



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

Intern: 1.002 – 002 – 2025 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 63 / 24

Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus

PLZ, Ort	36179 Bebra	
Lage/ Straße	Kasseler Straße 1	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Donnerstag, 20.02.2025	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	19. März 2025	
Qualitätsstichtag	19. März 2025	

Bebautes Grundstück	
Marktwert / Verkehrswert	
Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren	Abgeleitet aus dem Bodenwert
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)	
Bebautes Grundstück Flur 12, Flurstück 20	nur Grundstück Flur 12, Flurstück 21
223.000 €	4.644 €
zweihundertdreißigtausend Euro	viertausendsechshundertvierundvierzig Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes, Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus, zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 63 / 24).

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücknummern. Das bebaute Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus, nicht unterkellert mit Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss in Holzfachwerkbauweise erstellt. Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus weist eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von insgesamt ca. 235 m² und eine Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss von ca. 198 m², auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 274 m² sowie 120 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde fast vollständig mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt in Form eines Wohn- und Geschäftshauses und wird somit primär mit dem Ertragswert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohn- und Geschäftsgebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner nicht vor. Das Gebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Empfehlung

Die beiden bebauten Grundstücke, Flur 12, Flurstück 20 und Flurstück 21 bilden insgesamt keine alleinige Eigenständigkeit und sind mit dem Wohn- und Geschäftshaus untrennbar bebaut, daher ist die Empfehlung; diese beiden Grundstücke zusammen zu versteigern.

GT SV Büro Bad Hersfeld Georg-August-Möller Straße 28a 36251 Bad Hersfeld Tel: 01 51 / 40 09 69 70	GT SV Büro Hauneck / Eitra Zur Mosterei 1 36282 Hauneck / Eitra
E-Mail: frank.glenz@gmx.de	St.-Nr. 002 821 311 62
Bankverbindung: Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / BIZ 532 500 00 IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER	

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Positive Eigenschaften

- typische Fachwerkhaus innerhalb eines Fachwerkensembles
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt (Innenortsverdichtung)
- leicht durchschnittliche Mikrolage
- geringer Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- kein Grundstück vorhanden durch fast vollständige Bebauung

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 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2 % gefallen und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 31 % gefallen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Stadt Bebra ist mit einer leichten eher konstanten Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 10.02.2025 (Eingang beim Gutachter 12.02.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 10.02.2025 (Aktenzeichen: 4 K 63 / 24) zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, zu bewerten.

Eigentümer

Gutachter

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



Gegenstand der Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 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

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf Grund der beiden Flurstücke gegeben. Diese Flurstücke sind „NUR“ zusammen zu versteigern. Da beide Flurstücke einzeln keine Existenzberechtigung aufweisen. Die Grundstücke sind mit dem Gebäude fast vollständig über- und bebaut und daher nicht trennbar.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Donnerstag, den 20.02.2025, 10.00 Uhr wurden jeweils fristgerecht (12.02.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36179 Bebra, Kasseler Straße 1, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Gläubiger

Gläubiger Nummer:

b.) Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Donnerstag, den 20.02.2025 ab 10.00 Uhr ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Gläubiger sagte den Ortstermin telefonisch ab, der Schuldner meldete sich nicht und nahm auch nicht am Ortstermin teil. Der Ladenmieter gestatte die Innenbesichtigung des Erdgeschosses.

Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnten alle im Bewertungsumfang relevanten Außenbereiche des Bewertungsobjektes sowie das bebaute Grundstück in Augenschein genommen werden. Einblicke in das Lebensmittelgeschäft im Erdgeschossbereich waren möglich und wurden durch den Ladenmieter gestattet.



Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Gutachter ist pünktlich zum Ortstermin erschienen. Keine der geladenen Parteien war vor Ort. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelladen vorhanden. Dieser war geöffnet und der Mieter war vor Ort. Nach kurzer Vorstellung und Erörterung der Sachlage wurde dem Gutachter die Erdgeschossbesichtigung im Lebensmittelladen gestattet. Nach mehrfachem erfolglosen Klingeln an den Wohnungstüren der Mietwohnungen wurde der Ortstermin mit der äußeren Inaugenscheinnahme durchgeführt. Die Erdgeschossfenster waren von außen teilweise einsehbar und so konnten die Räumlichkeiten teilweise besichtigt werden. Es wurden während des Ortstermins keine weiteren Mieter angetroffen. Der Gutachter nahm noch Fotos durch die Erdgeschossfenster auf, notierte Ausstattungsdetails und nahm noch Detailfotos des Fachwerkhauses auf. Nach nochmaligen Klingeln bei den Mietern (ohne dass jemand öffnete) beendete der Gutachter den Ortstermin gegen 11.00 Uhr.

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte zum Objekt keine Bauakte eruiert werden, da im Bauarchiv ein massiver Wasserschaden vorliegt. Bei der Stadt Bebra wurde eine Teilbauakte zum Objekt eruiert. Auf Grund des frühen Baujahres des Fachwerkhauses geht der Unterzeichner von der Legalität der Bebauung aus. Es wurden mehrere Bauanträge und Aktenzeichen zum Objekt eruiert.

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind in Bezug auf die bebauten Flurstücke gegeben. Diese beiden Flurstücke bilden keine einzelne Selbstständigkeit und sind insgesamt mit dem Gebäude bebaut. Daher sollten diese zwingend zusammen versteigert werden. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 21 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 10.02.2025 (Eingang beim Sachverständigen 12.02.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 10.02.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Bebra, Amtlicher Ausdruck vom 08.01.2025, Blatt 3773, Seite 1 bis 11.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Hersfeld - Rotenburg, Zeichen: 2.10 R. 38 / 25 vom 10.01.2025.
- Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 16.01.2025, Aktenzeichen: B II-1.
- Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra über Erschließungskosten vom 20.01.2025.
- Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra über Stellplatzablöse vom 26.02.2025 über offen Fororderungen – Eingang beim Gutachter 08.03.2025.
- Auszug aus dem nicht amtlichen Karten – Geoportal – Hessen vom 12.11.2024.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 19.02.2025.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 19.02.2025.
- Teilbauakte zur Verfügung gestellt vom Bauamt der Stadt Bebra am 21.02.2025.



Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz) 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) nicht ausfindig gemacht werden. Dem Gutachter wurde von der Stadt Bebra eine Teilbauakte zur Verfügung gestellt. Die materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

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

Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

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

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

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

ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz, 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



Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten.

Gewähltes Verfahren für das Gebäude

Ertragswertverfahren, gestützt durch das Sachwertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Ertragswert

Anmerkung und Empfehlung:

Die beiden bebauten Grundstücke, Flur 12, Flurstück 20 und 21 bilden keine alleinige Eigenständigkeit, sind mit dem Wohn- und Geschäftshaus verschachtelt bebaut, nicht trennbar und sollten daher zusammen versteigert werden. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 21 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung. Der Grundstückswert für das Flurstück 21 wird einzeln als Bodenwert ausgeworfen.



Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen			
Regierungsbezirk:	Kassel			
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg			
Stadt / Gemeinde	36179 Bebra	Einwohner 31. Dez. 2021	ca.	13.972
Gemarkung	36179 Bebra	Einwohner 31. Dez. 2021	ca.	13.972

Demographische Entwicklung

Die Stadt Bebra weist (2021) ca. 13.972 Einwohner auf und gliedert sich in 12 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bebra von 149 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 Bebra und Ortsteile mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2023 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 24.478 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,4. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,9 % und Deutschlandweit im Mai 2024 bei rd. 5,4 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat Mai 2024 bei rd. 4,1 % und für die Stadt Bebra bei rd. 3,9 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in südlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach. Weiterhin ist auch die Anschlussstelle 35 Wildeck / Obersuhl, südöstlich von Solz gelegen erreichbar.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft nördlich von Bebra und verbindet die Kreisstadt Bad Hersfeld mit der Stadt Bebra und weiterführend nach Eschwege.
- In Bebra führt von der Bundesstraße B 27 die Bundesstraße B 83 abgehend bis nach Kassel.
- Über die Bundesstraße B 83 ist auch die Anschlussstelle 82 Melsungen der Bundesautobahn A 7 zu erreichen mit Verbindung in Richtung Norden Kassel und Richtung Süden Bad Hersfeld.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Im Westen der Stadt Bebra treffen die B 27 aus Norden bzw. Süden und die B 83 aus Westen aufeinander. Die B 27 führt hierbei in Richtung Süden nach etwa 15 km bei Bad Hersfeld auf die A 4, über deren weiteren Verlauf die A 7 erreicht wird. Von Osten kann Bebra über die A 4 an der Anschlussstelle Wildeck-Hönebach und die Landesstraße 3251 erreicht werden.

Bebra ist direkt über die Bundesstraße B 27 und B 83 sowie die Landstraße L 3251 und mehrere Kreisstraßen, erschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der fußläufig erreichbaren Innenstadt.



Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 315 sichergestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m nördlich entfernt vom Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am nördlichem Innenstadtrand und der Ortskern ist fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Bebra ist gleichfalls in ca. 2 km südöstlicher Richtung, fußläufig erreichbar, mit der Verbindung (Cantus) von Bebra nach Bad Hersfeld (Kreisstadt) und von Bebra zur Stadt Kassel oder Stadt Fulda.

Nachbargemeinden

Die angrenzenden Gemeinden von Bebra im Uhrzeigersinn sind: Cornberg, Nentershausen, Ronshausen, Ludwigsau und Rotenburg an der Fulda.

Stadtgliederung

Die Stadt Bebra besteht seit der Gemeindereform vom Januar 1972 aus zwölf Stadtteilen, die neben der Kernstadt Bebra aus den umliegenden Dörfern bestehen. Im Uhrzeigersinn sind das: Asmushausen, Gilfershausen, Rautenhausen, Braunhausen, Imshausen, Solz, Iba, Weiterode, Breitenbach, Blankenheim und Lüdersdorf.

Ansässige Unternehmen / Betriebe

Bebra ist eine klassische Eisenbahnstadt, deren Bahnhof neben dem Personenbahnhof einen Rangierbahnhof umfasst. Die Stadt gehört dem Nordhessischen Verkehrsverbund an.

Zweigwerk der Continental Automotive GmbH (bis 2. Juni 2008 Siemens VDO Automotive AG), Zulieferer der Automobilindustrie.

M. a. I. Effekt Technik GmbH – Hochleistungs-LED-Konzepte und effiziente LED-Lichtsysteme.

HLG – Holzlogistik- und Güterbahn Bebra GmbH.

Logistikzentrum der Krug-Gruppe – Internationale Spedition.

I. S. I. Beratungs-, Bau- und Verwaltungs- GmbH – Generalunternehmen, Projektentwicklung (Immobilien).
Zentrales Reparaturwerk der Hilti Deutschland AG, mehrere große bedeutende Gebrauchtwagenhändler sowie auch mehrere große Hoch- und Tiefbaubetriebe.

Besonderheiten: Radwanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser.

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

Wohn- bzw. Geschäftslage

Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in der Stadt Bebra vorhanden und entweder fußläufig oder mit öffentlichem Verkehrsmittel zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Die Nürnberger Straße, die durch die Innenstadt und in Richtung Rotenburg an der Fulda führt, geht direkt in die Kasseler Straße über. Die Kasseler Straße gabelt sich Y-förmig und führt direkt am Bewertungsobjekt vorbei. Die Bebauung entspricht einer normalen gewachsenen Bebauung um 1900, in der Struktur mit Ein- und Zweifamilienfachwerkhäusern mit teilweiser Umwidmung in Geschäftshäuser.



Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage direkt im äußeren Innenstadtbereich und der fußläufigen Ortskernerreichbarkeit sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern dieser Art auch in diesem 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 nur im Erdgeschoß (Geschäftsteil) und von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur in Bezug auf die beiden Flurstücknummern gegeben, die zusammen versteigert werden sollten. Bei einer Einzelversteigerung entsteht aus dem Flurstück 21 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung.

Das Ladenlokal (Gewerbebereich) im Erdgeschoss ist vermietet und wird als Lebensmittelgeschäft seit ca. 6 Monaten betrieben, nach Aussage des Mieters.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigte sich das Bewertungsobjekt im Ober- und Dachgeschoss vermutlich auf Grund der Briefkästen und Briefkastenbeschriftung als vermietet und bewohnt.

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor.

Weiterhin zu beachten:

Bei den jeweiligen Wertermittlungsverfahren ist nach Angabe des Magistrats der Stadt Bebra ein Ausgleichsbetrag nach § 154 Baugesetzbuch in Höhe von 1.400 € zu entrichten und dieser in Ansatz zu bringen.

Weiterhin ist auch nach Bescheid zur Feststellung des Stellplatzablösebetrages im Zuge der Baugenehmigung Az.: R. 597 / 24 vom 17. Juli 2024 gemäß § 65 HBO; in Höhe von 27.412 € noch nicht beglichen und muss daher gleichfalls in Ansatz gebracht werden.

Inwieweit für vorgenannte offene Ausgleichs- und Ablösebeträge Zinsbelastungen anfallen, konnte nicht eruiert werden.



Grundbuch Blatt 3773

Auszug vom: 08.01.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 11
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Bebra	3773	209	Bebra	12	20	274
2	Bebra	3773	209	Bebra	12	21	120

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Grundstücke lfd. Nr.: 1 und 2 Kasseler Straße 1

Abteilung I Eigentümer

Lfd. Nr. 1, 2

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr.: 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1, 2

Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 15.08.2005.

Lfd. Nr.: 5 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht – Bad Hersfeld, 4 K 63 / 24; eingetragen am 08.01.2025.

Anmerkung:

Die beiden bebauten Grundstücke, Flur 12, Flurstück 20 und 21 bilden keine alleinige Eigenständigkeit und sind mit den Bewertungsgebäude komplett überbaut. Eine Trennung nach Flurstücken ist aufgrund der Bebauung nicht möglich. Daher wird das Grundstück Flur 12, Flurstück 20 zusammen mit dem Gebäude bewertet und das Grundstück Flur 12, Flurstück 21 nur als Bodenwert ausgeworfen. Auf Grund der Komplexibilität der überbauten Grundstücke sollten die Flurstücke zusammen versteigert werden, da bei einer Einzelversteigerung aus dem Flurstück 21 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung entsteht.

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenvierer“-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 konnten keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eruiert werden, lt. Schreiben des Landkreis Hersfeld–Rotenburg (Aktenzeichen: 2.10 R 38/25) vom 10.01.2025.

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 kommunalabgabefrei.

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- und Flurbereinigungsverfahren wurden durchgeführt. Das Sanierungsverfahren ist im Grundbuch eingetragen; „Eine Sanierung wird durchgeführt“; eingetragen am 15.08.2005.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg I – 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 16.01.2025, gleichfalls nicht gegeben. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bei Maßnahmen an dem Objekt der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein könnte.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld, durch einen massiven Wasserschaden im Archiv, keine Bauakte eruiert. Beim Bauamt der Stadt Bebra konnte eine Teilbauakte ausfindig gemacht werden.

Folgende Daten konnten daher festgestellt werden:

- Schaufensterfront – Bauschein Nr.: 446 / 1948
- Anbau Flachdach – nicht unterkellert – nach Norden an das Fachwerkgebäude – Fundamente unter dem Bach / Bauschein Nr.: 60 / 1957



- Pylon-Werbeaufsteller – Az.: 622 – 05 – Bebra – 1/62
- Einbau Öllager und Ölzentralheizung – Bauschein Nr.: 127 / 1967
- Anbau Flachdach – zwei geschossig – an der Nordwestseite – auf dem Grundstück, Flurstück 21. Anbau im Kellergeschoss als Garage – Reg. Nr.: 127 / Bauschein Nr.: 127 / 65 – 08.03.1966 und 27.04.1970.
- Nutzungsänderung, vorhandenen Lagerraum als Schulungs-, Büro- und Besprechungsräume im Erd- und Obergeschoss – Az.: 0953 / 07 vom Sept. 2007.
- Nutzungsänderung von einem Secondhand Verkaufsladen zu einem Großraumbüro. Az.: 0001 / %0 – 12 / 2019 – R. 1 / 20.
- Nutzungsänderung Büro- und Schulungsräumen in Verkaufsnutzung / Lebensmittelmarkt Bauantrag Az.: 2.20 R. 597 / 24 vom 27. Mai 2024.

Erschließungskosten

Der Magistrat der Stadt Bebra weist für das Grundstück, Flur 12, Flurstück 20 und Flurstück 21 jeweils Kasseler Straße 1, 36179 Bebra noch einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.400 € nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zum Bescheid zur Feststellung des Stellplatzablösebetrages im Zuge der Baugenehmigung Az.: R. 597 / 24 vom 17. Juli 2024 gemäß § 65 HBO; in Höhe von 27.412 € aus. Diese Beträge sind in den „besonders wertbeeinflussenden Umständen“ der jeweiligen Wertermittlungsverfahren negativ berücksichtigt. Inwieweit für vorgenannte offene Ausgleichs- und Ablösebeträge Zinsbelastungen anfallen; konnte nicht eruiert werden.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist über die östliche Grundstücksseite über die Kasseler Straße; Straßenfront ca. 24,9 m und über die Straße „An der Bebra“ nach Süden; Straßenfront ca. 16,2 m, erschlossen.

Grundstücksgröße

Das bebaute Grundstück, Flur 12, Flurstück 20 und 21, weist eine Grundstücksgröße von 274 m² und 120 m² auf. Vergleichsflächen im „Hessenvier – Informationsdienst“ weisen für das Denkmalensemble eine ähnliche Grundstücksgröße auf. Die Grundstücksfläche ist fast vollständig bebaut.

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein ungleichmäßiges Parallelogramm.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine fast ebene Grundstücksfläche auf.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße, gepflasterte Bürgersteige und ausreichend Straßenlaternen.



Höhenlage zur Straße

Grundstückszugang auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

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

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt ist mit dem Wohn- und Geschäftshaus fast vollständig bebaut. Nach Norden begrenzt durch den Bach „Bebra“, nach Osten durch die Kassler Straße und nach Süden durch die Straße „An der Bebra“, nach Westen durch das bebaute Grundstück, Flurstück 22.

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 „Hessenviwer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück zwar nicht im Überschwemmungsgebiet aber noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Die beiden bebauten Grundstücke, Flur 12, Flurstück 20 und 21 bilden keine alleinige Eigenständigkeit und sind mit den Bewertungsgebäude komplett überbaut. Eine Trennung nach Flurstücken ist durch die Bebauung nicht möglich. Daher wird das Grundstück Flur 12, Flurstück 20 zusammen mit dem Gebäude bewertet und das Grundstück Flur 12, Flurstück 21 nur als Bodenwert ausgeworfen. Auf Grund der Komplexibilität der überbauten Grundstücke sollten die Flurstücke zusammen versteigert werden, da bei einer Einzelversteigerung aus dem Flurstück 21 ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Erschließung entsteht.

Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, Wohnungen und Eigentumswohnung; Wohn- Geschäftshäusern im Landkreis Hersfeld-Rotenburg kann als leicht steigend bezeichnet werden. Hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und den Ortsteilen selbst. Laut Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg werden folgende Daten veröffentlicht: Grundstückskaufverträge für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) sind im Vergleich 2022 zu 2023 um 2 % gefallen und bei Mehrfamilienwohnhäusern sogar um 31 % gefallen. Dies spiegelt auch die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Stadt Bebra bedeutet das, dass auch hier mit einer leicht konstanten Nachfrage gerechnet werden kann.



Gebäudebeschreibung

Gebäudeart

Wohn- und Geschäftshaus als Fachwerkhaus

Das Bewertungsobjekt wurde auf Grund der Fachwerkkonstruktion vermutlich um 1880 erbaut, weist aber eine durchschnittliche Unterhaltung auf und zeigt diese auch im Außenbereich.

Baujahr

Wohnhaus geschätzt 1880

Aus der Teilbauakte konnten nachstehende Daten ermittelt werden

- Schaufensterfront – Bauschein Nr.: 446 / 1948
- Anbau Flachdach – nicht unterkellert – nach Norden an das Fachwerkgebäude – Fundamente unter dem Bach / Bauschein Nr.: 60 / 1957
- Pylon-Werbeaufsteller – Az.: 622 – 05 – Bebra – 1/62
- Einbau Öllager und Ölzentralheizung – Bauschein Nr.: 127 / 1967
- Anbau Flachdach – zwei geschossig – an der Nordwestseite – auf dem Grundstück, Flurstück 21. Anbau im Kellergeschoss als Garage – Reg. Nr.: 127 / Bauschein Nr.: 127 / 65 – 08.03.1966 und 27.04.1970.
- Nutzungsänderung, vorhandenen Lagerraum als Schulungs-, Büro- und Besprechungsräume im Erd- und Obergeschoss – Az.: 0953 / 07 vom Sept. 2007.
- Nutzungsänderung von einem Secondhand Verkaufsladen zu einem Großraumbüro. Az.: 0001 / %0 – 12 / 2019 – R. 1 / 20.
- Nutzungsänderung Büro- und Schulungsräumen in Verkaufsnutzung / Lebensmittelmarkt Bauantrag Az.: 2.20 R. 597 / 24 vom 27. Mai 2024.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Das Wohn- und Geschäftshaus zeigt mehrfache Umnutzungen, besonders im Erdgeschoss auf. Weiterhin wurde das Fachwerkhaus im Norden mit einem Flachdachanbau, eingeschossig und im Nordwesten als zweigeschossiger Flachdachanbau errichtet. Dieser Anbau zeigt im Kellergeschoss eine Garage. Momentan ist im Erdgeschoss ein orientalischer Lebensmittelmarkt errichtet. Im Ober- und Dachgeschoss sind Wohnungen vorhanden. Ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau ist erkennbar.

Anmerkung:

Da das Bewertungsobjekt bei dem Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden konnte, wird bei der Konstruktion das Hauptgebäude von außen beschrieben, bei der Ausstattung wird teilweise auf Vermutungen oder Rückschlüsse durch die Erdgeschosseinblicke zurückgegriffen. Teilweise auch aus den Zeichnungen entnommen.

Konstruktion

Außenwände	Kellergeschoss aus Sandsteinquadern, Erdgeschoss und Erdgeschossdecke teilweise massiv ausgebaut und ersetzt. Ober – und Dachgeschoss als Holzfachwerkkonstruktion mit ausgefachten Gefachen und Putzauftrag.
Innenwände	Kellergeschoss massiv, Erdgeschoss teilweise massiv ersetzt. Ober – und Dachgeschoss als Holzfachwerkkonstruktion oder aber auch Trockenbau-Leichtwände.
Decken	Erdgeschoss teilweise massiv ersetzt. Geschosse als Holzbalkendecken mit entsprechenden Fußbodenaufbau.



Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung, großer Satteldach-Dachgauben nach Osten und zwei kleinere Schlepp-Dachgaube nach Westen. Vordach der Schaufensterfront als Blechpultdachverkleidung.
Treppen	Vermutlich Holztreppen, vom Keller- zum Dachgeschoss eine gradläufige Treppe, vom Erd- zum Obergeschoss eine gegenläufige Podesttreppe und vom Ober- zum Dachgeschoss eine geradläufige Treppe.
Hauszugang	Ladenzugang durch großverglaste Zugangstür und Wohnungszugang an der Südseite. Anbau im Kellergeschoss mit Garagentor. Bürozugang über Außentreppe und vollverglaster Zugangstür.
Heizung	Ehemals eine ölgefeuerte Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss, heute vermutlich eine Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss oder Gasetagenheizungsanlage.
Warmwasserversorgung	Vermutlich über die Gaszentralheizung / oder über die Gasetagenheizungsanlage.
Schornstein	Zweimal gemauerter massiver Schornstein vorhanden.

Ausstattung (Erdgeschoss / durch Einblicke durch die Fenster)

Bodenbelag	Vermutlich Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung tlw. mit Fliesen oder Laminatbelägen. Im Erdgeschoss Laden als PVC-Belag.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wahrscheinlich wohnfertig hergestellt. Im Erdgeschoss Laden abgehängte Decke teilweise ausgebrochen.
Sanitäranlagen	Konnte nicht besichtigt werden. Aus den Zeichnungen sind Toiletten / Bäder ausreichend vorhanden.
Fenster	Im Erdgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Obergeschoss und Giebelwände Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit T-Sprossen. Dachflächenfenster.
Rollläden	Soweit ersichtlich keine.
Türen	Zugangstür als Stahltür im Kellergeschoss, Im Erdgeschoss, im Inneren vermutlich Holztüren in entsprechenden Zargen.
Küchen	Einbauküchen wahrscheinlich vorhanden, wahrscheinlich Eigentümer die Mieter
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation ist vermutlich mehrfach angepasst worden. Im Erdgeschoss Laden teilweise offen Kabellage.

Sonstige technische Anlagen	Die Kühltheken und Kühlanlagen, Kassenbereich mit elektronischer Kassenanlage sowie die gesamte Ladeneinrichtung ist nach Aussage des Ladenmieters sein Eigentum.
------------------------------------	---

Sonstige Anlagen	Satteldach-Dachgaube nach Osten
	Schlepp-Dachgaube zweimal nach Westen
	Geradläufige Stahlterasse mit Zugangspodest vor dem Nordwestanbau.

Sonstige Nebengebäude (werden dem Hauptgebäude unterworfen)	
Anbau nach Norden	Eingeschossiger Flachdachanbau an der Nordseite zur Ladenerweiterung mit massiver Fundamentgründung bis unter den Bach Bebra.
Anbau nach Nordwesten	Zweigeschossiger Flachdachanbau an der Nordwestseite. Im Kellergeschoss als Lager und Garage, im Erdgeschoss als Büro genutzt. Im hinteren Teil als Ladenerweiterung genutzt.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nur von außen vom öffentlichen Raum in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsgrundstück ist fast vollständig bebaut. Der kleine Freiraum nach Südwesten ist als Stellfläche und Zufahrt zur Garage gepflastert. An der Südseite ist eine Stützmauer zur Straße angelegt um den Zugang zu den Wohnungen zu ebnen, die Grundstücksfläche ist gepflastert.



Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Lediglich das Erdgeschoss konnte im Lebensmitteladenbereich von innen in Augenschein genommen werden. Für das Ober- und Dachgeschoss sowie alle anderen nicht von innen zu besichtigenden Hausbereiche wird der äußere Eindruck nach innen gespiegelt und entsprechend zu Grunde gelegt.

Im Außenbereich zeigt sich das Blech-Pulldach der vorgelagerten Schaufensterfront nach Osten nicht fertig hergestellt. Der Traufbereich ist offen, die Dachdämmung liegt offen über Dachunterschälung. An der Westfassade zeigen sich die geputzten Gefache teilweise defekt und ausgebrochen. Im Sockelbereich zeigen sich ebenfalls Feuchteschäden und großflächige Putzablösungen. Am nördlichem Flachdachanbau zeigen sich auch im Sockelbereich Feuchteschäden und im Firstbereich größere Putzablösungen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme mit durchschnittlich eingestuft. Der Ausstattungsstandart wird durch die Einblicke in das Erdgeschoss auf die anderen Geschosse gespiegelt und mit ca. 1970 festgelegt. Es ist von außen ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau zu erkennen.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Wohn- und Geschäftshauses entspricht einem insgesamt durchschnittlichen Standard mit insgesamt durchschnittlichem Unterhaltungszustand.

Ermittlung besonderer wertbeeinflussender Umstände

Baumängel / Bauschäden

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

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

Baumängel / Bauschäden	Anzahl / Einheit	€/Einheit	€/Gesamt
Für die im Außenbereich festgestellten Baumängel und Bauschäden sowie, das ggf. im Innenbereich nicht festgestellte Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, wird Sachverständig ein Quadratmeterindex in Höhe von 80 €/m ² pro gewerbliche Nutzfläche für das Erdgeschoss, angesetzt.	235 m ²	80 €	18.800
Für die im Außenbereich festgestellten Baumängel und Bauschäden sowie, das ggf. im Innenbereich nicht festgestellte Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, wird Sachverständig ein Quadratmeterindex in Höhe von 80 €/m ² pro Wohn- und Nutzfläche für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, angesetzt.	198 m ²	80 €	15.840
Summe			34.640

* 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 gewerblichen Nutzfläche im Erdgeschoss sowie aus der Wohnfläche des Ober- und Dachgeschosses, 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.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragszweck genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus der Grundrisszeichnung des Gutachters ermittelt. Da die Gebäudemasse aus der Abzeichnung der Flurkarte entnommen worden sind, sind geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen ggf. möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder ggf. nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Einfamilienfachwerkhaus

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Wohn- und Geschäftshaus
Gewerbliche Nutzfläche (Maße aus den Zeichnungen gemittelt)

Geschosse	BGF	Fläche rd.	Abzug	Ladenlokal Nutzfläche rd.	Nebenfläche Nutzfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Gewichtung				0,83	0,17	---
Erdgeschoss	156,92	---	---	---	---	---
	36,60	---	---	---	---	---
	78,96	---	---	---	---	---
Gesamt rd.	272,48	272	nein	194	41	0,86

Wohn- und Geschäftshaus

Geschosse	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Kellergeschoss	146,63	147	---	110	---	0,75
KG Anbau	78,96	79	---	59	---	0,75
Obergeschoss	146,63	147	---	---	110	0,75
Dachgeschoss	146,63	147	---	---	88	0,60
Spitzboden	20,58	21	---	6,00	---	0,30
Gesamt rd.	537,54	541	---	175	198	0,69

* Der Umrechnungsfaktor für die Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Brutto-Grundfläche wird für das Keller- und Obergeschoss mit 0,75 und für das Dachgeschoss mit 0,60 sowie für den Spitzboden mit 0,30 angesetzt.

Restnutzungsdauer

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



Gebäude oder Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND) *			GND
		Alter ** (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND	
Wohn- und Geschäftshaus Typ: 5.1 *** (Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, mit dem Mittel 1/3 Gewerbefläche und 2/3 Wohnfläche, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1880	60	1965	20	80
Flachdach oder flach geneigtes Dach 1.23 *** (Eingeschossiger Flachdachbau, Standardstufe 2-3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1957	50	1975	20	70
Flachdach oder flach geneigtes Dach 1.13 *** (Zweigeschossiger Flachdachbau, Standardstufe 2-3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1966	50	1975	20	70

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

*** Die beiden Flachdachbauten werden dem Hauptgebäude unterworfen, da diese mit dem Hauptgebäude eine Schicksalsgemeinschaft bilden

Baujahrrmittlung

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

Baujahr aus ca. 1880 mit ständiger normaler Unterhaltung. Mehrfach Um- und Ausgebaut für verschiedene Nutzungen. Da das Gebäude nur von außen in Augenschein genommen werden konnte, erfolgt die Baujahrbestimmung aufgrund des äußeren Eindrucks mit ca. 1970. Ein deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau ist erkennbar.

Es wird kein Modernisierungsfaktor ermittelt.

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

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

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

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

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

Für das Wohn- und Geschäftshaus wird kein Modernisierungsgrad ermittelt.

Ermittlung des Bodenwertes

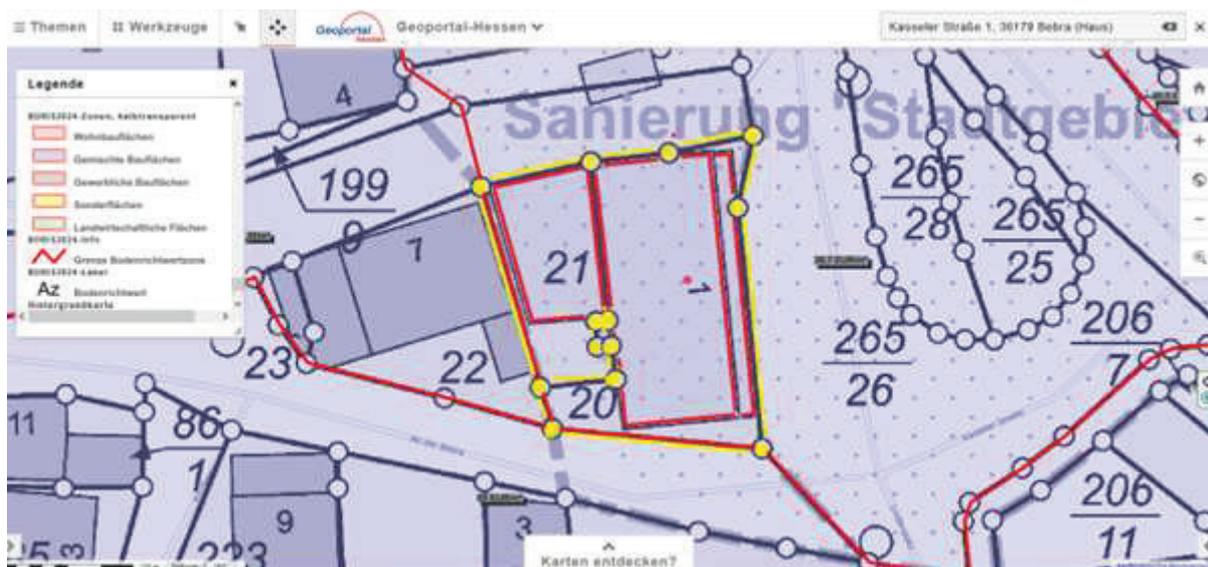
Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
1	Bebra	Gebäude- und Freifläche Kasseler Straße 1	12	20	274
2	Bebra	Gebäude- und Freifläche Kasseler Straße 1	12	21	120

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	Anteil	Nenner	Bodenwert	
1	Gebäude- und Freifläche	274	38,70	100	100	ja	10.604
2	Gebäude- und Freifläche	120	38,70	100	100	nein	4.644

Bodenwert (rentierliche Anteile)	10.604
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	4.644
Bodenwert (gesamt)	

Die beiden bebauten Grundstücke, Flur 12, Flurstück 20 und 21 bilden keine alleinige Eigenständigkeit und sind mit den Bewertungsgebäude komplett überbaut. Eine Trennung nach Flurstücken ist durch die Bebauung nicht möglich. Daher wird das Grundstück Flur 12, Flurstück 20 zusammen mit dem Gebäude bewertet und das Grundstück Flur 12, Flurstück 21 nur als Bodenwert ausgeworfen. Auf Grund der Komplexibilität der überbauten Grundstücke sollten die Flurstücke zusammen versteigert werden. Der Bodenwert von Flur 12, Flurstück 21 wird nur als Bodenwert unrentierlich und unter den „besonders wertbeeinflussenden Umstände“ in den jeweilig gewählten Bewertungsverfahren, berücksichtigt.

Übersichtsdetail:



Quelle: Hessenviewer - Informationsdienst



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 Vergleichsverfahren 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 Rotenburg und zum Abgleich aus „Hessenvierer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	06.03.2025 „Hessenvierer 2025“
Bodenrichtwert	38,70 €/m ²
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Der Bodenwert mit 38,70 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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



Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Baujahr **	GND	RND *	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungskosten	
					fiktiv	Jahre	m ² BGF	€/m ² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%
1	Wohn- und Geschäftshaus ***	1	1965	80	20	617	830	1,847	945.867	linear	75	236.467
2	Flachdacherweiterung, eingeschossig ***	1	1975	70	20	37	830	1,847	56.721	linear	71	16.449
3	Flachdachanbau, zweigeschossig ***	1	1975	70	20	158	830	1,847	242.216	linear	71	70.243
w = Wohnen, g = Gewerbe									Σ1.244.804			Σ 323.159

- * Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt auf Grund des fiktiven Baujahres.
- ** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.
- *** Die beiden Flachdachanbauten werden dem Hauptgebäude unterworfen, da diese mit dem Hauptgebäude eine Schicksalsgemeinschaft bilden.
Herstellkosten €/m² inkl. BNK – wurden entsprechend der Wichtung interpoliert ermittelt.

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		323.159
+ Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	k. Ansatz
+ Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	4.100
+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 323.159 rd.	9.695
+ Bodenwert (rentierlich)		10.604
Vorläufiger Sachwert		347.558

Sachwertfaktor als Marktanpassung x 0,74
Marktangepasster vorläufiger Sachwert 257.193

Besonders wertbeeinflussenden Umstände

+ Bodenwert, Flur 12, Flurstück 21 (unrentierlich)		+ 4.644
- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie für das Risiko für verdeckte Baumängel und Bauschäden im Innenbereich (siehe dazu Seite 16)		- 34.640
- Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.400 € nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB). Siehe dazu Seite 11, Erschließungskosten.		- 1.400
- Bescheid zur Festsetzung der Stellplatzabläse im Zugang der Baugenehmigung Az.: R. 597/24 vom 17. Juli 2024 sowie Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra, Az.: 60-JM vom 26. Febr. 2025 – sieben Stellplätze / Ablösesumme 27.412 € - zuzüglich ggf. anfallender Zinsen.		- 27.412
Sachwert (ungerundet)		198.385
Sachwert gerundet		198.000

Erläuterung zum Sachwert:

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 – 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder



auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen. Der Zeitwert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert bilden den (vorläufigen) Sachwert. Dieser vorläufige Zeitwert ist entsprechend mit dem Marktanpassungsfaktor (Verhältnis Bodenwert/vorläufiger Sachwert) zu korrigieren und bildet dann den „Marktangepassten Sachwert“. Der Sachwert wird zur Gegenüberstellung des Ertragswertes ermittelt.

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die Grundriss-Skizzen des Gutachtens zu Grunde gelegt und anhand der Brutto-Grundfläche mit einem Umrechnungsfaktor plausibilisiert, diese Daten werden dann im Gutachten verwendet.

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 Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht gegeben. Zur interpolierten Berechnung werden vom Statistischen Bundesamt die jeweiligen Baupreisindexzahlen zu den Vorjahresdaten angegeben. Mit diesen Daten lässt sich der entsprechende Baupreisindex ermitteln.

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

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

Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag

Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung IV Quartal 2024 (veröffentlich 10.01.2025)

Wohngebäude: (184,7/ 100)

Bürogebäude (188,9/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag		184,7	182,6	185,7	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,847



Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

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

Nutzungsgruppe	freistehendes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Wohnhäuser mit Mischnutzung		
Gebäudeart	Einfamilienfachwerkhaus		
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie			
		K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m ² WF/WE	1,10	*
	ca. 50 m ² WF/WE	1,00	1,0
	ca. 90 m ² WF/WE	0,93	*
	ca. 135 m ² WF/WE	0,85	*
Grundrissart	Einspänner	1,05	*
	Zweispänner	1,00	1,0
	Dreispänner	0,97	*
	Vierspänner	0,95	*

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Wohnhaus mit Mischnutzung sowie dass das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird der Faktor jeweils mit 1,0 gewählt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m ²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standardstufe	€/m ² Interpoliert *
Wohn- und Geschäftshaus Typ: 5.1 ***	(Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, mit dem Mittel 1/3 Gewerbefläche und 2/3 Wohnfläche, Standardstufe 3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	3	825
Flachdach oder flach geneigtes Dach 1.23 ***	(Eingeschossiger Flachdachbau, Standardstufe 2-3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	2 – 3	860
Flachdach oder flach geneigtes Dach 1.13 ***	(Zweigeschossiger Flachdachbau, Standardstufe 2-3; nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	2 – 3	840
durch Gewichtung ermittelt mit			830

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

** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

*** Die beiden Flachdachbauten werden dem Hauptgebäude unterworfen, da diese mit dem Hauptgebäude eine Schicksalsgemeinschaft bilden

BGF gesamt – 811,91 m²

Gewichtung	Wohn- und Geschäftshaus	76,0 %
	Eingeschossiger Flachdachbau	4,5 %
	Zweigeschossiger Flachdachbau	19,5 %



Anmerkung

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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
Eingeschossiger Flachdachanbau an der Nordseite zur Ladenerweiterung mit massiver Fundamentgründung bis unter den Bach Bebra.	1	Dieses Gebäude wird separat bewertet und dem Hauptgebäude unterworfen.	k. Ansatz
Zweigeschossiger Flachdachanbau an der Nordwestseite. Im Kellergeschoss als Lager und Garage, im Erdgeschoss als Büro genutzt. Im hinteren Teil als Ladenerweiterung genutzt.	1	Dieses Gebäude wird separat bewertet und dem Hauptgebäude unterworfen.	k. Ansatz

Die beiden anbauten, eingeschossiger Flachdachanbau an der Nordseite sowie der zweigeschossige Flachdachanbau an der Nordwestseite werden gebäudetechnisch einzeln bewertet aber dem Hauptgebäude zugeschlagen. Die beiden anbauten sind keine selbstständigen einzeln anzusehende Gebäude und bilden deshalb mit dem Hauptgebäude eine Schicksalsgemeinschaft.

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Satteldach-Dachgaube nach Osten	1	2.100	2.100
Schlepp-Dachgaube zweimal nach Westen	2	700	1.400
Geradläufige Stahltreppe mit Zugangspodest vor dem Nordwestanbau.	1	600	600
		insgesamt	4.100

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

Da es für Wohn- und Geschäftshäuser im aktuellen Immobilienmarktbericht keine eindeutige Datenlage gibt, wird der Marktanpassungsfaktor anhand der Datenlage für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der Datenlage für Mehrfamilienwohnhäusern unter sachverständiger Würdigung des Gewerbebereiches interpoliert und gewichtet ermittelt.

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2022 – 2023 (Stichtag 01.01.2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.2 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 348.000 € und einem Bodenrichtwert von rd. 39,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,87 angegeben.

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2022 – 2023 (Stichtag 01.01.2024) für Mehrfamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.4 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 348.000 € und einem Bodenrichtwert von rd. 39,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,89 angegeben.

Bei den zugrunde liegenden Daten des Gutachterausschusses ist keine weitere Lagedifferenzierung dargelegt. Das heißt, alle Bodenrichtwerte ab 25,00 €/m² werden pauschal, ungeachtet weiterer Stadt- / Gemeinde- oder dörfliche Struktur differenzierung, angegeben. Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010), der Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für Mehrfamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.4 Sachwertfaktor k und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 25,00 €/m² bis 50,00 €/m² Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.2 Sachwertfaktor k 25,00 €/m² bis 50,00 €/m²; sowie durch die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus (gemischt genutzte Immobilien*), interpoliert angepasst mit 0,98 und unter Berücksichtigung des Gewerbe * gemindert um 0,2 mit rd. 0,74 ermittelt.

* Werkstattgebäude und Gebäude für produzierendes Gewerbe

Bei den 15 untersuchten Werkstattgebäuden und Gebäuden für produzierendes Gewerbe wurde der Sachwertfaktor mit ca. 0,50 ermittelt. Signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenrichtwert konnten nicht festgestellt werden. Alle ausgewerteten Objekte liegen in einem Bodenrichtwertbereich zwischen 18,00 und 75,00 €/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt 37,00 €/m² und der Median der Grundstücksgröße liegt bei 2.600 m². Der vorläufige Sachwert liegt in einem Bereich von 100.000 bis 2.000.000 €. Aufgrund der geringen Stichproben sind beim Sachwertfaktor Zu- und Abschläge von bis zu 0,20 je nach Objekt und Zustand vorstellbar.



Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	
									jährlich/ €	
G	01	Lebensmittelladen im Erdgeschoss	20	2,5	1	235	5,50	7,50	1.293	15.516
W	02	Wohnung im Ober- und Dachgeschoss	20	2,5	1	198	3,80	5,10	752	9.024

w = Wohnen, g = Gewerbe	---	---	---	Σ = 2.045	Σ = 24.540
-------------------------	-----	-----	-----	-----------	------------

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag

24.540

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	28,1 %	6.894
Verwaltungskosten Wohnhaus (Annahme 4 WE)	365 € je Wohnung	1.460
Verwaltungskosten Gewerbe	580€ je Gewerbeeinheit	580
Instandhaltungskosten	198 m² x 14,20 €/m²	2.812
Instandhaltungskosten	8 % von 15.516	1.241
Mietausfallwagnis Wohnbereich	2 % von 9.024	180
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % von 15.516	621
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt

17.646

- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 10.604 € 265

Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage

17.381

x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger) 15,59 270.970

- Sicherheitsabschlag (entfällt) kein Ansatz

+ Bodenwert 10.604

Vorläufiger Ertragswert

281.574

Besonders wertbeeinflussenden Umstände

+ Bodenwert, Flur 12, Flurstück 21 (unrentierlich) + 4.644

- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie für das Risiko für verdeckte Baumängel und Bauschäden im Innenbereich (siehe dazu Seite 14) - 34.640

- Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.400 € nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB), siehe dazu Seite 11, Erschließungskosten. - 1.400

- Bescheid zur Festsetzung der Stellplatzabläse im Zugang der Baugenehmigung Az.: R. 597/24 vom 17. Juli 2024 sowie Schreiben des Magistrats der Stadt Bebra, Az.: 60-JM vom 26. Febr. 2025 – sieben Stellplätze / Ablösesumme 27.412 € - zuzüglich ggf. anfallender Zinsen. - 27.412

Ertragswert (ungerundet)

222.766

Ertragswert gerundet

223.000

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 37 % und der gewerbliche Anteil ist 63 %.

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 3,8 % vom vorl. Ertragswert.

Erläuterungen zum Ertragswert

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



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

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 gemischt genutzte Immobilien nicht angegeben – daher wird der Liegenschaftszinssatz aus den Datenlagen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie aus Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern aus 2022 – 2023 (Tabelle 13.3.2) mit 1,3 (1,5) % angegeben sowie mit einer Standardabweichung von 1,4 (2,1) % bei einem Bodenrichtwerten von 17 (25) € - 110 (105) €/m². Zur Würdigung des Bodenwertes von 38,70 €/m² sowie der Stadtlage und der Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, wird der Liegenschaftszins mit rd. 2,5 % ermittelt.

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 *	365,00 €
		je weitere	gewählt	365,00 €
		Je Eigentumswohnung / 410,93 €	gewählt	428,00 €
	Gewerbe	Je Gewerbeeinheit / 550 €	gewählt	580,00 €
	Nebengebäude Garage	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage 44,83 €	gewählt	62,00 €
		je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	62,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	je m ² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m ²	gewählt * (ab 2021 – 11,70)	14,20 €/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		
	Gewerbe	0,8 % des Rohertrages	gewählt	8 %
	Nebengebäude Garage	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage / 101,62 €	gewählt	112,00 €
	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	112,00 €	
Mietausfallwagnis	Wohnen	2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %
	Gewerbe	4 % bei Gewerbe-Grundstücken	gewählt	4 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.

Ein Modernisierungsrisiko wurde für diese Objektart (Wohn- und Geschäftshaus) im Marktwert hier keine Anwendung.



Gemischt genutzte Immobilien

Auch bei Gewerbeimmobilien erfolgt, wie bei Privatvermietungen, die Berechnung der Betriebskosten in der Regel auf Grundlage eines Umlageschlüssels. Die angemietete Gewerbefläche wird dabei in Relation zur gesamten Fläche des Objektes gesetzt und entsprechend der jeweiligen Quadratmeterzahl bei der Aufteilung der Betriebskosten berücksichtigt. Diese Berechnungsmethode kann immer dann angewendet werden, wenn ein Objekt ausschließlich gewerblich oder rein privat vermietet wird.

Liegt jedoch eine Mischnutzung vor und sind in einem Gebäude sowohl private Wohnungen als auch gewerbliche Einheiten vorhanden, sind diese besonderen Gegebenheiten bei der Aufteilung der Betriebskosten zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass zwischen gewerblichen und privaten Flächen unterschieden werden muss. Das Gesetz schreibt vor, dass private Mieter in einem solchen Fall nicht benachteiligt werden dürfen.

In der Regel verursachen gewerbliche Mieter, zum Beispiel durch einen erhöhten Wasserverbrauch oder durch größere Müllmengen, höhere Kosten als ein privater Haushalt. Diese Mehrkosten dürfen nicht zu Lasten der privaten Mieter auf die gesamte Mieterschaft umgelegt werden. Hier ist klar zwischen gewerblichen und privaten Nutzern zu differenzieren. Ein pauschal für die gesamte Immobilie erstellter Umlageschlüssel darf in einem solchen Fall nicht angewendet werden.

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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

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

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt nur von außen begutachtet werden. Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1970 ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin nur minimaler Leerstand zu eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten: Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor.

Das Bewertungsobjekt ist im Erdgeschoss als orientalischer Lebensmittelmarkt vermietet.

Mieter:

gleichfalls auch Eigentümer der gesamten Ladeneinrichtung.

Die Wohnungen waren nicht zu besichtigen: Namen und Adressen von den Briefkästen übernommen:

A.)

B.)

C.)

jeweils Wohnhaft: Kasseler Straße 1, 36179 Bebra.

Weiterhin soll eine weitere Wohneinheit im Gebäude vermietet sein; hier konnte der Mieter aber nicht eruiert werden. Daher wird von 4 Wohneinheiten sowie dem Geschäftsbereich ausgegangen.



Marktmieten / Ortsübliche Vergleichsmieten

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

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

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

Regionale Mietwertübersicht des Gutachterausschuss / Immobilienmarktbericht 2021 sowie auch im Immobilienmarktbericht 2024

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Bebra, Tabelle 15.3)

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert	
Ausstattung	Standard	
Baualtersklasse	1980	
Wohnungsgröße	70 m ²	
Ø Basis-Nettomiete	4,70 – 5,70 €/ m ²	gewählt 5,10 €/m ²
Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² in %		
+ Für die Vermietung vermutlich 4 Wohnungen auf ca. 200 m ² / Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss / mit einem Ausbaustandard von 1970 anstatt 1980 sowie, dass die Wohnungen nicht berücksichtigt werden konnten, wird der Basis-Nettomietzins um 25 % gemindert.		25 %
Ø Basis-Nettomiete		5,10 €/m ²
- Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m ² (25 %) rd.		1,30 €/m ²
		3,80 €/m ²

Mietzinsermittlung für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss

Bei der Mietzinsermittlung für die Wohnungen wird ein Mietzins von 3,80 €/m² WF ermittelt.

Gewerbliche Mieteinheit

Der Mietzins für das Ladenlokal im Erdgeschoss inkl. der Neben- und Lagerräume wird gewichtet und interpoliert, auf Grund der einfachen Ausstattung, ermittelt mit 5,50 €/ m². Die gesamte Ladeneinrichtung, Regale, Kühltheken, Kassenbereich ist nach Aussage des Mieters dessen Eigentum.

Bei der Mietzinsermittlung für die Gewerbeinheit wird ein Mietzins von 5,50 €/m² GF ermittelt.



Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{281.574 \text{ €}}{24.540 \text{ €}} = \text{rd. 11,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus Datenlage an:

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

Datengegenüberstellung

Vorgaben der Jahre 2021 – 2024 (13.3.2 / 15.3)

Ein – bis Zweifamilienwohnhäuser und Drei – Mehrfamilienwohnhäuser

Ermittelte Daten

Bodenrichtwerte	(17 - 110) 53 / 67 €/m ²	38,70 €/m ²
Restnutzungsdauer	Ø 31 (28) Jahre	20 Jahre
Mieten	(3,37 – 7,40) 4,90 / 5,40 €/m ²	3,80 €/m ²
Ø Bewirtschaftungskosten	30 %	28,1
Liegenschaftszins / Standartabweichung	1,3 (1,4) / 1,5 (2,1)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	25,7 (7,5) / 17,9 (4,2)	11,5

Anmerkung:

Der hier ermittelte RoE-Faktor entspricht fast den Werten des Gutachterausschusses, wenn die entsprechenden Parameter den Angaben des GAA angepasst werden. Die dargestellten geringen Abweichungen ergeben sich aus der Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, der Grundstücksfläche, der leicht 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: Wohn- und Geschäftshaus

Sachwert

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	257.193 €	rd. 257.000 €
Sachwert	198.385 €	rd. 198.000 €

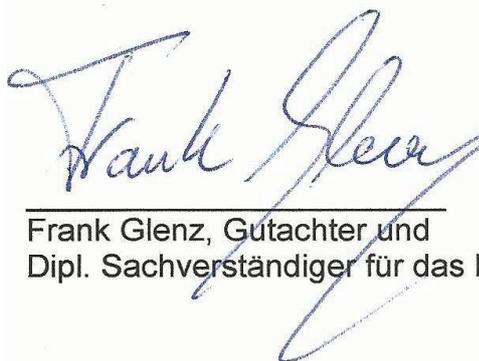
Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	281.574 €	rd. 282.000 €
Ertragswert	=	222.766 €	rd. 223.000 €

Bebautes Grundstück	
Marktwert / Verkehrswert	
Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren	Abgeleitet aus dem Bodenwert
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)	
Bebautes Grundstück Flur 12, Flurstück 20	nur Grundstück Flur 12, Flurstück 21
223.000 €	4.644 €
zweihundertdreiundzwanzigtausend Euro	viertausendsechshundertvierundvierzig Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (282.000 €) liegt rd. 9,7 % über den marktangepassten vorläufigen Sachwert (257.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus.

Gutachter / Sachverständiger:




Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 19. März 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.