

HESSEN



## Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Verkehrswert Flurstück 101/2:</b>   | <b>40.000,- €</b> |
| <b>Verkehrswert Flurstück 101/3:</b>   | <b>200,- €</b>    |
| <b>Verkehrswert Flurstück 197/104:</b> | <b>3.160,- €</b>  |

- Urschrift  
 Ausfertigung

## Allgemeine Informationen

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Gemeinde        | Rotenburg a. d. Fulda    |
| Gemarkung       | Erkshausen               |
| Flur            | 3                        |
| Flurstück(e)    | 101/2, 101/3 und 197/104 |
| Lagebezeichnung | Heideweg 9               |
| Grundbuchblatt  | 331                      |

Stichtag der Wertermittlung **27.10.2025**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Herr Hiege-Krapf (Dipl. Ing.) als stellv. vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses  
Herr Eberhardt (Immobilienmakler) als Mitglied des Gutachterausschusses  
Herr Schilling (Bautechniker) als Mitglied des Gutachterausschusses

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1.1. Antrag</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1.1. Antragsteller   | 1         |
| 1.1.2. Zweck   | 1         |
| 1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung   | 1         |
| 1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag                             | 1         |
| <b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>1.3. Unterlagen</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.1. Grund und Boden</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1.1. Grundbuch   | 3         |
| 2.1.2. Liegenschaftskataster   | 3         |
| <b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>  | <b>4</b>  |
| 2.2.1. Entwicklungszustand   | 4         |
| 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung                      | 5         |
| 2.2.3. Tatsächliche Nutzung  | 5         |
| 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand   | 5         |
| 2.2.5. Lagemerkmale  | 6         |
| 2.2.6. Ertragsverhältnisse   | 8         |
| 2.2.7. Grundstücksgröße  | 8         |
| 2.2.8. Grundstückszuschnitt  | 9         |
| 2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit   | 10        |
| 2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen                     | 10        |
| 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen                      | 17        |
| 2.2.12. Demografie   | 18        |
| <b>3. Wertermittlung</b>   | <b>19</b> |
| <b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>                              | <b>19</b> |
| 3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer                                  | 19        |
| 3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren                              | 19        |
| 3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale       | 19        |
| 3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten                                       | 20        |
| 3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                    | 20        |
| 3.2.6. Bodenwert   | 21        |
| <b>3.3. Sachwertverfahren</b>  | <b>22</b> |
| 3.3.1. Grundlagen  | 22        |
| 3.3.2. Vorläufiger Sachwert  | 22        |
| 3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | 23        |
| 3.3.4. Sachwert  | 23        |
| <b>3.4. Vergleichswertverfahren</b>  | <b>24</b> |
| 3.4.1. Grundlagen  | 24        |
| 3.4.2. Vorläufige Vergleichswert   | 24        |
| 3.4.3. Marktangepasster vorläufige Vergleichswert                            | 24        |
| 3.4.4. Vergleichswert  | 24        |
| <b>4. Berechnung</b>   | <b>25</b> |
| <b>4.1. Bodenwert</b>  | <b>25</b> |
| 4.1.1. Bodenpreissituation   | 25        |
| 4.1.2. Bodenwertermittlung   | 25        |
| <b>4.2. Sachwert</b>   | <b>27</b> |
| 4.2.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | 29        |
| 4.2.2. Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen      | 29        |
| 4.2.3. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 30        |
| 4.2.4. Vorläufiger Sachwert  | 30        |

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.2.5.    | Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren                     | 30        |
| 4.2.6.    | Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse  | 31        |
| 4.2.7.    | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | 32        |
| 4.2.8.    | Sachwert   | 32        |
| <b>5.</b> | <b>Verkehrswert</b>  | <b>33</b> |
|           | <b>Anlagen</b>   |           |
| <b>A.</b> | <b>Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)</b>        |           |
| <b>B.</b> | <b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Liegenschaftskarte-</b> |           |
| <b>C.</b> | <b>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</b>                        |           |
| <b>D.</b> | <b>Fotoübersicht</b>   |           |
| <b>E.</b> | <b>Fotos</b>   |           |
| <b>F.</b> | <b>Berechnung Bruttogrundfläche</b>                              |           |

---

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 27.08.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 60/24) beantragt.

#### **1.1.2. Zweck**

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

#### **1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

#### **1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

Der Gutachterausschuss hat antragsgemäß den Tag der Besichtigung und Beratung, den **27.10.2025**, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

### **1.2. Besichtigung und Berichterstattung**

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am **08.10.2025** durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mangels Zugänglichkeit nur von außen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am **27.10.2025** mangels Zugänglichkeit ebenfalls nur von außen besichtigt.

---

### **1.3. Unterlagen**

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024)
- Grundbuchauszug (Stand 04.06.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Grund und Boden

#### 2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Erkshausen  
Grundbuchblatt: 331  
Laufende Nummer: 2, 3 und 4  
Eigentümer: siehe Begleitschreiben

#### ~~2.1.2~~ Liegenschaftskataster

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda  
Gemarkung: Erkshausen  
Flur: 3  
Flurstück: 101/2 (Ifd. Nr. 3)  
Fläche: 512 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft  
Lagebezeichnung: Heideweg 9

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda  
Gemarkung: Erkshausen  
Flur: 3  
Flurstück: 101/3 (Ifd. Nr. 4)  
Fläche: 10 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft  
Lagebezeichnung: Heideweg 9

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda  
Gemarkung: Erkshausen  
Flur: 3  
Flurstück: 197/104 (Ifd. Nr. 2)  
Fläche: 158 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft  
Lagebezeichnung: Heideweg 9

**Gesamtfläche:** **680 m<sup>2</sup>**

## 2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - die Art der baulichen Anlagen
  - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
  - die Größe der baulichen Anlagen
  - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
  - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
  - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demographische Entwicklung (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)

### 2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand:                    **baureifes Land**

*Anmerkung:*        **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

### 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im  
Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche  
(Baufläche)

*Anmerkung:* Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar. Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der  
baulichen Nutzung:  
(Baugebiet) Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

*Anmerkung:* **§ 34 (1) BauGB** Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Flurstück 101/2 ist mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude (Scheune und Stall) bebaut.

Die Flurstücke 101/3 und 197/104 sind unbebaut.

Die drei Flurstücke bilden örtlich und wirtschaftlich eine Einheit.

### 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart: Anliegerstraße; ortsüblich erschlossen

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert

Anschlüsse an

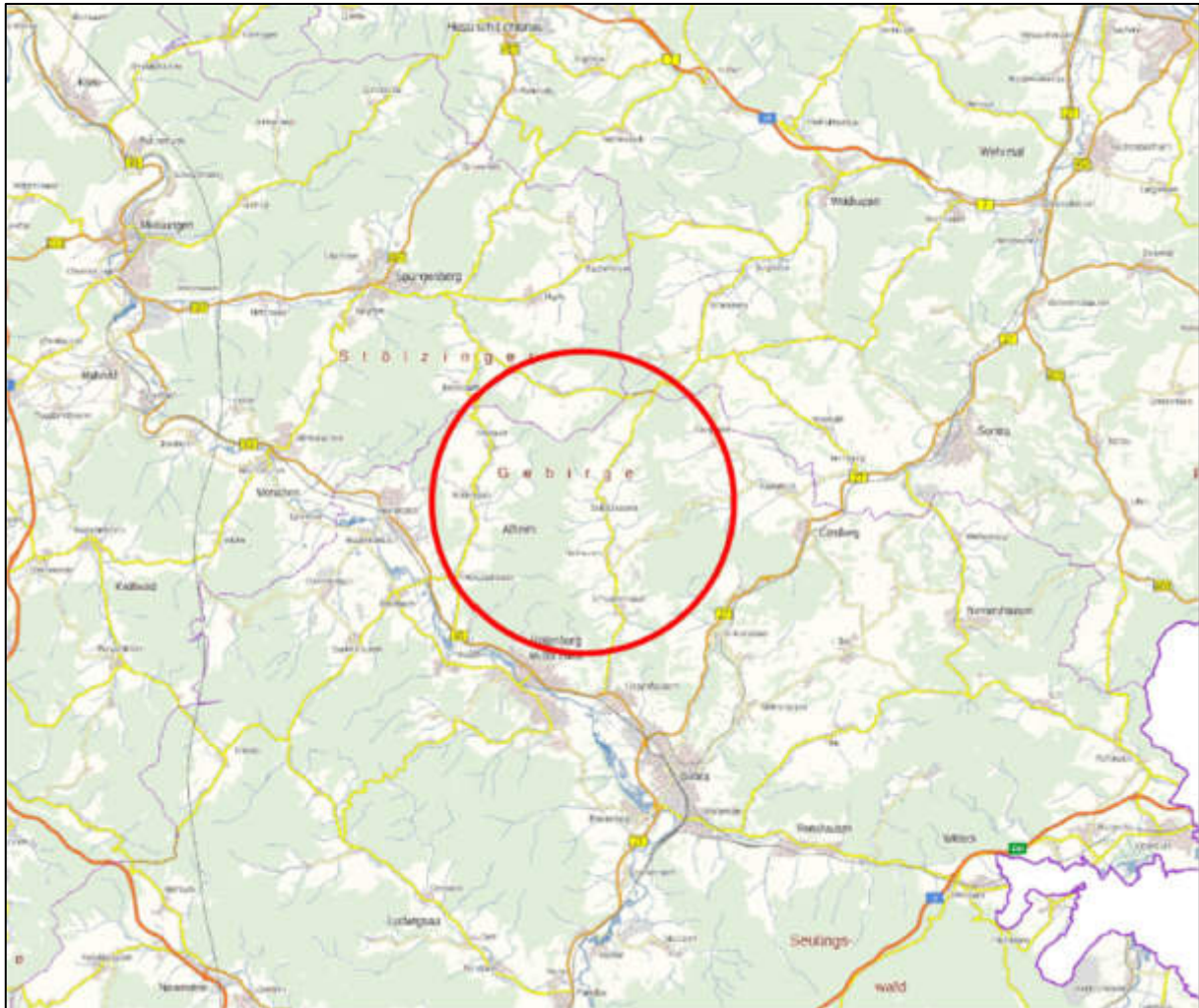
Versorgungsleitungen: Strom, Wasser und Telefon

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss

Nach Angabe der Stadt Rotenburg a. d. Fulda vom 30.06.2025 sind die Erschließungskosten, soweit angefallen, ausgeglichen.

## 2.2.5. Lagemerkmale

### Makrolage:



#### Umfeld (Infrastruktur):

Erkshausen ist ein Stadtteil von Rotenburg a. d. Fulda im Landkreis Hersfeld-Rotenburg.

In Rotenburg gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, alle Schulformen, Kindergärten, Seniorenheime, Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser.

In Erkshausen gibt es keine Nahversorgung; Busverbindung vorhanden;

Verkehrsanbindung über Bundesstraßen (B 27 und B 83) und Landesstraße (L3226); nächstgelegene größere Städte sind Bad Hersfeld, Kassel, Fulda, Eisenach und Eschwege

Mikrolage:

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortskern von Erkshausen.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

offene Bauweise;  
Mischnutzung

Immissionen:

wertbeeinflussende Immissionen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Das Grundstück/Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web- Auskunftssystem in **keinem** Schutzgebiet.

Web-Adresse:

[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und **interessierte Bürger**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Überschwemmungsgebiet             | nein |
| Abflussgebiet                     | nein |
| Trinkwasserschutzgebiet           | nein |
| Heilquellenschutzgebiet           | nein |
| Naturschutzgebiet                 | nein |
| FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate) | nein |
| Vogelschutzgebiet                 | nein |
| Landschaftsschutzgebiet           | nein |

**2.2.6. Ertragsverhältnisse**

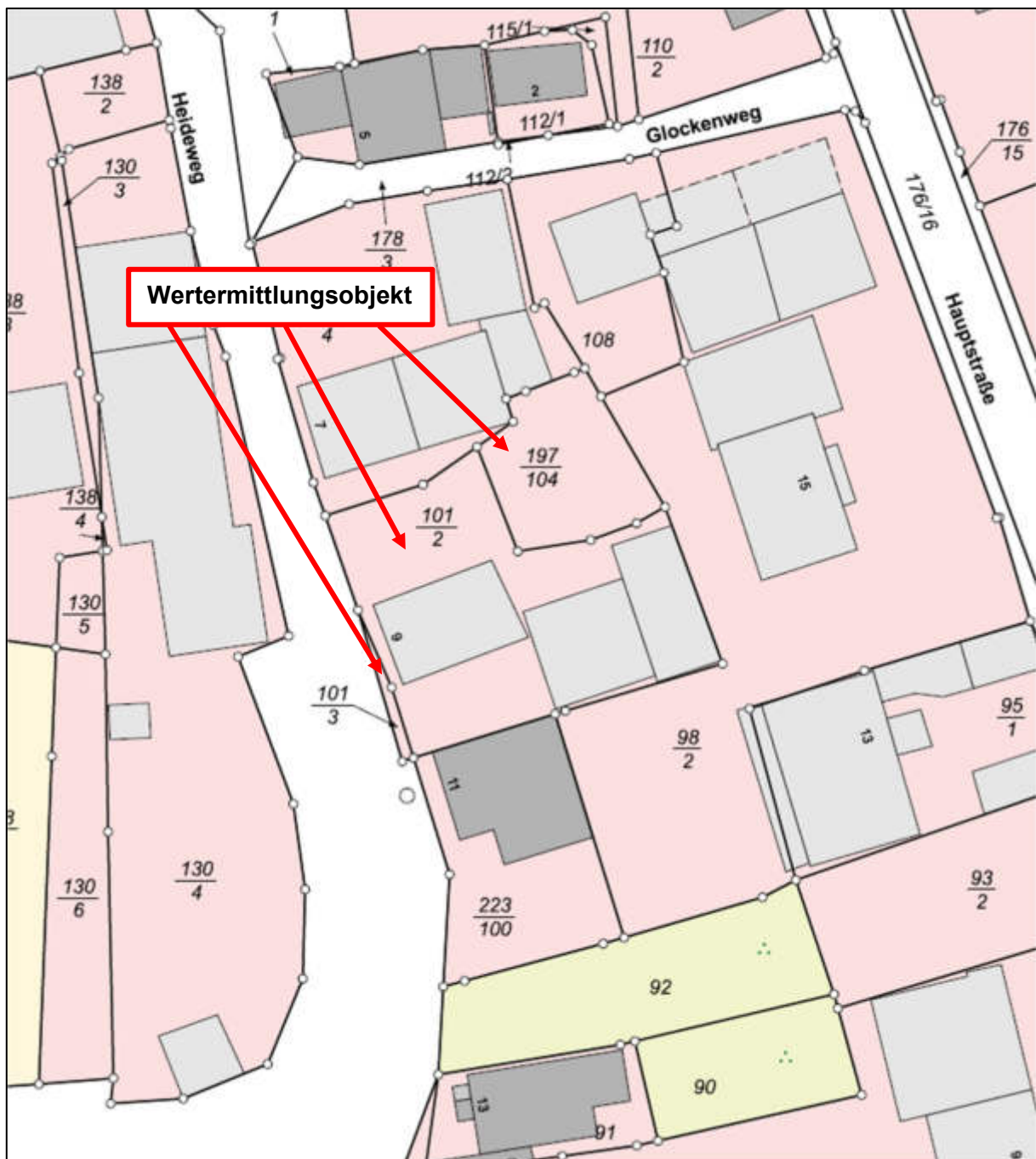
Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittliche erzielten Erträge.

Das Wohnhaus ist am Wertermittlungstichtag offensichtlich unbewohnt.

**2.2.7. Grundstücksgröße**

Das gesamte Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone vergleichsweise typische Größe.

## 2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Grundstückszuschnitt: | unregelmäßig geformtes Grundstück<br>(die drei Flurstücke bilden eine örtliche und wirtschaftliche Einheit) |
| Straßenfront:         | ca. 22 m  |
| mittlere Tiefe:       | ca. 28 m  |
| Topographie:          | nach Nordosten abfallend  |

### **2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Bodenbeschaffenheit: | Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.  |
| Altlasten:           | Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind.<br>Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.<br>Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige. |

### **2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

#### Umfang der Besichtigung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde mangels Zugänglichkeit nur von außen besichtigt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus:

**Art:** Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Sohle des Kellergeschosses liegt zur Nordseite auf Geländehöhe.

**Raumaufteilung:** von außen nicht erkennbar  
(Bauzeichnungen lagen nicht vor)

**Geschosse, Nutzung:** EG und OG vermutlich Wohnräume

**Größe:** je Geschoss ca. 82 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**Alter** (siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** vor 1900

**Fiktives Baujahr:** 1967

**Gesamtnutzungsdauer:** 70

**Restnutzungsdauer:** 12

**Bauweise und Ausstattung:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Konstruktionsart:                | KG: Massivbau<br>EG, OG und DG: Fachwerkbau  |
| Außenwände:                      | Mauerwerk / Fachwerk<br><br>Fassade: Bitumen-Wandverkleidung Steinoptik an drei Seiten<br><br>Ostseite: EG und OG nicht verkleidet (Fachwerk / Lehmausfachung), Giebel mit Tonziegeln verkleidet |
| Dach:                            | Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel; ein gemauerter Schornsteinkopf; Dachrinnen aus Zinkblech und Regenfallrohre aus Kunststoff   |
| Fenster:                         | Holzfenster, Isolierverglasung   |
| Außentüren:                      | Haustür: Holztür<br>Kellereingänge: Holztüren mit Glaseinsatz<br>Hintereingang: Holztür mit Glaseinsatz  |
| Innenwände:                      | von außen nicht erkennbar  |
| Innentüren:                      | von außen nicht erkennbar  |
| Decken:                          | Keller: vermutlich Massivdecke<br>Geschosse: vermutlich Holzbalkendecken   |
| Treppen:                         | von außen nicht erkennbar  |
| Fußböden:                        | von außen nicht erkennbar  |
| Sanitäreinrichtungen:            | von außen nicht erkennbar  |
| Heizung:                         | von außen nicht erkennbar  |
| Sonstige technische Ausstattung: | von außen nicht erkennbar  |
| Energetische Eigenschaften:      | Ein Energieausweis liegt nicht vor.  |
| Barrierefreiheit:                | kein stufenfreier Zugang ins Gebäude;<br>weitere Details von außen nicht erkennbar   |
| Besondere Bauteile:              | <u>Hauseingang</u><br>Treppe: Betonstufen und -podest, Metallgeländer mit Handlauf   |
| Besondere Einrichtungen:         | von außen nicht erkennbar  |

**Baulicher Zustand:**

Modernisierungen: von außen nicht erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel / Bauschäden:  
(soweit offensichtlich)

- nördliche Dachfläche vermoost
- Dachrinnen abgängig
- Dachkästen schadhaft
- Dachanschluss Schornstein schadhaft
- gesamte Fassadenverkleidung schadhaft
- Schäden an den sichtbaren Gefachen
- Fenster fehlender Farbanstrich
- Außentüren schadhaft
- Zugangsbereich Treppe schadhaft
- Hintereingang Stufen nicht mehr vorhanden

*Anmerkung:* **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.

**Bauschäden** liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Sonstiges: Am Tag der Besichtigung besteht in erheblicher Instandhaltungstau.

Gebäudebeschreibung Wirtschaftsgebäude:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Art:              | Scheune und Stall  |
| Baujahr:          | unbekannt  |
| Größe:            | Scheune: ca. 80 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche<br>Stall: ca. 70 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche                 |
| Konstruktionsart: | Scheune: Fachwerkbau<br>Stall: Massivbau   |
| Außenwände:       | Scheune: Fachwerk (Gefache ausgemauert)<br>Stall: Ziegelsteine   |
| Fassade:          | Scheune: Lehmputz, Giebel Tonziegelverkleidung und Mauerwerk<br>Stall: Sichtmauerwerk                              |
| Dach:             | Satteldächer, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, Dachrinne aus Zinkblech und Regenfallrohr aus Kunststoff |
| Fenster:          | Scheune: Holzläden<br>Stall: Stallfenster, Holzfenster   |
| Außentür / Tor:   | Scheune: Holzscheunentor<br>Stall: Holzbrettertür  |

---

|             |   |
|-------------|---|
| Innenwände: | von außen nicht erkennbar   |
| Decken:     | Scheune: vermutlich Holzbalkendecken<br>Stall: vermutlich Massivdecke und Holzbalkendecke |
| Treppen:    | von außen nicht erkennbar   |
| Fußböden:   | von außen nicht erkennbar   |

**Baulicher Zustand:**

Modernisierungen: keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel / Bauschäden: (soweit offensichtlich)

- Schäden an den Gefachen
- Schäden an der Giebelverkleidung - fehlende Tonziegel
- Dachrinnen abgängig
- Dachfirst teilweise nicht vorhanden

*Anmerkung:* **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.

**Bauschäden** liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Sonstiges: Am Tag der Besichtigung besteht ein erheblicher Instandhaltungstau.

---

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen aber auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Einfriedungen:                     | Holzlatenzaun (teilweise abgängig)                        |
| Tore:                              | Holzlattentor (abgängig)                                  |
| Stützmauern:                       | an der Ostseite – Zugang nicht möglich                    |
| Flächen- und Wegebefestigungen:    | Hofflächen gepflastert                                    |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Strom, Wasser, Abwasser und Telefon<br>(wird unterstellt) |
| Besondere Gartenanlagen:           | keine   |
| Sonstiges:                         | Grundstück ist stark verwildert                           |

---

### 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

#### Grundbuch:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In der Abteilung II des Grundbuchs sind **folgende** Lasten und Beschränkungen eingetragen:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 60/24); eingetragen am 04.06.2025.*

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene, Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

#### Baulast:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde **keine** Eintragung vorhanden.

#### Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 25.06.2025 ist das Wertermittlungsobjekt als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

## 2.2.12. Demografie

(§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerung in der Stadt Rotenburg a. d. Fulda ist seit dem Jahr 1997 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,27 %, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 162 Jahren erreicht sein. Der Trend ist gegenüber den Vorjahren stagnierend.

| Altersstruktur (31.12.2023): | Gebiet          | Altersquotient | Jugendquotient |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                              | Hessen          | 33,0           | 22,3           |
|                              | Region          | 40,3           | 21,9           |
|                              | Kreis (HEF-ROF) | 40,6           | 22,6           |
|                              | <b>Kommune</b>  | <b>40,3</b>    | <b>23,0</b>    |

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Stadt Rotenburg a. d. Fulda ist insgesamt gesehen günstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2024 hatte die Stadt Rotenburg a. d. Fulda 3.777 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt negativ.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes sind **keine** Leerstände erkennbar.

### 3. Wertermittlung

#### 3.1. Definition des Verkehrswertes

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

#### 3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

##### 3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

##### 3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

##### 3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wert einfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

#### **3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten**

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

#### **3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück 101/2) steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert der Flurstücke 101/3 und 197/104 ist den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

**Hinweise:**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

### **3.2.6. Bodenwert**

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

### **3.3. Sachwertverfahren**

#### **3.3.1. Grundlagen**

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **3.3.2. Vorläufiger Sachwert**

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist entsprechend § 37 ImmoWertV gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussen sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten

---

ten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Bodenwert (siehe 3.2.6)

### **3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

#### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Eine darüberhinausgehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

### **3.3.4. Sachwert**

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

### **3.4. Vergleichswertverfahren**

#### **3.4.1. Grundlagen**

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

#### **3.4.2. Vorläufige Vergleichswert**

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifischen angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

#### Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstückmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

#### **3.4.3. Marktangepasster vorläufige Vergleichswert**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **3.4.4. Vergleichswert**

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjektes.

## 4. Berechnung

### 4.1. Bodenwert

#### 4.1.1. Bodenpreissituation

##### Vergleichspreise

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergibt sich für Erkshausen und Umgebung folgendes:

##### Erkshausen

2022 Hauptstraße Bauplatz 535 m<sup>2</sup> ebf 25,- €/m<sup>2</sup>

##### Seifertshausen

2021 Am Haselbach Bauplatz 852 m<sup>2</sup> ebf 19,- €/m<sup>2</sup>

##### Niedergude

2024 Heinebacher Weg Bauplatz 854 m<sup>2</sup> ebf 25,- €/m<sup>2</sup>

ebf = erschließungsbeitragsfrei

##### Bodenrichtwert

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 (Mischgebiet - M) von Erkshausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag **01.01.2024** einen Bodenrichtwert von **30,- €/m<sup>2</sup>** erschließungsbeitragsfrei (ebf) ermittelt.

##### Flurstück 101/2, 101/3 und 197/104:

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks nicht hinreichend überein.

#### 4.1.2. Bodenwertermittlung

##### Flurstück 101/2:

Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenwert (ebf) auf der Grundlage der Vergleichspreise, des Bodenrichtwertes und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag mit **25,- €/m<sup>2</sup>**.

|   |                    |   |                        |   |                    |
|---|--------------------|---|------------------------|---|--------------------|
| Daraus ergibt sich folgender Bodenwert: |                    |   |                        |   |                    |
| 101/2                                   | 512 m <sup>2</sup> | x | 25,00 €/m <sup>2</sup> | = | <b>12.800,00 €</b> |

##### Flurstück 101/3:

Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenwert auf der Grundlage der Vergleichspreise, des Bodenrichtwertes und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie unter Berücksichtigung der Größe mit **20,- €/m<sup>2</sup>**.

|   |                   |   |                        |   |                 |
|---|-------------------|---|------------------------|---|-----------------|
| Daraus ergibt sich folgender Bodenwert: |                   |   |                        |   |                 |
| 101/3                                   | 10 m <sup>2</sup> | x | 20,00 €/m <sup>2</sup> | = | <b>200,00 €</b> |

Flurstück 197/104:

Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenwert auf der Grundlage der Vergleichspreise, des Bodenrichtwertes und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie unter Berücksichtigung der Erschließungssituation (keine Zuwegung) und der Größe mit **20,- €/m<sup>2</sup>**.

|   |     |                |   |                        |   |                   |
|---|-----|----------------|---|------------------------|---|-------------------|
| Daraus ergibt sich folgender Bodenwert: |     |                |   |                        |   |                   |
| 197/104                                 | 158 | m <sup>2</sup> | x | 20,00 €/m <sup>2</sup> | = | <b>3.160,00 €</b> |

## 4.2. Sachwert

### Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Basisdaten der baulichen Anlagen

|   | <b>Wohnhaus</b>      | <b>Wirtschaftsgebäude</b> |
|---|----------------------|---------------------------|
| <b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>   | 328                  | 150                       |
| <b>Gebäudetyp</b> entsprechend NHK 2010   | 1.12                 | in Anlehnung an 16.1      |
| <b>Gebäudestandards</b><br>siehe NHK 2010   | 1,7                  | 3                         |
| <b>Baujahr</b>  | unbekannt            | unbekannt                 |
| <b>fiktives Baujahr</b>   | 1967                 | 1985                      |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b><br>(Jahre)   | 70                   | 50                        |
| <b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)  | 12                   | 10                        |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup><br>entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte              | 610 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Regionalfaktor</b><br>(Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)       | 1,0                  | 1,0                       |
| <b>durch Regionalfaktor angepasste NHK</b>  | 610 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Abschlag</b> für fehlenden oder geringen Drempel <b>in Prozent</b>                               | 0,0%                 | 0,0%                      |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>  | 610 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Abschlag</b> für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss <b>in Prozent</b>                              | 4,0%                 | 0,0%                      |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>  | 586 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Baupreisindex</b><br>entsprechend der Veröffentlichung für August 2025                           | 189,6                | 189,6                     |
| <b>Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile:</b><br>Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw. | Hauseingangstreppe   | ---                       |
| <b>Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile</b>  | 7.500 €              |                           |

**4.2.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

|  |                         |   |                 |
|--|-------------------------|---|-----------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                 |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 586,00 €/m <sup>2</sup> |   |                 |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                 |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 328 m <sup>2</sup>      |   |                 |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      |                         | = | 364.426 €       |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                 |
| <b>Hauseingangs-treppe</b>                         |                         | = | 7.500 €         |
| Zwischensumme                                      |                         | = | 371.926 €       |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,171                   | = | 63.599 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                 |
| <b>vorläufiger Sachwert Wohnhaus</b>               |                         | = | <b>63.599 €</b> |

|  |                         |   |                 |
|--|-------------------------|---|-----------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                 |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 200,00 €/m <sup>2</sup> |   |                 |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                 |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 150 m <sup>2</sup>      |   |                 |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      |                         | = | 56.880 €        |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                 |
| ---  |                         | = | 0 €             |
| Zwischensumme                                      |                         | = | 56.880 €        |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,200                   | = | 11.376 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                 |
| <b>vorläufiger Sachwert Wirtschaftsgebäude</b>     |                         | = | <b>11.376 €</b> |

**4.2.2. Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen**

| Gebäude            | Gebäudewert     |
|--------------------|-----------------|
| Wohnhaus           | 63.599 €        |
| Wirtschaftsgebäude | 11.376 €        |
| <b>Summe</b>       | <b>74.975 €</b> |

#### 4.2.3. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit:

|                |
|----------------|
| <b>4.000 €</b> |
|----------------|

#### 4.2.4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

|                             |   |  |                 |
|-----------------------------|---|--|-----------------|
| baulichen Anlagen           | = |  | 74.975 €        |
| bauliche Außenanlagen       | = |  | 4.000 €         |
| Bodenwert                   | = |  | 12.800 €        |
| <b>vorläufiger Sachwert</b> | = |  | <b>91.775 €</b> |

#### 4.2.5. Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homburg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Lager- und Produktionshallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

Zusätzlich wird auf eigene Erfahrungswerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

|  |             |   |                 |
|--|-------------|---|-----------------|
| vorläufiger Sachwert                         |             | = | 91.775 €        |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  | <b>0,86</b> |   |                 |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> |             | = | <b>78.927 €</b> |

#### 4.2.6. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

| 50 % Rückgang erreicht in | Stufe | Bemerkung         |
|---------------------------|-------|-------------------|
| mehr als 110 Jahren       | 1     | Zuschlag          |
| 80 – 110 Jahren           | 2     | leichter Zuschlag |
| 55 - 80 Jahren            | 3     | neutraler Bereich |
| 30 – 55 Jahren            | 4     | leichte Abschläge |
| unter 30 Jahren           | 5     | Abschläge         |

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

|   |  |             |                 |
|---|--|-------------|-----------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                           |  | =           | 78.927 €        |
| Demografischer Faktor   |  | <b>0,89</b> |                 |
| <b>Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert</b> |  | =           | <b>70.245 €</b> |

#### 4.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

##### Baumängel, Bauschäden (soweit offensichtlich):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnhaus:           | 16.500,- €        |
| Wirtschaftsgebäude: | <u>3.000,- €</u>  |
| <b>Summe:</b>       | <b>19.500,- €</b> |

##### Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|   |  |   |                 |
|---|--|---|-----------------|
| Baumängel und Bauschäden                |  | = | 19.500 €        |
| Besondere Ertragsverhältnisse           |  | = | 0 €             |
| Bodenverunreinigungen                   |  | = | 0 €             |
| Bodenschätze                            |  | = | 0 €             |
| Rechte und Belastungen                  |  | = | 0 €             |
| Freilegungskosten (Liquidationsobjekte) |  | = | 0 €             |
| Sonstiges                               |  | = | 0 €             |
| <b>Summe</b>                            |  |   | <b>19.500 €</b> |

Die Wertansätze für die Beseitigung von Bauschäden beruhen auf Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

Die Aufwendungen beziehen sich auf die jeweilige Restnutzungsdauer.

Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Die Wertermittlungspraxis sieht in der Regel die Möglichkeit, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

Der o. a. Wert stellt einen gedämpften Wert dar.

#### 4.2.8. Sachwert

Da das Gebäude lediglich von außen besichtigt werden konnte, hält der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des erkennbaren Zustandes des Wertermittlungsobjektes einen Abschlag in Höhe von ca. 15 % (10.537 €) am markt- und demografisch angepassten vorläufigen Sachwert für angemessen.

|  |  |   |                 |
|--|--|---|-----------------|
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert       |  | = | 70.245 €        |
| Abschlag von 15 % angesichts nicht möglicher Innenbesichtigung |  | = | -10.537 €       |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                |  | = | -19.500 €       |
| <b>Sachwert</b>  |  |   | <b>40.208 €</b> |

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich am **Sachwert** und ermittelt den Verkehrswert des Objektes (**Flurstück 101/2**) unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags angesichts nicht möglicher Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag **27.10.2025** mit

**40.000,- €**

in Worten: - vierzigtausend Euro -

Der Gutachterausschuss orientiert sich am **Vergleichswert** und ermittelt den Verkehrswert des Objektes (**Flurstück 101/3**) zum Wertermittlungstichtag **27.10.2025** mit

**200,- €**

in Worten: - zweihundert Euro -

Der Gutachterausschuss orientiert sich am **Vergleichswert** und ermittelt den Verkehrswert des Objektes (**Flurstück 197/104**) zum Wertermittlungstichtag **27.10.2025** mit

**3.160,- €**

in Worten: - dreitausendeinhundertsechzig Euro -

Eschwege, den 27.10.2025

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Hiege-Krapf

gez. Eberhardt

gez. Schilling

stellv. vorsitzendes Mitglied

Mitglied

Mitglied

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Eschwege, den 29.10.2025

Im Auftrag

*Schmachtel*

Schmachtel  
Techn. Amtsrätin



## Anlagen

### A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

#### Rechtsvorschriften

*(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)*

**Baugesetzbuch (BauGB)**

**Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)**

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)**

#### Fachbücher

Gerardy/Möckel, **Praxis der Grundstücksbewertung**  
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**  
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung**  
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, **Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)**  
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**  
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

#### Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, **Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**  
Werner Verlag

Sprengnetter, **immobilien & bewerten**  
Sprengnetter GmbH

- B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Liegenschaftskarte-**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Fotoübersicht**
- E. Fotos**
- F. Berechnung Bruttogrundfläche**



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 22.09.2025

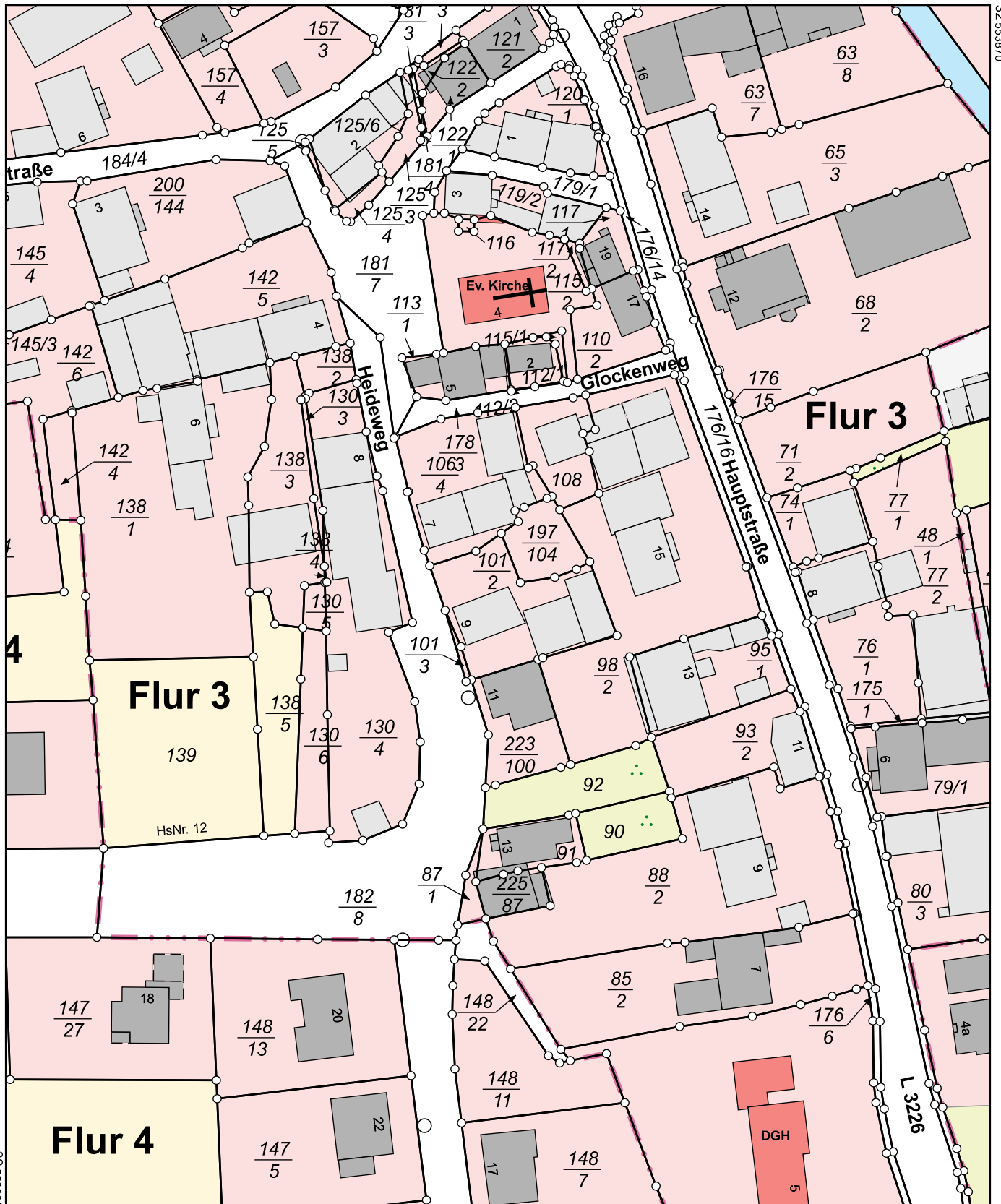
Antrag: 203023830-2

AZ: W 10065/2025

Anlage B

Flurstück: 101/2  
Flur: 3  
Gemarkung: Erkshausen

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

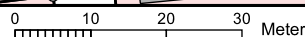


5654050

32 553870

32 553690

5653830



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Stichtag 01.01.2024**  
**Zone 1 / 30,- €/m<sup>2</sup> / M**



Übersicht Fotostandpunkte



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 9



Foto 10

## Anlage F

### Berechnung der Bruttogrundfläche (nach DIN 277, Teil 1, Abschnitt 3.2.1)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

|                                | Faktor |   |     |                               |
|--------------------------------|--------|---|-----|-------------------------------|
| <b>Wohnhaus</b><br>KG,EG,OG,DG | 82,00  | x | 4,0 | = <b>328,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Scheune</b>                 | 80,00  | x | 1,0 | = <b>80,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Stall</b>                   | 70,00  | x | 1,0 | = <b>70,00 m<sup>2</sup></b>  |