



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

Intern: 1.010 – 010 – 2025 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 59 / 24

Gebäude- und Freifläche

PLZ, Ort	36199 Rotenburg an der Fulda OT: Erkshausen	
Lage/ Straße	Hauptstraße 14	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, 22.08.2025	
Besichtigungsumfang	Außenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	11. September 2025	
Qualitätsstichtag	11. September 2025	

Bebautes Grundstück sowie Waldfläche
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwert
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
58.000 €
achtundfünfzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Gebäude- und Freifläche zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 59 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem Wohnhaus und angegliederten Wirtschaftsgebäuden in Holzfachkonstruktion erstellt und weist im Er- und Obergeschoss ca. 99 m² Wohnfläche auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 1.125 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde im vorderen westlichen Teil mit dem Gebäudeensemble bebaut und nach Süden durch eine Garage erweitert. Im Gartenbereich nach Ost-Nordosten wurde ein quadratisches massives Gartenhaus errichtet.

Das Gebäudeensemble, Hauptstraße 14, Flur 3, Flurstück 65 / 3, 36199 Rotenburg an der Fulda, Ortsteil Erkshausen, gilt als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, Nr. 1 HDSchG (Bereich einer Gesamtanlage).

Die Lagequalität für Wohnen ist mit durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

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

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

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

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

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typische Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- sehr starker Renovierungs- und Sanierungsstau erkenntlich
- von außen ersichtlicher schlechter Bauhaltungszustand

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke sind im Vergleich 2022 zu 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 25 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die dörfliche Ortschaft Erkshausen ist eher mit einer stagnierenden Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 07.08.2025 (Eingang beim Gutachter 15.08.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 05.06.2025 und 07.08.2025 (Aktenzeichen: 4 K 59 / 24) zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zu bewerten.

Eigentümer

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 22.08.2025, 14.00 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (16.08.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36199 Rotenburg a. d. Fulda OT Erkshausen, Hauptstraße 14 nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger

- b.) Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 22.08.2025, 14.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt.

Beim Ortstermin war keine der geladenen Parteien (Gläubiger und Schuldner) anwesend.

Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außenbereiche des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen werden. Die Straßenfront konnte vom öffentlichen Bereich in Augenschein genommen werden, die Rückseite konnte vom Nachbargrundstück (mit mündlicher Betreterlaubnis des Nachbarn) begutachtet werden. Eine Innenbesichtigung war aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers nicht möglich, daher wird der äußere Eindruck nach innen gespiegelt.



Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen. Da niemand vor dem Objekt anwesend war, eröffnete der Gutachter den Ortstermin mit Klingeln an der Haustür. Da niemand öffnetet wurde auch an der Haustür des Wohnhauses Hauptstraße 17 geklingelt, auch hier öffnete niemand. Daher wurde der Ortstermin mit der Besichtigung des Objektes vom öffentlichen Raum aus begonnen. Alle zugänglichen öffentliche Bereiche zur Straße, die zur Bewertung relevant sind, wurden aufgenommen. Das Grundstück ist zur Hauptstraße vollständig bebaut, so dass die Rückseite und das Gartengrundstück nicht eingesehen werden konnten. Nach Rückfragen bei einem Nachbarn durfte der Gutachter dessen Grundstück betreten, um die rückwärtige Seite und das zu bewertende Grundstück zu besichtigen. Zum Ende des Ortstermins klingelte der Gutachter nochmals an der Wohnungstür, wieder ohne Ergebnis. Der Ortstermin wurde daher gegen 15.00 Uhr geschlossen.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld sowie bei der Stadt Rotenburg a. d. Fulda wurde keine Bauakte zum Objekt eruiert.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung anzuwenden.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 07.08.2025 (Eingang beim Sachverständigen 15.08.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 05.06.2025 und 07.08.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 11.11.2024, Blatt 429, Seite 1 bis 11.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R. 778 / 25 vom 13.06.2025.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 25.06.2025, Aktenzeichen: B II-1 mit Anlage – Auszug „Objekt innerhalb der Gesamtanlage“.
- Auskunft des Magistrats der Stadt Rotenburg über Erschließungskosten vom 30.06.2025, Zeichen: Bauordnungsamt.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.06.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 03.09.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 03.09.2025.



Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

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

Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) nicht ausfindig gemacht werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

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

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

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

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

Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023
Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2024 – 2025



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	Rotenburg a. d. Fulda	Einwohner	31. Dez. 2023	ca.	14.020
Gemarkung	OT Erkshausen	Einwohner	Juni 2021	ca.	264

Demographische Entwicklung

Die Stadt Rotenburg a. d. Fulda weist (2023) ca. 14.020 Einwohner auf und gliedert sich in 8 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Rotenburg a. d. Fulda von 175 Einwohnern je km². Der Ortsteil Erkshausen weist (2021) ca. 264 Einwohner auf. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Stadt Rotenburg mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 28.021 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,7. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2025 bei rd. 4,5 % und Deutschlandweit im August 2025 bei rd. 5,6 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2025 bei rd. 3,9 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft östlich von Bad Hersfeld nach Bebra. Die Bundesstraße B 83 führt direkt von der Bundesstraße B27 abgehend durch Rotenburg an der Fulda und führt rechts des Flusses Fulda zur Stadt Kassel.
- Rotenburg an der Fulda ist somit über die Bundesstraße B 83 erschlossen. Der Ortsteil Erkshausen ist über die Landstraße L3226 erschlossen die mitten durch den Ort führt.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage

Verkehrslage / Entfernungen

Die Stadt Rotenburg an der Fulda ist über die Bundesstraße B 83 erschlossen. Die Bundesstraße B 83 führt von der Stadt Bebra nach Rotenburg an der Fulda. In der Ortschaft Lisperhausen geht es von der B 83 nördlich auf die Landstraße L 3226 die direkt durch Erkshausen führt. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 301 sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle in ca. 500 m nördlicher Richtung. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich südwestlichen des fußläufig erreichbaren Ortskerns. Die Ortschaft Lisperhausen ist nördlich gelegen und über die L 3226 erreichbar, die Stadt Rotenburg an der Fulda ist westlich über die B 83 erschlossen. Lisperhausen besitzt einen Bahnhof mit der Verbindung (Cantus) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel oder Stadt Fulda.



Nachbargemeinden

Die angrenzenden Gemeinden von Rotenburg a. d. Fulda sind, von Norden beginnend, Alheim, Spangenberg, Cornberg, Bebra und Ludwigsau. Auf der sogenannten „Stölzinger Höhe“, im Nordosten oberhalb des Stadtteiles Dankerode hat Rotenburg eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Waldkappel.

Stadtgliederung

Die Kernstadt liegt beiderseits des Flusses „Fulda“ und es bestehen lediglich vier Brücken. Davon ist die Brücke der Städtepartnerschaften die einzige vollwertige Straßenbrücke. Auch die Altstadt besteht im Grunde genommen aus zwei Teilen, welche nur durch die „Alte Fuldabrücke“ nahe dem Schloss, die dem Radfahrer-, Fußgänger- und Anlieger-Verkehr dient, getrennt sind. Die anderen beiden Brücken liegen in den Stadtrandbereichen und sind reine Fußgängerbrücken. Zu Rotenburg an der Fulda zählen die Stadtteile Lisperhausen, Braach, Schwarzenhasel, Erkshausen, Seifertshausen, Dankerode, Atzelrode (mit Gut Alte Teich und Wüstefeld) und Mündershausen.

Erkshausen liegt nordöstlich der Kernstadt Rotenburg und ist einer von vier Orten, die im als Haselgrund bezeichneten Tal des Fulda-Zuflusses Haselbach im Süden des Stölzinger Gebirges liegen. Durch den Ort führt die Landesstraße 3226, direkte Nachbarorte sind Lisperhausen und Schwarzenhasel im Süden und Seifertshausen im Norden.

Betriebe

In Erkshausen sind keine Betriebe ansässig, in Schwarzenhasel sind mehrere KFZ-Betriebe ansässig. Weiter kleinere Betriebe in Lisperhausen und in Rotenburg; RMW Rotenburger Metallwerke GmbH, mittlerweile Neumayer Tekfor GmbH. Brühl Komplementär Textilwerk Rotenburg Verwaltungsgesellschaft mbH (Textilspezialist Hosen, Hemden und Jacken). HKZ GmbH & Co. KG, Persönlich haftende Gesellschafterin: HKZ Verwaltungs GmbH – „Herz- und Kreislaufzentrum Rotenburg a. d. Fulda“.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser. Der Hessische Radfernweg R5 (Nordhessenroute Eder-Fulda-Werra) führt über 220 km von Willingen im Upland entlang des südlichen Ederseeufers, über Homberg (Efze) und Rotenburg an der Fulda bis nach Wanfried an der Werra. Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) verbindet Werra und Taunus über 215 km durch den Vogelsberg. Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

Wohn- bzw. Geschäftslage

Erkshausen besitzt keine Infrastruktur des öffentlichen Lebens, alle Belange sind aber in Lisperhausen und Rotenburg a. d. Fulda, die eine gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens besitzen. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind ggf. durch und über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche Straße (Landstraße L3226) direkt am Bewertungsgrundstück. Die Bebauung entspricht einem normalen gewachsenen dörflichen Hofbebauung mit Wohnhäusern und Wirtschaftshausenerweiterung. Fast die gesamte Dorfanlage ist als Gesamtensemble Denkmalgeschützt aufgrund der Holzfachwerkkonstruktionen der Wohnhäuser.



Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im nördlicher Ortsmittellage sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt nur eine geringe Nachfrage nach denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden mit angegliederten Landwirtschaftsgebäuden dieser Art im dörflichen Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt Marktmieten näher erläutert.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt nur von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Grundbuch Blatt 429

Auszug vom: 11.11.2024 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 11
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegen-schafts-buch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
17	Erkshausen	429	ohne	Erkshausen	3	65 / 3	1.125

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche (Landwirtschaftsfläche)
Hauptstraße 14

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 3 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 17

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einsitzrecht) für die

, beide Hauptstraße 14, Rotenburg a. d. Fulda – Erkshausen, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschar auf Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 05. Oktober 1984 eingetragen am 11. Januar 1985.

Flurstücknachvollzug

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



Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg, Zeichen: 2.10 R.778 / 25 vom 13.06.2025.

Altlasten / Immissionen

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

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

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

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt, Hauptstraße 14 in Rotenburg a. d. Fulda / OT Erkshausen gilt lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg I-II“, als Bestandteil einer Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Es ist daher zu beachten, dass alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde einzuholen ist.

Bauordnungsrecht

Eine Bauakte zum Objekt konnte weder beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld (Achtung; derzeit noch durch einen Wasserschaden nur eingeschränkt nutzbar) noch bei der Stadt Rotenburg a. d. Fulda eruiert werden. Auf Grund des Denkmalschutzeintrages sowie durch das Baujahr vor 1930 wird die materielle Legalität in dieser Bewertung als gegeben vorausgesetzt.



Erschließungskosten

Der Magistrat der Kreisstadt Rotenburg teilt mit Schreiben vom 30.06.2025, Zeichen: Bauordnung, mit, dass keine Erschließungskosten ausgeglichen werden müssen und das im Moment keine weiteren Erschließungskosten anfallen werden.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist nach Westen über die Hauptstraße (Landstraße L 3226) erschlossen, hier auch der Hauptzugang zum Gebäudeensemble mit ca. 26,0 m.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 1.125 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier-Viewer-Informationsdienst“ weisen eine ähnliche Grundstücksgröße auf.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt für das bebaute Grundstück ist ein L-Grundstück (siehe Abzeichnung der Flurkarte).

Grundstücksbeschaffenheit

Das bebaute Grundstück weist eine ebene Grundfläche auf und an der östlichen Grundstücksseite verläuft der Haselbach.

Erschließungszustand / Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße als Landstraße L 3226 läuft direkt am Bewertungsgrundstück vorbei, mit beidseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit dem Gebäudeensemble Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Garage zur Hauptstraße vollständig beidseitig grenzbebaut. Hinter dem Gebäudeensemble auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich ein massiv erstelltes, quadratisches Gartenhaus. Die östliche Grundstücksfläche wird durch den Haselbach begrenzt.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

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



Besonderheiten

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes ist nicht gegeben. Der Eintrag im Grundbuch, Abteilung II, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einsitzrecht) bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da nicht geklärt werden konnte, ob und in wie weit das Einsitzrecht noch gültig oder ausgeführt wird. Sollte dies der Fall sein, kann dieses selbstverständlich im Nachgang durch Einholung eines Gutachtens zur Einsitzrechtsbewertung erstellt und in Ansatz gebracht werden.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine geringe Nachfrage nach Bauernhäusern / Resthöfen dieser Art im dörflichen Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt Marktmieten näher erläutert.

Gebäudebeschreibung / Gebäudeart Einfamilienwohnhaus mit Wirtschaftsgebäude

Das Gebäudeensemble konnte beim Ortstermin aufgrund des Fernbleibens des Eigentümers nur von außen in Augenschein genommen werden. Weiterhin konnte beim zuständigen Kreisbauamt und der Stadt Rotenburg a. d. Fulda keine Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Daher wird der äußere bauliche Gesamteindruck nach innen gespiegelt.

Baujahr

Gebäudeensemble aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude	geschätzt:	1920
Ausbaustandard	festgelegt auf	1950

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von außen festgestellt werden. Das Gebäudeensemble macht von außen einen leicht unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

Anmerkung:

An der südlichen Wohnhausseite wurde eine Pultdachgarage errichtet. Das massiv erstellte quadratische Gartenhaus im rückwärtigen Grundstück wurde vermutlich in Holzbalkenfachwerk erweitert und mit Wellblechplatten teilweise verkleidet. Die genauen Maße konnten nicht ermittelt werden, da das Grundstück nicht zu betreten war. Wohnhaus als Kellergeschoss oberirdisch, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut mit Dachgaube im Satteldach.

Konstruktion

(Gebäudeensemble / Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)

Alle Angaben nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme

Außenwände	Erdgeschoss aus massiv gemauerten Backsteinmauerwerk, Geschosse und Giebelwände als Holzfachwerkkonstruktion mit Backsteinen ausgemauerten Gefachen und Putzauftrag.
Innenwände	Vermutlich Holzfachwerkkonstruktion im Wohnhaus ausgemauert und im Stall-Wirtschaftsbereich / Tenne tlw. offen.
Decken	Vermutlich Holzbalkendecken, im Wohnbereich mit Zwischenaufbau und Holzdielen im Wirtschaftsgebäude mit Holzbretterauflage.
Dach	Satteldach mit Tonziegeleindeckung, Im Wohnhausbereich nach Osten eine kleine Pultdach-Dachgaube.

**Ausstattung**

Bodenbelag	Wahrscheinlich veraltete Fußbodenbeläge jeweils entsprechend der Nutzung.
Wand- und Deckenbeläge	Vermutlich alle Wohnbereiche wohnfertig ausgebaut allerdings nach dem äußeren Eindruck stark veraltet, renovierungs- und sanierungsbedürftig.
Sanitäranlagen	Vermutlich im Wohngebäude veraltetes Badezimmer.
Fenster	Im Wohnhaus; Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (vermutlich vor 1980 Jahre) im Wirtschaftsgebäude; Stallfenster aus Stahl mit einfachen Gitterverglasung, tlw. auch Holzfenster mit Einfachverglasung, offen Fenster oder Holzschaller.
Rollläden	Keine.
Türen	Zugangstür als alte massive Holztür, Innentüren keine Angaben. Wirtschaftsgebäude zur Landstraße mit großem zweiflügligem Holztor und Schlupftür, Stallgebäude mit Holzbrettertüre mit Verglasung sowie Holzschallern zum Tennensboden. Auf der Rückseite tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzschallern und offene Gefache.
Küchen	Wahrscheinlich ältere Einbauküche vorhanden. (ohne Bewertung).
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist insgesamt, nach dem äußeren Eindruck, stark veraltet.
Treppen	Zum Hauszugang führt eine geradläufige massive Treppe, Zugang zum Wohnhaus im Erdgeschoss – Achtung Kellergeschoss oberirdisch. Im Wohnhaus vermutlich Holzterasse, Wirtschaftsgebäude mit Holzleitern.
Hauszugang	Hauszugang an der westlichen Gebäudeseite mit einem massiv gemauerten Vorbau / Treppenanlage, von der Schleppdachverlängerung überdacht.
Heizung	Keine Angaben.
Warmwasserversorgung	Keine Angaben.
Schornstein	Zwei gemauerte Schornstein im Wohnhaus von außen ersichtlich.

Sonstige technische Anlagen	Massiv erstellte Betongüllegrube vor dem Wirtschaftsgebäude an der westlichen Gebäudeseite zur Landstraße mit Stahlplattenabdeckungen.
------------------------------------	--

Sonstige Anlagen	Massiver Treppenaufgang zum Haupteingang.
	Abgeschleppte Dachverlängerung als Vorhofüberdachung zur Westseite.
	Kleine Schleppdach-Dachgaube nach Osten

Sonstige Nebengebäude (nach dem äußeren Eindruck)
Quadratisches Gartenhaus im östlichen Grundstücksbereich hinter dem Gebäudeensemble, massiv mit HLZ-Mauersteinen gemauert, Pultdach mit Metall-Wellplatteneindeckung, Außenwände teilweise (vermutlich) in Holzkonstruktion vergrößert und teilweise mit Metall-Wellplatten verkleidet, unterschiedliche Fenster eingebaut. Das Gartenhaus wurde nicht vollständig erstellt und befindet sich nach der äußeren Inaugenscheinnahme teilweise noch im Rohbau.
Pultdachgaragenanbau an der südlichen Gebäudeseite als Lückenschluss, somit die gesamte Straßenseite vollständig bebaut, als Holzkonstruktion mit zweiflügligem Holztor und Schlupftür sowie Wellplattendacheindeckung (vermutlich Asbestbelastet) und Wellblechverkleidung.

Außenanlagen

Der Zugang zum Bewertungsobjekt (Gebäudeensemble) erfolgt über die Landstraße L 3226, die direkt durch den Ort Erkshausen und am Bewertungsobjekt vorbeiführt. Das Bewertungsgrundstück ist über die westliche Grundstücksgrenze erschlossen. Das Bewertungsgrundstück weist eine ebene Grundstücksfläche auf. Das Grundstück wurde im westlichen Bereich mit dem Gebäudeensemble (Grenzbebauung von Norden bis Süden) durch den Garagenerrichtung bebaut. Vom Gebäudeensemble bis zur Grundstücksgrenze direkt an der Landstraße wurde eine Güllegrube errichtet, die Gesamtfläche ist teilbetoniert, sonst mit Betonpflaster ausgelegt und mit dem abgeschleppten Dach überdacht. Im hinteren Bereich des Grundstückes wurde ein massiv gemauertes Gartenhaus errichtet aber nicht fertig gestellt. Das hintere Grundstück ist als Grünfläche mit Laub- und Ziergehölzen bepflanzt und ringsum eingefriedet.



Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung besonders hinter dem Gebäudeensemble einen verwilderten, vernachlässigten Gesamteindruck und wird daher mit einem leicht unterdurchschnittlichen Eindruck beurteilt.

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Baumängel und Bauschäden konnten nur von außen im augenscheinlich feststellbaren Bewertungsrahmen ohne Bauteilöffnungen vorgenommen werden. Im Außenbereich zeigt sich der Außenputz des Erdgeschosses zur Landstraße und am Treppenaufgang teilweise lose oder auch mit großen Putzablösungen. Weiterhin zeigt der Sockelbereich und aufgehendes Mauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden. Das Gebäudeensemble wurde zur Landstraße im Erd-, Ober- sowie das Wohnhaus an der West-, Süd- und Ostseite mit Faserschindeln verkleidet (Achtung vermutlich Asbestbelastung). Das Wirtschaftsgebäude an der Nordseite im Erdgeschoss / Sockelbereich als Backsteinwand sonst sowie nach Osten als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten und geputzten Gefachen, teilweise aber auch mit losen und defekten Putzflächen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Insgesamt weist das Gebäudeensemble eine deutliche Vernachlässigung sowie einen erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der nicht durchzuführenden Innenbesichtigung mit dem äußeren Gebäudezustand nach innen gespiegelt und daher insgesamt mit leicht unterdurchschnittlich bewertet.

Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände

Baumängel / Bauschäden

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

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

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Garagengebäude mit Wohnung im Obergeschoss, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden sowie eine aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungsstau. Sachverständig wird hier deshalb ein Quadratmeterindex in Höhe von 110 €/m² pro Wohn- und Nutzfläche angesetzt.	184 m²	110 €	20.240
Summe			20.240

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

** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche (Obergeschoss) und Nutzfläche (Erdgeschoss) zusammen.

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

**Beurteilung der Objektqualität:**

Die Objektqualität des Garagengebäudes mit Wohnung im Obergeschoss entspricht einem insgesamt leicht durchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichem Unterhaltungszustand mit erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftrags thema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus den Grundrisszeichnungen zur Baugenehmigung entnommen. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Wohnhaus (Keller- (oberirisch), Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss)**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche**

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	71,20	71	0 %	49,70	---	0,7
Erdgeschoss	71,20	71	0 %	---	49,70	0,7
Obergeschoss	71,20	71	0 %	---	49,70	0,7
Dachgeschoss	71,20	71	0 %	35,50	---	0,5
Wohnhaus gesamt rd.	284,80	284	0 %	85,20	99,40	0,65

* Der Umrechnungskoeffizient für das Wohnhaus wird auf Grund der einfachen Struktur mit 0,70 ermittelt.

Wirtschaftsgebäude (mit Stallanteil und Tennenboden)

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	124,60	125	0 %	100	---	0,80
Tennenboden	74,80	75	0 %	60	---	0,80
Wirtschaftsgebäude gesamt rd.	199,40	200	0 %	160	---	0,80

* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.

Restnutzungsdauer

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 5) / Typ: 1.12 (Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1920	60	1965	10	70
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 a / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	1920	30	1995	10	40

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

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



Baujahrermittlung

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

Baujahr (fiktiv) aus 1965, geringe leichte Instandhaltung erkennbar mit stark aufgelaufenem Renovierungs- und Sanierungsstau.

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

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

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

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

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

Das Gebäudeensemble bestehend aus Wohnhaus mit angegliederten Wirtschaftsgebäude wird entsprechend der äußeren Besichtigung mit dem fiktiven Baujahr 1965 ermittelt, aus der Restnutzungsdauer für solche Gebäudearten wird so in die Verkehrswertermittlung eine geringe Restnutzungsdauer aufgenommen. Das Gebäudeensemble zeigt einen starken durchgreifenden Renovierungs- und Sanierungsstau, der durch den Eintrag als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, Nr. 1 HDSchG (Bereich einer Gesamtanlage) weiterhin erschwert wird. Der Grundstückslückenschluss zur Hauptstraße mit dem Gargenanbau zur südlichen Gebäudeseite wurde nach der äußeren Einschätzung als Holzkonstruktion mit Pultdach, Wellplatteneindeckung (vermutlich Asbestbelastet) und Wellblecheinhausung sowie zweiflügeligem Holztor weist ebenfalls eine einfache Bauweise.

**Ermittlung des Bodenwertes** (bebautes Grundstück)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
17	Erkshausen	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Hauptstraße 14	3	65 / 3	1.125

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
17	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Hauptstraße 14	1.125	30,00	100	100	ja	33.750

Bodenwert (rentierliche Anteile)	33.750
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	entfällt
Bodenwert (gesamt)	33.750

Erläuterungen zum Bodenwert (bebautes Grundstück)

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 § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Bodenrichtwert (bebautes Grundstück)

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Stadt Rotenburg und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	03.09.2025 „Hessenviewer 2024“
Bodenrichtwert	30,00 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 30,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilstück-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstellungskosten
					m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%	€
	Gebäude	fiktiv	Jahre								
1	Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus 14)	1920	70	10	285	550	1,886	295.631	linear	86	41.388
1	Wirtschaftsgebäude	1920	40	10	199	245	1,886	91.952	linear	75	22.988
w = Wohnen, g = Gewerbe								Σ 387.313	Σ 64.376		

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)			64.376
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung		5.900
+ Sonstige technische Anlagen	lt. Aufstellung		900
+ Sonstige Anlagen	lt. Aufstellung		2.200
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 73.376 € rd.		2.201
+ Bodenwert (rentierlich)			33.750
Vorläufiger Sachwert			109.327

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,72

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **78.715****Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie den erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 14) - 20.240

Sachwert (ungerundet) 58.475

Sachwert gerundet **58.000****Erläuterung zum Sachwert:**

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

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die Daten aus der Anlage, Gebäudemaße zu Grunde gelegt und anhand der Brutto-Grundfläche plausibilisiert.



Baunebenkosten:

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

Baupreisindex:

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

Destatis bietet seit 2024 – den aktuellen Baupreisindex umgeschlüsselt für 2010 – als Tabellendaten für das Jahr 2024 – 2025 direkt an.

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2010 – Basisjahr 2010 = (100,0)

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag

Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2025 (veröffentlicht 10.07.2025)

Wohngebäude: (188,6/ 100)

Bürogebäude (193,2/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		188,6	193,2	187,4	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,886

**Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt**

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2021 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2021 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Gebäudeart	Ein- bis Zweifamilienwohnhaus			
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie				
			K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m² WF/WE		1,10	*
	ca. 50 m² WF/WE		1,00	*
	ca. 90 m² WF/WE		0,93	*
	ca. 135 m² WF/WE		0,85	*
Grundrissart	Einspanner		1,05	*
	Zweispänner		1,00	*
	Dreispänner		0,97	*
	Vierspänner		0,95	*

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Wohngebäude eines Gebäudeensembles keine Ansätze gewählt.

Normalherstellungskosten

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€/ m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus Nr. 14) / Typ: 1.12	(Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1-2; nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL) Abschlag für schlechten Ausbaustandard 20 %	1 – 2	(690) 550
Wirtschaftsgebäude mit kleinem Stallanteil und Tennensboden / Typ: 18.5 / 18.2.3 und 18.3.2	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3; Rinderställe, Standardstufe 3; Schweineställe, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 15; 12; 13, SW-RL)	3	245

* Die Ermittlung des Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen und tabellierten NHK-Werten unter Berücksichtigung dass es sich um ein Ensemble-Denkmalmalgeschütztes Einfamilien – Fachwerkhaus mit Wirtschaftsgebäudeerweiterung handelt.

Anmerkung

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



Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

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

Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Quadratisches Gartenhaus im östlichen Grundstücksbereich, nach der äußeren Inaugenscheinnahme teilweise noch im Rohbau.	1	4.100	4.100
Pultdachgaragananbau an der südlichen Gebäudeseite.	1	1.800	1.800
insgesamt			5.900

Sonstige technische Anlagen	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Betongüllegrube zur Hauptstraße auf dem Hof.	1	900	900

Sonstige Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Massiver Treppenaufgang zum Haupteingang.	1	1.000	1.000
Abgeschleppte Dachverlängerung als Vorhofüberdachung zur Westseite.	1	700	700
Kleine Schleppdach-Dachgaube nach Osten	1	500	500
insgesamt			2.200

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2023 – 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear) sowie 13.2.2 Regionale Auswertung von Hofreiten. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 109.000 € und einem Bodenrichtwert von 25,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert Einfamilienwohnhäuser - mit 0,95 und Hofreiten – mit 0,83 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte mit 25,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben.

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.1 / 13.2.2 Regionale Auswertung Hofreiten, Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 30,00 €/m², der dörflichen Umgebungsstruktur sowie den Denkmalschutzaufgaben, durch sachverständige Interpolationen angepasst mit 0,72 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	14	Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus)	10	2,5	1	99	3,70	4,65	366	4.392
L		Wirtschaftsgebäude	10	2,5	1	160	0,50	0,50	80	960
w = Wohnen, g = Gewerbe			---		---		---		Σ w = 446	Σ w = 5.352

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag**5.352**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	37,7 %	2.018
Verwaltungskosten Wohnhaus	355 € je Wohnung	355
Verwaltungskosten Wirtschaftsgebäude	55 € je Gebäude	55
Instandhaltungskosten	99 m² x 14,10 €/m²	1.396
Instandhaltung Wirtschaftsgebäude	105 € je Gebäude	105
Mietausfallwagnis	2 % von 5.352 €	107
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt**3.334**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 33.750 €

844

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage**2.490**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	8,75	21.788
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert		33.750

Vorläufiger Ertragswert**55.538****Besonders wertbeeinflussenden Umstände****Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie den erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 14)	-	20.240
---	---	--------

Ertragswert (ungerundet)**35.298****Ertragswert gerundet****35.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der (gewerbliche) Anteil ist 0 %.
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 60,8 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

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

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

Die Berechnung des Ertragswertes ist nicht repräsentativ, da das Gebäude im derzeitigem Ausstattungsstandard und Ausbauzustand nicht zu erzielen ist, ggf. auch derzeit eigentlich nicht zu vermieten. Der Ertragswert wird nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt.



Liegenschaftszinssatz (MW)

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

Gemäß Gutachterausschuss ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlage aus 2023 – 2024 / Stichtag 01.01.2025 (Tabelle 13.3.1) mit 2,3 % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,5 % bei einem Bodenrichtwerten von 17 € - 110 €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 40,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur wird der Liegenschaftszins 2,3 %, mit der Standardabweichung von 1,4 %, interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %. In Anlehnung an die Regionale Auswertung von Hofreiten.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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

Vervielfältiger Wohngebäude 8,75 bei 10 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	355,00 €
		je weitere	gewählt	355,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	425,00 €
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	55,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	55,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	14,10 €/m ²
		je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ²		
		je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ²		
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	105,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	105,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

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

**Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR**

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte sich das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus) mit dem Ausbaustandard von 1950 ermittelt. Das Wirtschaftsgebäude wird mit einem Ausbaustandard einfach eingeordnet.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand zu eruiert.

**Erläuterungen zu den Mieten:
Nachgewiesene Mieten**

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, nach dem äußerem Eindruck wird das Bewertungsobjekt nicht bewohnt oder bewirtschaftet.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

Die ausgewählten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2025

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Rotenburg a. d. Fulda / OT Erkshausen, Tabelle 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,10 – 5,45 € / m ²	gewählt 4,65 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
+ Für die Vermietung als Einfamilien – Fachwerkhaus (Wohnhaus) wird der Mietzins auf Grund des Ausbaustandard von 1950 und der Abweichung der Wohnungsgröße 70 zu 99 m ² angepasst mit einem Abschlag von 20 % .		20 %
Ø Basis-Nettomiete		4,65 €/m ²
+ Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (- 20 % Abschlag)		- 0,93 €/m ²
		rd. 3,70 €/m ²

Der Mietzinsermittlung für das Einfamilien-Fachwerkhaus (Wohnhaus) wird mit 3,70 €/m² ermittelt.



Begründung

Bei der Mietzinsermittlung für die Wirtschaftsgebäude wird nur die Erdgeschoss-Nutzfläche in Ansatz gebracht. Der Stall- und Tennenboden bleibt bei der Mietfläche unberücksichtigt, da hier ggf. nur ein Zugang über Leitern möglich ist.

Das Wirtschaftsgebäude ist als Stall mit Lagerflächen (Wirtschaftsgebäude mit Tennenboden) konzipiert mit offener Bauweise, freiliegenden nicht verkleideten Holzfachwerk- und Holztragwerkkonstruktion. Daher auch nicht geeignet als Mietfläche für PKW, Wohnwagen oder ähnliches. Der anzusetzende Mietzins wird daher als Lagerfläche für landwirtschaftliche Zwecke ohne Fahrzeugunterstellung mit einem Mietzins von 0,50 €/m² angesetzt.

Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{55.538 \text{ €}}{5.352 \text{ €}} = \text{rd. 10,4-fach}$$

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

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

Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2023 – 2024 (13.3.1) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17- 110) 55 €/m ²	30,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 32 Jahre	10 Jahre
Mieten	(3,35 – 9,22) 5,12 €/m ²	4,65 / 3,70 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	31 % (7,0)	37,7 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	2,3 / (1,5)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,0	10,4

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten geringen Abweichungen ergeben sich aus der Nutzung als Garagengebäude mit Wohnung im Obergeschoss. Ein direkter Vergleich der Daten ist, durch das relativ große Streuungsintervall der Basisdaten aus ganz Hessen, nur bedingt gegeben.



Wertezusammenstellung

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	78.715 €	rd. 79.000 €
Sachwert	=	58.475 €	rd. 58.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	55.538 €	rd. 56.000 €
Ertragswert	=	35.298 €	rd. 35.000 €

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (56.000 €) liegt rd. 29,1 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (79.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Gebäudeensemble bestehend aus Einfamilien-Fachwerkhaus und angebauten Wirtschaftsgebäude in dörflicher Ortslage mit massiven Renovierungs- und Sanierungsstau und Denkmalauf-lagen.

Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwert
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
58.000 €
achtundfünfzigtausend Euro

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 11. September 2025

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.