

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

Zwangsversteigerung:

[REDACTED]

Aktenzeichen: 4 K 61/24

Auftrags-Nr. 25.004 GG

Eigentumswohnung

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**
Straße Im Heienbach 9 A
Bundesland Hessen
Auftraggeber Amtsgericht Bad Hersfeld
Gutachter/in Volker Dietz
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Zertifizierter Sachverständiger gem.
DIN EN ISO/IEC 17024
HypZert (F), REV



Objektbesichtigungstag 13.03.2025
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 13.03.2025
Qualitätstichtag 13.03.2025

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

49.000 EUR

12,6-fache Jahresrohertrag
1.250 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung durch Beschlagnahme des Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 61/24) eines Bestandsobjektes.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Eigentumswohnung (Nr. 10 / DG) mit Kellerraum und einem Außenstellplatz Nr. 10 im Hof.

Laut Teilungserklärung (1. Änderung) besteht die Anlage aus insgesamt aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen, sowie 3 Parkhallen, einem Nebenraum in Parkhalle Nr. 3 und eine an Parkhalle 3 angebaute Waschküche. In der Parkhalle 2 sind 6 Stellplätze vorhanden, ebenso sind 13 Außenstellplätze und eine Garage im Hof vorhanden.

Das Gebäude ist nicht als klassisches Mehrfamilienwohnhaus zu bezeichnen. Es sind vierteilige Baukörper vorhanden. Es sind PKW-Hallen vorhanden, diese sind im Gemeinschaftseigentum enthalten. Diese Besonderheit ist zu beachten, da hier mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist. Gewerbe und Wohnen ist gemischt.

Das Objekt befindet sich im südöstlichen Teil von Rotenburg an der Fulda, in Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen. Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten. Die Mikrolage wird mit mittel für Wohnen beurteilt.

Die Ausstattung wird mit einfach bezeichnet. Der Gesamtzustand mit befriedigend bis ausreichend. Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung vorhandenem Instandhaltungstau. Das gesamte Objekt zeigt sehr starke Abnutzungs- und Gebrauchsspuren.

Es konnte im Bewertungsobjekt keine Innenbesichtigung stattfinden. Der Mieter war trotz rechtzeitiger Einladung nicht zugegen. Die Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen wurden besichtigt.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

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

Nachteilig ist der fehlende Balkon beim Bewertungsobjekt.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer mittleren Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird daher als mittel eingeschätzt und besteht aber in marktüblichen Zeiträumen.

Eingeschränkt ist die Rentabilität der Liegenschaft ggf. durch die Gebäudekonzeption mit Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe in der Aufteilung.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt.

Positive Objekteigenschaften

- kleine gefragte Wohnungsgröße
- Stadt nah (fußläufig)
- ruhige, aber gut erreichbare Lage

Negative Objekteigenschaften

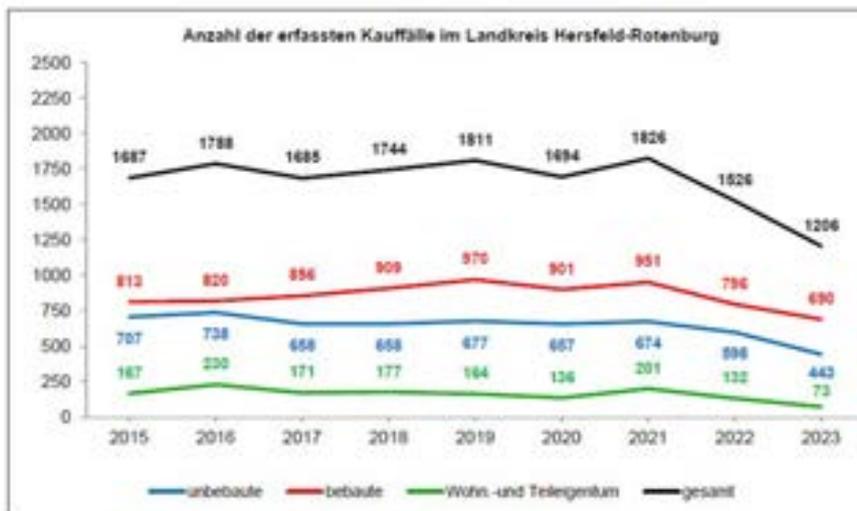
- einfacher Ausstattungsstandard und Reparaturstau auch mit optischen Beeinträchtigungen
- individueller Gebäudekomplex mit eingeschränktem Käufermarkt
- ländliche Lage mit schwacher Infrastruktur
- große Kubatur gemessen an den vermietbaren Quadratmetern Wohnen

Immobilienmarkt

Grundstücksmarkt in Rotenburg:

Rotenburg a.d. Fulda hat den für ländliche Regionen entsprechenden üblichen Nachfragemarkt. In Investoreneigentum befinden sich in der Regel Fachmarktzentren, Pflegeimmobilien, Geschosswohnungsbauanlagen und auch einzelnen Wohnimmobilien und soweit vorhanden auch vereinzelt Büroimmobilien.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg



	Jahr	Anzahl KF	Anzahl aller Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)
			Wohnungs- und Teileigentum				
			Wohnungen, Garagenstellplatz, Stellplatz usw.				
			Erstverkauf	Wieder- verkauf	Umwand- lung	ohne Kategorie	
HEF-ROF	2015	167	49	106	10	2	16,6
	2016	230	72	152	5	1	23,6
	2017	171	42	124	2	3	15,2
	2018	177	48	127	2	0	18,5
	2019	164	39	118	6	1	19,4
	2020	136	28	101	4	3	19,0
	2021	201	91	98	9	3	31,0
	2022	132	27	98	3	4	20,8
2023	73	11	59	0	3	9,4	

Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden und Städten:
Rotenburg insgesamt 25 im Jahr 2023

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Im Heienbach 9 A



Informationen zur Lage

Stadt	Rotenburg a. d. Fulda
Stadtteil	Rotenburg
Postleitzahl	36199
Straße	Im Heienbach
Hausnummer	9 A

Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	39
Grundstücksfläche	27
Baujahr	1995
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	unterdurchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweitung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	1.489,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.217,00 bis 1.822,00
Bemerkung	<p>Es wurden 2314 Objekte im Umkreis von 40 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnung in 1,1 km Entfernung (PLZ: 36199), Baujahr 1993, Wohnfläche 62 m², ursprünglicher Vergleichspreis 927 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 36199), Baujahr 1995, Wohnfläche 39 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2125 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 36199), Baujahr 1995, Wohnfläche 41 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2100 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 36199), Baujahr 1995, Wohnfläche 36 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2098 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 36199), Baujahr 1995, Wohnfläche 33 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2118 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	8,01
Preisspanne [EUR/m ²]	7,15 bis 8,98
Bemerkung	<p>Es wurden 1207 Objekte im Umkreis von 19,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p>

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

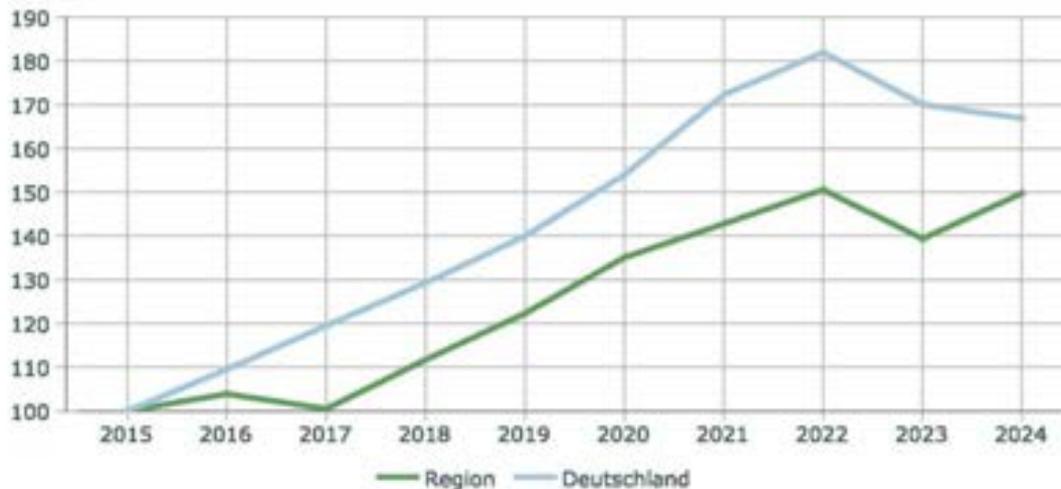
Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Im Heienbach 9 A



Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	103,9	100,5	111,7	122,3	135,1	142,8	150,6	139,4	149,8
100	109,5	119,5	129,3	140	154	172,3	182	170,1	166,9

Erläuterung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 274 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Hersfeld-Rotenburg berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 621727 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

Region	4,6
Deutschland	5,9
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer



Sachverständigenbüro

hessenWert
Elisabeth-Selbert-Str. 36
36251 Bad Hersfeld

Tel: + 49 66 21 / 89 30 0
Fax: + 49 66 21 / 89 30 20
e-Mail: info@hessenwert.com
www.hessenwert.com

Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz
HypZert (F)
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
REV TEGoVA (Recognised European Valuer)
WAVO WRV (World Recognised Valuer)

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld, am 06.02.2025 mit Eingang zum 18.02.2025 beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 06.02.2025 (Aktenzeichen: 4 K 61/24) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

Besondere Annahmen in der Bewertung

keine

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Donnerstag, den 13.03.2025, 15.30 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.)

[REDACTED]

b.)

[REDACTED]

c.)

[REDACTED]

Tag der Ortsbesichtigung

Donnerstag, den 13.03.2025, 15.30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Dem Sachverständigen wurde kein Zutritt gewährt. Auch nach mehrfachem klingeln konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen.

Für den Sachverständigen:
Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, HypZert (F)

Gegenstand der Besichtigung

Es konnte trotz rechtzeitiger Ladung keine Innenbesichtigung durchzuführen werden.

Die Gemeinschaftsflächen im Objekt sind dem Sachverständigen aus einer Besichtigung in 2024 bekannt. Auch dort war eine Innenbesichtigung der Wohnungen nicht möglich.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Es hat nur eine Außenbesichtigung des Objektes stattgefunden.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 06.02.2025
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 06.02.2025
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 04.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rotenburg a.d. Fulda.
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung vom 05.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 12.11.2024
- Pläne und Flächenberechnung (Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- Auskunft aus dem Denkmalschutzverzeichnis vom 13.12.2024
- Auskunft Magistrat der Stadt Rotenburg, Erschließungskosten vom 11.12.2024

Allgemeine Angaben

Interessenkonflikt

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

Haftungsausschluss:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

„Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

Gewähltes Verfahren Gebäude

Vergleichswertverfahren

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstücks als Summe von:

Bodenwert + Vergleichswert

Begründung der Verfahrenswahl

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

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier eine Eigentumswohnung mit Kellerraum in einer Wohnanlage mit Sondernutzungsrechten an einem Außenstellplatz im Hof.

Auswahl Verfahren für das/die Gebäude:

Preise für Eigentumswohnungen werden mit bereits abgeschlossenen Kauftransaktionen gemessen. Es wurde über Research geoportal, Erfurt Daten auf Grundlage von ImmoScout 24 angefragt. Ebenfalls lagen Daten aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Kreises Hersfeld-Rotenburg vor.

Die hier ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen erlauben die Ermittlung des Vergleichswertes gem. Vergleichswertrichtlinie. Diese werden entsprechend Ihrer Übereinstimmung von Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit, ihrer Beschaffenheit, der Größe, der Grundstücksgestalt und des beitragsabgabenrechtlichen Zustandes und den weiteren Definitionen der Vergleichswertrichtlinien beurteilt.

Der Ertragswert wird hier hinsichtlich des 2-Säulen-Prinzips ebenfalls ermittelt.

Öffentlich-Rechtliche Angaben

Liegenschaftskataster

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

Lt. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg an der Fulda – Teil 3
M (gemischte Baufläche)
(lt. GeoPortal Nordhessen / Flächennutzungspläne)

Festsetzung im Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes.
Bauen nach § 34 ist hier Rechtsgrundlage.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 11.12.2024 des Magistrats der Stadt Rotenburg a.d. Fulda lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen. Weitere Erschließungskosten bzw. Teileinrichtungen sind momentan nicht absehbar.

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz

Das Anwesen ist gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 13.12.2024 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

Wasserschutzgebiet

Keine Angaben

Bauordnungsrecht

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die gesamte Bebauung ist teilweise als Grenzbebauungen errichtet, in Teilbereichen sind die Abstandsflächen zur Straße bzw. auch zu anderen Flurstücken sehr gering. Es handelt sich um mehrere Gebäudeteile. Es liegt eine Vereinigungsbaulast vor, Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es sind derzeit keine weiteren wertrelevanten nicht eingetragene Lasten bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	118.010 Einwohner (Stat. Bundesamt, 01.01.2024)
Gemeinde	Rotenburg	12.982 Einwohner (Stat. Bundesamt, 30.06.2024)
Gemarkung	Rotenburg	

Rotenburg an der Fulda (amtlich Rotenburg a. d. Fulda) ist eine Kleinstadt im Nordosten von Hessen und liegt am Fluss Fulda im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Zu Rotenburg an der Fulda zählen die Stadtteile Lispenhausen, Braach, Schwarzenhasel, Erkshausen, Seifertshausen, Dankerode, Atzelrode (mit Gut Alte Teich und Wüstefeld) und Mündershausen.

Nahegelegene Städte sind Bebra etwa 6 km südöstlich und Bad Hersfeld etwa 16 km im Süden. Die nächsten größeren Städte sind das etwa 50 km nördlich gelegene Kassel und das etwa 60 km südlich gelegene Fulda.

Infrastruktur (Einkauf/Bildung/Kultur)

Alle Belange des täglichen Lebens abgedeckt, typische Struktur einer Kleinstadt.

Wesentliche Einrichtungen sind in Rotenburg u.a. die Landesfinanzschule und andere größere Bildungsträger, das Herz- und Kreislaufzentrum, ehemalige Kaserne (jetzt Polizeibildungsstätte), alle Schulzweige, Kindergärten, Kirchen, mehrere Behörden.

Lage- und Standortdaten (Rotenburg)

Bonität

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	90
--	----

Private Kaufkraft

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	90
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	326
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	23.542

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	89
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	82
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in €)	5.947

Kaufkraftbindung Einzelhandel

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	99
---	----

Einzelhandelszentralität

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	119
---	-----

Einzelhandelsrelevanter Umsatz

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	81
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	5.881
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	106

Arbeitslosenquote (Februar 2025)

4,3 % (Landkreis)

5,9 % (Bundesland Hessen)

6,4 % (Deutschland gesamt)

Demografische Entwicklung

Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2023-2035 geht davon aus, dass der Kreis mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. -5,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine demographische Entwicklung von 2023-2035 von ca. -1,1 % unterstellt.

Der aktuelle Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung 2019 gibt die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre mit 9,3 % an. Für den Kreis Hersfeld-Rotenburg liegt die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre bei 1,1. Die Gemeinden sind hier in Demographietypen unterteilt. Der Gemeinde Rotenburg a.d. Fulda wird der Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) unterstellt. Quelle: wegweiser-kommune.de

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2024, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 25 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,26 % und 6,6 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 164 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 (mehr als 110 Jahre).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine ländliche Infrastruktur mit Bus-/Bahnanschluss und Anschluss an
Anschluss an die Bundesstraßen B83 und B27
Anschluss an A 7
Flughafen Frankfurt (ca. 165 km - rd. 2 Stunden)
Bahnhof im Zentrum von Rotenburg, Busanschluss

Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten.

Erläuterungen zur Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt im südöstlichen Teil von Rotenburg.

Versorgungsmöglichkeiten

Die wesentliche Versorgung ist in Rotenburg gegeben.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Überwiegend Wohnbebauungen aber auch Mischnutzung.

Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit normal beurteilt

Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit mittel im Umfeld bewertet.

Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist an der südöstlichen Grundstücksseite über die Straße „Am Heienbach“ befahrbar. Straßenfront (hier Flurstück 10/10) ca. 80 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m.

Ein fußläufiger Zugang (über Treppen) ist auch von der Fichtestraße gegeben.

Grundstücksgröße

Das Grundstück besteht aus 4 Flurstücken mit insgesamt 2.698 m² lt. Grundbuch

Grundstücksform

Die 3 Flurstücke sind unregelmäßig in ihrem Zuschnitt.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken.
Das Grundstück ist in sich relativ eben.

Zur Fichtenstraße hin ist der Zugang nicht auf Straßenniveau, hier ist der Zugang über eine abwärtsführende Treppenanlage gegeben.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Beleuchtung und teilweise Gehsteigen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückserschließung von Straße „Am Heienbach“ her auf Straßenhöhenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon) sind vorhanden. Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Objektbeschreibung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Gebäudeart

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Eigentumswohnung (Nr. 10 / DG), dem Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz Nr. 10 im Hof und einem Kellerraum.

Laut Teilungserklärung (1. Änderung) besteht die Anlage aus insgesamt aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen, sowie 3 Parkhallen, einem Nebenraum in Parkhalle Nr. 3 und eine an Parkhalle 3 angebaute Waschküche. Es sind 13 Außenstellplätze, eine Garage im Hof und in der Parkhalle 2 sind 6 Stellplätze vorhanden.

Baujahr

Das Baujahr ist 1995.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Seit dem Baujahr haben keine grundlegende Modernisierung/Sanierungen stattgefunden.

Die Immobilie zeigt deutliche Abnutzungserscheinungen.

Geschosse

Kellergeschoss (Teilunterkellert), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Baubeschreibung

Es hat keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes stattgefunden.

Die Ausstattungsmerkmale sind hier exemplarisch beschrieben (Es konnte zu einem früheren Zeitpunkt eine Wohnung im EG besichtigt werden)

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Verschiedene Dachformen (Satteldach, Walmdach, Gauben, Flachdach mit Kuppeln)
Keller	Unterkellert im Bereich der Wohnnutzungen
Fassade/Außenansicht	Putzfassade
Balkon	Es sind teilweise Balkone vorhanden. Das Bewertungsobjekt besitzt keinen Balkon.
Wände	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	EG – DG: Holzwangentreppe mit Holzstufen, Stahlstabgeländer (Einzelstäbe) mit Holzhandlauf (Baujahr) KG – EG: Betontreppenstufen (4 Stück) zwischen Eingangstür und Holzwangentreppe mit Natursteinbelag.
Fenster	Holzisoliertglasfenster 02/1995 mit Glas teilenden Sprossen Im Dachgeschoss Gauben mit Fenstern wie vor.
Außentüren	Holzgangstür mit kleinem quadratischen Glasausschnitt (Strukturglas) und Kunststoffdrücker
Innentüren	Holzfüllungstüren tlw. mit Glasausschnitten (Strukturglas), Kunststoffdrückern

Fußböden	Verschiedene Beläge (PVC bzw. CV-Belag, Fliesen) – hier ohne feste Aussage
Elektro-Installation	Aus dem Baujahr Siedle Gegensprechanlage
Sanitäre Installation	Zweckmäßig, einfache Ausstattung – hier ohne feste Aussage
Heizung/Technik	Gasbrennwertgerät mit Wasserspeicher (Modula III 8-45) Plattenheizkörper mit Thermostat Hier ohne feste Aussage

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	Kleine zweckmäßige Appartements lt. Grundrissen
Beurteilung der Ausstattung	Einfach bis maximal mittel
Beurteilung des Gesamtzustandes	Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Der Gesamtzustand ist somit mit befriedigend bis ausreichend anzugeben.

Außenanlagen

Befestigung	verschiedene Pflasterflächen
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung	Kleinere Grünflächen mit Bepflanzung
Einfriedung	teilweise Zaun

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

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

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist im Objekt nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Das Gebäude ist nicht als klassisches Mehrfamilienwohnhaus zu bezeichnen. Es sind vierteilige Baukörper vorhanden. Es sind PKW-Hallen vorhanden, diese sind im Gemeinschaftseigentum enthalten. Diese Besonderheit ist zu beachten, da hier mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

Das Gesamtobjekt war eine gewachsene Bestandsimmobilie der 90er Jahre, die erst in jüngerer Vergangenheit (2019) zum Abverkauf in Sonder- und Teileigentume aufgeteilt wurde.

Die Wohnungen selber sind als einfach, klein aber funktionabel zu beschreiben. Allerdings zeigt das Objekt, wie schon zuvor beschrieben, starke Abnutzungserscheinungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete. Leerstand).

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

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

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

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

Fehlende Innenbesichtigung des Objektes:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, der Zugang wurde verweigert. Somit ist eine Einschätzung nur von außen möglich. Es konnte weder der Zustand noch die Ausbauqualität bzw. der Standard besichtigt werden und somit auch nicht eingeschätzt werden hinsichtlich der Wertfindung.

Es werden für die **fehlende Innenbesichtigung ein Abzug von rd. 10 % des Vergleichswertes** in Ansatz gebracht.

Grundbuch

Auszug vom: 04.12.2024
 Amtsgericht: Bad Hersfeld
 Grundbuch von: Rotenburg

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
7378	1	Rotenburg	Gebäude- und Freifläche Im Heienbach 9, 9A, 9B	10	11	10/8	10	1.000	0,74
7378	1	Rotenburg		10	11	10/9	10	1.000	19,98
7378	1	Rotenburg		10	11	10/10	10	1.000	6,26

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 26,98
davon zu bewerten 26,98

Abteilung I, Eigentümer

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Wert (EUR)
7378	1	1	10/8, 10/9, 10/10	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Flurstück 293/10; gemäß Bewilligung vom 14.01.1930 eingetragen am 09.07.1930 in Artikel 684 A; bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 7369 bis 7383 übertragen am 21.06.2019.	
7378	2	1	10/8, 10/9, 10/10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers, die in diesem Grundstück befindliche Wasserleitung nebst allen dazugehörigen Anlagen und die zur Beaufsichtigung, Unterhaltung und Erneuerung dieser Leitung erforderlichen Maßnahmen ohne Entschädigung dauern zu dulden) für den Preußische Staat (Domänenverwaltung); die Wasserleitung ist in die Karten mit blau- punktierten Linien eingetragen; eingetragen am 26.10.1908; bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 7369 bis 7383 übertragen am 21.06.2019.	
7378	3	1	10/8, 10/9, 10/10	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Flurstück 293/10; gemäß Bewilligung vom 14.01.1930 eingetragen am 09.07.1930 bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 7369 bis 7383 übertragen am 21.06.2019.	
7378	4	1	10/8, 10/9, 10/10	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsverwaltungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 L 4/24); eingetragen am 04.12.2024	
7378	5	1	10/8, 10/9, 10/10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 61/24); eingetragen am 04.12.2024.	

Erläuterungen zum Grundbuch

Prüfung

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

Herschvermerk

Im Bestandsverzeichnis ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Abteilung II

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

Bemerkung zu Lfd. Nr. 1, 2 und 3:

Die eingetragenen Wegerechte bzw. das Leitungsrecht sind von 1930 bzw. von 1908. Die begünstigten Flurstücke sind nicht mehr Gegenstand der Flurkarte. Eine Bereinigung bzw. Anpassung im Grundbuch ist nicht vorliegend.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass auch hinsichtlich der vorliegenden Teilungserklärung bzw. der Veräußerung bzw. der derzeitigen Nutzung, keinen Wertbeeinflussung vorliegt bzw. werden als wertneutral eingestuft.

Bemerkung zu Lfd. Nr. 4 und 5:

Das Recht ist hinsichtlich des Bewertungsanlasses hier als wertneutral einzustufen.

Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Auskunft liegt schriftlich vor

Datum: 05.12.2024
Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht
Inhalt:

Es ist eine Vereinigungsbaulast für folgende Flurstücke vorliegend:

Flur 11

Flurstück 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10

Die Grundstücke werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als ob sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Eine Wertbeeinflussung ist dadurch für die Bewertung nicht gegeben.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Insofern wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

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

Bodenwert

Grundstücksteifläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstücksanteil	26,98	65,00					Ja	1.753

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

BODENWERT (gesamt)

1.753

Entspricht 4% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Grundlage/Basis

Bodenrichtwert / Vergleichswert:	65,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	23890026
Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	keine Angaben vom GAA
Fläche des Richtwertgrundstücks:	keine Angaben vom GAA
Quelle:	Geoportal.hessen.de / BORIS hessen / Gutachterausschuss

Der Bodenwert mit 65,00 €/m² wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

Anpassung

Der BRW (Bodenrichtwert) wird ohne weitere Anpassungskoeffizienten als richtig und vergleichbar zu den benachbarten Lagen in der Bodenrichtwertzone angenommen.

Ertragswert

Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Jahre	%		
w	1	Wohnen	40	3,00	1	39,47	0,00	7,50	3.552	48
w	1	Stellplatz		3,00	1		0,00	30,00	360	5
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 3,00	Σ 1	Σ 39,47			Σ 3.912	Σ 53

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
		EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)		
w	1	Wohnen	14,00		429,00	12,07	2,00	2,74	3,04	32,74
w	1	Stellplatz	106,00		47,00	13,05	2,00			44,72
Ø 33,84										

Ableitung Ertragswert

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen	3.552	1.163	2.389	48	2.341	23.1147	54.111
w	1	Stellplatz	360	161	199	5	194		
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 3.912	Σ 1.324	Σ 2.588	Σ 53	Σ 2.535		Σ 54.111	

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

54.111

+ Bodenwert

1.753

Vorläufiger Ertragswert

55.864

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Fehlende Innenbesichtigung

5.471

ERTRAGSWERT

50.393

Erläuterungen zum Ertragswert

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

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

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

Wohn-/Nutzflächen

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert. Es sind keine Wohnflächenberechnungen nach DIN, GIF, etc.

Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die Wohnfläche wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nochmals überschlägig plausibilisiert.

Geschoss	Wohnfläche (m ²)
Eigentumswohnung Nr. 10 (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.02.2019 / Teilungsplan bzw. Berechnung)	
Küche	2,55
Bad	4,05
Flur	6,75
Schlafen	5,98
Wohnen	19,51
Abstell	0,63
Summe (rd.)	39,47

Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer kann durch Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung und andere Gegebenheiten verlängert oder verkürzt werden. Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, aber unter Berücksichtigung des individuellen Erhaltungszustandes und durchgeführter Modernisierungen des Gebäudes sowie die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung bezüglich der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen.

Im Vordergrund steht daher nicht die technische Lebensdauer des Gesamtgebäudes, sondern die Erwartungen des Marktes hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der ImmoWertV (Anlage 1 zu §12 Absatz 5, Satz 1) für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und ggf. auf das Objekt bezogen angepasst.

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

Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND)			
		Ansatz GND	Alter (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND
Mehrfamilienwohnhaus	ca. 1995	70	30	1995	40

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Baujahr (hier geschätzt 1995). 2019 wurde das Gebäude geteilt nach WEG. Wertrelevante bzw. grundlegende Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND werden hier 40 Jahre angesetzt. Das Baujahr wird hier mit 1995 unterstellt.

Liegenschaftszinssatz (MW)

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

Ansatz: 3,0 %

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

Einschätzung der wesentlichen Einflussfaktoren:

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

Hinsichtlich der Lage, der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und der Gebäudeart wird das Risiko leicht über dem Durchschnitt angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,0 % gewählt und liegt innerhalb der Standardabweichung.

Quellen:

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg:

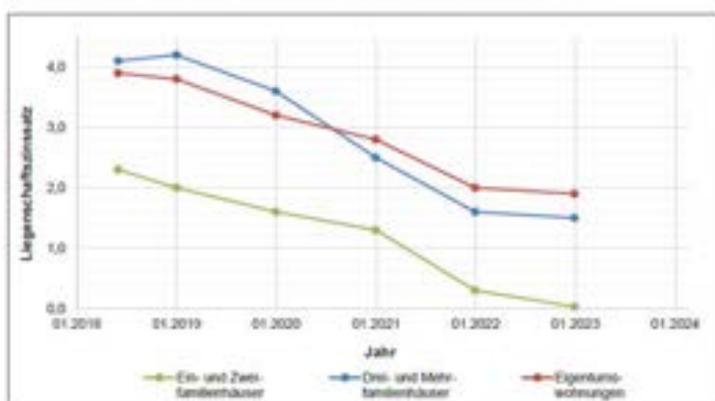
Untersuchungszeitraum	Regional: 2022-2023
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag (Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, so kann die ortsübliche Vergleichsmiete zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors herangezogen werden.)
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage/Bauakte
Bewirtschaftungskosten	Anlage 3 ImmoWertV 2021 I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I (70 Jahre bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 41 ImmoWertV 2021

Objektart	Wohnungseigentum
Anzahl Vergleiche	44
Nettokaltmiete Ø	6,32 € (4,25 – 9,76 €)
Bewirtschaftungskosten Ø	29 %
Bodenwert Ø	62 €/m ² (15 €/m ² – 105 €/m ²)
Restnutzungsdauer Ø	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz im Mittel	1,9 %
Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	2,5 %

Rohertragsfaktor im Mittel	20,2
Rohertragsfaktor Standardabweichung	5,0

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze ab 2018.



IMB	Auswertungszeitraum	Mittelwert Datum	Liegenschaftszinssätze		
			Ein- und Zweifamilienhäuser	Drei- und Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
2019	2018 – 2018	01.06.2018	2,3	4,1	3,9
2020	2018 – 2019	01.01.2019	2,0	4,2	3,8
2021	2019 – 2020	01.01.2020	1,6	3,5	3,2
2022	2020 – 2021	01.01.2021	1,3	2,5	2,8
2023	2021 – 2022	01.01.2022	0,3	1,5	2,0
2024	2022 – 2023	01.01.2023	0,0	1,5	1,9

Barwertfaktor (Vervielfältiger)

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

Bewirtschaftungskosten

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

Wohnen

Verwaltungskosten = gewählt:	429,00 €/Einheit pro Einheit
Instandhaltungskosten = gewählt:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis = gewählt:	2%

Stellplätze

Verwaltungskosten = gewählt:	47,00 €/Stück
Instandhaltungskosten = gewählt:	31,00 €/Stück Außenstellplatz
Mietausfallwagnis = gewählt:	2%

CO₂-Kostenermittlung

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	40,0 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.)	48,0 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	80 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	2,74 EUR/(m ² ·a)

Besonderheiten gemäß ImmoWertV

Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen zum Leerstand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung gab es augenscheinlich keinen Leerstand in der Wohnung. Der Mieter hat allerdings keine Besichtigung ermöglicht.

Erläuterungen Mieter und Mietverträge

Nachgewiesene Mieten

Es liegt zum Bewertungsobjekt kein Mietvertrag für die Wohnung vor.

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.

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.

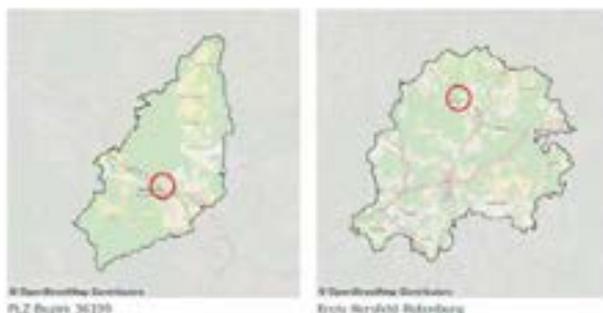
Geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24

Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024

Wohnimmobilien

Nachfrageindex: Mikromarkt 36199 Rotenburg: 34 (<40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)

Nachfrageindex: Kreis Hersfeld-Rotenburg: 27 (<40 stark unterdurchschnittliche Nachfrage)



Mikromarkt: 36251 Rotenburg a. d. Fulda

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	77	8,09 €	4,03 € - 13,19 €	133
Wohnungen	72 (93,5%)	7,91 €	4,03 € - 12,83 €	115 (86,5%)
<=30 m ²	2 (2,6%)	10,94 €	10,54 € - 11,35 €	86 (64,7%)
>30 - 60 m ²	32 (41,6%)	7,88 €	4,74 € - 12,83 €	99 (74,4%)
>60 - 90 m ²	23 (29,9%)	8,38 €	4,03 € - 13,19 €	96 (72,2%)
>90 - 120 m ²	15 (19,5%)	6,85 €	3,82 € - 9,96 €	87 (65,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	85 (63,9%)
>160 m ²	-	-	-	85 (63,9%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,03 €	6,00 €	7,91 €	9,59 €	13,19 €
Wohnungen	4,03 €	5,74 €	7,74 €	9,33 €	12,83 €
<=30 m ²	10,54 €	10,74 €	10,95 €	11,15 €	11,35 €
>30 - 60 m ²	4,74 €	5,30 €	7,30 €	10,25 €	12,83 €
>60 - 90 m ²	4,03 €	7,08 €	8,55 €	8,97 €	13,19 €
>90 - 120 m ²	3,82 €	5,72 €	6,84 €	7,88 €	9,96 €
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-
>160 m ²	-	-	-	-	-

Kreis Hersfeld-Rotenburg

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	556	9,22 €	4,88 € - 15,10 €	455
Wohnungen	482 (86,7%)	9,01 €	4,88 € - 14,42 €	414 (91%)
<=30 m ²	18 (3,2%)	14,90 €	4,00 € - 26,25 €	289 (63,5%)
>30 - 60 m ²	154 (27,7%)	8,27 €	4,87 € - 14,71 €	332 (73%)
>60 - 90 m ²	201 (36,1%)	9,16 €	5,07 € - 13,49 €	322 (70,8%)
>90 - 120 m ²	86 (15,5%)	8,65 €	4,55 € - 13,02 €	302 (66,4%)
>120 - 160 m ²	15 (2,7%)	9,20 €	5,84 € - 13,22 €	285 (62,6%)
>160 m ²	8 (1,4%)	9,57 €	6,16 € - 15,58 €	282 (62%)

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	4,88 €	7,16 €	8,44 €	10,63 €	15,10 €
Wohnungen	4,88 €	7,15 €	8,00 €	10,27 €	14,42 €
<=30 m ²	4,00 €	11,43 €	15,00 €	17,83 €	26,25 €
>30 - 60 m ²	4,87 €	6,29 €	7,45 €	9,10 €	14,71 €
>60 - 90 m ²	5,07 €	7,20 €	8,46 €	10,48 €	13,49 €
>90 - 120 m ²	4,55 €	6,83 €	8,33 €	10,09 €	13,02 €
>120 - 160 m ²	5,84 €	7,29 €	8,94 €	10,57 €	13,22 €
>160 m ²	6,16 €	6,99 €	7,75 €	12,14 €	15,58 €

VDP-Research GmbH / Wohnungsmieten 11/2024.

Mieten für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden

Ø 70 m²-WFl, Objektzustand: gut

5,40 €/m² WFl (Lage mittel, Ausstattung einfach)

5,70 €/m² WFl (Lage mittel, Ausstattung mittel)

6,70 €/m² WFl (Lage gut, Ausstattung einfach)

7,10 €/m² WFl (Lage gut, Ausstattung mittel)

Mietansatz

Wohnen

Es liegt keine Ist-Miete zur bewertenden Wohnung vor.

Es liegen zum Objekt 3 Mieten zu anderen Wohnungen aus 2024 vor, diese liegen bei 6,40 €/m² für rd. 44,5 m², 7,78 €/m² für rd. 36 m² bzw. 10,20 €/m² für rd. 26,5 m².

Diese Mieten liegen innerhalb der Spanne der Vergleichsmieten. Obwohl der Ertragswert allerdings bei Eigentumswohnungen nicht der primäre Wert der am Markt für auch oftmals eigengenutzte Wohnimmobilien abgefragt wird, wird dieser als 2. Säule berechnet.

Eine Miete von rd. 7,50 €/m² wird als nachhaltig erachtet und im Verkehrswert angesetzt.

Als „Absolutmiete“ für die Wohnung sind dieses rd. 300 €/mtl. ohne Stellplatz. Dieser Wert entspricht auch typischen Preisen für kleine Appartements.

Stellplätze:

Für den Stellplatz liegt keine Ist-Miete vor. In der Berechnung wird ein monatlicher Mietansatz von 30 €/Stellplatz (in Parkhalle) als nachhaltig erachtet und im Verkehrswert angesetzt.

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. <i>Stk.</i>	WNFI. <i>m²</i>	EUR/m ² (Stk.) - Werte				ange- messen	Marktwert <i>EUR</i>
			<i>Kauf- preis</i>	<i>Vergleichspreise</i>				
			<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>Mittel</i>			
Eigentumswohnung Nr. 10	1	39,47	Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert				1.310	51.706
Stellplatz Nr. 10	1							

Vorläufiger Vergleichswert **54.706**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge
Fehlende Innenbesichtigung 5.471

Vergleichswert **48.234**

Erläuterungen zum Vergleichswert

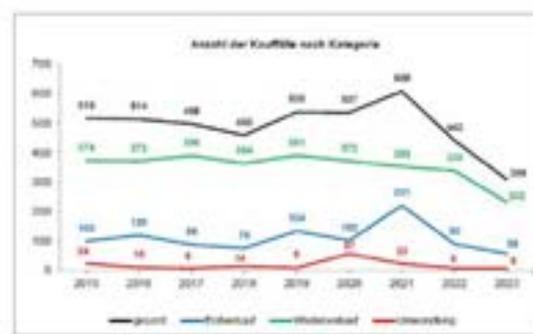
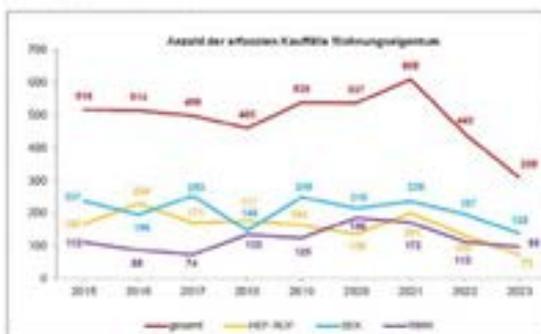
Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 24 ImmoWertV (Markt-/Verkehrswert) und §§ 19 BeWertV geregelt.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Lt. Immobilienmarktbericht 2024 Kreis Hersfeld-Rotenburg

Auswertung der Kauffälle

11.1 Übersicht Kauffälle



	Jahr	Anzahl KF	Anzahl aller Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)
			Wohnungs- und Teileigentum				
			Wohnungen, Garagenstellplatz, Stellplatz usw.				
			Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung	ohne Kategorie	
HEF-ROF	2015	167	49	106	10	2	16,6
	2016	230	72	152	5	1	23,6
	2017	171	42	124	2	3	15,2
	2018	177	48	127	2	0	18,5
	2019	164	39	118	6	1	19,4
	2020	136	28	101	4	3	19,0
	2021	201	91	98	9	3	31,0
	2022	132	27	98	3	4	20,8
	2023	73	11	59	0	3	9,4

Davon Anzahl der Kauffälle 2023 Wohnungs- und Teileigentum in Rotenburg: 25 (von insgesamt 73)

Durchschnittswert Wiederverkauf (Auswertung aus allen Objekten in Rotenburg):

Kreis	Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)	mittlerer Kaufpreis €	mittlere Wohnfläche m²	Wohnflächenpreis €/m²
HEF	Rotenburg	4	0,69	173.375	80	2.221

Der Wohnflächenpreis mit 2.221 €/m² in Rotenburg liegt weit über dem der Kreisstadt Bad Hersfeld mit 1.478 €/m².

11.2 Durchschnittlicher Wohnflächenpreis



Differenzierte Auswertung:

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden nur auswertbare Kauffälle verwendet. Daraus entstehen die unterschiedlichen Angaben zur Anzahl der Kauffälle.

Nach Baujahren

Wiederverkauf Ø Wohnflächenpreis (€/m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	Baujahr							
	1919 - 1949		1950 - 1977		1978 - 1990		1991 - 2016	
2018	*	1	899	40	1.037	33	1.177	113
2019	701	5	834	41	1.113	40	1.443	104
2020	797	5	1.051	40	1.085	22	1.505	103
2021	950	4	1.359	57	1.277	30	1.556	109
2022	1.258	8	1.425	40	1.349	26	1.807	69
2023	**	3	1.226	46	1.274	9	1.497	62

* aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

** aufgrund fehlender Aussagekraft nicht veröffentlicht

Ermittlung der Durchschnittswerte Landkreis:

Alle Jahrgänge gewichtet im Mittel:

$$(1.226 \text{ €/m}^2 \times 46) + (1.274 \text{ €/m}^2 \times 9) + (1.497 \text{ €/m}^2 \times 62) = 160.676 \text{ €}$$

Gesamtkauffälle auswertbar in 2023 = 117

$$160.676 \text{ €} / 117 \text{ Kauffälle} = \text{Ø } 1.373 \text{ € (Landkreis gesamt)}$$

Stadt Rotenburg mit nur 3 Kauffällen in 2023 liegt bei 2.221 €/m²

Ø 1.373 €/m² Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Nach Wohnungsgrößen

Wiederverkauf Ø Wohnflächenpreis (€/m²) / Anzahl der Kauffälle								
Jahr	bis 44 m²		45 - 79 m²		80 - 119 m²		über 120 m²	
	2018	1.353	7	1.200	66	933	34	997
2019	1.335	8	1.307	54	1.098	40	833	9
2020	963	8	1.347	52	1.518	30	1.019	13
2021	1.797	4	1.504	46	1.387	33	942	10
2022	1.763	4	1.704	48	1.485	27	1.683	4
2023	1.412	2	1.471	29	1.583	18	1.006	6

Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024

Die hessischen Gutachterausschüsse erfassen die Verträge, die Ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, einheitlich nach den von der ZGGH vorgegebenen Festsetzungen.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende **Objektarten** unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW)

Als wichtigste **wertbeeinflussende Merkmale** gemäß § 183 BewG sind nachfolgend berücksichtigt:

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird, und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz. Wertangaben zu evtl. vorhandenen Kfz-Stellplätzen können der Tabelle *Wertangaben zu KFZ-Stellplätzen* entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienen die Kauffälle der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2021, 2022 und 2023 beurkundet und bis August 2023 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Für die Auswertung der Eigentumswohnungen wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, der Wohnfläche zwischen 40 m² und 160 m² lag und deren Baujahr in den Tabellen angegeben ist.

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)		
	Bodenrichtwertbereich		
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 150 €/m ² (125 €/m ²)
1970-1979 (1975)	1.120	1.400	1.680
1980-1989 (1985)	1.275	1.555	1.835
1990-1999 (1995)	1.430	1.710	1.990
2000-2009 (2005)	1.585	1.865	2.145
2010-2018 (2014)	1.725	2.005	2.285
ab 2019 (Erstbezug)	2.923	3.196	3.469

Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassungen die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen
(Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses)

Gutachterausschuss Landkreis	Tiefgarage €		Einzelgarage €		Stellplätze frei €	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
Hersfeld-Rotenburg	11.000	19.000	9.000	14.000	6.000	7.500

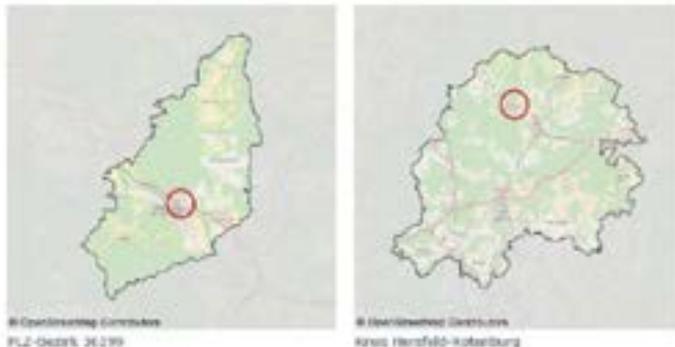
Geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24

Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024

Kaufpreise für Wohnimmobilien

Nachfrageindex: PLZ 36199: 92 (80 – 120 Durchschnittliche Nachfrage)

Nachfrageindex: Kreis Hersfeld-Rotenburg: 68 (40 – 80 Unterdurchschnittliche Nachfrage)



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 36199				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	46 (100%)	1.590 € 101.670 €	1.333 €-2.043 € 36.000 €-235.000 €	160
<= 30 m ²	9 (19,6%)	1.375 € 37.000 €	1.333 €-1.500 € 36.000 €-45.000 €	88 (55%)
>30 - 60 m ²	18 (39,1%)	1.437 € 62.711 €	1.333 €-1.684 € 53.100 €-96.000 €	90 (56,2%)
>60 - 90 m ²	9 (19,6%)	1.629 € 130.333 €	1.337 €-2.011 € 99.000 €-175.000 €	99 (61,9%)
>90 - 120 m ²	10 (21,7%)	2.023 € 204.200 €	1.147 €-3.404 € 109.000 €-320.000 €	135 (84,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	127 (79,4%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 36199					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	1.333 € 36.000 €	1.380 € 53.100 €	1.475 € 64.500 €	1.620 € 129.000 €	2.043 € 235.000 €
<= 30 m ²	1.333 € 36.000 €	1.333 € 36.000 €	1.385 € 36.000 €	1.385 € 36.000 €	1.500 € 45.000 €
>30 - 60 m ²	1.333 € 53.100 €	1.380 € 53.100 €	1.475 € 60.000 €	1.475 € 69.000 €	1.684 € 96.000 €
>60 - 90 m ²	1.337 € 99.000 €	1.500 € 119.000 €	1.636 € 130.000 €	1.667 € 135.000 €	2.011 € 175.000 €
>90 - 120 m ²	1.147 € 109.000 €	1.584 € 162.250 €	1.942 € 187.500 €	2.033 € 231.250 €	3.404 € 320.000 €
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Kreis Hersfeld-Rotenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	175 (100%)	2.138 € 185.521 €	868 €-4.413 € 39.000 €-395.000 €	355
<=30 m ²	9 (5,1%)	1.375 € 37.000 €	1.333 €-1.500 € 36.000 €-45.000 €	250 (70,4%)
>30 - 60 m ²	30 (17,1%)	1.756 € 82.293 €	1.333 €-2.875 € 53.100 €-165.000 €	256 (72,1%)
>60 - 90 m ²	69 (39,4%)	2.508 € 191.482 €	756 €-4.486 € 60.500 €-358.000 €	277 (78%)
>90 - 120 m ²	45 (25,7%)	1.933 € 202.156 €	868 €-3.763 € 99.000 €-365.000 €	309 (87%)
>120 - 160 m ²	19 (10,9%)	2.365 € 322.442 €	733 €-4.548 € 99.000 €-564.000 €	297 (83,7%)
>160 m ²	3 (1,7%)	1.355 € 409.583 €	506 €-2.081 € 189.750 €-749.000 €	261 (73,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Hersfeld-Rotenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	868 € 39.000 €	1.449 € 99.000 €	1.753 € 159.000 €	2.726 € 228.500 €	4.413 € 395.000 €
<=30 m ²	1.333 € 36.000 €	1.333 € 36.000 €	1.385 € 36.000 €	1.385 € 36.000 €	1.500 € 45.000 €
>30 - 60 m ²	1.333 € 53.100 €	1.380 € 53.100 €	1.475 € 69.000 €	1.854 € 96.500 €	2.875 € 165.000 €
>60 - 90 m ²	756 € 60.500 €	1.559 € 125.500 €	2.524 € 185.000 €	3.187 € 225.000 €	4.486 € 358.000 €
>90 - 120 m ²	868 € 99.000 €	1.151 € 130.000 €	1.595 € 167.000 €	2.093 € 227.500 €	3.763 € 365.000 €
>120 - 160 m ²	733 € 99.000 €	2.039 € 294.500 €	2.363 € 319.000 €	2.746 € 368.000 €	4.548 € 564.000 €
>160 m ²	506 € 189.750 €	993 € 239.875 €	1.480 € 290.000 €	1.780 € 519.500 €	2.081 € 749.000 €

VDP-Research GmbH / Wohnungsmieten 11/2024

Die Preise je m²/Wfl gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angebotenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch folgende Eigenschaften charakterisiert:

Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahre gebaut bzw. oder vollständig saniert wurden.

Wohnungsgröße: 70 m²

Objektzustand: gut

Eigennutzfähigkeit: ja

Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

1.645 €/m² WFI (Lage mittel, Ausstattung einfach)

1.855 €/m² WFI (Lage mittel, Ausstattung mittel)

1.895 €/m² WFI (Lage gut, Ausstattung einfach)

2.145 €/m² WFI (Lage gut, Ausstattung mittel)

Anmerkung:

In den letzten Jahren war eine starke Neubaufähigkeit zu verzeichnen. Statistisch werden dadurch die Durchschnittspreise stark nach oben gezogen. Hier gilt es den Wert für gebrauchtes Wohneigentum zu finden.

Zusammenstellung zu den vorgenannten Vergleichswerten

Zum Immobilienmarktbericht 2024 Kreis Hersfeld-Rotenburg

Datengrundlage und Ableitung hierzu siehe Ermittlung bei den Quellen.

Ø **1.373 €/m²** Landkreis ohne Stadt Bad Hersfeld

Zu den Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023

Bodenrichtwert: 65,00 €/m² (50 €/m² – 99 €/m²):
Baujahr: 1990 – 1999 (1995) = 1.710 €/m²

Korrektur:

Die starken und häufigen Werte der südhessischen Regionen sind in diesem Wert enthalten.
Zur Korrektur für Osthessen wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen:

1.710 €/m² - 10 % = **1.539 €/m²**

Zu geoport, Lageinformationen, Marktdaten von Immobilienscout24

PLZ 36199

Wohnungsgröße 30 - 60 m² = **1.437 €/m²**

Zu VDP Research GmbH

Abweichung zu den Grunddaten: Keine vollständige Sanierung

Wohnungsgröße > 70 m²,

Objektzustand ist befriedigend bis ausreichend

1.645 €/m² WFI (Lage mittel, Ausstattung einfach)

Abschlag 10 % für abweichende wertbeeinflussende Faktoren (Gebäudestruktur, hohe Instandhaltung, Mischobjekt Gewerbe + Wohnen)

1.645 €/m² - 10 % = **1.480 €/m²**

Mittelung, gewichtet 1:1:1:1 aus den vorgenannten Werten = 1.457 €/m²

Für die extrem schlauchartige Grundrissform und hohem Anteil an Dachschrägen wird der Wert um 10 % gemindert. Grundrissqualitäten haben markttypisch deutlichen Einfluss.

1.457 €/m² - 10 % = **1.311 €/m²**

Hinsichtlich der noch starken Nachfrage nach Wohnraum wird hier ein Quadratmeterpreis von rd. 1.310 €/m² als marktgerecht für die Wohnungsgrößen und den Zustand angenommen.

Ansatz zu den durchschnittlichen m²-Preisen für die Eigentumswohnungen

Dominierende Faktoren bei dem Bewertungsobjekt ist Lage, die etwas ungewöhnliche Zusammenstellung der Sondereigentume mit Parkhallen, Wohnen und einer möglichen Bebauung mit Abriss der Parkhalle 3, der Ausstattungsstandard und das Baujahr.

Ein Nachfragemarkt ist in Rotenburg zwar vorhanden, obwohl die Kaufpreise seit 2021 im Landkreis erstmals leicht fallen. Eine Unterscheidung der Kaufpreise zwischen Stadt und Land ist in den Auswertungen nicht gegeben.

Es wird gemäß der Marktentwicklung, aber auch hinsichtlich der vorgenannten Faktoren als nachhaltig erzielbarer **durchschnittlicher Kaufpreis rd. 1.310 €/m² Wohnfläche** angesetzt. Dieser angesetzte Kaufpreis liegt innerhalb der vorliegenden Quellen.

Die Stellplatzsituation entspricht nicht einer klassischen Tiefgaragenzuordnung oder Stellplatzanordnung. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes auf dem Grundstück ist ebenfalls untypisch und abschlägig zu bewerten. Ansatz 50 % von typischen Stellplätzen von Eigentumswohnungen. 6.000 € x 50 % = 3.000 €/Stellplatz.

Für den Außenstellplatz werden **3.000 €/Stellplatz** angenommen.

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	1.753
	Ertragswert	50.393
	Vergleichswert	49.234
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	49.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.370
	x-fache Jahresmiete	13,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,22%
	Nettorendite (ReE/x)	4,77%
Mietfläche	Wohnfläche	39,47m ²
	Nutzfläche	
	Σ	39,47m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	3.912
	Jahresreinertrag	2.588
Liegenschaftszins	Wohnen	3,00%
	Gewerbe i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	33,84%
	Gewerbe i.D.	33,84%

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 17.04.2025

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

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

Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	1 Seite
4	Pläne Wohnung Nr. 10 und Kellerraum Nr. 10	2 Seiten
5	Fotodokumentation 42 Digitalfotos	7 Seiten

Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Flurstück. Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung, die Flurstücke sind somit nicht einzeln ausgewiesen.
Pos. 2)	Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Es konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung vorgenommen werden.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei den Ortstermin Digitalfotos angefertigt, davon sind 42 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigefügt.
Pos. 8)	Es lagen Pläne vor. Die Grundrisse sind dem Gutachten beigefügt.
Pos. 9)	Es fand keine Innenbesichtigung der Wohnung statt. Eine Bewertung etwaiger Schäden in der Wohnung konnte nicht vorgenommen werden.

Gerichtliche Zusatzhinweise:

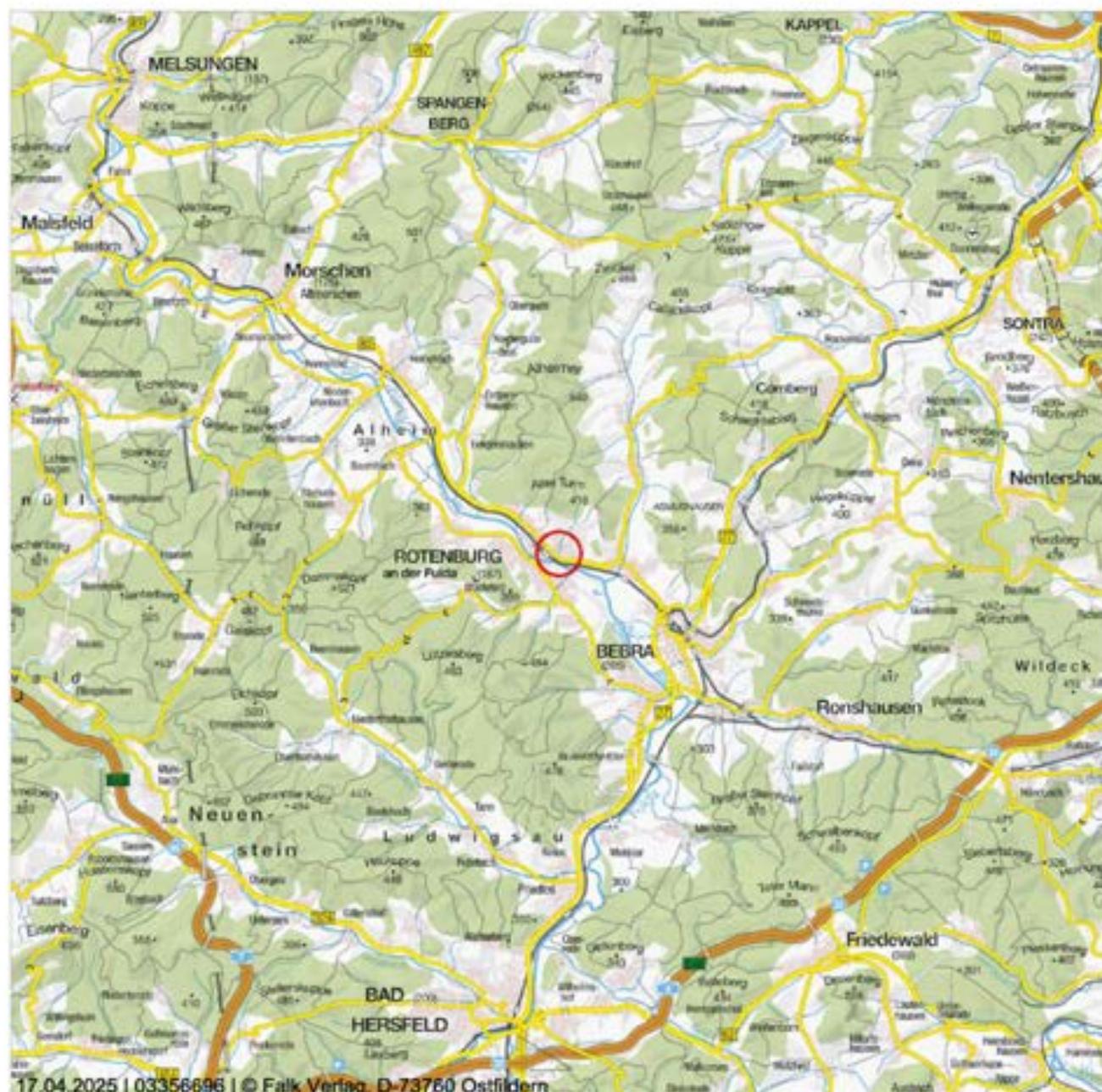
a.)	Das Objekt ist augenscheinlich vermietet. Ein Mietvertrag lag nicht vor.
b.)	Das Objekt ist nicht gewerblich genutzt.

Übersichtskarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Im Heienbach 9 A



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Im Heienbach 9 A



geoport



17.04.2025 | 03356696 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

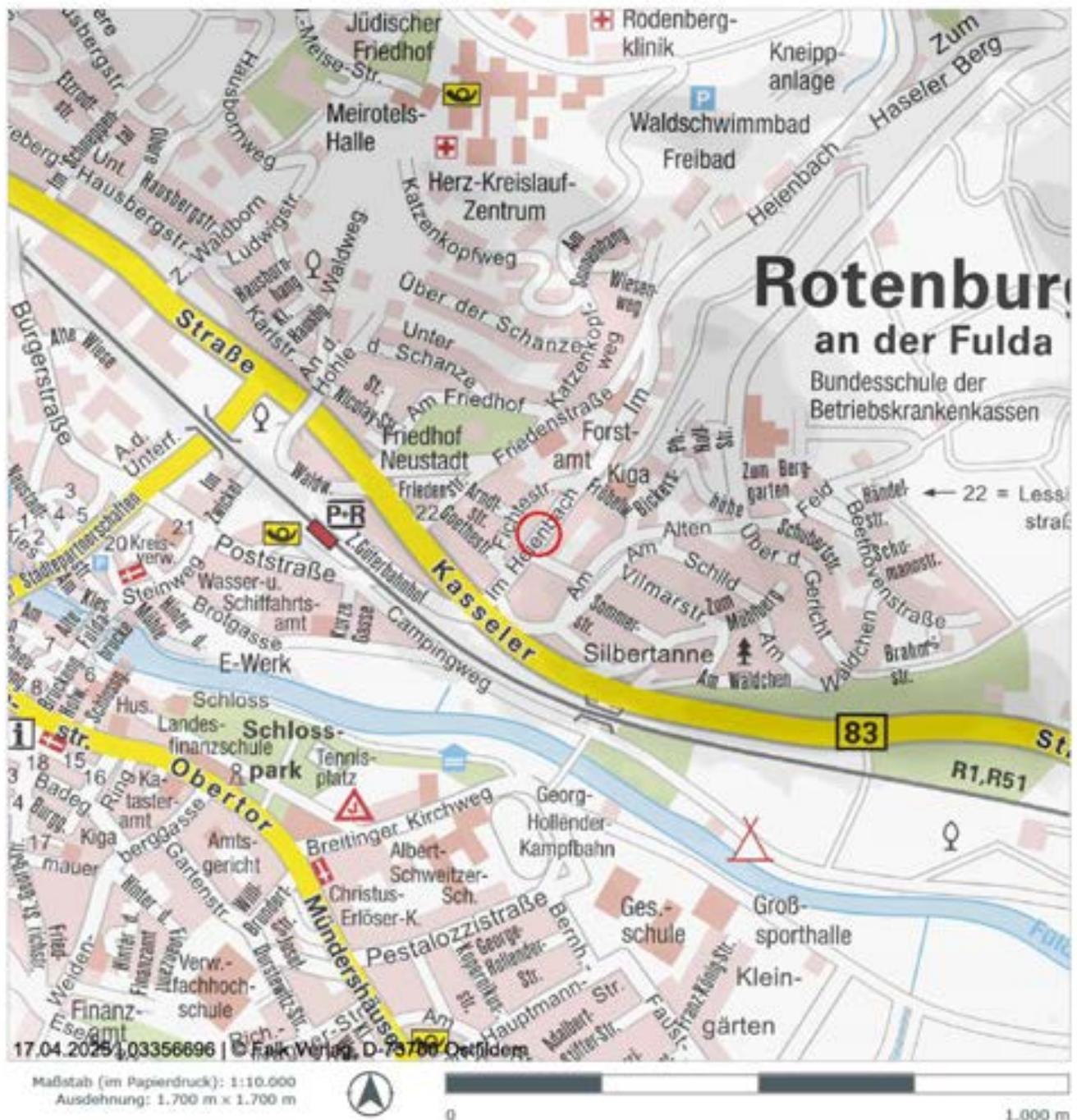
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

36199 Rotenburg a. d. Fulda, Im Heienbach 9 A



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

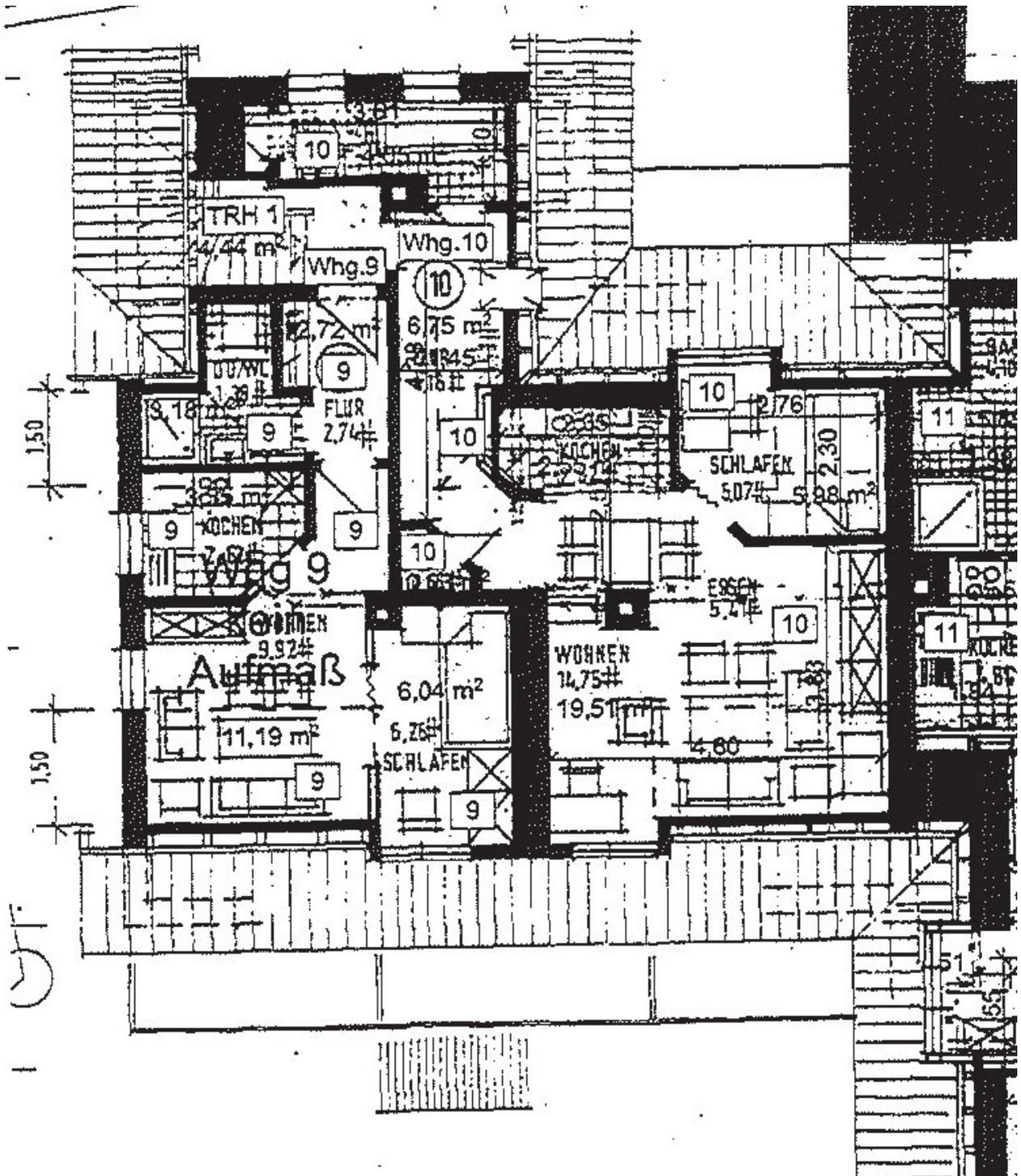
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Flurstück: 10/8
 Flur: 11
 Gemarkung: Rotenburg

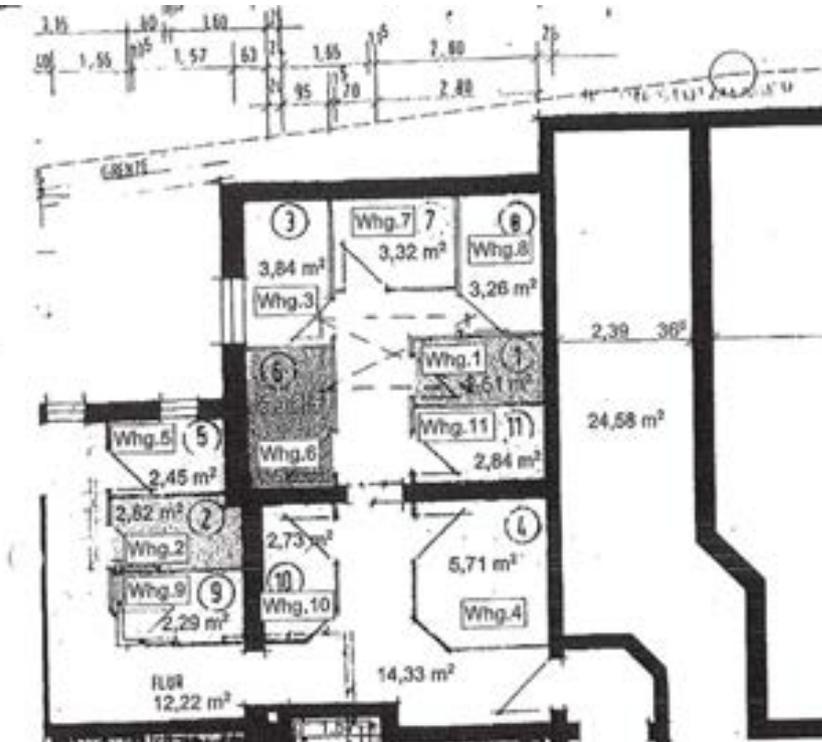
Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda
 Kreis: Hersfeld-Rotenburg
 Regierungsbezirk: Kassel



Grundriss Wohnung Nr. 10 / DG



Kellerraum Nr. 10



Fotodokumentation zum Gutachten



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenansicht
Hofseite



Aussenanlagen



Aussenanlagen
Zugang zu 9a



Aussenanlagen
Zugang zu 9a



Aussenanlagen
Zugang Haus Nr. 9a



Aussenanlagen
Zugang Haus Nr. 9a



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



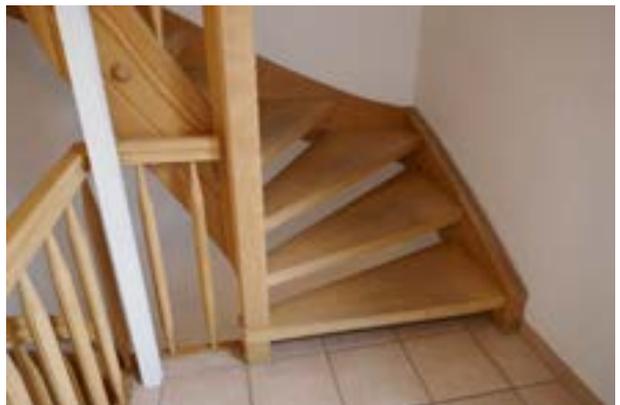
Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Treppenhaus
Haus Nr. 9a



Umfeld



Umfeld



Ansicht Fichtestraße



Ansicht Fichtestraße



Ansicht Fichtestraße



Ansicht Fichtestraße



Ansicht Fichtestraße



Zufahrt



Zufahrt



Zufahrt



Zufahrt



Umfeld



Umfeld



Umfeld



Aussenanlagen



Aussenanlagen