


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

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 21/24

### Einfamilienwohnhaus mit Schuppen und Carport, ein unbebautes Flurstück (Wohnen), zwei landw. Flurstücke

PLZ, Ort	<b>36179 Bebra</b>
Straße	Frankfurter Str. 6
Bundesland	Hessen
Eigentümer	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Gutachter/in	Volker Dietz Dipl.-Ing. (FH) Architekt Zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 HypZert (F), REV
Objektbesichtigungstag	29.04.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	29.04.2025



## Fazit

Die nachfolgend einzeln ausgewiesenen Flurstücke stehen in Abhängigkeit und es wird empfohlen diese wie folgt aufgeführt gemeinsam zu veräußern.

<p><b><u>Verkehrswert</u></b>                      Frankfurter Str. 6  <b>Bebautes                      Flurstück 5</b>                      § 194 Baugesetzbuch  <b>133.549 €</b></p>	<p><b><u>Verkehrswert</u></b>                      Frankfurter Str. 6  <b>(Carport)                      Flurstück 6/1 + 6/3</b>                      § 194 Baugesetzbuch  <b>6.174 €</b></p>
<p><b>140.000 €</b></p>	

### Anmerkung zur Veräußerung:

Es wird hier darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 6/1 und 6/3 (Carport) nur über das Flurstück 5 erschlossen sind. Es wird empfohlen, diese 3 Flurstücke gemeinsam zu veräußern.

Die nachfolgend einzeln ausgewiesenen Flurstücke sind einzeln veräußerbar.

<p><b><u>Verkehrswert</u></b>                      Zum Fuldablick  <b>Unbebautes Flurstück 116/10</b>                      § 194 Baugesetzbuch  <b>27.948 €</b></p>
---

<p><b><u>Verkehrswert</u></b>                      Landw. Fläche  <b>Unbebautes Flurstück 81</b>                      § 194 Baugesetzbuch  <b>3.142 €</b></p>	<p><b><u>Verkehrswert</u></b>                      Landw. Fläche  <b>Unbebautes Flurstück 82</b>                      § 194 Baugesetzbuch  <b>2.521 €</b></p>
---	---

## Fazit

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaustypus mit Schuppen, Doppelcarport und kleiner Gartengerätehütte. Das Wohnhaus ist vermutlich aus den 50er Jahren mit Aufstockung Obergeschoss und Anbau geschätzt 70/80er Jahre. Augenscheinlich keine nennenswerten Sanierungen o.ä. ersichtlich bzw. bekannt.

**Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden, die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Augenscheinlich ist die Immobilie bewohnt.**

Das bebaute Flurstück (Frankfurter Str. 6) befindet sich in Bebra, im Ortsteil Blankenheim, direkt an der Ortsdurchgangsstraße, im Kreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen. Grundrisskonzeption und Ausstattung können nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Der Gesamtzustand wird mit einfach aber aufgeräumt und gepflegt beurteilt.

Ebenfalls zu bewerten ist ein unbebautes Flurstück (Wohnbaufläche, vermutlich Zum Fuldablick 5) im Ortsteil, es liegt fußläufig rd. 100 m vom bebauten Flurstück entfernt in einer Nebenstraße in einem Wohngebiet.

Insgesamt wird die Makrolage des Bewertungsobjektes hinsichtlich der o.g. Kriterien insgesamt mit befriedigend eingeschätzt. Die Mikrolage wird insgesamt mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Die ebenfalls zu bewertenden zwei landwirtschaftlichen Flurstücke liegen im Außenbereich von Bebra-Blankenheim, umgeben von weiteren Ackerflächen.

## Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als gegeben zu beurteilen.

## Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Bebra-Blankenheim in einer befriedigenden Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als normal eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen.

## Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

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

## SWOT-Analyse

### Positive Objekteigenschaften

- konventionelle massive Bauweise
- augenscheinlich gepflegt (Schuppen, Carport sind voller Gegenstände)
- Parkplätze auf dem Grundstück

### Negative Objekteigenschaften

- tlw. Renovierungsbedarf
- kein klassischer Garten/Terrassenbereich für ein Einfamilienwohnhaus

## Regionaler Immobilienmarkt

Bebra hat den für ländliche Regionen entsprechenden üblichen Markt. In Investoreneigentum befinden sich in der Regel Fachmarktzentren, Pflegeimmobilien, Wohnimmobilien und soweit vorhanden auch vereinzelt Büroimmobilien.

In Bebra sind mehrere große Autohändler ansässig. Das kleinteilige Autogeschäft verschwindet allerdings zusehend vom Markt. Der Handel benötigt große Außenflächen, da nicht mehr der örtliche Verkauf, sondern der überregionale Vertrieb am Markt präsent ist.

Bebra hat einen Strukturwandel von der "Eisenbahnerstadt" zum Mittelzentrum mit normal üblichen Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten hinter sich. Der Markt für gewerbliche Objekte ist deutlich stärker ausgeprägt, als z.B. im ähnlich großen benachbarten Rotenburg a. d. Fulda.

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Hersfeld-Rotenburg ist vorhanden, hier sollte man unterscheiden zwischen Dörfern bzw. Stadtteilen und der Stadt Bebra selbst.

Kauffälle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg						
	2022		2023		2024	
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)
EFH u. ZFH	338	196.236	260	191.813	282	186.166
DHH	44	171.568	27	146.048	22	164.400
RH	19	181.674	10	210.922	54	138.804
MFH	36	344.071	42	238.882	26	299.062

Stadt / Gemeinde	durchschnittliche Preise 2024 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Baujahre 1950 - 2020				
	Anzahl	mittlerer Kaufpreis	Mittlere Grundstücksgröße	Mittlere Wohnfläche	mittlerer Boden- richtwert
		€	m²	m²	€/m²
Bebra	8	174.625	1.157	188	37

## Allgemeine Angaben

### Interessenkonflikt

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

### Haftungsausschluss:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

## Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

### „Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

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

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

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



---

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewähltes Verfahren Bodenwert

**Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten**

Gewähltes Verfahren Gebäude

**Sachwertverfahren**

Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

**Bodenwert + Sachwert**

## Begründung der Verfahrenswahl

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

Dieses Verfahren wird auch bei dem unbebauten bzw. den landwirtschaftlichen Flurstücken angewandt.

Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein Einfamilienwohnhaus als Doppelhaustypus mit Schuppen, Doppelcarport und kleiner Gartengerätehütte, auf einem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück

Ebenfalls zu bewerten ist ein unbebautes Flurstück (Wohnbaufläche) im Ortsteil und zwei landwirtschaftliche Flurstücke.

Verfahren für das Einfamilienwohnhaus

Das Bewertungsobjekt ist von der Lage, Struktur und Flächenaufteilung ein Wohnobjekt und wird daher in der Regel primär mit dem Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV berechnet.

Der tatsächliche Marktwert ist durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) zu ermitteln, da es sich bei dem vorstehenden Objekt um ein in der Regel eigengenutztes Gebäude handelt.

Das Verkehrswertgutachten folgt den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgestellt. Die Bewertung gemäß dem Vergleichswert ist hier wegen der mangelnden Datenlage nicht möglich. Somit wird den Kriterien des Sachwertverfahrens gefolgt, wofür Datengrundlagen vorhanden sind bzw. fundiert aufgestellt werden können.

Der Verkehrswert des Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die wirtschaftliche Lage des regionalen Immobilienmarktes zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu würdigen.

## **Vorbemerkungen**

### Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld  
– Vollstreckungsgericht –  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

### Eigentümer



### Sachverständigenbüro

hessenWert  
Elisabeth-Selbert-Str. 36  
36251 Bad Hersfeld

Tel: + 49 66 21 / 89 30 0  
Fax: + 49 66 21 / 89 30 20  
e-Mail: [info@hessenwert.com](mailto:info@hessenwert.com)  
[www.hessenwert.com](http://www.hessenwert.com)

### Gutachter :

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

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

### Gegenstand der Wertermittlung

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

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

### Besondere Annahmen in der Bewertung

keine



## Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Dienstag, den 29.04.2025, 15.30 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

- a.) Herr [REDACTED]
- b.) [REDACTED]
- c.) [REDACTED]
- d.) [REDACTED]
- e.) [REDACTED]
- f.) [REDACTED]

### Tag der Ortsbesichtigung

Dienstag, den 29.04.2025, 15.30 Uhr

### Teilnehmer am Ortstermin

Der Eigentümer/Schuldner nahm nicht am Termin teil, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Herr Gläubiger [REDACTED] nahm an dem Ortstermin teil.

Für den Sachverständigen:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, CIS HypZert (F)

### Gegenstand der Besichtigung

Es konnte nur eine Besichtigung von außen durchgeführt werden.

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Nach kurzer Vorstellung und Einleitung zur Begutachtung erfolgte eine Außenbesichtigung des Objektes in Anwesenheit aller Ortstermineteilnehmer. Ein Betretungsverbot der Flurstücke wurde nicht ausgesprochen. Der Zugang war frei und unversperrt.

**Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:**

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 04.04.2025
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 04.04.2025
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 16.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bebra.  
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung vom 28.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 23.07.2024 und 27.06.2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Stadt Bebra 28.05.2024
- Auszug aus dem Denkmalverzeichnis, vom 11.06.2024

## Erläuterungen Makrolage

Bundesland	Hessen	
Regierungsbezirk:	Kassel	
Landkreis	Hersfeld-Rotenburg	121.371 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 30.06.2023)
Gemeinde	Bebra	13.053 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 01.06.2025)
Ortsteil	Blankenheim	

### Private Kaufkraft

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	85
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	312
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	22.389

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	86
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	79
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	5.711

### Kaufkraftbindung im Einzelhandel

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	116
---	-----

### Einzelhandelszentralität

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	139
---	-----

### Einzelhandelsrelevanter Umsatz

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	92
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.617
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	119

Bevölkerungsdichte (Bebra) 139 Einwohner/km<sup>2</sup> (Statistisches Bundesamt, 01.06.2025)

Arbeitslosenquote (März 2025) Landkreis Hersfeld-Rotenburg: 4,4 %  
Hessen: 5,8 %  
Deutschland: 6,4 %

Demographieentwicklung 2023-2035 -3,6 % (Hessen Agentur - Stand 10.2024)

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 28 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von 0,46 % und 12,9 % gesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 88 Jahren in Rotenburg zu rechnen ist. Somit befindet sich die Gemeinde in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 2 (80 - 110 Jahre) bzw. 3 (55 bis 80 Jahre).

Verkehrsanbindung überörtlich Autobahn A4 (Anschlussstelle Wildeck-Hönebach)  
Bundesstraßen B27 (OT Blankenheim) und B 83  
Bahnhof mit IC- und ICE-Anbindung  
Regionalflyghafen Kassel-Calden in ca. 88 km, 70 Minuten  
Frankfurter Flughafen in ca. 160 km, 90 Minuten

Infrastruktur (Einkauf/Bildung/Kultur): Mittelzentrum

Bebra ist eine Kleinstadt im Nordosten Hessens (Deutschland). Bebra ist eine klassische Eisenbahnerstadt als Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken.

Bebra liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg etwa 45 km südsüdöstlich von Kassel an der Fulda. Die Stadt ist dank der markanten Lage am Fuldaknie auf den meisten Landkarten leicht zu finden. Sie ist umgeben vom Stölzinger Gebirge im Norden, dem Richelsdorfer Gebirge im Osten, dem Seulingswald im Südosten und dem Knüll im Südwesten. Die größten Nachbarorte sind Rotenburg und Bad Hersfeld.

Im Uhrzeigersinn beginnend im Norden stoßen an Bebra diese Gemeinden: Cornberg, Nentershausen, Ronshausen, Ludwigsau und Rotenburg.

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.

### **Lageeinschätzung Makrolage**

Insgesamt wird die Makrolage des Bewertungsobjektes hinsichtlich der o.g. Kriterien insgesamt mit befriedigend eingeschätzt.

## Erläuterungen Mikrolage

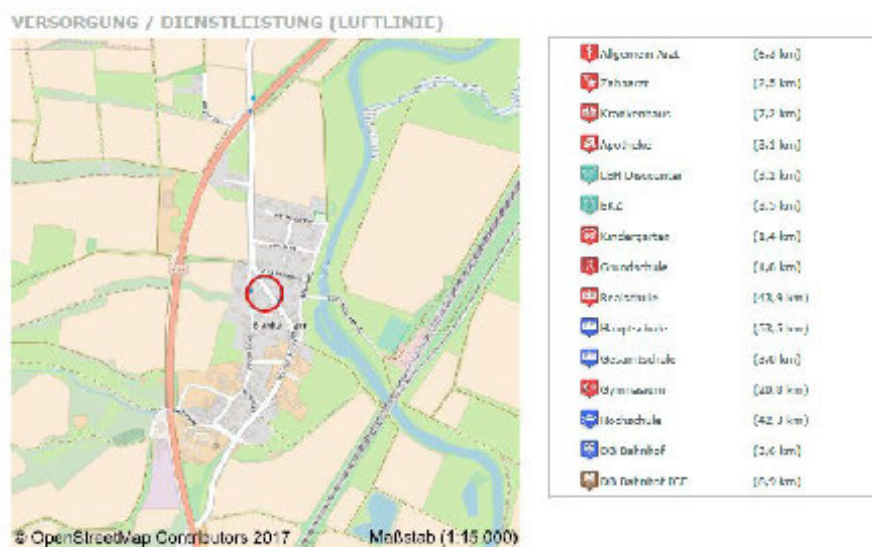
### Lage im Ort

Das bebaute Bewertungsgrundstück (Flur 2, Flurstücke 5, 6/1 und 6/3) liegt innerhalb des Ortsteiles Blankenheim, an der Ortsdurchgangsstraße.

Das unbebaute Flurstück (Flur 3, Flurstück 116/10) liegt innerhalb des Ortsteils in einer Nebenstraße rd. 120 m entfernt vom o.g. bebauten Flurstück.

### Versorgungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Blankenheim selbst ist keine wesentliche Versorgung möglich. Versorgungsmöglichkeiten sind in Bebra gegeben.



### Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Frankfurter Straße: Die Straße ist eine Ortsdurchfahrtsstraße.  
Zum Fuldaablick: Kleine Zufahrtsstraße innerhalb des Dorfes

### Umfeld

Im Ort Wohnbebauungen und ehem. landwirtschaftlich Objekte (tlw. umgenutzt zu Wohnen).

### Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung keine wertrelevanten festgestellt werden.  
Geringe Immission durch den Durchfahrtsverkehr (Ortsdurchgangsstraße).

### Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch angegeben.

### Einschätzung der Wohnlage

Die Wohnlage wird mit befriedigend eingeschätzt.

### Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit normal beurteilt

### Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

## Grundstücksbeschreibung

### Gestalt und Form

#### Straßenfront

Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück):

Das bebaute Grundstück ist an der nordöstlichen Grundstücksseite über die Frankfurter Straße befahrbar, Straßenfront ca. 37,5 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 20 m (Dreiecksform).

Flur 3, Flurstück 116/10 (unbebautes Flurstück):

Das unbebaute Grundstück ist derzeit als Wiese mit Obstbäumen ersichtlich. An der südlichen Grundstücksseite liegt es an der Straße „Zum Fuldablick“, Straßenfront ca. 25 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 29 m.

Die landwirtschaftlichen Flurstücke Flur 4, Flurstück 81 und 81:

Diese liegen außerhalb des Ortes an einem landwirtschaftlichen Weg.

#### Grundstücksgröße

Siehe Angaben zum Grundbuch

#### Grundstücksform

Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück):

Unregelmäßiges Vieleck mit dreieckiger Spitze. Hier anschließend, ohne eigene Anbindung an die Straße die rechteckig geschnittenen Flurstücke 6/1 und 6/3

Flur 3, Flurstück 116/10 (unbebautes Flurstück):

Regelmäßig rechteckiger Zuschnitt.

Flurstücke Flur 4, Flurstück 81 und 81:

Zwei aneinander liegende rechteckige Flurstücke

#### Topographie

Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück):

Das Grundstück weist einen leichten Geländeanstieg von der Straße aus auf.

Flur 3, Flurstück 116/10 (unbebautes Flurstück):

Das Flurstück ist nahezu eben.

Flurstücke Flur 4, Flurstück 81 und 81:

Die Flurstücke sind eben.



---

## Erschließungszustand

### Straßenart und Straßenausbau

Frankfurter Straße: fertig ausgebaute, asphaltierte Kreisstraße (Ortsdurchfahrtstraße) mit beidseitigen Gehwegen, Beleuchtung und tlw. Begleitgrün.

Straße „Zum Fuldablick“: Fertig ausgebaute, asphaltierte schmale innerörtliche Straße mit einseitig schmalen Gehweg und Beleuchtung.

### Höhenlage zur Straße

Grundstückerschließung von Frankfurter Straße und Straße „Zum Fuldablick“ auf die jeweiligen Grundstücke her auf Straßenhöheniveau.

### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück):

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) sind vorhanden. Inwieweit ein Gasanschluss vorhanden ist, ist nicht ersichtlich.

Die Erschließung ist technisch und verkehrstechnisch augenscheinlich gesichert. Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden.

Flur 3, Flurstück 116/10 (unbebautes Flurstück):

Es handelt sich um ein unbebautes Flurstück. Die umliegenden Flurstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erschließung hier über die Straße Zum Fuldablick möglich ist.

### Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung rund um das bebaute Grundstück Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück) ist überwiegend geprägt von Wohngebäuden.

Das Objekt selber ist eine Bebauung als Doppelhaustypus, mit Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die im hinteren Bereiche des Flurstücks errichteten Schuppenbauten sind ebenfalls als Grenzbebauungen an der nördlichen, südlichen und an der westlichen Grenze errichtet. Auf den kleinen Flurstücken 6/1 und 6/3 ist vollflächig mit Grenzbebauung ein großer Carport errichtet.

Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

### 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.

## Öffentlich-rechtliche Angaben

### Liegenschaftskataster

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

### Festsetzung im Bebauungsplan

Lt. Onlinerecherche im geoportal Hessen liegt das Objekt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes.  
Bauen gemäß § 34 BauGB ist hier Baurechtsgrundlage.

### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge vom 28.05.2024 des Magistrats der Stadt Bebra, Bau- und Planungsamt lag vor. Alle Erschließungskosten sind derzeit ausgeglichen, Weitere Erschließungskosten sind momentan nicht absehbar.

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

### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

### Denkmalschutz

Das Anwesen ist gem. Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 11.06.2024 weder als Kulturdenkmal, noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.

### Schutzgebiete

Landwirtschaftliche Flurstücke:

Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Fulda

Fauna- Flora-Habitate Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz

Vogelschutzgebiet Fuldaal zwischen Rotenburg und Niederaula

Die Flurstücke im Ort liegen in keinem Schutzgebiet.

### Hochwassergefährdung

Flurstücke im Ort:

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

### Starkregengefährdung

Flurstücke im Ort:

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone mittel, Quelle: DLR 2017

Bauordnungsrecht

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

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## Objektbeschreibung – Flur 2, Flurstücke 5 (bebautes Flurstück):

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

### Gebäudeart

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaustypus mit Schuppen, Doppelcarport und kleiner Gartengerätehütte.

### Baujahr

Wohnhaus vermutlich aus den 50er Jahren mit Aufstockung Obergeschoss geschätzt 70/80er Jahre.

### Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Augenscheinlich keine nennenswerten Sanierungen o.ä. ersichtlich bzw. bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### Geschosse

Kellergeschoss (als Sockelgeschoss), Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (vermutlich unausgebaut)

### Baubeschreibung

Konstruktion	Mauerwerk massiv Aufstockung vermutlich in Holzkonstruktion
Dach	Haupthaus Satteldach mit Tondachziegeln (verm. 50er Jahre) mit Anbau im Obergeschoss und abgeschlepptem Dach, Zinkrinnen/-fallrohre am Haupthaus
Keller	Unterkellerung unter dem Wohnhaus
Fassade/Außenansicht	Putzfassade, Aufstockung und Gauben mit Eternitplatten verkleidet
Balkon	Balkon im Obergeschoss mit Geländer (Defekt)
Wände	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Decken	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Treppen	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Fenster	In den Wohnetagen überwiegend Kunststoffisolierglasfenster mit innenliegenden Metallsprossen (geschätzt 90er Jahre) mit alten Rollläden. Im Kellergeschoss Einfachverglasung in Stahlrahmen.
Fensterbänke	Außen: Betonsteine
Außentüren	Holztür mit Drahtgitterglaseinsatz
Innentüren	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Fußböden	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Elektro-Installation	Klingel-/Gegensprechanlage ca. 80er Jahre, sonst nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Sanitäre Installation	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)
Heizung/Technik	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)

## Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)

Beurteilung der Ausstattung nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)

### Beurteilung des Gesamtzustandes:

Der Gesamtzustand wird mit einfach, aber augenscheinlich aufgeräumt und gepflegt beurteilt.

## Schuppen

Rechts in Holzbauweise, links in Massivbauweise, Satteldach (tlw. defekt) mit Zinkrinnen und tlw. beschädigten Fallrohren.

## Carport

Holzkonstruktion mit Satteldach und Tondachziegel

## Außenanlagen

Befestigung	Natursteinpflaster in Bogenform verlegt
	Gebäude mit Spritzschutzstreifen
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden
Freiraum Gestaltung	Gartenspitze verwildert
Einfriedung	Zaun, teilweise Lebendhecken, Tor bei der Einfahrt,
Zugang Erdgeschoss:	Kunststeinbelag auf Außentreppenanlage zur Haustür

## Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden sind.

## Energetischer Standard

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

## Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

### Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.		Anzahl / Einheit	€/ Einheit	€/ Gesamt
1)	Geländer am Balkon im Obergeschoss	pauschal		2.000 €
2)	Ziegeldacheindeckung am Haupthaus tlw. provisorisch	pauschal		1.000 €
3)	Ziegeldacheindeckung am Haupthaus tlw. provisorisch	pauschal		1.000 €
4)	Kleinere Reparaturen allgemein (Sockel, etc)	pauschal		3.000 €
	Summe			7.000 €

Es werden als Abschlag für die **Bauschäden / Instandhaltungsstau rd. 7.000 €** abgezogen.

Dieser Wertansatz muss nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen. Der Ansatz ist als angemessener Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zur Wertfindung ermittelt.

Durch die Alterswertminderung und auch durch die Wichtung der Standardstufen bei den NHK's wurde hier eine Würdigung vorhandener Baumängel/Bauschäden/Reparaturstau vorgenommen.

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

### Fehlende Innenbesichtigung des Objektes:

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

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



## Grundbuch

Auszug vom: 16.05.2024  
 Amtsgericht: Bad Hersfeld  
 Grundbuch von: Blankenheim

## Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage:	Fläche m²
277	3	Blankenheim	2	6/1	Gebäude und Freifläche, Frankfurter Str.	25,00
277	4	Blankenheim	2	6/3	Gebäude und Freifläche, Frankfurter Str. 6	20,00
277	5	Blankenheim	2	5	Gebäude und Freifläche, Frankfurter Str. 6	589,00
277	6	Blankenheim	3	116/10	Gebäude und Freifläche, Über Land	822,00
277	2	Blankenheim	4	81	Landwirtschaftsfläche, Nassen Wiesen	2.417,00
277	7	Blankenheim	4	82	Landwirtschaftsfläche, Nassen Wiesen	1.939,00

Gesamtfläche	5.812,00
davon zu bewerten	5.812,00

## Abteilung I, Eigentümer



## Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	
277	1	2	81	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einer Bebauungsbeschränkung unter dem Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Hochspannungsfreileitung zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, zu Gunsten der DB Energie GmbH, Frankfurt am Main unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 6. November 1962 eingetragen am 27.Dezember 1962 in Blatt 174 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 10. November 1965. Änderung des Begünstigten am 16.06.2013.	
277	2	5	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für die [REDACTED] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 07.03.2001 (UR.Nr. 31 der Notarin Maren Poppe in Bebra) eingetragen am 18.04.2001.	
277	3	5	5	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 07.03.2001 (UR.Nr. 31 der Notarin Maren Poppe in Bebra) eingetragen am 18.04.2001.	
277	4	5	5	Auflassungsvormerkung; aufschiebend bedingt; für [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 07.03.2001 (UR.Nr. 31 der Notarin Maren Poppe in Bebra) eingetragen am 18.04.2001.	
277		3, 4, 5, 6, 2, 7	6/1, 6/3, 5, 116/10, 81, 82	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 21/24); eingetragen am 16.05.2024.	

---

## Erläuterungen zum Grundbuch

### Prüfung

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

### Herrschvermerk

Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches und benennt das Recht, von dem ein Grundstück begünstigt wird.

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

### Abteilung II

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

#### Bemerkung zu Lfd. Nr. 1:

Es handelt sich um augenscheinlich unterirdisch verlaufende Leitungen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Aufgrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Verhältnisse werden daraus keine funktionalen wie wirtschaftlichen Einschränkungen gesehen. Eine Bewilligungsurkunde lag nicht vor.

Mit Leitungsrechten belastete landwirtschaftliche Grundstücke werden am Markt wie vergleichbare Flächen ohne diese grundbuchliche Eintragung behandelt. Die Eintragung wird folglich als wertneutral bei den Käufern angesehen. Insofern kann für diesen Fall keine messbare Wertbeeinflussung abgeleitet werden.

#### Bemerkung zu Lfd. Nr. 2,3 und 4:

Das vorliegende Wohnrecht und auch die Auflassungsvormerkungen werden hier nicht berücksichtigt. Die Begünstigten bzw. Berechtigten sind inzwischen verstorben.

Es wird im Zuge der Zwangsversteigerung von einer Löschung ausgegangen.

#### Bemerkung zu Lfd. Nr. 7:

Das Recht ist hinsichtlich des Bewertungsanlasses hier als wertneutral einzustufen bzw. betrifft den Anlass der Bewertung.

### Sanierungsvermerk

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

### Weiter Einträge im Grundbuch

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

## **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**

### **Baulasten**

Auskunft liegt schriftlich vor.

Datum: 28.05.2024

Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt: Keine Eintragungen vorhanden.

### **Altlasten**

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

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

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am 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.

Einfamilienwohnhaus mit Schuppen und Carport,  
ein unbebautes Flurstück (Wohnen), zwei landw. Flurstücke  
36179 Bebra, Frankfurter Str. 6

## Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Grundstück zu Frankfurter Str. 6	589	28,00					Ja	16.492
2	Flurstück 6/1	25	28,00					Nein	700
3	Flurstück 6/3	20	28,00					Nein	560

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

Bodenwert (Flurstück 5) 16.492

Bodenwert (Flurstücke 6/1, 6/3) 1.260

**BODENWERT (gesamt) 17.752**

## Unbebautes Flurstück im Ortsteil (Baugrundstück):

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
	Flurstück 116/10	822	34,00					nein	27.948

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

## Landwirtschaftliche Flurstücke:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
	Flurstück 81	2.417	1,30					nein	3.142
	Flurstück 82	1.939	1,30					nein	2.521

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

## Erläuterungen zum Bodenwert

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

### Grundlage/Basis

Quelle: Geoportal.hessen.de / Boris hessen / Gutachterausschuß

Flur 2, Flurstücke 5, 6/1, 6/3  
bebautes Flurstück  
Bodenrichtwert / Vergleichswert: 28,00 €/m²  
Stichtag: 01.01.2024  
Bodenrichtwertzone: 22730001  
Qualität: baureifes Land  
Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei  
Nutzungsart: gemischte Baufläche  
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): keine Angaben vom GAA  
Fläche des Richtwertgrundstücks: keine Angaben vom GAA

Flur 3, Flurstücke 113/10  
unbebautes Flurstück  
Bodenrichtwert / Vergleichswert: 34,00 €/m²  
Stichtag: 01.01.2024  
Bodenrichtwertzone: 22730002  
Qualität: baureifes Land  
Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei  
Nutzungsart: Wohnbaufläche  
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): keine Angaben vom GAA  
Fläche des Richtwertgrundstücks: keine Angaben vom GAA

Flur 4, Flurstücke 81,82  
Landwirtschaftliche Flurstücke  
Bodenrichtwert / Vergleichswert: Ackerland: 1,30 EUR/m²  
Grünland: 0,70 EUR/m²  
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m²  
Qualität: Land- und forstwirtschaftliche Fläche  
Nutzungsart: Ackerland  
Ackerzahl: 47  
Grünlandzahl: 40  
Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024  
GFZ: keine Angaben vom GAA  
Fläche: keine Angaben vom GAA



## **Ansatz Bodenwerte**

### **Bebautes Flurstück (Flur 2, Flurstücke 5, 6/1, 6/3)**

Der Bodenwert mit 28,00 €/m<sup>2</sup> wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

### **Unbebautes Flurstück (Flur 3, Flurstücke 113/10)**

Der Bodenwert mit 34,00 €/m<sup>2</sup> wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

### **Landwirtschaftliche Flächen (Flur 4, Flurstücke 81,82)**

Für die unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde auf Auskünfte zu etwaigen Flächennutzungsplänen verzichtet. Die Flächen liegen im Außenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen sind die Bewertungsflurstücke als land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es wird nach § 3 (1) der ImmoWertV der Zustand "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" unterstellt.

Flurstück 81 ist als Grünland ausgewiesen, das Flurstück 82 als Grünland-Acker. Augenscheinlich liegt eine Bewirtschaftung vor, es ist für die Bewertung von Ackerland auszugehen.

Für die Ackerlandflächen werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses als marktgerecht eingestuft und mit 1,70 €/m<sup>2</sup> übernommen.

## Sachwert

### Sachwert (Flurstück 5 - Wohnhaus mit Schuppen und Gartenhütte)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Wohnhaus	alle	1975	70	20	433,00 m² BGF	972	17,00	Linear	71,43	140.685
1	Besondere Bauteile gesamt	alle	1975	70	20	1,00 Stk.	8.000	17,00	Linear	71,43	2.674
2	Schuppengebäude	alle	2005	30	10	89,00 m² BGF	388	11,00	Linear	66,67	12.775
3	Nebengebäude: Gartenhütte	alle				1,00 Stk.	2.000	0,00	Manuell	0,00	2.000

Σ 158.134

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten 158.134**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 7.906

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 166.040**

+ Bodenwert 16.492

**Vorläufiger Sachwert 182.532**

± Marktanpassung -12,00% -21.904

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 160.628**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Bauschäden 7.000
- Fehlende Innenbesichtigung 10,00% 16.063
- Anpassung/Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse 2,50% 4.016

**SACHWERT 133.549**

## Sachwert (Flurstücke 6/1 und 6/3 – Carport)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
4	Carport	alle	2005	40	20	1.00 Stk.	8.000	17.00	Linear	50.00	4.680

Σ 4.680

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten 4.680**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 234

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 4.914**

+ Bodenwert Flurstück 6/1, 6/3 1.260

**Vorläufiger Sachwert 6.174**

± Marktanpassung -0% 0

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 6.174**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / keine

**SACHWERT 6.174**

## Erläuterungen zum Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 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, ImmoWertV Anlage 4), 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 vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, dem vorläufigen Sachwert der Außenanlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich dann nach Berücksichtigung des Sachwertfaktors. Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich dann der Sachwert.

## Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert. Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Geschoss	BGF (m²) Bruttogrundfläche
<b>Wohnhaus mit Aufstockung/Anbau</b>	
Kellergeschoss mit Anbau (Garage im KG-Anbau) (9,30 m x 9,20) + (7,90 m x 4,20 m) – (2,00 m x 4,20 m)	110,34
Erdgeschoss (9,30 m x 9,20) + (7,90 m x 4,20 m)	118,74
Obergeschoss (9,30 m x 9,20) + (7,90 m x 4,20 m)	118,74
Dachgeschoss / nur Haupthaus (augenscheinlich nicht bzw. nur teilausgebaut) (9,30 m x 9,20)	85,56
Summe	433,38
<b>Summe (rd.)</b>	<b>433</b>

### Aufteilung in Hauptgebäude / Anbau:

Hauptgebäude:  $9,30 \text{ m} \times 9,20 = 85,56 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Geschosse} = 342,24 \text{ m}^2 = \text{rd. } 79 \%$   
 Anbau:  $433,38 \text{ m}^2 - 342,24 \text{ m}^2 = 91,14 \text{ m}^2 = \text{rd. } 21 \%$

<b>Schuppengebäude</b>	
Schuppen Teil1 $((5,20+6,40)/2) \times 5,70$	33,06
Schuppen Teil 2 $(5,00 \times 8,20)$	41,00
Schuppen Teil 3 $((1,40 + 2,50)/2) \times 4,20$	8,19
Schuppen Teil 4 $(2,10 \times 3,40)$	7,14
Summe	89,39
<b>Summe (rd.)</b>	<b>89</b>

<b>Doppelcarport</b>	
Erdgeschoss $(6,00 \times 6,00)$	36,00
<b>Summe (rd.)</b>	<b>36</b>

### Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Gebäudeteil	Baujahr	Restnutzungsdauer (RND)			
		Ansatz GND	Alter (Jahre)	Fiktives Baujahr	RND
Wohnhaus (Doppelhaustypus) mit Aufstockung/Anbau (vermutlich 70/80er Jahre)	50er Jahre	70	50	1975	20
Schuppen	unbekannt	30	20	2005	10
Carport	unbekannt	40	20	2005	20
Nebengebäude / Kleine Gartengerätehütte	-	-	-	-	-

### Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

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

### Wohnhaus mit Aufstockung: (Doppelhaustypus)

Das Ursprungsgebäude ist aus den 50er Jahren. Eine Aufstockung des Obergeschosses hat vermutlich in den 70/80er Jahren stattgefunden.

Das Baujahr wird fiktiv mit 1975 (1980 abzüglich 5 Jahre für Altsubstanz) unterstellt. Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer werden 20 Jahre angesetzt.

### Schuppen mit Garagentor: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude = GND 30 Jahre

Geometrisch war das Gebäude ursprünglich zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten errichtet worden. Inzwischen dient es augenscheinlich als Abstellgebäude für Gartengeräte, Holz, etc. mit Garage (Garagentor). Die Zufahrt/Einfahrt zu dem Schuppenbereich mit Garage ist sehr beengt.

Gemessen an den unterschiedlichen Bauweisen (Massiv- bzw. Holzbauweise) und dem Gebäudezustand wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 10 Jahren und das Baujahr fiktiv unterstellt.

### Carport: Doppelcarport

Das echte Baujahr ist unbekannt, gemessen am Zustand und Ausbauqualität wird hier die o.g. GND/RND angesetzt. Das Gebäude dient derzeit als Lagerplatz für diverses, u.a. auch Müllsäcke. Es ist mit Planen verhangen.

### Baunebenkosten:

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

### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffend Preisindex (§ 36 Abs. 2, 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 auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

### Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungsstichtag

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Index Basisjahr 2010}} = \text{Baupreisindex}$$

Stand: I. Quartal 2025:

Wohngebäude: = 1,872 Baupreisindex

### Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den durchschnittlichen 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 ImmoWertV Anlage 4 / NHK 2010 entnommen. Eine korrekte Anpassung wird mit Wichtung der Standardmerkmale vorgenommen.

### Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Wohnhaus Haupthaus

*Doppel- und Reihenendhäuser / Haupthaus*

Gebäudeart: 2.12

Standardstufe 2: 595 €/m² inkl. Nebenkosten

595 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 505 €/m² ohne Nebenkosten

505 €/m² x 1,872 Baupreisindex = 951 €/m²

### Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Wohnhaus mit Anbau

*Doppel- und Reihenendhäuser / Anbau*

Gebäudeart: 2.13

Standardstufe 2: 695 €/m² inkl. Nebenkosten

695 €/m² abzüglich 17 % Nebenkosten = 594 €/m² ohne Nebenkosten^

Anpassung der Normalherstellungskosten bezüglich abweichender Bauqualität/Merkmalen im KG (Garage):

NHK Anbau: 594 €/m² ohne Nebenkosten

BGF Anbau EG/OG: (7,90 m x 4,20 m) = 33,18 m² x 2 Geschosse = 66,36 m² = rd. 66 m² BGF = 73 %

BGF Anbau /KG: (7,90 m x 4,20 m) – (2,00 m x 4,20 m) = 24,78 m² = rd. 25 m² BGF = 27 %

BGF Gesamt Anbau: 66,36 m² + 24,78 m² = 91,14 m² = rd. 91 m² BGF = 100 %

594 €/m² x 27 % = 160 €/m² BGF abzüglich 20 % (32 €/m²) = 128 €/m²

594 €/m² x 73 % = 434 €/m² BGF = 434 €/m²

Ansatz NKH = 562 €/m²

562 €/m² x 1,872 Baupreisindex = 1.052 €/m²

### Zusammenstellung Normalherstellungskosten Gesamt / Wohnhaus:

951 €/m² x 79 % = 751 €/m² BGF

1.052 €/m² x 21 % = 221 €/m² BGF

Ansatz NKH = 972 €/m² BGF



#### Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Schuppengebäude

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Gebäudeart: 18.5

Standardstufe 3: 230 €/m² inkl. Nebenkosten

230 €/m² abzüglich 11 % Nebenkosten = 207 €/m² ohne Nebenkosten

242 €/m² x 1,872 Baupreisindex = 388 €/m²

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche 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, falls diese nicht bereits in den NHK (Normalherstellungskosten) enthalten ist, zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschalen Zeitwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Die Ermittlung der NHK der Garage wird hier durch Datengrundlagen nach Typ und Standardstufe durchgeführt.

Besondere Bauteile	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Treppenanlage beim Anbau	1	Pauschal	5.000 €	Siehe Berechnung
Balkon Anbau / OG	1	Pauschal	3.000 €	Siehe Berechnung

Nebengebäude	Anzahl	€/ Einheit	€/ Gesamt	Alterswertgeminderter Ansatz
Doppelcarport	36 m²	Pauschal	8.000 €	Siehe Berechnung
Gartenhütte	1	Pauschal	2.000 €	Siehe Berechnung

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt.

Es werden hier als wertrelevant 5,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen im Verkehrswert angesetzt.

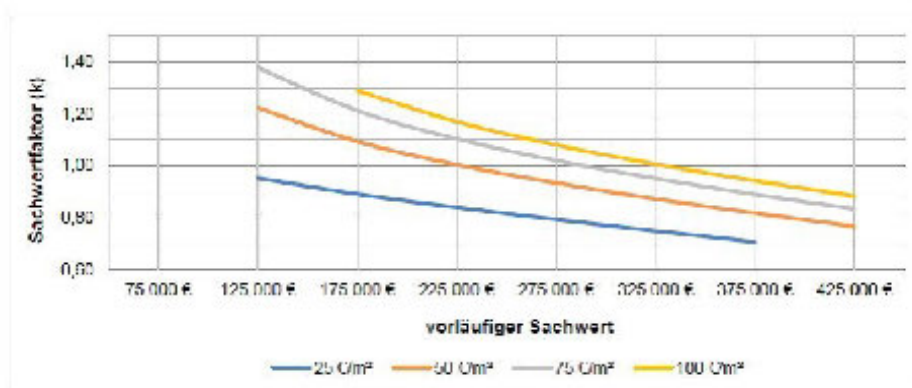
## Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung.

Immobilienmarkt 2025 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

2023 - 2024 vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor k für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser			
	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €				
125.000 €	0,95	1,22	1,30	
175.000 €	0,89	1,09	1,21	1,29
225.000 €	0,81	1,00	1,10	1,17
275.000 €	0,79	0,90	1,02	1,09
325.000 €	0,75	0,87	0,95	1,01
375.000 €	0,71	0,82	0,89	0,94
425.000 €		0,77	0,83	0,89

Anzahl der Kauffälle				
vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert			
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000 €	1	1		
125.000 €	12	12	8	
175.000 €	19	25	17	4
225.000 €	15	30	24	2
275.000 €	11	19	13	2
325.000 €	13	9	15	6
375.000 €	2	4	7	2
425.000 €		2	3	3
Summe	73	102	87	19



## Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt (Wohnhaus, ohne Carport) liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 182.500 €, der Bodenwert bei 28 €/m². Die Lage ist gut und liegt innerhalb der Durchschnittsdaten vom Gutachterausschuss.

Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 0,88 angesetzt.

Die Marktanpassung beträgt somit -12 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 0,88.

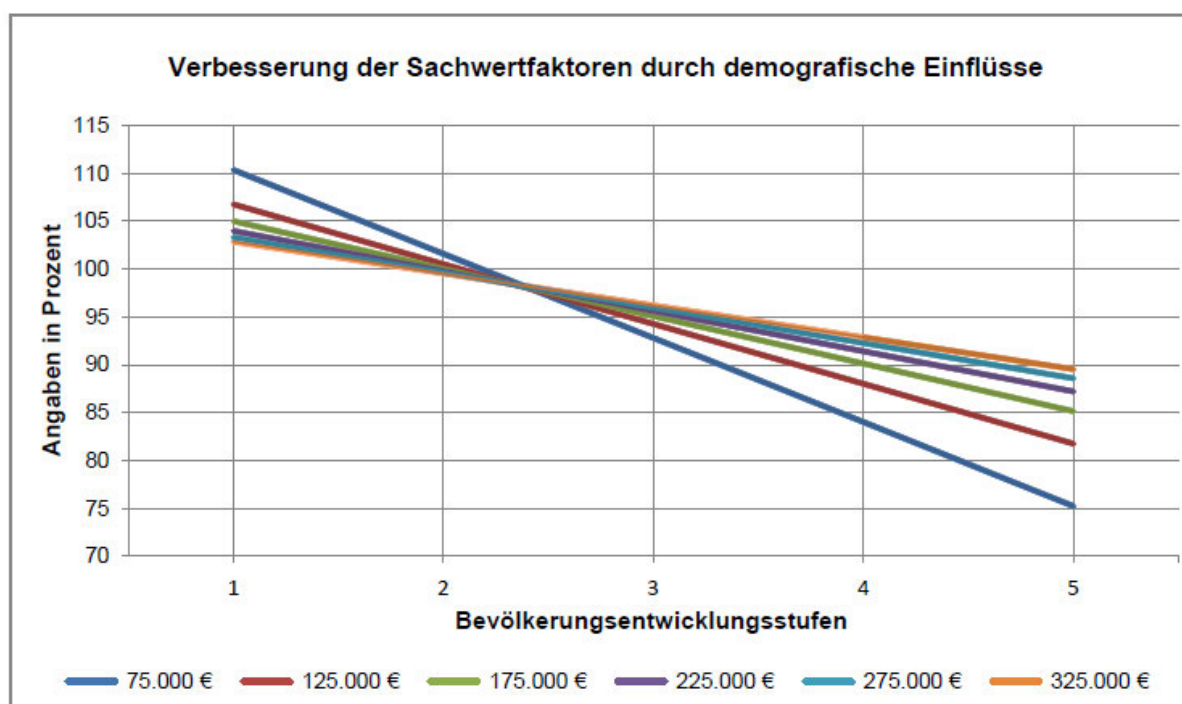
### Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse (NHK 2010):

Der Gutachterausschuss Kreis Hersfeld-Rotenburg hat in seinem Immobilienmarktbericht Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienvorlauf zur Folge hat, d. h. der demografische Einfluss wird geringer. Allerdings lässt sich auch feststellen, dass hochpreisige Immobilien in den von der Demografie am stärksten betroffenen Regionen kaum gehandelt werden.

Beispielsweise ergibt sich für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000.- € in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 ein Zuschlag von ca. 10,4 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert, in der Entwicklungsstufe 5 ist ein Abschlag von ca. 24,8 % anzubringen. Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen.

### Zu- / Abschläge für die Gemeinde Bebra:

Der Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2025, Tabelle 7.4.1 Bevölkerungsentwicklung sagt aus, dass in einem Betrachtungsraum von 28 Jahren mit einer jährlichen Veränderung von -0,46 % und -12,9 % gesamt auszugehen ist. Es ist mit einem Rückgang der Bevölkerung um 50 % in 80 Jahren in Bebra zu rechnen. Somit liegt die Gemeinde zwischen den Stufen 2+3.



### Ansatz:

Abschlag von rd. 2,5 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert.

### **Pkw-Stellplatz**

Es sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden. Der Wert der vorhandenen Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten.

### **Photovoltaik/ Solarthermie**

keine vorhanden

## Ergebnis

### Verkehrswert

§ 194 BauGB

<b>Werte zu Flurstück 5</b>	Bodenwert	16.492
	Sachwert	133.549
<b>Werte zu Flurstück 6/1,6/3</b>	Bodenwert Flurstück 6/1	700
	Bodenwert Flurstück 6/3	560
	Sachwert	6.174
Unbebaute Flurstücke		
<b>Wert zu Flurstück 116/10</b>	Bodenwert	27.948
<b>Wert zu Flurstück 81</b>	Bodenwert	3.142
<b>Wert zu Flurstück 82</b>	Bodenwert	2.521

Sachverständiger:

Bad Hersfeld, 04.07.2025  
Dipl.-Ing.(FH) Architekt  
HypZert (F), REV  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

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

### Anlagenverzeichnis:

1	Beantwortung der gerichtlichen Hinweise	1 Seite
2	Straßenübersichtskarten	3 Seiten
3	Abzeichnung der Flurkarte	2 Seiten
4	Fotodokumentation 36 Digitalfotos	7 Seiten

### Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

Pos. 1)	Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Flurstücken. Diese sind einzeln ausgewiesen.
Pos. 2)	Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
Pos. 3)	Keine wertrelevanten vorhanden.
Pos. 4)	Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.
Pos. 5)	Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.
Pos. 6)	Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes vorgenommen werden.
Pos. 7)	Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin (106) Digitalfotos angefertigt, davon sind 34 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigelegt.
Pos. 8)	Es lagen keine Planunterlagen vor.
Pos. 9)	Es fand keine Innenbesichtigung des Objektes statt. Eine Bewertung etwaiger Schäden im Objekt konnte nicht vorgenommen werden.

### Gerichtliche Zusatzhinweise:

a.)	Frankfurter Str. 6: Augenscheinlich bewohnt.
b.)	Eine gewerbliche Nutzung ist nicht ersichtlich.



# Übersichtskarte MairDumont

36179 Bebra, Frankfurter Str. 6



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



0

20.000 m

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

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

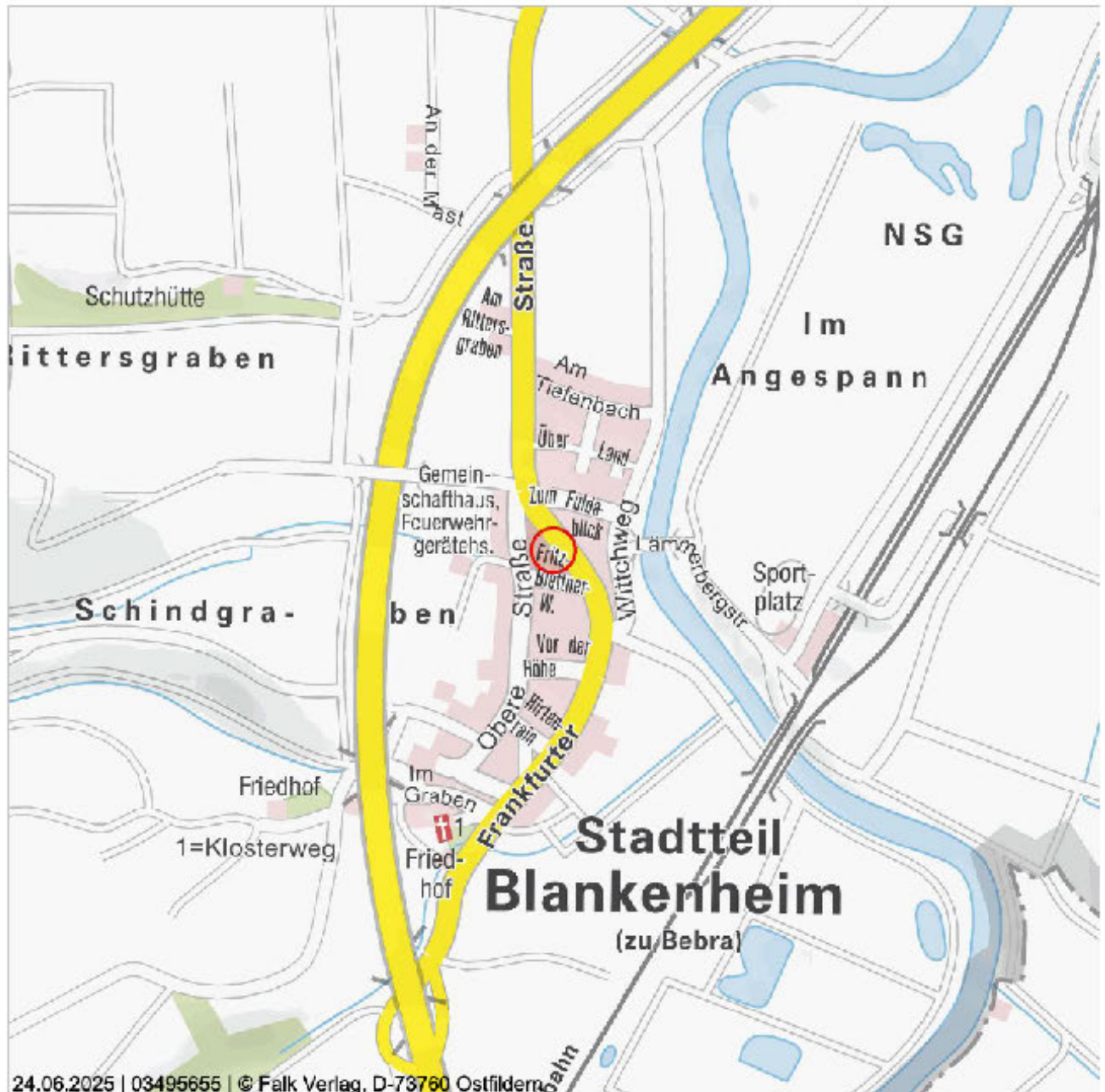
## Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



## Regionalkarte MairDumont

36179 Bebra, Frankfurter Str. 6



24.06.2025 | 03495655 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Zine: Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

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

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025





Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

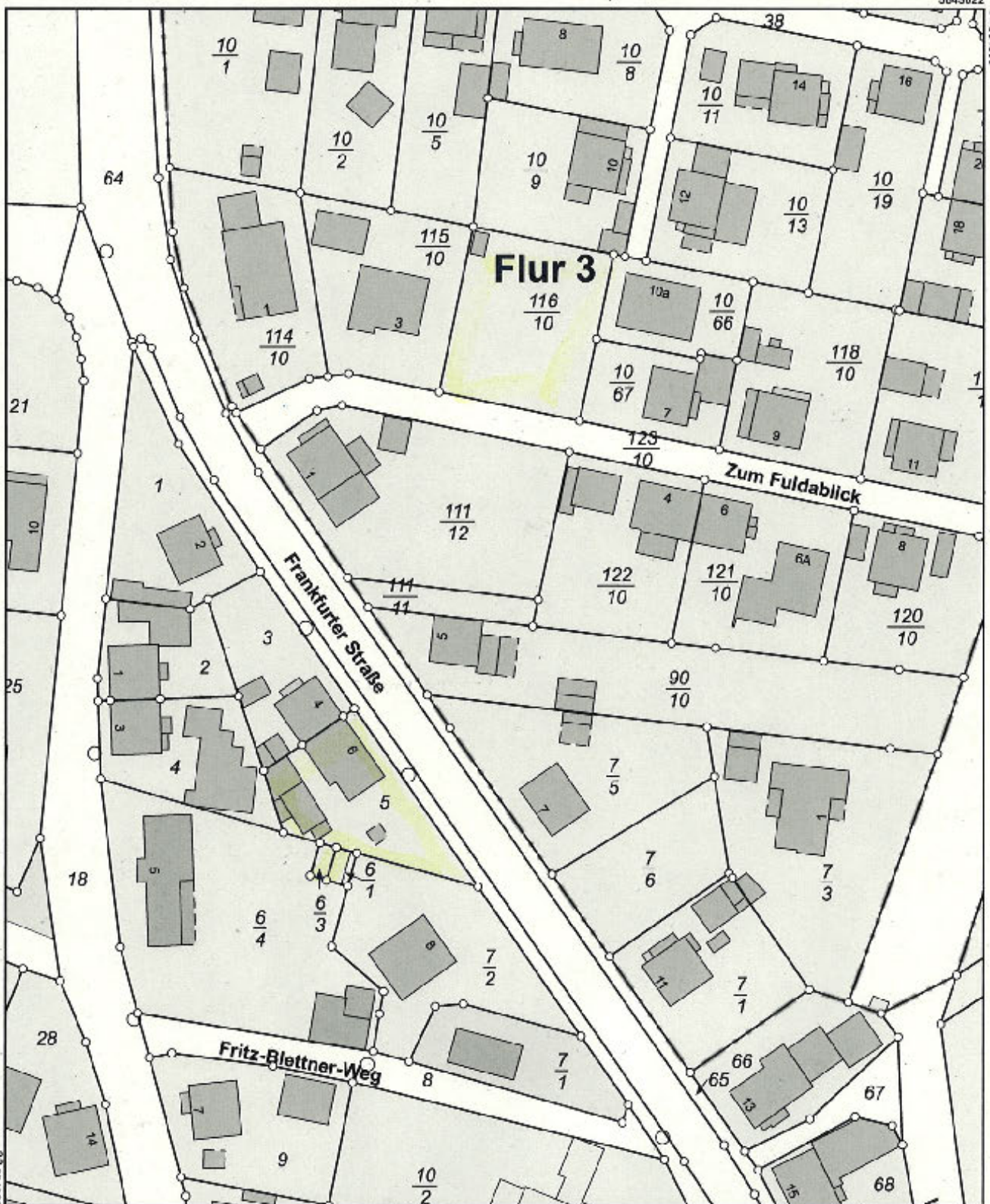
44  
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 23.07.2024  
Antrag: 202619924-1

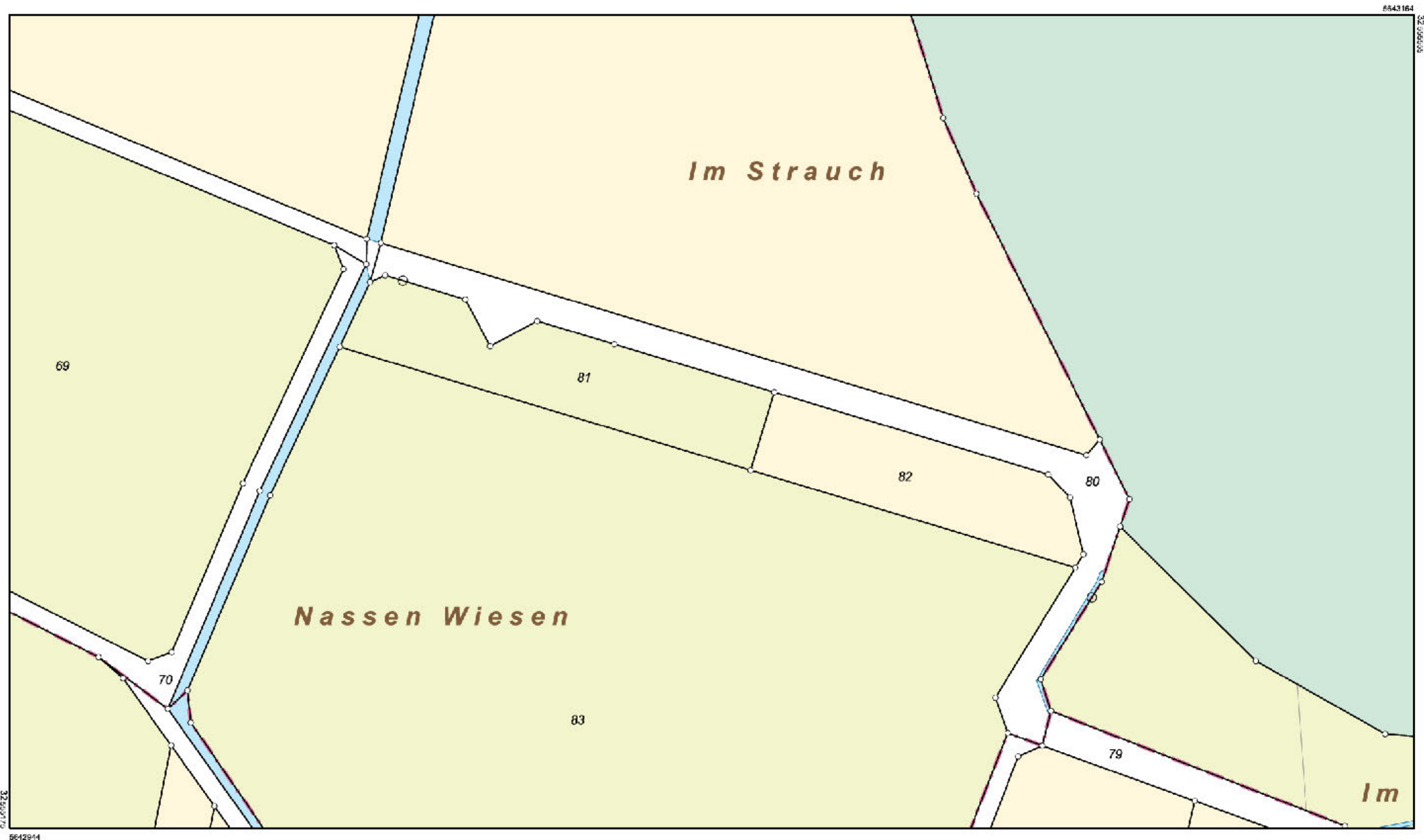
Flurstück: 111/11  
Flur: 3  
Gemarkung: Blankenheim

Gemeinde: Bebra  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.





Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



**Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)**

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 81  
Flur: 4  
Gemarkung: Blankenheim

Gemeinde: Bebra  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 27.06.2025

Antrag: 202944663-2

**Fotodokumentation zum Gutachten**



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Nordostseite  
 Frankfurter Straße



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Nordostseite  
 Frankfurter Straße



Flurstück 5  
 Zufahrt links neben Gebäude



Flurstück 5  
 Zufahrt links neben Gebäude



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen links / Wohnhaus rechts



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Wohnhaus  
 Südwestansicht  
 „Innenhof“





Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Südwestansicht  
 Zugang Wohnhaus



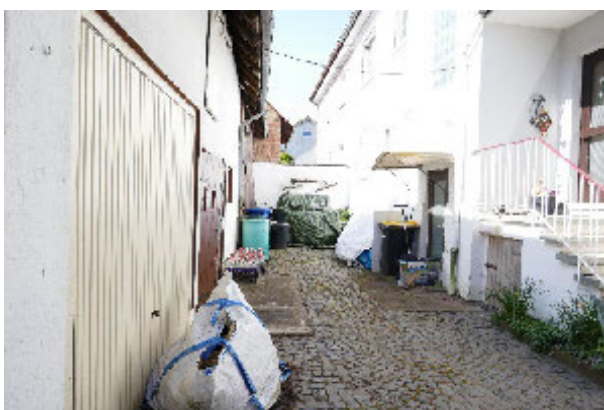
Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen links / Wohnhaus rechts  
 „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen links / Wohnhaus rechts  
 „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen links / Wohnhaus rechts  
 „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 „Innenhof“





Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen links / Wohnhaus rechts  
 „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenansicht  
 Schuppen  
 Südseite  
 „Innenhof“



Flurstück 6/1 und 6/1  
 Aussenansicht  
 Blick auf Carport  
 Nordseite / Innenhof



Flurstück 6/1 und 6/1  
 Aussenansicht  
 Blick auf Carport  
 Südseite / von Nachbarflurstück aus



Flurstück 6/1 und 6/1  
 Umfeld bei  
 Carport / Südseite

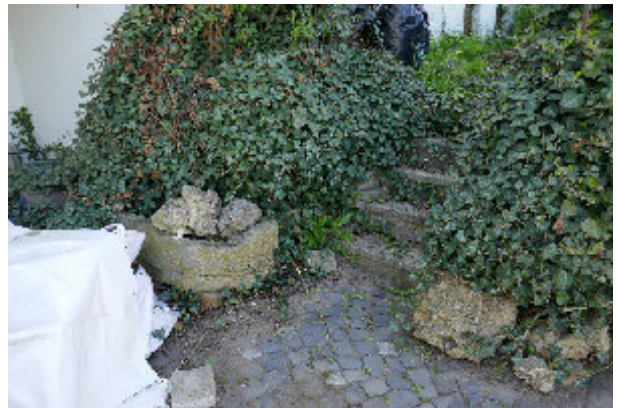


Flurstück 6/1 und 6/1  
 Umfeld bei  
 Carport / Südseite





Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 Frankfurter Straße



Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 Frankfurter Straße



Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 Gartenhütte



Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 „Innenhof“



Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 Gartenhütte



Flurstück 5  
 Aussenanlagen  
 Gartenhütte



Flurstück 5  
Aussenanlagen  
Frankfurter Straße



Umfeld  
Frankfurter Straße



Umfeld  
Frankfurter Straße



Umfeld  
Frankfurter Straße





Unbebautes Flurstück 116/10  
 Umfeld  
 Zum Fuldablick



Unbebautes Flurstück 116/10  
 Umfeld  
 Zum Fuldablick



Unbebautes Flurstück 116/10  
 Zum Fuldablick



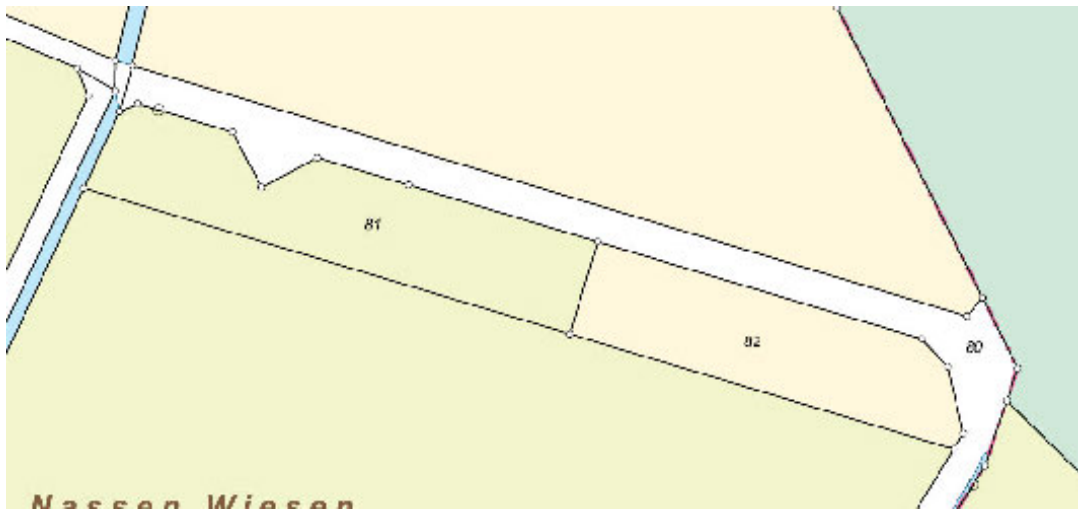
Unbebautes Flurstück 116/10  
 Zum Fuldablick



Unbebautes Flurstück 116/10  
 Zum Fuldablick



Unbebautes Flurstück 116/10  
 Zum Fuldablick



Landwirtschaftliche Fläche  
Flurstück 81 + 82

