €/m² BGF

Regionalfaktor: 0,987 (BKI 2024)
Regionalisierte Herstellungskosten = 1.538 €/m² x 0,987 = 1.518 €/m² BGF

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Gebäude 2

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.21

Standardstufe 2: 875 €/m² inkl. Nebenkosten

875 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 748 €/m² ohne Nebenkosten

748 €/m² x 1,825 Baupreisindex = 1.365 €/m²

Regionalfaktor: 0,987 (BKI 2024)

Regionalisierte Herstellungskosten = 1.365 €/m² x 0,987 = 1.347 €/m² BGF

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Gebäude 3

Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Gebäudeart: 4.1

Standardstufe 3: 825 €/m² inkl. Nebenkosten

825 €/m² abzüglich 19 % Nebenkosten = 693 €/m² ohne Nebenkosten

693 €/m² x 1,825 Baupreisindex = 1.265 €/m²

Regionalfaktor: 0,987 (BKI 2024)

Regionalisierte Herstellungskosten = 1.265 €/m² x 0,987 = 1.248 €/m² BGF

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Gebäude 4

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Gebäudeart: 18,5

Standardstufe 3: 245 €/m² inkl. Nebenkosten

245 €/m² abzüglich 11 % Nebenkosten = 221 €/m² ohne Nebenkosten

221 €/m² x 1,862 Baupreisindex = 412 €/m²

Regionalfaktor: 0,987 (BKI 2024)

Regionalisierte Herstellungskosten = 412 €/m² x 0,987 = 407 €/m² BGF

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschalen Zeitwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Die Ermittlung der NHK der Garage wird hier durch Datengrundlagen nach Typ und Standardstufe durchgeführt.

Besondere Bauteile	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Keine vorhanden				

Nebengebäude	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Keine vorhanden				

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 5,0 % 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 nach linearer Alterswertminderung.

Erläuterung zum Gesamtobjekt:

Das Sachwertverfahren ist für das gegenständliche Objekt nicht das wertbestimmende Verfahren und dient nur als plausibilisierendes Verfahren. Es handelt sich um eine reine Renditeimmobilie, hierfür stehen i.d.R. keine aussagefähigen Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht keine Marktanpassungsfaktoren für Ertragswertobjekte veröffentlicht.

Der Sachwert ist hier nur das stützende Verfahren, somit wird hier nicht weiter mit Zu- oder Abschlägen pauschaler Art verfahren.

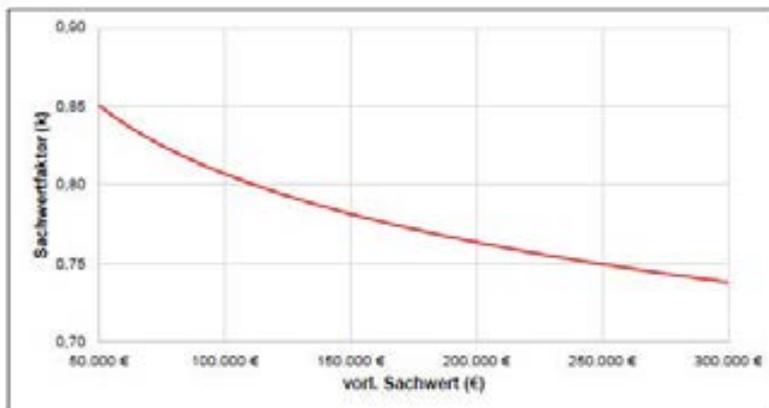
Der Sachwert wird daher unangepasst ausgewiesen (marktunangepasster Sachwert).

Exemplarisch - Ansatz als Resthof:

Bei einer Weiternutzung des Objektes als Ferienpension bzw. Ferienhaus ist ein Ansatz als Resthof nicht gegeben. Wenn die Nutzung wie vor beschrieben aufgegeben wird, ist eine Wohnnutzung vorstellbar, hier hätte die Anlage einen Resthofcharakter. Die Sachwertfaktoren werden an dieser Stelle nur nachrichtlich angegeben.

Es sind für die Objektart einer Ferienpension keine Sachwertfaktoren angegeben. Für die Objektart Resthof liegen Daten vor.

Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg:



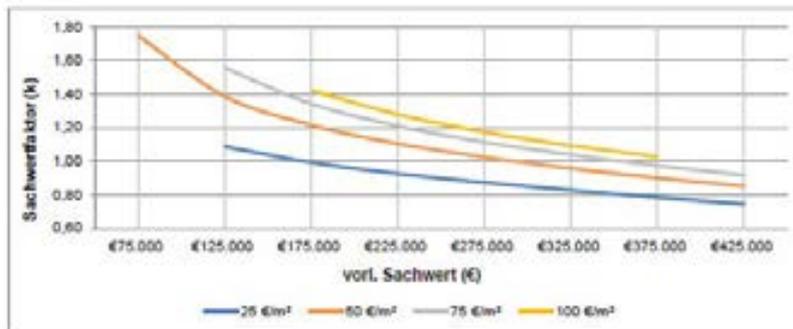
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor (k)
50.000	0,85
100.000	0,81
150.000	0,78
200.000	0,76
250.000	0,75
300.000	0,74

Exemplarische Berechnung:

vorläufiger Sachwert 712.575 € x 0,7 Sachwertfaktor = 498.802 € marktangepasster Sachwert
498.802 € abzüglich 70.000 € (fehlende Innenbesichtigung) = 428.802 € Sachwert (ungerundet)

Für das Gebäude 2, welches hier als Einfamilienwohnhaus bewertet wird, liegen folgende Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Kreises Hersfeld-Rotenburg vor:

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



Wegen dem Ensemblecharakter ist ein solcher Ansatz nicht konform zu den Datengrundlagen.

Pkw-Stellplatz

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

Photovoltaik/ Solarthermie

Vorhanden, auf dem Scheunengebäude. Es liegt eine Eintragung unter Abteilung III im Grundbuch vor. Es liegen keine Verträge zur Anlage vor. Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, daß sie zum Eigenbetrieb genutzt wird.

Es erfolgt an dieser Stelle keine Bewertung der Anlage.

Ertragswert

Nutzung		In Gebäude Nutzung / Beschreibung	RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
			Jahre	%	heiten	m ²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
g	1	Gebäude Nr. 1 – Gastronomie/ Übernachtung	20	7,50	1	360,00	0,00	5,20	22.464	2.350
w	1	Gebäude Nr. 1 – Wohnen	20	4,00	1	105,00	0,00	5,50	6.930	387
w	2	Gebäude Nr. 2 – Einfamilienwohnhaus	30	4,00	1	90,00	0,00	5,50	5.940	332
w	3	Gebäude Nr. 3 – Mehrfamilienwohnhaus	0	4,00	1	482,00	0,00	0,00	0	
g	4	Gebäude Nr. 4 - Scheune	10	4,00	1		0,00	200,00	2.400	134
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 21	Ø 6,08	Σ 5	Σ 1.037,00			Σ 37.734	Σ 3.203

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude		EUR/m ²		EUR		wagnis				
Nutzung / Beschreibung		(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Gebäude Nr. 1 – Gastronomie/ Übernachtung	13,80	0,58	673,92	3,00	4,00			29,11
w	1	Gebäude Nr. 1 – Wohnen	13,80	0,58	351,00	5,06	2,00			27,97
w	2	Gebäude Nr. 2 – Einfamilienwohnhaus	13,80	0,71	351,00	5,90	2,00			28,82
w	3	Gebäude Nr. 3 – Mehrfamilienwohnhaus	0,00	0,00	0,00		2,00			
g	4	Gebäude Nr. 4 - Scheune	4,10	0,01	72,00	3,00	2,00			5,20

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 27,34

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
In Gebäude		EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR	
Nutzung / Beschreibung			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a			
g	1	Gebäude Nr. 1 – Gastronomie/ Übernachtung	22.464	6.541	15.923	2.350	13.573	10,1944	138.368
w	1	Gebäude Nr. 1 – Wohnen	6.930	1.939	4.991	387	4.604	13,5903	62.569
w	2	Gebäude Nr. 2 – Einfamilienwohnhaus	5.940	1.712	4.228	332	3.896	17,2920	67.369
w	3	Gebäude Nr. 3 – Mehrfamilienwohnhaus	0	0	0		0	0,0000	0
g	4	Gebäude Nr. 4 - Scheune	2.400	125	2.275	134	2.141	8,1108	17.365
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 37.734	Σ 10.317	Σ 27.417	Σ 3.203	Σ 24.214			Σ 285.671

Ertragswert der baulichen Anlagen	285.671
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	52.617
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	338.288
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen fehlender Innenbesichtigung	70.000
<hr/>	
ERTRAGSWERT	268.288

Erläuterungen zum Ertragswert

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

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

Wohn- / Nutzflächen

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert. Es sind keine Wohnflächenberechnungen nach DIN, GIF, etc. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die Nutzflächen/Wohnflächen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nochmals überschlägig plausibilisiert.

Gebäude / Geschosse / Räume	NFL (m ²)	
Gebäude 1 (Gastronomie und Unterkunft)		
Erdgeschoss		127,93
Gastraum	53,92	
WC Damen	7,27	
WC Herren	10,06	
Flur	2,76	
Gastraum	53,92	
Zwischengeschoss		84,32
Gastraum	42,43	
Flur	4,97	
Küche	17,46	
Anrichte	8,02	
Treppenhaus	3,93	
Bad	7,51	
1. Obergeschoss		147,13
Gastzimmer 1 mit Bad und Ansatz ½ Balkon (13,95 m ² + 5,54 m ² + 1,19 m ²)	20,68	
Gastzimmer 2 und Ansatz ½ Balkon (9,75 m ² + 1,19 m ²)	10,94	
Gastzimmer 3 und Ansatz ½ Balkon (15,00 m ² + 1,19 m ²)	16,19	
Gastzimmer 4 mit Flur und Dusche (12,78 m ² + 1,85 m ² + 2,61 m ²)	17,24	
Gastzimmer 5 mit Flur und Abstellraum (17,71 m ² + 5,10 m ²)	22,81	
Gastzimmer 6 mit Flur und Dusche (16,16 m ² + 2,70 m ² + rd. 2,50 m ²)	21,36	
Duschbad (Dusche 2)	5,51	
WC-Anlage	4,19	
Diele	20,47	
Flur 1	7,74	
<i>Zwischensumme Hotel</i>		<i>359,38</i>

Gebäude / Geschosse / Räume	NFL (m ²)	
zu Gebäude 1 (Gastronomie und Unterkunft)		
Dachgeschoss (Wohnung)		105,40
Flur	12,93	
Wohnen/Essen	30,86	
Bad	4,28	
WC	2,39	
Küche	7,11	
Schlafen	30,96	
Arbeitszimmer	16,87	
Gesamtsumme		464,78
Gebäude 2 (Einfamilienwohnhaus bzw. Ferienhaus)		
Erdgeschoss (Ansatz: 65,64 m ² -BGF x 0,75 Faktor)		49,23
Dachgeschoss (Ansatz: 63,00 m ² BGF x 0,65 Faktor)		40,95
Gesamtsumme		90,18
Gebäude 3 (derzeit nicht nutzbar)		
Erdgeschoss (Ansatz: 246,75m ² -BGF x 0,75 Faktor)		185,06
1. Obergeschoss (Ansatz: 246,75m ² -BGF x 0,75 Faktor)		185,06
Dachgeschoss (Ansatz:173,35 m ² BGF x 0,65 Faktor)		112,68
Gesamtsumme		482,82

Liegenschaftszinssatz (MW)

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

Ansatz: 7,5 % Hotel, 4,0 % Wohnen (Außenbereich)

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

Einschätzung der wesentlichen Einflussfaktoren:

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

Hinsichtlich der Lage, der Objektart (derzeit Ferienunterkunft ohne Gastronomie), der noch durchschnittlichen Restnutzungsdauer, wird das Risiko leicht oberhalb des Durchschnitts angesetzt.

Zu berücksichtigen ist auch die zu vermutende Nutzung über die Restnutzungsdauer. Wohnnutzung wäre denkbar, aber eine Nutzungsänderung wäre allerdings auch mit Investitionskosten und Umbauarbeiten verbunden. Auch hinsichtlich der Lage im Außenbereich ist hier abzufragen, inwieweit eine reine Wohnnutzung überhaupt zulässig ist.

Quellen:

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg sind für die Objektart Hotel bzw. gewerblich genutzte Gebäude keine Angaben vorhanden.

Empfehlung des Immobilienverbandes IVD-Bundesverband, Stand Januar 2023

(Bewertungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind)

Objektart: Hotels

mittlere Spanne: 5,0 % - 8,5 % bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 - 60 Jahren

HypZert-Studie, Bewertung von Beherbergungsimmobilien

Gasthof/Landhaus, Zimmeranzahl 10-30 Zimmer

Standortmerkmale
– Gemeinden im ländlichen Raum, Kleinstädte mit ländlicher Prägung, Kur- und Erholungsorte, örtliche Ausflugsziele in der Umgebung
Objektmerkmale/Konzeption
– häufig orts- und landschaftstypischer Baustil, ursprünglich einfacher Ausbaustandard (Modernisierungsgrad nimmt zu), häufig Außengastronomie und/oder Saalbetrieb
– individueller Zimmer- und Ausbaustandard
– häufig „Betriebswohnung“ vorhanden
Typische Anbieter
– Einzelanbieter

Spanne: 5,5 % - 8,0 % bei einer Gesamtnutzungsdauer bis zu 50 Jahren

Barwertfaktor (Vervielfältiger)

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

Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude (Gebäude 1 – Hotelbereich)

Verwaltungskosten = gewählt: 3 % vom Rohertrag
 Instandhaltungskosten = gewählt: 13,80 €/m² (100 %-Ansatz)
 Mietausfallwagnis = gewählt: 4% (gewerbliche Objekte)

Wohnen (Gebäude Teilweise 1+3)

Verwaltungskosten = gewählt: 351,00 €/Einheit
 Instandhaltungskosten = gewählt: 13,80 €/m² (100 %-Ansatz)
 Mietausfallwagnis = gewählt: 2%

Gebäude 3 = Vollsanierung notwendig, somit folgende Ansätze:

Verwaltungskosten = gewählt: kein Ansatz
 Instandhaltungskosten = gewählt: 0,00 €/m² - weil Vollsanierung notwendig ist
 Mietausfallwagnis = gewählt: 4% (für Wohnen mit Gewerbeanteil = nominal aber 0,00 €, weil keine Erträge zu Grunde gelegt werden.)

Stellplätze

Hier kein Ansatz, da nur geschotterte Fläche und keine extra angelegten Stellplätze vorhanden sind.
 Verwaltungskosten = Kein extra Ansatz = gewählt: 0,00 €
 Instandhaltungskosten = Kein extra Ansatz = gewählt: 0,00 €
 Mietausfallwagnis = Kein extra Ansatz = gewählt: 0 %

Besonderheiten gemäß ImmoWertV

Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen zum Leerstand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung gab es Leerstand im Bewertungsobjekt.
Insbesondere das Gebäude Nr. 3 war nicht bewohnbar und befindet sich im Umbau.

Erläuterungen Mieter und Mietverträge

Nachgewiesene Mieten

Wer bei der Immobilie der derzeitige Betreiber ist konnte nicht festgestellt werden. Auch liegen keine Mietverträge bzw. Mietaufstellungen vor.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

Wohnen

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung - BetrKV) darstellen.

lt. MIKA (Mietpreiskalkulator) 2024 (Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg)

für Ø 90 m²-WFI von 4,95 €/m²

für Ø 55 m²-WFI von 5,40 €/m²

VDP-Research GmbH / Wohnungsmieten

Baujahr: vergangenen 10 Jahre

Wohnungsgröße: 70 m²

Objektzustand: gut

Gemeindekennziffer: 06632 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	11,5	8,0	6,6	5,6
	gut	10,6	7,3	5,9	5,1
	mittel	9,6	6,8	5,5	4,8
	einfach	9,1	6,5	5,2	4,5

geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24
Zeitraum Januar 2023 bis Juni 2024
Wohnungsmieten



Nachfrageindex: PLZ-Bezirk 36199: 33 (< 40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)
Nachfrageindex: Kreis Hersfeld-Rotenburg: 29 (< 40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

PLZ-Bezirk 36199:

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	82	7,93 €	4,76 € - 12,58 €	5.097
Wohnungen	76 (92,7%)	7,76 €	4,74 € - 12,58 €	3.435 (67,4%)
<=30 m ²	3 (3,7%)	12,47 €	10,54 € - 15,52 €	2.080 (40,8%)
>30 - 60 m ²	31 (37,8%)	7,86 €	4,74 € - 12,83 €	2.500 (49%)
>60 - 90 m ²	27 (32,9%)	7,04 €	4,03 € - 10,08 €	2.558 (50,2%)
>90 - 120 m ²	14 (17,1%)	7,68 €	5,45 € - 9,96 €	2.232 (43,8%)
>120 - 160 m ²	1 (1,2%)	11,20 €	-	2.065 (40,5%)
>160 m ²	-	-	-	2.035 (39,9%)
Häuser	6 (7,3%)	10,15 €	7,00 € - 15,63 €	1.662 (32,6%)
<=90 m ²	2 (2,4%)	12,98 €	10,33 € - 15,63 €	1.347 (26,4%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	1.335 (26,2%)
>120 - 160 m ²	2 (2,4%)	10,37 €	8,62 € - 12,12 €	1.283 (25,2%)
>160 m ²	2 (2,4%)	7,11 €	7,00 € - 7,22 €	1.232 (24,2%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,76 €	6,27 €	7,44 €	9,04 €	12,58 €
Wohnungen	4,74 €	6,10 €	7,26 €	8,68 €	12,58 €
<=30 m ²	10,54 €	10,95 €	11,35 €	13,43 €	15,52 €
>30 - 60 m ²	4,74 €	5,65 €	7,59 €	9,55 €	12,83 €
>60 - 90 m ²	4,03 €	5,92 €	6,74 €	8,50 €	10,08 €
>90 - 120 m ²	5,45 €	6,74 €	7,26 €	9,02 €	9,96 €
>120 - 160 m ²	11,20 €	11,20 €	11,20 €	11,20 €	11,20 €
>160 m ²	-	-	-	-	-
Häuser	7,00 €	7,57 €	9,47 €	11,67 €	15,63 €
<=90 m ²	10,33 €	11,66 €	12,98 €	14,30 €	15,63 €
>90 - 120 m ²	-	-	-	-	-
>120 - 160 m ²	8,62 €	9,49 €	10,37 €	11,24 €	12,12 €
>160 m ²	7,00 €	7,05 €	7,11 €	7,17 €	7,22 €

Kreis Hersfeld-Rotenburg:

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	607	8,87 €	4,76 € - 15,56 €	9.532
Wohnungen	537 (88,5%)	8,63 €	4,81 € - 14,06 €	6.940 (72,8%)
<=30 m ²	24 (4%)	13,17 €	4,00 € - 23,21 €	4.526 (47,5%)
>30 - 60 m ²	164 (27%)	8,12 €	4,81 € - 13,10 €	5.302 (55,6%)
>60 - 90 m ²	219 (36,1%)	8,56 €	4,87 € - 13,54 €	5.430 (57%)
>90 - 120 m ²	96 (15,8%)	8,49 €	4,57 € - 13,03 €	4.803 (50,4%)
>120 - 160 m ²	27 (4,5%)	8,49 €	5,58 € - 13,04 €	4.501 (47,2%)
>160 m ²	7 (1,1%)	9,85 €	6,16 € - 15,58 €	4.458 (46,8%)
Häuser	70 (11,5%)	10,71 €	3,85 € - 20,71 €	2.592 (27,2%)
<=90 m ²	6 (1%)	22,01 €	4,00 € - 38,13 €	2.139 (22,4%)
>90 - 120 m ²	12 (2%)	12,32 €	4,59 € - 16,79 €	2.137 (22,4%)
>120 - 160 m ²	38 (6,3%)	9,98 €	5,03 € - 15,10 €	2.029 (21,3%)
>160 m ²	14 (2,3%)	6,48 €	1,39 € - 20,71 €	1.955 (20,5%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,76 €	6,69 €	7,69 €	9,98 €	15,56 €
Wohnungen	4,81 €	6,67 €	7,62 €	9,55 €	14,06 €
<=30 m ²	4,00 €	9,62 €	13,45 €	15,76 €	23,21 €
>30 - 60 m ²	4,81 €	6,34 €	7,34 €	8,58 €	13,10 €
>60 - 90 m ²	4,87 €	6,73 €	7,67 €	9,10 €	13,54 €
>90 - 120 m ²	4,57 €	6,80 €	7,99 €	9,91 €	13,03 €
>120 - 160 m ²	5,58 €	6,92 €	8,13 €	9,12 €	13,04 €
>160 m ²	6,16 €	6,77 €	8,24 €	12,73 €	15,58 €
Häuser	3,85 €	6,82 €	10,03 €	12,17 €	20,71 €
<=90 m ²	4,00 €	11,66 €	23,07 €	32,73 €	38,13 €
>90 - 120 m ²	4,59 €	9,02 €	14,18 €	15,68 €	16,79 €
>120 - 160 m ²	5,03 €	8,00 €	10,72 €	11,83 €	15,10 €
>160 m ²	1,39 €	5,04 €	5,70 €	6,82 €	20,71 €

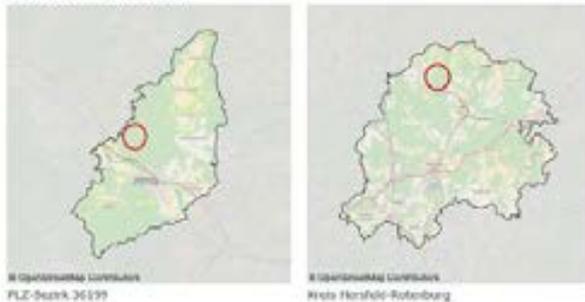
Gewerbe

Immobilienmarktbericht 2024 für den Kreis Hersfeld Rotenburg, es liegen keine Daten für Gewerberaummieten vor.

geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24

Zeitraum Januar 2023 bis Juni 2024

Gewerbemieten



Nachfrageindex: PLZ-Bezirk 36199: 65 (40 – 80 Unterdurchschnittlich Nachfrage)

Nachfrageindex: Kreis Hersfeld-Rotenburg: 76 (40 – 80 Unterdurchschnittlich Nachfrage)

PLZ-Bezirk 36199:

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	3	5,13 €	1,48 € - 8,49 €	992
Büro / Praxis	1 (33,3%)	8,49 €	-	42 (4,2%)
Einzelhandel	-	-	-	194 (19,6%)
Hallen / Produktion	-	-	-	172 (17,3%)
Sonstige	1 (33,3%)	1,48 €	-	178 (17,9%)

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	1 (100%)	5,41 € 1.380 €	- 1.380 € - 1.380 €	992
Hotel				

Kreis Hersfeld Rotenburg:

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	58	9,01 €	2,11 € - 19,23 €	1.281
Büro / Praxis	21 (36,2%)	10,21 €	5,50 € - 18,25 €	63 (4,9%)
Einzelhandel	16 (27,6%)	11,04 €	4,05 € - 23,58 €	246 (19,2%)
Hallen / Produktion	12 (20,7%)	5,53 €	2,11 € - 13,23 €	252 (19,7%)
Sonstige	2 (3,5%)	3,49 €	1,48 € - 5,50 €	229 (17,9%)

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	7 (100%)	8,33 € 2.474 €	3,54 € - 14,52 € 850 € - 4.500 €	1.281
Hotel				

HypZert-Studie, Bewertung von Beherbergungsstätten, Stand 09.2018

4.12 Gasthof/Landhaus

Betriebsgrößen	
Jahresnettoumsatz	> 250.000–500.000 €
Zimmeranzahl	10–30 Zimmer (Anzahl häufiger im unteren Bereich der Spanne)

Standortmerkmale
– Gemeinden im ländlichen Raum, Kleinstädte mit ländlicher Prägung, Kur- und Erholungsorte, örtliche Ausflugsziele in der Umgebung

Objektmerkmale/Konzeption
– häufig orts- und landschaftstypischer Baustil, ursprünglich einfacher Ausbaustandard (Modernisierungsgrad nimmt zu), häufig Außengastronomie und/oder Saalbetrieb
– individueller Zimmer- und Ausbaustandard
– häufig „Betriebswohnung“ vorhanden

Typische Anbieter
– Einzelanbieter

Kennzahlen Gebäude und Grundstück	
Ausbauverhältnis MF-G/BGF	häufig ungünstig wegen unproduktiven Nebenflächen
Brutto-Grundfläche BGF	Objektart zu individuell → keine relevante Kennzahl
Zimmer-Nutzfläche MF-G	10–35 m ² (je nach örtlich verfolgter Konzeption; Kernbereich 10–20 m ²)
Investitionskosten (KGR 200–700)	Objektart zu individuell → keine relevante Kennzahl
Bauwerkskosten (KGR 300+400)	1.000–1.500 €/m ² BGF
Anteil Inventar/FF&E	schwer auswertbar; Erwartungsbereich 10–15 % (bezogen auf die Investitionskosten)
Baunebenkosten	12–18 %
Übliche Stellplatzanzahl	abhängig von der Sitzplatzanzahl in der Gastronomie/Außenbestuhlung/Saalbetrieb

Kennzahlen Betrieb	
Average Room Rate	bis 60 €/Zimmer
Zimmerauslastung	20–60 %
RevPAR	35 €/Zimmer
Doppelbelegungsfaktor	1,2 bis 1,5
Gross Operating Profit (GOP)	15–25 % vom Nettoumsatz
Betreibergewinn	10–25 % vom Nettoumsatz (inkl. Betreiberlohn)
Umsatzverteilung	Logis/F&B-Verhältnis von ca. 20–30/70–80 %, Sonstiges variiert sehr, bis 10 % (z. B. Kegelbahn)

Kennzahlen Bewertung	
Pachtansätze (für überlebensfähige Betriebe); ggf. Betriebswohnung beachten	8–15 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar)
Marktübliche Pachten	Objektart zu individuell → keine relevante Kennzahl
x-fache RoE (Core-Objekte)	nicht relevant
x-fache RoE	8,0- bis 12,5-fache (vereinzelt darüber)
Nettoanfangsrendite (Core-Objekte)	nicht auswertbar
Nettoanfangsrendite	6,00–9,00 % und auch deutlich darüber (geringe Vergleichbarkeit!)

	Marktwert	Beleihungswert
Instandhaltung	7,50–13,00 €/m ² zzgl. Stellplätze/TG	7,50–13,00 €/m ² zzgl. Stellplätze/TG
Verwaltung	um 2 % des RoE	2–3 % des RoE
Mietausfallwagnis	4–6 % oder mehr	4–6 % oder mehr
Modernisierungsrisiko	objektbezogen	0,2–1,5 % der HK
Nutzungsdauer	bis zu 50 Jahre	15–40 Jahre
Liegenschaftszins (Core-Objekte)	nicht auswertbar	
Liegenschaftszins	5,5–8,0 %	
Kapitalisierungszins		6,5–8,5 %

Mietansatz

Hotelbetrieb

Eine Ist-Miete bzw. eine Ist-Pacht ist nicht vorhanden.

Vergleichsmieten für diese Objektart liegen vom Gutachterausschuss Hersfeld-Rotenburg nicht vor. Auch im IS24 Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien liegen keine durchschnittlichen Pacht-/Mietpreise für Hotels vor.

Das Objekt ist als Ferienhof mit Frühstücksangebot anzusehen.

Die Immobilie ist im Markt des Niedrigpreissegments für Unterkünfte anzusiedeln.

Darstellung einer möglichen Pacht für die Berechnung:

Es wurden für die Berechnung einer möglichen Pacht die Übernachtungspreise der Homepage/Booking.com unterstellt.

ARR (Average Room Rate):

62 € Einzelzimmer x 2 Zimmer	=	124 €
92 € Doppelzimmer x 4 Zimmer	=	368 €
	=	492 €

492 € x 365 Tage x 50 % Belegung	=	89.790 € anno Logiserlös ohne Frühstück
89.790 € anno Logiserlös / 12 Monate	=	7.482,50 €/brutto - 7 % MwSt = 6.993 €/netto pro Monat

Pachtansatz für die Gastronomie (Derzeit geschlossen, aber Ansatz für Bewertung gegeben)

EG rd. 38 Sitzplätze + Zwischengeschoss rd. 33 Sitzplätze = 71 Sitzplätze innen gesamt

100 Sitzplätze / innen

Verzehr pro Platz rd. 20 € / netto

Ansatz Belegung = 3 Tage/Woche x rd. 52 Wochen = 156 Tage

71 Sitzplätze x 20 €/Sitzplatz x 156 Tage x 50 % Belegung	=	110.760 € anno Gastroerlös netto
110.760 € anno Gastroerlös / 12 Monate	=	9.230 €/netto pro Monat

Logiserlös pro Monat	=	6.993 €/netto
Gastroerlös pro Monat	=	9.230 €/netto
Gesamterlös pro Monat	=	16.223 €/netto

Pachtansatz normalüblich für Gasthöfe mit Übernachtung 8 - 15 % des Nettogesamtumsatzes (inkl. Inventar)

16.223 €/netto x 11,5 % Pachtansatz (Ansatz Mittelwert) = 1.866 € mtl. Pachtansatz

Für die Berechnung des Pachtansatzes pro m² werden hier folgende Flächen für das Gebäude 1 unterstellt:
Gesamtfläche 464,78 m² abzüglich Wohnung im DG 105,40 m² = 359,38 m² = rd. 360 m²

1.866 € mtl. Pachtansatz / 360 m ²	=	5,18 €/m ²
1.866 € mtl. Pachtansatz / 10 Betten	=	187 €/Bett

Ansatz für Berechnung nach m²-Gewerbe = 5,18 €/m² = rd. 5,20 €/m²

Wohnen

Eine Ist-Miete ist nicht vorhanden. Augenscheinlich werden Teile des Objekt bewohnt.

Diese Wohnbereiche wären als Betreiberwohnungen zu sehen. Könnten aber auch separat vermietet werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt wäre eine Nutzung als Wohnen vorstellbar, hierzu wären allerdings Genehmigungen notwendig. Es wird für die Bewertung von einer Nutzung als Betreiberwohnen ausgegangen.

Welche Flächen hier von den Betreibern bewohnt werden ist nicht ersichtlich, auch da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. Laut Rezensionen der Gäste könnten es Flächen im Gebäude 1 sein.

Es wird für die Bewertung als Betreiberwohnung die Wohnung im Dachgeschoss unterstellt. Auch das Einfamilienwohnhaus (derzeit als Ferienhaus beworben) könnte als Wohnen vermietet werden. Da ein Ansatz als Ferienhausvermietung hier, auch wegen fehlender Daten, nicht darstellbar ist, wird ein Ansatz als Wohnen gewählt.

Gesamtfläche Gebäude 1 / Wohnung DG: rd. 105 m² Wohnfläche
Gesamtfläche Gebäude 2 / Einfamilienwohnhaus: rd. 90 m² Wohnfläche

Es wird für die Wohnungen, auch hinsichtlich des Gesamtobjektes eine Miete von rd. 5,50 €/m² als nachhaltig erzielbar unterstellt.

Plausibilisierung über Absolutmiete:

90,00 m² x 5,50 €/m² WF = rd. 495 €

105,00 m² x 5,50 €/m² WF = rd. 578 €

Gebäude 3 / derzeit unbewohnbar und im Umbau befindlich

Für das Gebäude 3 wird kein Mietansatz unterstellt. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich im Umbau und ist nicht bewohnbar. Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt Hersfeld-Rotenburg liegen hierzu keine Bauunterlagen bzw. Genehmigungen vor. Es wird davon ausgegangen, daß hinsichtlich des Denkmalschutzes (hier die genannte Sachgesamtheit, die untere Denkmalschutzbehörde informiert ist.

Für die Bewertung erfolgt für dieses Gebäude kein Wertansatz, da um einen Ertrag zu erzielen Umbau- und Ausbauposten als Investitionen gegenzurechnen wären. Das wäre an dieser Stelle aber nicht sachgerecht. Auch ein Liquidationsverfahren wird, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, nicht durchgeführt.

Gebäude 4 / Scheune

Diesem Gebäude wird ein Ertrag als Unterstellplatz bzw. Lagerfläche zugeordnet. Es gilt als Nebengebäude und dient dem Betrieb der Anlage im Gesamten.

Ein pauschaler Ansatz von 200 €/mtl. Ist auf die Fläche bzw. mögliche Einstellfläche sachgerecht.

Stellplätze:

Stellplätze zur Vermietung sind auf dem Grundstück, aber auch vor dem Grundstück an der Straße vorhanden. Ein gesonderter Mietansatz erfolgt an dieser Stelle nicht und wäre auch nicht marktgerecht.

Ergebnisübersicht

Verkehrswert

§ 194 BauGB

<u>Gebäude 1+2+4</u>		
Werte zu Flurstück 9/3	Bodenwert	52.617
	Sachwert	642.575
	Ertragswert	268.288
<u>Gebäude 3</u>		
Wert zu Flurstück 9/2	Bodenwert	12.231
	Sachwert und Ertragswert	0
<u>Unbebautes Flurstück</u>		
Wert zu Flurstück 11/1	Bodenwert	5.649

<u>Verkehrswert</u>	<u>Verkehrswert</u>	<u>Verkehrswert</u>
Bebautes Flurstück 9/3	Bebautes Flurstück 9/2	Bebautes Flurstück 11/1
§ 194 Baugesetzbuch	§ 194 Baugesetzbuch	§ 194 Baugesetzbuch
268.000 €	12.231 €	5.649 €
(Gebäude 1, 2 und 4)	(Gebäude 3)	(unbebaut)

Hinsichtlich der Veräußerung wird empfohlen, die hier einzeln ausgewiesenen Flurstücke gemeinsam zu veräußern. Sowohl die Erschließungen, wie auch die Gebäude (Kulturdenkmal als Sachgemeinschaft) stehen in Abhängigkeiten zueinander. Lediglich das unbebaute Flurstück 11/1 „Der Guttelsgrund“ ist derzeit nicht Teil der genannten Sachgemeinschaft. Es wird aber von der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass auch bei diesem Flurstück der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein kann.

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 29.10.2024
Volker Dietz
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
HypZert (F), REV, WAVO
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	3 Seiten
4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	3 Seiten
5	Grundrisse (Auszug aus Bauakten, Gebäude 1, 1986)	2 Seiten
6	Fotodokumentation 89 Digitalfotos	16 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Flurstück. Diese sind in der Bewertung einzeln ausgewiesen.
Pos. 2)	Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Eine Außenbesichtigung war nur von der Straße aus möglich. Der Zutritt zum Gelände wurde verweigert.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin 140 Digitalfotos angefertigt, davon sind 89 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigelegt.
Pos. 8)	Es lagen Pläne vor. Die Grundrisse sind dem Gutachten beigelegt.
Pos. 9)	Siehe hierzu Erläuterungen im Fazit.

Gerichtliche Zusatzhinweise:

a.)	Ob das Objekt derzeit verpachtet ist ist nicht bekannt. Auch inwieweit eine Vermietung vorliegt ist nicht ersichtlich. In den einschlägigen Internetportalen wird es als Ferienunterkünfte beworben.
b.)	Nicht ersichtlich und bekannt.

Übersichtskarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Hof Guttels 0 9/3



geoport



11.10.2024 | 02960111 | © Falk Verlag, D-73780 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.)

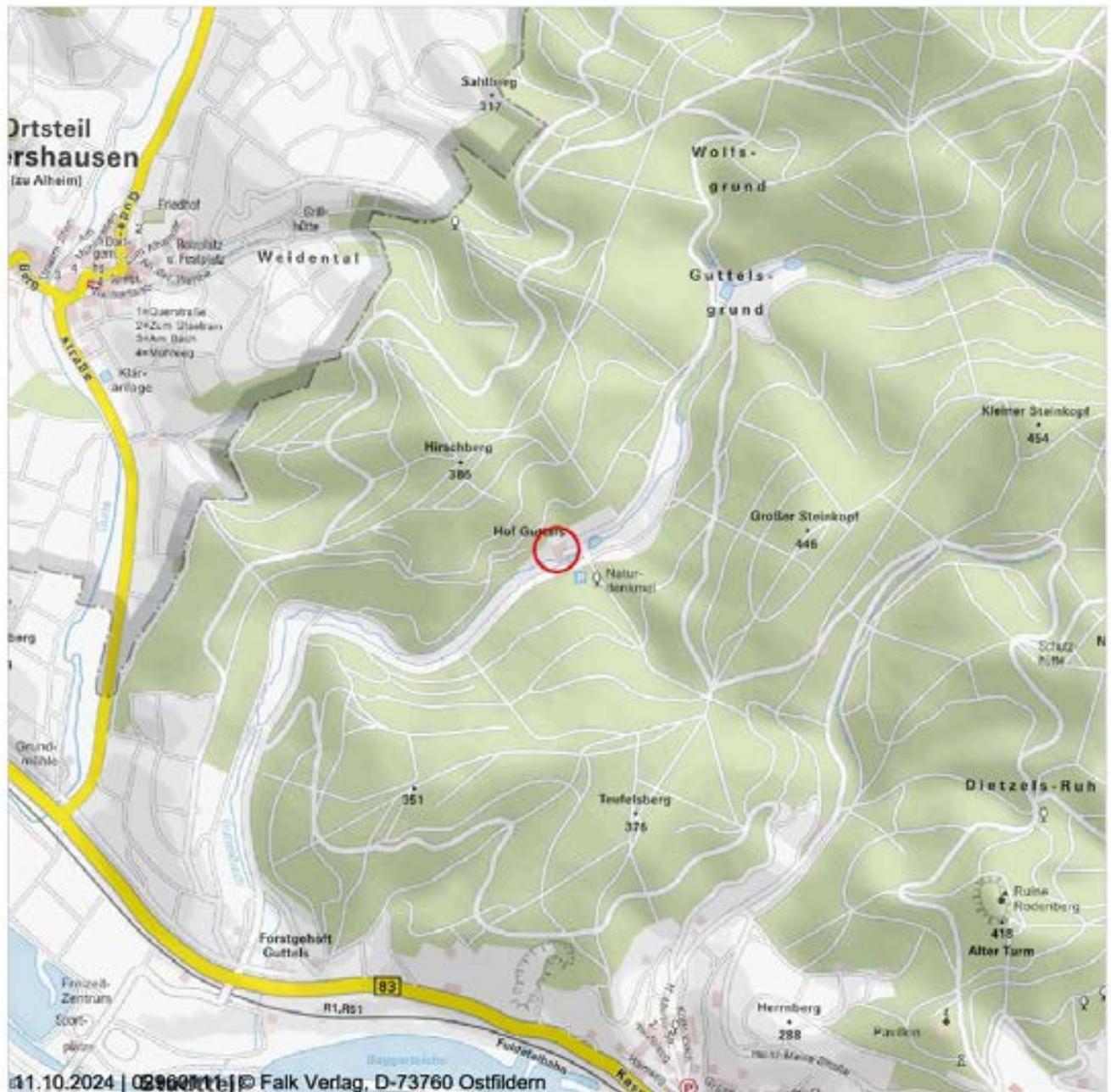
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2024

Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Hof Guttels 0 9/3



11.10.2024 | 02960111 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

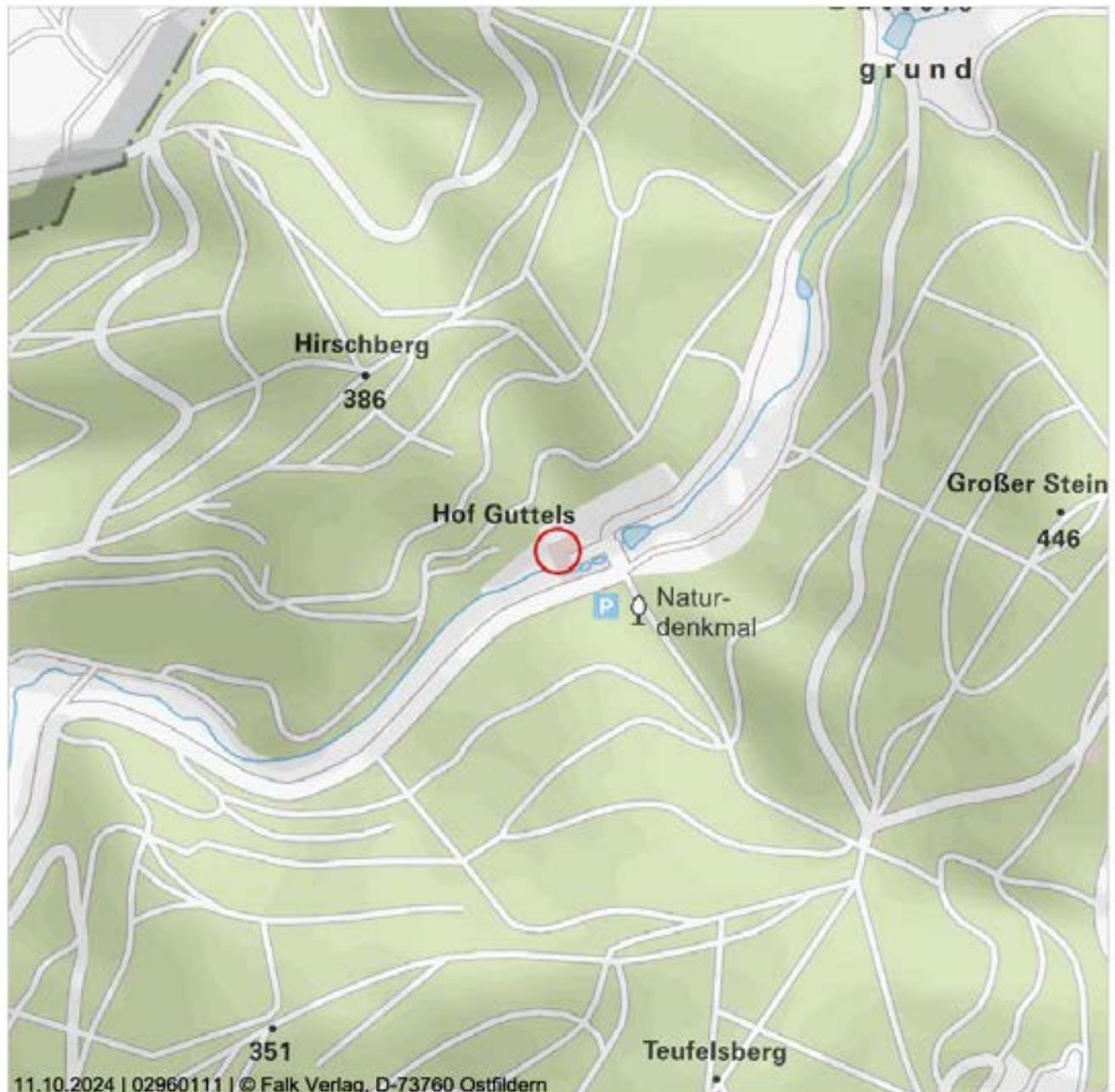
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Hof Guttels 0 9/3



11.10.2024 | 02960111 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

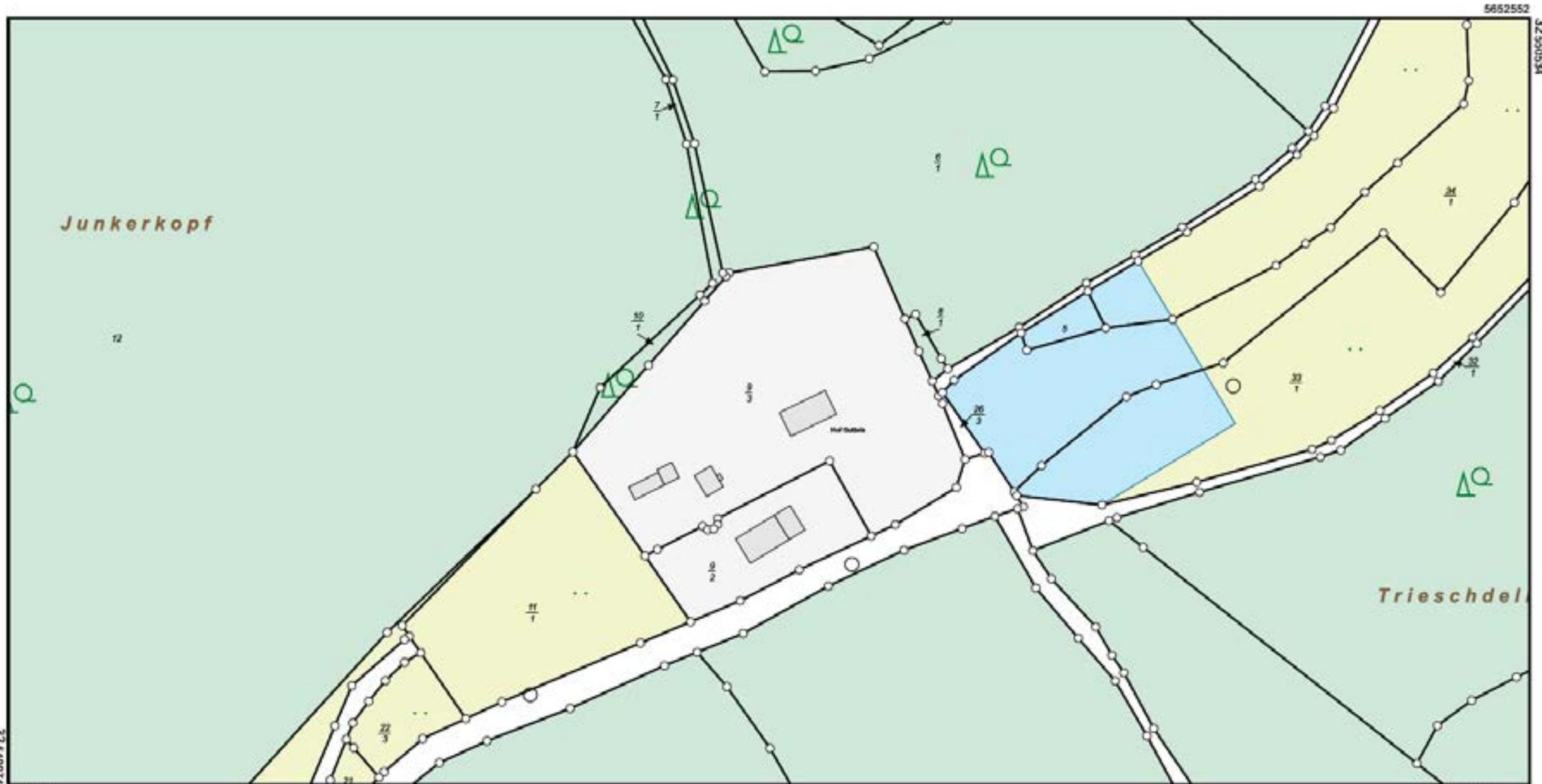


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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: 2024



5662272

Maßstab 1:2000



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 9/3
Flur: 39
Gemarkung: Rotenburg

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

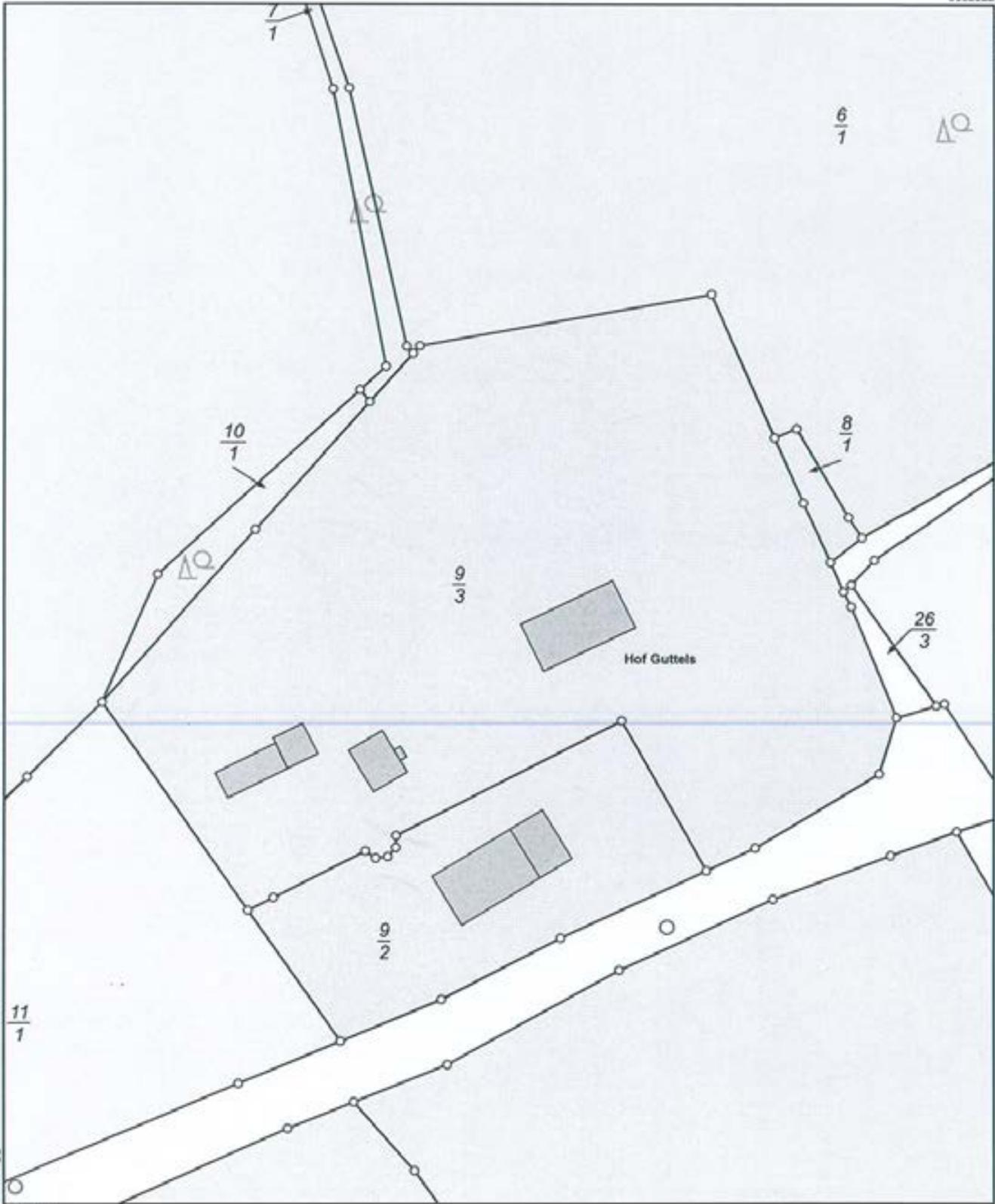
Liegenschaftskarte 1:2000

Hessen
Erstellt am 11.10.2024
Antrag: 202697681-4
AZ: 24.035 GG



Flurstück: 9/3
Flur: 39
Gemarkung: Rotenburg

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



Maßstab 1:1000 Meter

30



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 07.05.2024

Antrag: 202543586-1

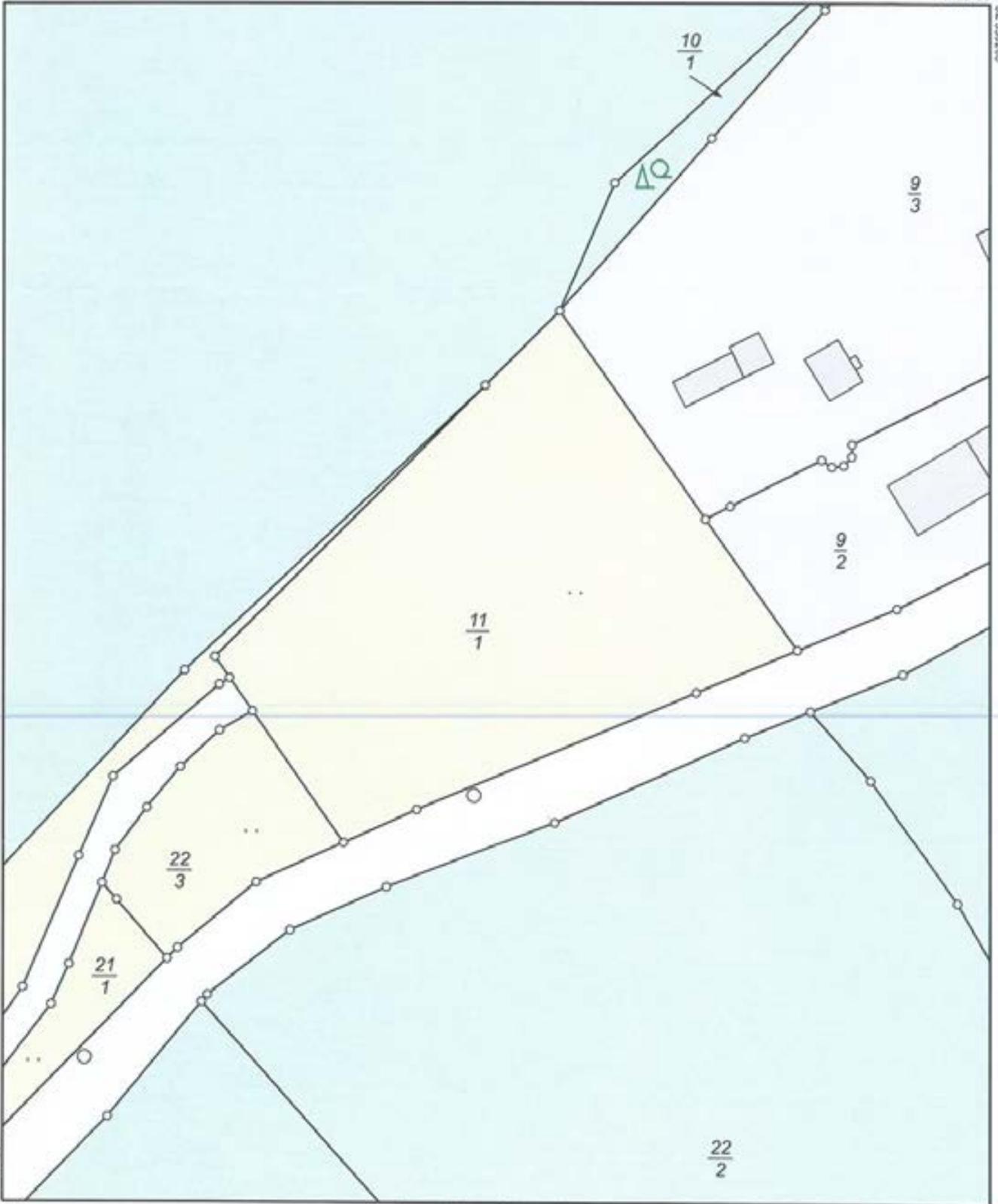
AZ: 3035934526/Meyer/Hee

Flurstück: 11/1
Flur: 39
Gemarkung: Rotenburg

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

5652450

32 550260



32 550260

5652230

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Flurstück 9/2, Flur 39, Gemarkung Rotenburg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rotenburg a. d. Fulda Kreis Hersfeld-Rotenburg Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Hof Guttels
Fläche:	2 265 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 265 m ² Industrie und Gewerbe

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Hersfeld Grundbuchbezirk Rotenburg Grundbuchblatt 3221 Laufende Nummer a001



Flurstück 9/3, Flur 39, Gemarkung Rotenburg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rotenburg a. d. Fulda Kreis Hersfeld-Rotenburg Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Hof Guttels
Fläche:	9 744 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9 744 m ² Industrie und Gewerbe

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Hersfeld Grundbuchbezirk Rotenburg Grundbuchblatt 3221 Laufende Nummer a002

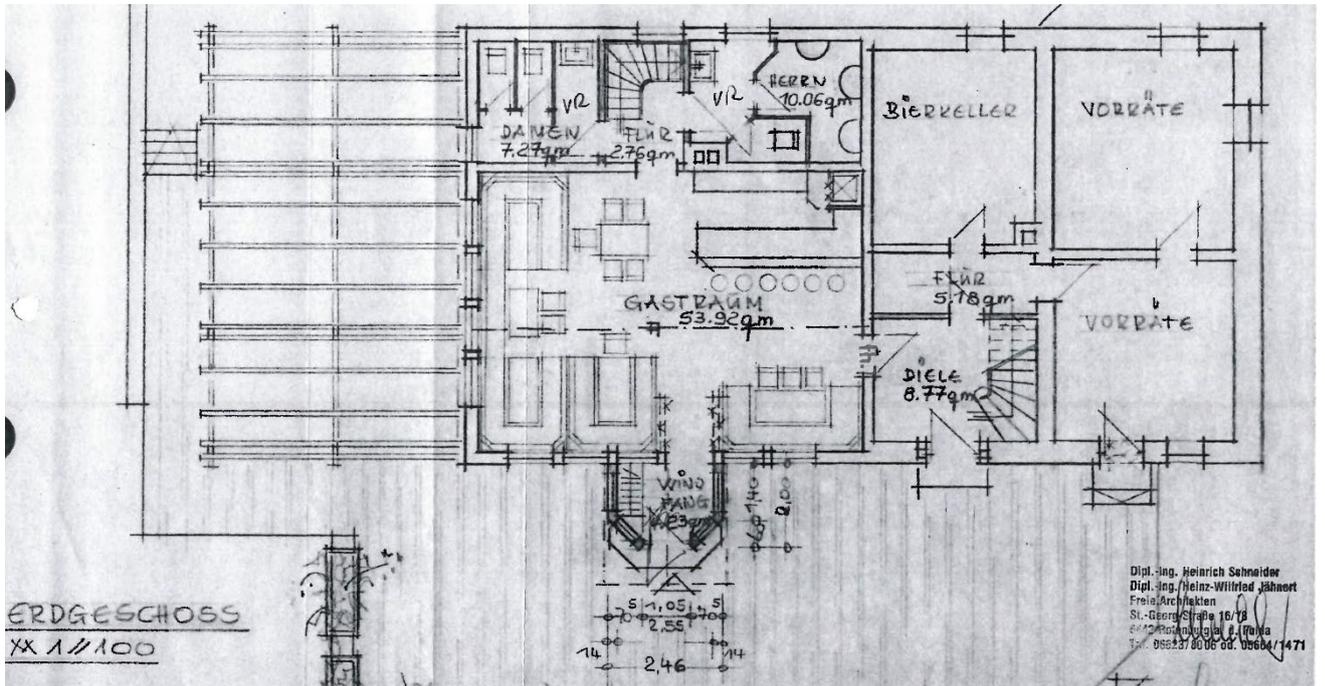
**Flurstück 11/1, Flur 39, Gemarkung Rotenburg**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rotenburg a. d. Fulda Kreis Hersfeld-Rotenburg Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Guttelsgrund
Fläche:	5 136 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 136 m ² Grünland
Bodenschätzung:	5 136 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1 849 Gesamtertragsmesszahl 1 849

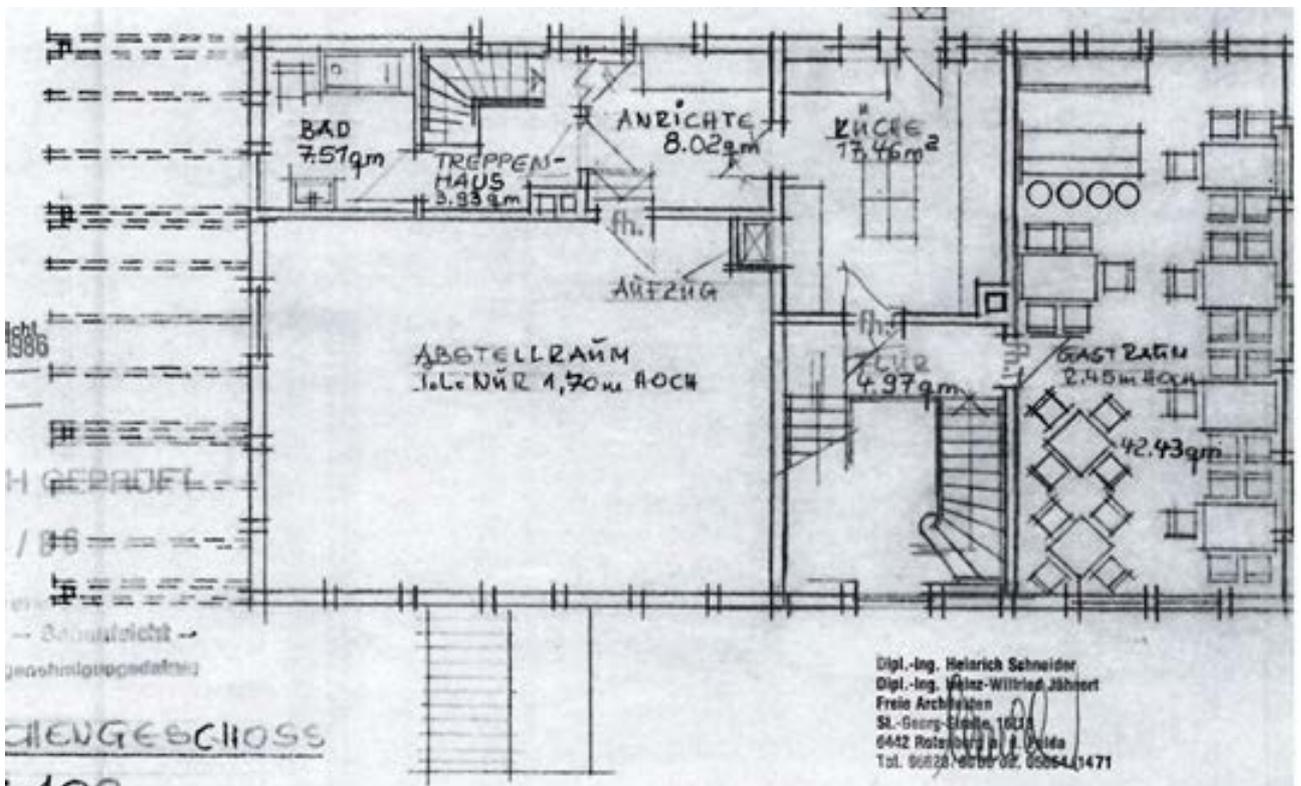
Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Hersfeld Grundbuchbezirk Rotenburg Grundbuchblatt 3221 Laufende Nummer a003

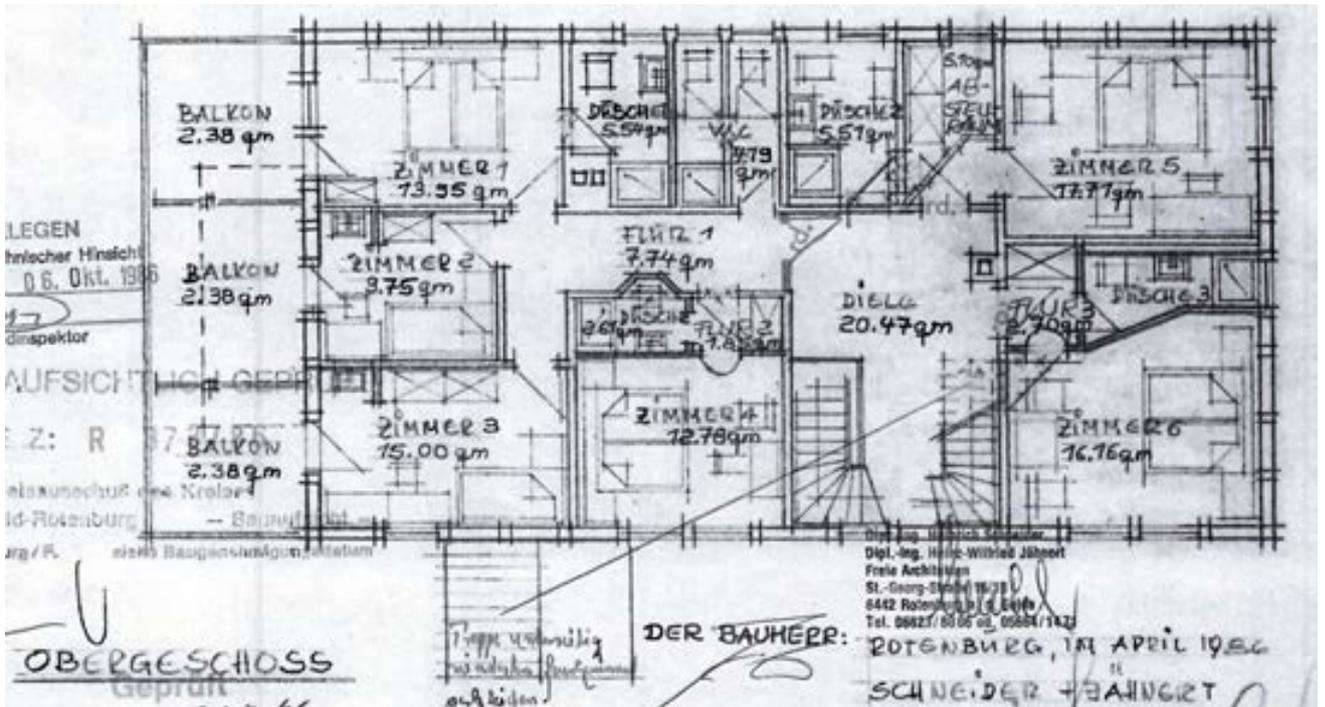
Grundrisse



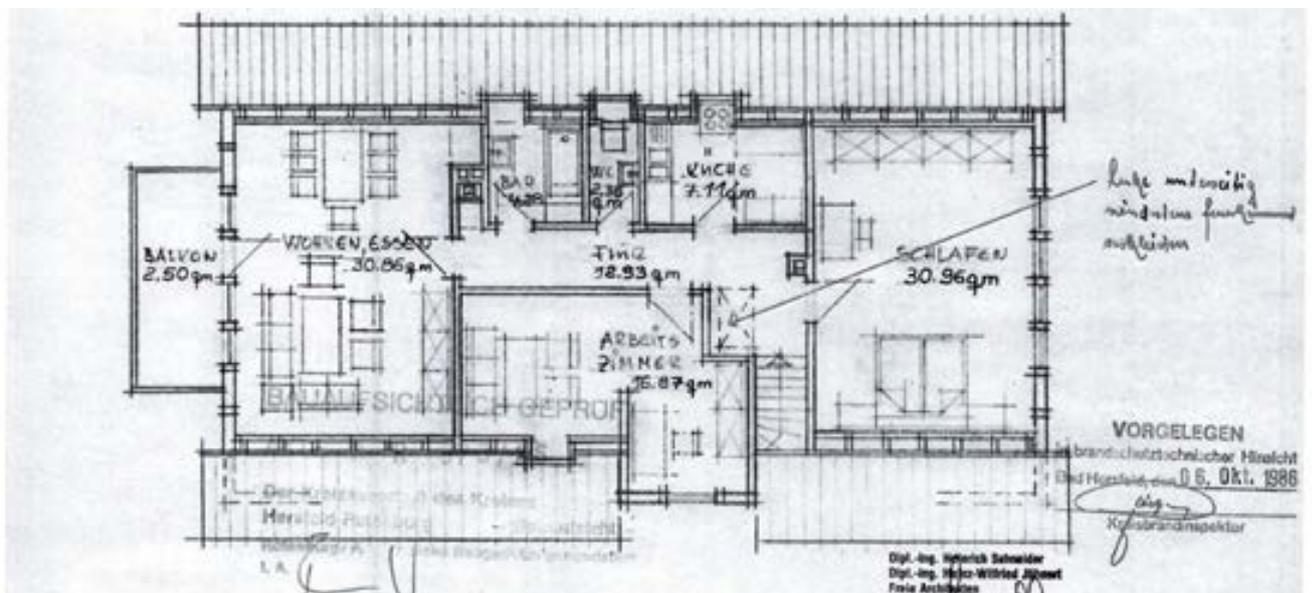
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Zwischengeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Fotodokumentation zum Gutachten



Zufahrt



Zufahrt



Zufahrt



Zufahrt



Zufahrt



Stellplätze vor Zufahrt



Stellplätze vor Zufahrt



Flurstück 9/3



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1





Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick von Straße auf Gelände



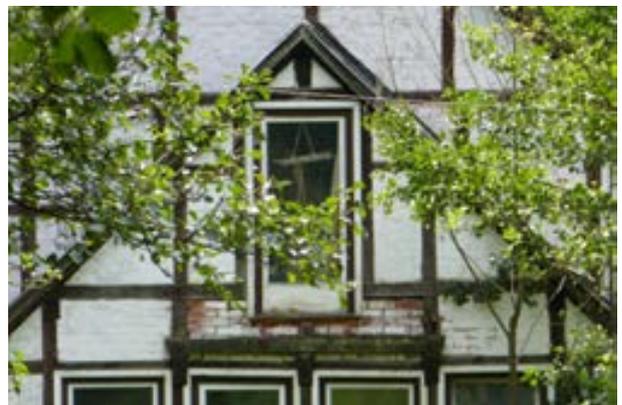
Blick von Straße auf Gelände



Blick von Straße auf Gelände



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3
Details



Blick auf Gebäude 3
Details



Blick auf Gebäude 3
Details



Blick auf Gebäude 3
Details



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 1
Details



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 3
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 4 und Gebäude 2



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 2
Detail



Blick auf Gebäude 4



Gelände



Blick auf Gebäude 4



Blick auf Gebäude 4



Blick auf Gebäude 4



Blick auf Gebäude 4



Blick auf Gebäude 4



Blick auf Gebäude 4



Blicke Flurstück 11/1 bzw. Straße



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Flurstück 11/1



Umfeld



Umfeld



Umfeld



Umfeld



Umfeld