



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

Intern: 1.007 – 007 – 25 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 62 / 24

Einfamilienwohnhaus und Wirtschaftsgebäude

PLZ, Ort	36251 Bad Hersfeld
Lage/ Straße	Schulweg 5
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz
Ortbesichtigung	Freitag, den 20. Juni 2025
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche
Wertermittlungstichtag	27. Juni 2025
Qualitätsstichtag	27. Juni 2025



Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
149.000 €
ehundertneunundvierzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zweck der Ermittlung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 62 / 25).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erstellt. Das Einfamilienwohnhaus weist eine Wohnfläche von ca. 139 m² im Erd- und Dachgeschoss auf. Die Grundstückgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 1.162 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde an der nordwestlichen Grundstücksfläche zur Straße mit dem Einfamilienwohnhaus bebaut und an der südwestlichen Grundstücksseite mit dem Wirtschaftsgebäude bebaut. Durch die Bebauung wurde die leichte Hanglage terrassiert.

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

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

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

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

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

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typisches Einfamilienwohnhaus innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leichte durchschnittliche Mikrolage
- kein nennenswerter Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- vorhandene Bebauung lässt nur eine geringe weitere Bauerweiterungen zu
- deutlich sichtbarer Renovierungs- und Sanierungsstau
- Fassadendämmung im Außenbereich großflächig mit Bauschaum bearbeitet

Regionaler Immobilienmarkt

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

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 02.06.2025 (Eingang beim Gutachter 06.06.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 20.12.2024 sowie Beschluss vom 02.06.2025 (Aktenzeichen: 4 K 62 / 25) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes zu bewerten.

Eigentümer

	Anteilig
	je zur Hälfte

* (Der Nachname steht im Beweisbeschluss und wird deshalb aus Vollständigkeitsgründen, in dieser Wertermittlung in Klammern zugefügt).

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Besondere Annahmen in der Bewertung

Besondere Annahmen bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Anbetracht des Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auf Grund der festgestellten Baumängel und Bauschäden gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 20.06.2025 – 13.00 Uhr, wurden jeweils fristgerecht (06.06.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36251 Bad Hersfeld / OT Petersberg, Schulweg 5, nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Gläubiger:

- b.) Schuldner 1:

- c.) Schuldner 2:

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 20.06.2025 ordnungsgemäß durchgeführt.

Beim Ortstermin waren nachstehende Parteien anwesend:

- b.) Schuldner 1: Nahm nicht teil und äußerte sich nicht zum Ortstermin.
- c.) Schuldner 2: Nahm am Ortstermin teil.

Der Gläubiger zu a.) Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg sagte den Ortstermin telefonisch ab, stellte dem Unterzeichner aber eine Teilbauakte zur Verfügung im Sinn von Berechnungen der Bewertungsgebäude sowie Grundrisszeichnungen des Wohnhauses.

Für den Gutachter nahmen teil:

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



Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle Innen- und Außenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin um 13.00 Uhr erschienen und wurde bereits von der Schuldnerin zu c.) 2 erwartet. Der Gutachter stellte sich kurz vor und erläuterte nochmal die Gegebenheit und wurde ins Haus gebeten. Zusammen mit der Schuldnerin wurde das Einfamilienwohnhaus vom Keller-, Erd- dem ausgebautem Dachgeschoss in Augenschein genommen. Im Anschluss an die Innenbesichtigung folgte die Außenbesichtigung und Grundstücksbesichtigung sowie die Besichtigung des Wirtschaftsgebäude von innen und außen. Der Ortstermin wurde mit den Fotoaufnahmen und einem kurzen weiteren Gespräch mit der Schuldnerin gegen 14.30 Uhr beendet.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld wurde zum Objekt keine Bauakte eruiert. Allerdings muss hier angemerkt werden, dass das Bauamt im Archiv einen massiven Wasserschaden hatte und Bauakten zwischengelagert sind. Eine Teilbauakte zum Objekt wurde dem Gutachter vom Gläubiger zur Verfügung gestellt.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nicht gegeben.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 02.06.2025 (Eingang beim Sachverständigen 06.06.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 20.12.2024 und 02.06.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Petersberg, Amtlicher Ausdruck vom 02.01.2025, Blatt 366, Seite 1 bis 10.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 60.63. 10 vom 03.01.2025.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 10.01.2025, Aktenzeichen: B II. 1.
- Auskunft des Magistrats der Kreisstadt Bad Hersfeld über Erschließungskosten vom 06.01.2025.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2024.
- Teildigitalisierte Bauakte zum Objekt (vom Gläubiger 17.06.2025).
- Aktenordner mit Rechnungen zum Bewertungsobjekt (vom Schuldner 25.06.2025)



Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

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

Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

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

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

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

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

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

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

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



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen			
Regierungsbezirk:	Kassel			
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg			
Stadt / Gemeinde	36251 Bad Hersfeld	Einwohner 31. Dez. 2023	ca.	30.857
Bad Hersfeld	36251 Bad Hersfeld	Einwohner 31. Dez. 2023	ca.	30.857

Demographische Entwicklung

Die Kreisstadt Bad Hersfeld weist (2023) ca. 30.857 Einwohner auf und gliedert sich in 11 Stadtteilen. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bad Hersfeld von 418 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Stadt Bad Hersfeld mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Indikatoren im Überblick*

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

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

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

Wirtschaftliche Entwicklung

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

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Die Straßenverkehrsanbindung besteht über die Bundesstraßen 324, 62 und 27, die Autobahnen A 4 und A 7. Der Flughafen Frankfurt am Main ist 152 km, Kassel-Calden (2013 eröffnet) 80 km entfernt.
- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 „Bad Hersfeld“ zum Kirchheimer Dreieck und zur Autobahn BAB A 7 sowie in Richtung Osten nach Eisenach, Gotha nach Erfurt.
- Über die Bundesstraße 324 geht es weiter zur Autobahnanschlussstelle 85 „Bad Hersfeld West“ in nordwestlicher Richtung mit Anschluss an die BAB A 7 in Richtung Kassel bis Hamburg.
- Die Bundesstraße B 324 ist die Verbindung zwischen der Kreisstadt Bad Hersfeld und der Autobahn BAB A 7.
- Die Kreisstadt Bad Hersfeld besitzt eine gute Verkehrsanbindung der Deutschen Bundesbahn mit einem Bahnhof und Verbindungen in alle Richtungen.

Bewertung der Makrolage

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



Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Das Bewertungsobjekt selbst liegt südöstlich im Ortsteil Petersberg auf dem Bergplaton im Wohngebiet. Der Stadtteil Petersberg ist in das Stadt-Bus-System des ÖPNV (Öffentlicher Personen Nahverkehr) der Stadt Bad Hersfeld eingebunden, das wiederum dem Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) angeschlossen ist. Der öffentliche Nahverkehr wird mit der Linie 350.3 und AS (AnrufSammelTaxi) sichergestellt. Über den ca. 3,0 km entfernten Bahnhof Bad Hersfeld besteht Zugang zum ICE-Netz der Deutschen Bahn sowie auch tagsüber mit halbstündigem Verkehr des (Cantus) über Bebra zur Stadt Kassel oder zur Stadt Fulda mit ICE-Anbindung in alle Richtungen.

Nachbargemeinden

Benachbarte Orte (im Uhrzeigersinnverlauf) sind Tann und Rohrbach im Nordosten, der Wehneberg im Osten, Kalkobes im Südosten, Allmershausen im Südwesten und Biedebach im Nordwesten. Die Gemeinde Ludwigsau grenzt im Norden an. Bad Hersfeld ist zu 2/3 von Wald umgeben; im Nordnordwesten erhebt sich die 448 m ü. NN hohe Haukuppe. Im Südwesten liegt das Hoherot auf 325,9 m ü. NN.

Stadtgliederung

Neben der Innenstadt besteht Bad Hersfeld aus den Stadtteilen Allmershausen, Asbach, Beiershausen, Eichhof, Heenes, Hohe Luft, Johannesberg, Kathus, Kohlhausen, Petersberg und Sorga. Die Gebiete der Innenstadt gelten nicht als eigene Stadtteile. Die Altstadt unterteilt sich in den Stiftsbezirk und die östlich davon gelegene Unterstadt. Dazwischen liegt der älteste Bereich der Altstadt. Zur Innenstadt zählt der westlich des Stiftsbezirkes gelegene Kurbezirk. Weiterhin gibt es Kalkobes (ein Dorf, das schon Anfang des 20. Jahrhunderts eingemeindet wurde), Wehneberg (dieser Ort entstand aus einem Gutshof), Zellersgrund, Oberrode (ein landwirtschaftlicher Betrieb), Hof Hählgans (ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb) und Mönches (eine Wüstung, bis 1998 stand dort ein Forsthaus).

Betriebe (Kreisstadt Bad Hersfeld)

Der ältesten Branche in Bad Hersfeld, der Textilherstellung, ist die Firma DuraFiber Technologies (ehemaliges Hoechst-Werk), die hochfeste Polyesterfasern herstellt, zuzuordnen. Weitere alteingesessene Familienunternehmen sind die Lorenz Mohr GmbH & Co. KG (Mineralölhändler und Betreiber der LOMO-Tankstellen, nach der Insolvenz im Juli 2008 gibt es unter einem neuen Investor noch 17 Tankstellen und einen Autohof mit dem Markennamen LOMO) und die Hoch- und Tiefbaufirma Kirchner Holding GmbH, die seit 2008 im Mehrheitsbesitz der Strabag SE ist.

Im Bereich der Elektronik arbeiten der EMS- (Electronic Manufacturing Services) Dienstleister Asteelflash Hersfeld GmbH, (vormals Zuse KG später Siemens AG dann KRONE Kommunikationstechnik GmbH, EZH GmbH, EN ElectronicNetwork Hersfeld GmbH) sowie die Verifone GmbH (Übernahme der Thales e-Transactions GmbH) die elektronische Bezahlssysteme herstellt und aus dem Bereich des Maschinenbaus und der Verfahrenstechnik sind die Firmen Grenzbach-BSH GmbH (bis 2009 in den Gebäuden der Schilde AG ansässig), der TLT-Turbo GmbH und der TROX-TLT GmbH zu nennen. Die Logistikbranche siedelte sich hier im Wesentlichen erst nach der Wiedervereinigung an. Nach Amazon und der im Zwischenbuchhandel tätigen Firma Libri hat sich auch der Elektronikhändler RS Components mit seinem Europa-Hub in Bad Hersfeld angesiedelt.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist das Krankenhauswesen, das zum Teil auch den Kurbetrieb unterstützt. In der Stadt gibt es folgende Krankenhäuser und Kliniken: Das Klinikum Bad Hersfeld ist vorwiegend im allgemeinmedizinischen Bereich tätig. Weiterhin gibt es die Kurkliniken: Klinik im Kurpark (Klinik für Psychosomatik und Orthopädie), Fachklinik Wigbertshöhe (Klinik für soziopsychosomatische Krankheiten), Klinik am Hainberg (Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie), Vitalisklinik (Klinik für Verdauungs- und Stoffwechselerkrankungen) und die Orthopädische Akutklinik.

Das größte hier ansässige Kreditinstitut ist die Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg. Die größte Genossenschaftsbank vor Ort ist die VR-Bankverein Bad Hersfeld-Rotenburg eG.



Am nördlichen Stadtrand wurden 2014 im Bereich des Wehnebergs sechs Windkraftanlagen errichtet. Die örtlichen Stadtwerke erzeugen an einem Wasserwehr im Lauf der Fulda Strom aus Wasserkraft.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch die Lage zwischen den Ausläufern von drei waldreichen Mittelgebirgen, dem Knüllgebirge, dem Seulingswald und der Rhön gibt es ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen. Neben kürzeren und längeren regionalen Wegen (z. B. dem Großen Bad Hersfelder Wanderweg, ein Rundweg durch alle Stadtteile, bei einer Länge von 52 Kilometer überwindet er eine Steigung von etwa 1110 Höhenmetern), sind hier insbesondere die Hessischen und Deutschen Radfernwege zu erwähnen. Im Einzelnen sind dies: Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser.

Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) führt über 215 km durch Lahntal, den Vogelsberg und das Fuldatal.

Der Bahnradweg Hessen führt von Hanau auf ehemaligen Bahntrassen ca. 250 km durch den Vogelsberg und die Rhön und endet in Bad Hersfeld.

Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

Überregionale Wanderwege sind der Wildbahn (X 3), der Lulluspfad (X 16), der Fuldahöhenweg (X 17), der Fuldatalweg (F 60) und die Kurze Hessen (+ 36). Viele dieser Wege werden neben der Stadt durch den Hersfelder Wanderverein, den Knüllgebirgsverein und den Rhönklub unterhalten.

Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Baugebiet „Im Kurpark“ besitzt durch die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt eine gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens mit Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt sowie Ärzten. Alle weiteren Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in der Kreisstadt Bad Hersfeld vorhanden und auch über die öffentlichen Verkehrsmittel (NVV 359.1) zu erreichbar. Nächste Haltestelle (Stresemannallee) nordöstlich ca. 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Vom äußeren Stadtring (Gerwigstraße / Nachtigallenstraße) führt die gut ausgebaute Stresemannallee direkt zum Bewertungsgrundstück. Die Bebauung entspricht einer normalen gewachsenen Bebauung einer Wohnbebauungsstruktur mit Ein-, Zwei- und geringen Mehrfamilienhäusern.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage, (bevorzugte Wohnlage im Kurpark) mit normaler, fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung, ist die Mikrolage mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen dieser Art im Lagebereich. Die erzielbaren Marktmieten werden in den Erläuterungen zum Ertragswert unter dem Unterpunkt „Marktmieten“ näher erläutert.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Es weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf sowie Baumängel und Bauschäden.



Grundbuch Petersberg, Blatt 297

Auszug vom: 02.01.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 10
Amtsgericht: Bad Hersfeld (Petersberg)

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung / Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
6	Petersberg	366	ohne	Gebäude- und Freifläche Schulweg 5	3	7 / 6	1.162

Abteilung I Eigentümer

3.1	3.2	
		Anteilig
		je zur Hälfte

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 6 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsgericht-, 4 K 62 / 24; eingetragen am 02.01.2025.

Flurstücknachvollzug

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



Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

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

Baulasten

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen; lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg – Zeichen: 60.63 10 vom 03.01.2025.

Altlasten / Immissionen

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

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

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

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage nicht eingestuft. Ein Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, lt. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.01.2025, gleichfalls nicht gegeben.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld keine Bauakte zum Objekt eruieren können. Die rechtlich formelle Genehmigung der baulichen Anlage wird in dieser Bewertung unterstellt. Eine Teilbauakte (Berechnungen und Grundrisszeichnungen) wurde dem Unterzeichner vom Gläubiger zur Verfügung gestellt.



Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die nordwestliche Grundstückseite vom Schulweg erschlossen. Die Straßenfronterschließung beträgt ca. 28 m.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 1.162 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier-Viewer-Informationsdienst“ zeigen eine vergleichsweise identische Grundstücksgröße.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt als Rechteck mit Abschnitt an der südwestlichen und östlichen Grundstückseite (siehe Liegenschaftskarte). Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Südosten nach Nordwesten abfallend auf.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigem Bürgersteig und ausreichend Straßenlaternen.

Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau. Das Grundstück ist trotz der leichten Hanglage, durch die Bebauung und der dadurch leichten terrassenförmigen Anlegung, vollflächig nutzbar.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus und auf der nordöstlichen Grundstücksfläche mit Grenzbebauung zur Straße sowie an der nordöstlichen Grundstückseite platziert. An der südwestlichen Grundstücksfläche ist mit Grenzbebauung das Wirtschaftsgebäude errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

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

Besonderheiten

Es wurden keine weiteren Besonderheiten bei der Bewertung festgestellt.

**Gebäudebeschreibung
Gebäudeart****Einfamilienwohnhaus**

Das Bewertungsobjekt ist ein voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus	geschätzt 1940
Ausstattungsstandard	geschätzt 1970

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung lässt sich ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau erkennen. Teilweise wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1983, 1998 und auch 2005 ersetzt. Die Öl-zentralheizungsanlage mit Brauchwasserspeicher ist aus dem Jahr 1986. Die Heizöltankanlage besteht aus Tank in Tank und wurde vom TÜV abgenommen. Das Wohnhaus wurde im Innenbereich angefangen zu renovieren und die Außenfassade zu dämmen. Weiterhin wurde an der Südostseite eine Terrasse und im Dachgeschoss ein Balkon errichtet.

Konstruktion

Außenwände	Keller- bis zum Dachgeschoss als massives Mauerwerk mit beidseitigem Putzauftrag, Außenwände mit Wärmedämmung.
Innenwände	Keller- und Erdgeschoss massiv erstellt und teilweise Grundrissänderungen mit Leichtwänden.
Decken	Kellergeschoss teilweise Stahlträger mit Hurtisdeckenelementen, sonst auch in den Geschossen als Holzbalkendecken mit Fußbodenaufbau.
Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung (Rechnung vom 1987) und Dachgauben. Anbau als leichtes Pultdach mit Bitumenbahnen als Dachabschluss.
Treppen	Vom Keller- zum Erdgeschoss führt eine geradläufige Betontreppe mit Fliesenbelag. Vom erd- zum Dachgeschoss führt eine gegenläufige Holzpodesttreppe

Ausstattung

Bodenbelag	Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung. Kellergeschoss mit abgezogenem Betonfußboden. Erd- und Dachgeschoss je nach Nutzung mit Laminatfußboden oder Fliesen ausgekleidet.
Wand- und Deckenbeläge	Kellergeschossdecke fast vollständig mit dünner Styroporverkleidung, Wände teilweise geputzt und gestrichen, teilweise Mauerwerk ohne Putzauftrag. Alle Wohnräume sind wohnfertig hergestellt, angefangen zu renovieren aber nicht fertig gestellt.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss Badezimmer vermutlich 2013, räumlich neu gestaltet mit Duschbadezimmer und zusätzlichem Gäste-WC. Im Dachgeschoss räumlich ein neu geschaffenes Gäste-WC.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Jahr 1983, 1998 und 2005, Waschküche und Bad aus 2011.
Rollläden	An fast allen senkrechten Fenstern Kunststoff-Rollläden mit Gurtbetätigung.



Türen	Eingangstür als Kunststofftür mit Verglasung, Innentüren in den Geschossen (Keller-, Erd- und Dachgeschoss als Holztüren oder Holzfurniertüren (tlw. mit Verglasung) in entsprechenden Zargen.
Küchen	Im Erdgeschoss eine nicht vollständige Küchenzeile vorhanden (Eigentumsverhältnisse konnten vor Ort nicht geklärt werden).
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation (Sicherungskasten) ist vermutlich aus ca. 1980 mit Verteilung im Dachgeschoss. Die Elektroinstallation ist grundsätzlich veraltet und sollte vollständig erneuert werden. Teilweise sind Elektrokabel in den Steckdosen abgeschnitten.
Schornstein	Zweimal ein zweizügig gemauerter Schornstein vorhanden.
Wärmeversorgung Heizung	Ölzentralheizungsanlage im Kellergeschoss mit Brauchwasserspeicher (aus dem Schornsteinfeger-Messbericht – Wärmetauscher Vissmann 1986 / Brenner: Weishaupt 2004).
Warmwasserversorgung	Über die Ölzentralheizung und den integrierten Brauchwasserspeicher.
Tankanlage	Im Heizungskeller augenscheinlich TÜV geprüfte Tank in Tank Heizöltankanlage bestehend aus drei kommunizierenden Behältern (Rechnung aus 2006). Prüfbericht der Tankanlage (Nr.: 105 / 1 / 3408) vom 01.04.2007 lag vor.

Sonstige technische Anlagen	Satelliten Anlage an der Hauswand.
------------------------------------	------------------------------------

Sonstige Anlagen	
Dachgaube	Satteldachgaube nach Südwesten.
Dachgaube	Pulldachdachgaube nach Nordosten.
Terrasse / Erdgeschoss	An der südöstlichen Gebäudeseite erstellte Terrasse mit Überdachung.
Balkon / Dachgeschoss	An der südöstlichen Gebäudeseite, die Überdachung der Terrasse als Balkon für das Dachgeschoss ausgebaut, gleichfalls mit Pulldachüberdachung.
Überdachung	An der nordöstlichen Gebäudeseite / Anbau eine offene Pulldachüberdachung.
Überdachung	An der nordöstlichen Seite des Wirtschaftsgebäude eine offene Pulldachüberdachung.
Überdachung	An der nordwestlichen Gebäudeseite des Anbaus Wirtschaftsgebäude eine offen Pulldachüberdeckung.

Sonstige Nebengebäude	
Wirtschaftsgebäude	Das Wirtschaftsgebäude wird separat behandelt.
Blockbohlengartenhaus	Auf dem südöstlichen Gartengrundstück erstellt.



Wirtschaftsgebäude

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Tennenboden und Satteldach.

Baujahr

Wirtschaftsgebäude	geschätzt 1950
Ausstattungsstandard	geschätzt 1950

Konstruktion

Außenwände	Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen.
Innenwände	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen oder Backsteinmauerwerk.
Decken	Holzbalkendeckenlage im Mittelteil als Tennenboden mit Holzbrettbelag. Im Stallbereich mit Stahlträger und Hurtisdeckeneinschub.
Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung.
Treppen	Einfache steile Holzterrasse oder Holzleiter.

Ausstattung

Bodenbelag	Gestampfter Lehmfußboden, im Stall abgezogener Betonfußboden.
Wand- und Deckenbeläge	Außen- und Innenwände als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen oder Backsteinmauerwerk ohne Putzauftrag, teilweise mit Farbanstrich.
Sanitäranlagen	Plumpsklo nicht mehr funktionstüchtig.
Fenster	Ältere einfache Kunststofffenster mit Isolierverglasung, einfache Holzfenster oder auch nur Holzschaller.
Rollläden	Keine.
Türen	Zweiflügliges großen Holzbretttertor mit Schlupftür, Holzbretttertüren tlw. mit Verglasung.
Küchen	Keine.
Elektroinstallation	Elektroanschluss über das Wohnhaus – elektrische Leitungen auf den Wänden verlegt.
Schornstein	Keiner.
Wärmeversorgung Heizung	Keine.
Warmwasserversorgung	Keine.
Tankanlage	Keine
Sonstige Anlagen	Güllegrube, nordöstlich vom Wirtschaftsgebäudeanbau liegend, nach Aussage des Eigentümers, stillgelegt.

Außenanlagen

Der Zugang zum Objekt ist über den Schulweg von der westlichen Grundstücksseite gegeben. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Südosten nach Nordwesten abfallend auf, durch die Bebauung mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude, terrassiert und vollflächig nutzbar. Das Wohnhaus wurde an der nordwestlichen Grundstücksseite errichtet, das Wirtschaftsgebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze jeweils als Grenzbebauung. Der Vorhof und Grundstückszugang ist vollflächig gepflastert. Die südöstliche Grundstücksfläche als Grünfläche mit kleineren Laub- und Ziergehölzbepflanzung. Zur Straße kleine Betonmauer mit aufgesetzten Metallzaun, Gartentor und Zugangstot an Betonpfeilern. Nach Südosten über die Friedhofmauer eingefriedet und nach Nordwesten ein Maschendrahtzaun sowie nach Südwesten eine



Lebendheckeneinfriedung. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen leicht verwilderten Eindruck.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Gebäude zeigt sich in allen Räumen vom Keller- bis zum Dachgeschoss in einem leicht unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. Ein Renovierungs- und Sanierungsstau ist deutlich ersichtlich. Im Kellergeschoss zeigen die Wandbereiche mittlere Durchfeuchtungen auf. Das gesamte Gebäude wurde angefangen zu renovieren, dies wurde aber nicht zu Ende geführt. Teilweise wurden die Räumlichkeiten/Grundrisse geändert. Kunststofffenster aus den Jahren 1983, 1998 und 2005 sind verbaut. Die gesamte Ölzentralheizung zeigt sich aus dem Jahr 1986, teilweise mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen aber auch noch mit den ursprünglichen Stahlrohren angeschlossen. Das Dachgeschoss wurde mit Betonziegeln vermutlich vor ca. 10 Jahren eingedeckt. Weiterhin wurde das Gebäude mit einer (vermutlich 10 cm starken) Wärmedämmung an den Außenwänden verkleidet, teilweise auch schon mit Unterputz versehen. Eine Baugenehmigung für die Grundrissänderungen und den Balkonanbau konnten nicht eruiert werden.

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Wohnhaus

Baumängel oder Bauschäden konnten bei der Inaugenscheinnahme nur im nachgenannten Umfang festgestellt und können aber im weiteren versteckten Rahmen nicht ausgeschlossen werden. Im Kellergeschoss zeigen die Außen- und Innenwände mittlere Durchfeuchtungen mit Putzablösungen. Grundsätzlich weist das Gebäude einen Ausbaustandard von 1970 auf in Bezug der Teilrenovierungen wie Bäder, Fußböden, teilweise zeigt es aber auch einen starken Renovierungs- und Sanierungsstau auf, infolge der nicht fertiggestellten Renovierung sowie auch der nicht fachgerechten Sanierung in Bezug auf die Außendämmung (an der Nordostaußenwand wurden die Dämmplattenstöße mit Bauschaum ausgeschäumt – ggf. sogar Rückbau erforderlich). Der Außenputz fehlt vollständig. Die Elektroinstallation zeigt sich veraltet ohne Unterverteilung, die Ölzentralheizung aus 1986, die Verrohrung zu den Heizkörpern aus Stahlrohr.

Wirtschaftsgebäude

Das Wirtschaftsgebäude weist in den Sandsteinblöcken normale Feuchtigkeit auf. Gestampfter Fußbodenbelag, stillgelegter Stall und vermutlich nicht fachgerecht stillgelegte Jauchegrube.

Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände

Baumängel / Bauschäden

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

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

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€ / Einheit	€ / Gesamt
Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigte das Einfamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden. Daher wird hier eine Wertminderung über eine Quadratmeterpauschale anhand der Wohnfläche ermittelt.	139 **	230,00	31.970
Summe			* 31.970

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

** Die Gesamtfläche setzt sich aus der gesamten Wohnfläche zusammen.



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

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Gebäudes entspricht einem insgesamt durchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichem Unterhaltungszustand mit erkennbarem Renovierungs- und Sanierungsstau sowie Baumängel und Bauschäden.

Bruttogrundflächen und Wohn-/ Nutzfläche

Einfamilienwohnhaus

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	92,68	93	0 %	70	---	0,75
Erdgeschoss	122,08	122	0 %	---	92	0,75
Dachgeschoss	92,68	93	0 %	---	47	0,50
Wohnhaus gesamt rd.	307,44	308	0 %	70	139	0,68

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss mit 0,75 und teilausgebautem Dachgeschoss mit 0,50 ermittelt.

Wirtschaftsgebäude

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	128	128	0 %	102	---	0,80
Tennenboden	116	116	0 %	70	---	0,60
Wohnhaus gesamt rd.	244	244	0 %	172	---	0,70

* Der Umrechnungskoeffizient für das Wirtschaftsgebäude wird für das Erdgeschoss mit 0,80 und für den Tennenboden mit 0,60 ermittelt.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

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



Restnutzungsdauer

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr geschätzt	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter * (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Einfamilienwohnhäuser 1.01 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2 – 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	1940	41	1965	20	80
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen 18.5 und (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 15, SW-RL) Mastschweineställe 18.3.2 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 13, SW-RL)	1950	30	1995	10	40

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Baujahrermittlung

Einfamilienwohnhaus

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

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
gesamt	20	6,0

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

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

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

Aus der vorstehenden Formel errechnet sich für das Bewertungsobjekt mit einem Modernisierungsgrad von 6,0 Punkten ein fiktives Baujahr von 1965.

Das Wirtschaftsgebäude wird anhand des Ausbaustandard beim Ortstermin geschätzt.

**Ermittlung des Bodenwertes**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
6	Petersberg	Gebäude- und Freifläche Schulweg 5	3	7 / 6	1.162

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Gebäude- und Freifläche Schulweg 5	1.162	40,00	100	100	ja	46.480

Bodenwert (rentierliche Anteile)	46.480
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	entfällt
Bodenwert (gesamt)	46.480

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

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Hersfeld und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	Juni 2025 „Hessenviewer 2025“
Bodenrichtwert	40,00 €/m²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 38,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Gebäude	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstellungskosten
						m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%	€
01		Einfamilienwohnhaus Typ: 1.01	1965	80	20	308	730	1,872	420.900	linear	75	105.225
02		Wirtschaftsgebäude Typ: 18.50 / 18.3.2	1995	40	10	244	290	1,872	132.463	linear	75	33.116

w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 553.363	Σ 138.341
-------------------------	--	-----------	-----------

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK) Wohnhaus 138.341

+ Sonstige Nebengebäude	Lt. Aufstellung	750
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Lt. Aufstellung	8.600
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von rd. 147.691	4.431
+ Bodenwert		46.480

Vorläufiger Sachwert 198.602

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,91

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 180.728

Besonders wertbeeinflussenden Umstände

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigt das Einfamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschriebenen Baumängel oder Bauschäden sowie einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsschau. Daher wird hier eine Wertminderung über eine Quadratmeterpauschale anhand der Wohnfläche ermittelt.

31.970

Sachwert (ungerundet) 148.758

Sachwert gerundet 149.000

Erläuterung zum Sachwert:

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



Volumen und Flächen:

Zur Bewertung wurden dem Unterzeichner vom Gläubiger Grundrisszeichnungen übergeben. Diese Grundrisszeichnungen wurden beim Ortstermin mit der vorhandenen Bebauung stichprobenartig überprüft und werden als Grundlage zur Flächenzusammenstellung herangezogen und auf Plausibilität überprüft.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex:

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

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

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag

Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung I Quartal 2025

Wohngebäude: (187,2/ 100)

Bürogebäude (191,6/ 100)

Gewerbliche Betriebsgebäude (189,9/ 100)

Berechnung / vom statistischen Bundesamt direkt umgeschlüsselt auf 2010 daher direkt anwendbar.

Jahr	Monat /Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
2025	April / I					
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		187,2	191,6	189,9	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,872

**Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt**

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 2012 Anlage der NHK 2010 und für die Garage und Nebengebäude entsprechend der SW-RL 2012 und WertR 06, zur Plausibilisierung, entnommen.

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

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung bei einem Einfamilienwohnhaus o.g. keine Ansätze gewählt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
Einfamilienwohnhäuser Typ: 1.01	(Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Standardstufe 2 – 3 nach Anlage 2. Tabelle 1, SW-RL)	2 – 3	730
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen Typ: 18.5 und Mastschweineställe Typ: 18.3.2	(Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 15, SW-RL) (Mastschweineställe, Standardstufe 3 tlw.) nach Anlage 2. Tabelle 13, SW-RL)	3	290

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

Anmerkung

Die selbstständigen und alleinstehenden Gebäude werden, wenn möglich einzeln mit einer Restnutzungsdauer ermittelt. Alle Gebäudeteile die nicht einzeln und eigenständig sind, werden dem angeschlossenen Hauptgebäude als Restnutzungsdauer unterworfen, da diese keine eigenständigen Gebäudeteile darstellen, sondern mit dem Hauptgebäude eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft bilden.

Der Erdgeschossanbau wird dem Hauptgebäude unterworfen, da er kein eigenständiges Teilgebäude darstellt. Auch beim Wirtschaftsgebäude wird der Anbau dem Hauptgebäude unterworfen. Die jeweiligen anbauten werden in der Brutto-Grundfläche erfasst und bewertet.



Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

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

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

Sonstige Nebengebäude	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Blockbohlengartenhaus	1	750	750
			750

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Satteldachgaube nach Südwesten	1	1.750	1.750
Pulldachdachgaube nach Nordosten	1	1.100	1.100
Terrasse / Erdgeschoss mit Überdachung	1	1.250	1.250
Balkon / Dachgeschoss mit Überdachung	1	1.500	1.500
Überdachung, nordöstliche Wohnhaus	1	900	900
Überdachung, nordöstliche Wirtschaftsgebäude	1	1.000	1.000
Überdachung, nordwestlichen Anbaus Wirtschaftsgebäude	1	1.100	1.100
			8.600

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2023 – 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 199.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,01 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargestellt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte bis 50,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben.

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.1 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 40,00 €/m² ohne weitere Anpassung mit 0,91 ermittelt.

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	01	Einfamilienwohnhaus	20	2,5	1	139	4,35	5,80	605	7.260
N	02	Wirtschaftsgebäude	10	2,5	1	102	0,50	0,50	51	612

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	---	---	---	---	---	---	---	Σ w= 656	Σ w= 7.872
-------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----------	------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag**7.872**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	32,8 %	2.584
Verwaltungskosten Einfamilienwohnhaus	349 € je Wohnung	349
Verwaltungskosten Wirtschaftsgebäude	wie Garagen	55
Instandhaltungskosten Einfamilienwohnhaus	139 m² x 13,80 €/m²	1.918
Instandhaltungskosten Wirtschaftsgebäude	wie Garagen	105
Mietausfallwagnis	2 % von 7.872	157
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt**5.288**

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 46.480 €		1.162
--	--	-------

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage**4.126**

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	15,59	64.324
- Sicherheitsabschlag (entfällt)		kein Ansatz
+ Bodenwert		46.480

Vorläufiger Ertragswert**110.804****- Besonders wertbeeinflussenden Umstände**

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme zeigt das Einfamilienwohnhaus, die wie vorstehend objektiv festgestellten, aufgelisteten und beschrieben Baumängel oder Bauschäden sowie einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau. Daher wird hier eine Wertminderung über eine Quadratmeterpauschale anhand der Wohnfläche ermittelt.

31.970

Ertragswert (ungerundet)**78.834****Ertragswert gerundet**

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

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 41,9 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist vom marktüblichen bzw. nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Reinertrag der baulichen Anlage zu kapitalisieren. Im vorliegenden Fall ist der Ertragswert nicht repräsentativ, da die angesetzten Mietzinsansätze nicht erzielt werden können.

Flächen

Siehe hierzu Erläuterungen zum Sachwert.



Liegenschaftszinssatz (MW)

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

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Wohneinheit (ab 2023) / 343,69 €	gewählt *	349,00 €
		je weitere	gewählt	349,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	423,00 €
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	55,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	55,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	13,80 €/m ²
		je m ² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m ²		
		je m ² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m ²		
	Nebengebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	105,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	105,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

(Datenquelle zur Orientierung / GuG aktuell – Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2014 und Verwaltungskostenpauschalen 2023 / angepasst aus 2025)

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

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

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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

Vervielfältiger Zweifamilienwohnhaus 15,59 bei 20 Jahren (RND) bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Das Zweifamilienwohnhaus weist bei der Ortsbesichtigung einen Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auch Baumängel und Bauschäden auf, die in den Bewertungsverfahren in Ansatz gebracht werden.

**Erläuterungen zum Leerstand**

In der Mikrolage ist kein nennenswerter Leerstand zu vermerken.

**Erläuterungen zu den Mieten:
Nachgewiesene Mieten**

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan nicht bewohnt, ist aber voll möbliert. Die Immobilie ist momentan auch nicht vermietet.

Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

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

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 und vergleich mit Immobilienmarktbericht 2024 und 2025.

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Bad Hersfeld, Tabelle 15.2 und 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	5,70 – 5,95 €/m ²	5,80 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus und Größenabweichung von 139 m ² zu angegebenen 70 m ² ein Abschlag von 15 % und für den Ausbaustandard 1970 nochmals 10 %		1,45 €/m ²
25 % Abschlag rd.		
Ø Basis-Nettomiete	rd.	4,35 €/m ²

Mietzinsermittlung

Bei der Mietzinsermittlung für das Einfamilienwohnhaus wird ein Mietzins von 4,35 €/m² WF ermittelt. Der Durchschnittsmietzins für Bad Hersfeld wird mit Ausbaustandard 1980 / Wohnungsgröße 70 m² angegeben mit 5,70 – 5,95 € / m². Auf Grund des Ausbaustandards vom 1970 und Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Wohnungsgröße von 139 m² wird der Mietzins mit 25 % Abschlag versehen und mit rd. 4,35 €/m² ermittelt. Das Wirtschaftsgebäude kann auf Grund des Ausbaustandards nicht für Fahrzeuge oder zur Lagerung von brennbaren Gegenständen vermietet werden. Daher wird ein Mietzins für das Wirtschaftsgebäude von 0,50 € / m² als realistisch angesehen.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{110.804 \text{ €}}{7.872 \text{ €}} = \text{rd. 14,1-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Einfamilienhäuser (reines Wohnen) folgende Rohertragsfaktoren aus Datentlage an:

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

Vorgaben der Jahre 2023 – 2024 (13.3.1)

Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17- 110) 53 €/m ²	40,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 32 Jahre	20 Jahre
Mieten	(3,35 – 9,22) 4,90 €/m ²	5,80 / 4,35 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	31 %	32,8 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	2,3 / (1,4)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,0	14,1

Anmerkung:

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



Wertzusammenstellung: Bebautes Grundstück

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	180.728 €	rd. 181.000 €
Sachwert	=	148.758 €	rd. 149.000 €

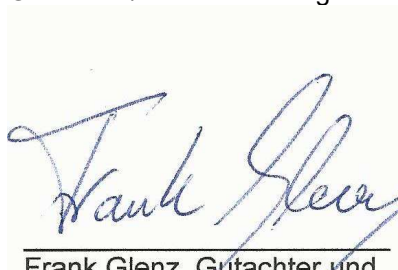
Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	110.804 €	rd. 111.000 €
Ertragswert	=	78.834 €	rd. 79.000 €

Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
149.000 €
einhundertneunundvierzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (111.000 €) liegt rd. 38,7 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (181.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit 139 m² Wohnfläche, den erkennbaren Renovierungs- und Sanierungsstau sowie den festgestellten Baumängeln und Bauschäden.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Bad Hersfeld, den 27. Juni 2025

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