Frank Glenz
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bewertung und Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Bauschäden

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

Intern: 1.014 – 014 – 2026 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 13 / 26

Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	36269 Philippsthal
Lage/ Straße	Hainweg 6
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld
Eigentümer	
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz
Ortbesichtigung	Dienstag, 04.08.2026
Besichtigungsumfang	Außenbereiche
Wertermittlungsstichtag	11. September 2026
Qualitätsstichtag	11. September 2026



Bebautes Grundstück
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
123.000
einhundertdreiundzwanzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zwecke der Bewertung des Grundbesitzes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld mit Beschluss vom 20.07.2026 (Aktenzeichen: 4 K 13 / 26).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummern. Das bebaute Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 100 m² im Erd- und Obergeschoss auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 898 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde mit dem Wohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich bebaut, an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Wirtschaftsgebäude und Stallgebäude.

Die Lagequalität für das bebaute Grundstück ist für Wohnen mit durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet.

Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), neu GEG (Gebäudeenergiegesetzt) liegt für das Wohngebäude vor (HE-2025-005618923).

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 / Blz 532 500 00
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie

Positive Eigenschaften

- typischer Einfamilienwohnhaus
- ortsüblicher Grundstückszuschnitt
- leicht durchschnittliche Mikrolage
- kein Leerstand im Umfeld beim Ortstermin feststellbar

Negative Eigenschaften

- deutlicher Renovierungs- und Sanierungsstau vorhanden
- verwildertes Grundstück

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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Philippsthal Nachfrage ist gleichfalls mit einer konstant bis leicht steigend Nachfrage zu rechnen.

Vorbemerkungen

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld
– Vollstreckungsgericht –
Dudenstraße 10
36251 Bad Hersfeld

Eigentümer:

1. Herr	2. Frau	Anteil je ½ zur Hälfte

*

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 für das bebaute Grundstück 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 in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung sowie auf die beiden Grundstücke ohne eigene Erschließung (Inselgrundstücke) gegeben.

Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 31.07.2026, 10.00 Uhr, wurden fristgerecht (24.07.2026) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36269 Philippsthal, Hainweg 6, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Gläubiger

Gläubiger Zeichen: ohne

b.) Schuldner 1.)

2.)

Vertreten durch

Der Schuldner zu 1.) meldete sich telefonisch beim Gutachter und beantragte eine Terminverlegung. Bei diesem Telefonat wurde gleich der zweite Ortstermin festgelegt auf Dienstag, den 04.08.2026, 10.00 Uhr und alle Beteiligten per Einwurf-Einschreiben, fristgerecht am 29.07.2026, nochmals zum Objekt eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Dienstag, den 04.08.2026, 10.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt. Das bebaute Grundstück und Gebäude wurden von innen und außen in Augenschein genommen.

Für den Gutachter nahmen teil:

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

Gegenstand der Besichtigung

Der Gutachter ist pünktlich um 10.00 Uhr zum Ortstermin erschien und wurde bereits vom Eigentümer erwartet. Nach kurzer Vorstellung des Gutachters und Klärung der Sachlage, dass die Besichtigung nicht erzwungen werden kann, stimmte der Eigentümer einer Besichtigung zu. Das Wohnhaus wurde zusammen mit dem Eigentümer von innen (Keller bis Dachboden) sowie von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen. Während der Außenbesichtigung verabschiedete sich der Eigentümer und der Gutachter nahm die Grundstücksbesichtigung samt Nebengebäude alleine wahr. Der Ortstermin wurde gegen 12.00 Uhr geschlossen.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

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

Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Beim zuständigen Kreisbauamt in Bad Hersfeld konnte keine Bauakte zum Objekt eruiert werden. Beim Bauamt der Gemeinde Philippsthal wurde eine Teilbauakte vom Gutachter eingesehen und teildigitalisiert (teilfotografiert).

Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung des bebauten Grundstückes sind nur auf den deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auf die erkannten Baumängel und Bauschäden zu beachten.

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 20.07.2026 (Eingang beim Sachverständigen 24.07.2026).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 20.07.2026
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Rotensee, Amtlicher Ausdruck vom 28.04.2026, Blatt 915, Seite 1 bis 13.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.03.2026 / 203 187 885 - 1
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.05.2026 / Zeichen: 2.10 H. 599/26
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 08.05.2026 / Aktenzeichen: B II-1
- Auskunft der Gemeinde Philippsthal vom 07.05.2026, bezüglich der Anliegerbeiträge.
- Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.05.2026. Geschäftszeichen: 0030-31.2-200 b 632-00275 # 2026-00015 / Dokument-Nr.: 0030-2026-135 940 / Erfassungs-Nr.: AL 131 / 2026
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 20.08.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 20.08.2026.

Allgemeine Angaben
Interessenkonflikt

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

Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) nicht ausfindig gemacht werden. Bei der Gemeinde Kirchheim konnte eine geringe Teilbauakte eingesehen und teildigitalisiert (fotografiert) werden.

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 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr.: 192).
ImmoWertV	(Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 3634])
SW-RL	(Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2)
EW-RL	(Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4)
ZVG	(Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 20.05.2026 (BGBl. I S. 2026 I Nr.: 152).
	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023 – 2024 und 2025
	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2026
BewG	(Bewertungsgesetz – Neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 19 G v. 22.6.2026 I Nr. 192)

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

Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren als Plausibilität.

Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus

Bodenwert + Sachwert

Lagebeschreibung
Erläuterungen Makrolage (bebautes Grundstück)

Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	36269 Philippsthal	Einwohner	31. Dez. 2025	ca.	3.914
Gemarkung	36269 Philippsthal	Einwohner	31. Dez. 2025	ca.	3.914

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Philippsthal weist (2025) ca. 3.914 Einwohner auf und gliedert sich in 6 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde von 184 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Gemeinde Philippsthal mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,8 % 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 2026 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 29.389 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,8. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2026 bei rd. 4,2 % und Deutschlandweit bei rd. 5,2 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2026 bei rd. 3,7 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

Überregionale Verkehrsanbindungen

Philippsthal liegt an der Werra. Die Ulster mündet zwischen dem Ort und dem Ortsteil Röhrigshof in die Werra. Der tiefste Punkt liegt mit 212 m ü. NN in der Werraaue bei Harnrode. Der höchste Punkt liegt im Nordosten der Gemeindegemarkung auf etwa 445 m ü. NN-Höhe, wo die Gemarkungsgrenzen von Philippsthal, Heringen und Vacha aufeinandertreffen.

Philippsthal ist eine Gemeinde im osthessischen Landkreis Hersfeld-Rotenburg, mit Lage an der Bundesstraße B 62, die direkt durch Philippsthal und im Westen nach Alsfeld und im Osten nach Vacha führt.

Die nächsten größeren Städte sind Bad Hersfeld (ca. 30 km westlich), Fulda (ca. 33 km südsüdöstlich) und Hünfeld (ca. 30 km südwestlich) sowie Bad Salzungen (ca. 20 km östlich).

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Die Autobahn A 4 mit Anschlussstelle 33 Friedewald liegt nordwestlich, ca. 15 km entfernt.

Bewertung der Makrolage

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

Erläuterungen Mikrolage
Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Philippsthal ist über die Bundesstraße B 62 erschlossen. Die Bundesstraße B 62 führt von Philippsthal von Vacha nach Bad Hersfeld. Der Ortsteil Philippsthal wird direkt durch die Bundesstraße 62 geteilt und erschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Bundesstraße im südöstlichen Ortsausläufer.

Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 335 und Linie 340 sichergestellt. Der nächstgelegene Bahnhof ist in der Kreisstadt Bad Hersfeld mit der Bahnstrecke Frankfurt–Göttingen und wird von der NVV-Linie RB5 bedient sowie mit der Verbindung (Cantus RE5 / RB5 / RT5 / R5) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel (nördlicher Richtung) und der Stadt Fulda (östlicher Richtung).

Nachbargemeinden

Philippsthal grenzt im Norden an die Stadt Heringen (im Landkreis Hersfeld-Rotenburg), im Osten an die Stadt Vacha, im Süden an die Gemeinden Unterbreizbach (beide im thüringischen Wartburgkreis) und Hohenroda sowie im Westen an die Gemeinde Friedewald (beide im Landkreis Hersfeld-Rotenburg).

Gemeindegliederung

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Gethsemane, Harnrode, Heimboldshausen, Philippsthal, Röhrigshof, Unterneurode.

Betriebe

Größere Betriebe in der Gemeinde Philippsthal:
Kaliwerk Hattorf, Teil des Kaliwerks Werra der K+S-Gruppe sowie mehrere kleine Betriebe.

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. Der Hessische Radfernweg R5 (Nordhessenroute Eder-Fulda-Werra) führt über 220 km von Willingen im Upland entlang des südlichen Ederseeufers, über Homberg (Efze) und Rotenburg an der Fulda bis nach Wanfried an der Werra. Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) verbindet Werra und Taunus über 215 km durch den Vogelsberg. 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

Der Ortsteil Philippsthal besitzt eine gute Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen etc. sind ggf. durch und über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Erläuterungen Mikrolage
Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Philippsthal ist über die Bundesstraße B 62 erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 355 und Linie 340 sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle in ca. 800 m nordwestlicher Richtung direkt an der Bundesstraße B 62. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am südöstlichen Ortsrand, der Ortskern ist fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Öffentliche asphaltierte Bundesstraße B 62, diese führt direkt durch Philippsthal, das Bewertungsobjekt selbst ist über eine asphaltierte Ortstraße „Südstraße“ von der die Sackgasse „Hainweg“ nach Osten abgehend erschlossen.

Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage im südöstlichen Ortsrand mit fußläufiger Erreichbarkeit des Ortskernnähe sowie durch den Grundstückszuschnitt mit normaler Erschließung, ist die Mikrolage als leicht durchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Immobilienmarkt

Es gibt eine geringe Nachfrage dieser Art von Einfamilienwohnhäusern in der angegebenen Lage.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Der deutlich sichtbare Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auch die erkannten Baumängel und Bauschäden sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundbuch Blatt 915

Auszug vom: 28.04.2026 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 13
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Philippsthal	915	840	Philippsthal	7	14 / 16	898

Abteilung I Eigentümer

1. Herr	2. Frau	Anteil je ½ zur Hälfte

*

Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Über das Vermögen des Eigentümers (Abt. I Nr. 4.1) ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen von 23.09.2024 (Amtsgericht Bad Hersfeld – Insolvenzgericht -, 11 IK 97 / 24); eingetragen am 24.09.2024.

Lfd. Nr. 4 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Über das Vermögen der Eigentümerin (Abt. I Nr. 4.1) ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen von 27.01.2026 (Amtsgericht Bad Hersfeld – Insolvenzgericht -, 11 IK 1 / 26); eingetragen am 02.02.2026.

Lfd. Nr. 5 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsgericht – Bad Hersfeld, 4 K 13 / 26; eingetragen am 28.04.2026.

Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenviewer“-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

Nach Auskunft des Kreisausschusses Landkreis Hersfeld-Rotenburg vom 11.05.2026, Zeichen: 2.10 H. 599 / 26, bestehen für das zu bewertende Grundstück, keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen oder Baulasten.

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 erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren konnten zum Bewertungszeitraum nicht eruiert werden.

Denkmalschutz, bebautes Grundstück

Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 08.05.2026, weder als Kulturdenkmal gemäß § 2, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) noch als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) eingetragen.

Bauordnungsrecht

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld keine Bauakte eruieren können. Bei der Gemeinde Philippsthal wurde ein Teilbauakte digitalisiert, daher wird die Legalität der Bebauung in dieser Bewertung als gegeben unterstellt.

Erschließungskosten

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Philippsthal teilte mit Schreiben vom 07.05.2026 mit, dass zum Bewertungsstichtag keine offenen Erschließungskosten anliegen.

Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Gewässerschadensfälle (FIS AG)

Mitteilung des Regierungspräsidenten Kassel, Geschäftszeichen: 0030-31.2-200b632-00275 # 2026 - 00015, Dokument-Nr. 0030-2026-135 940, Erfassungs-Nr. AL 131 / 2026, vom 11.05.2026, liegen für das betroffene Grundstück keine aktuellen Recherchen im FIS AG vor.

Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist mit der Immobilie im östlichen straßenseitigem Anschlussbereich bebaut. Der Straßenanschluss beträgt ca. 22,0 m.

Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt 898 m².

Grundstücksform

Grundstückszuschnitt ist ein Parallelogramm.

Grundstücksbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden abfallend auf.

Erschließungszustand
Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Bürgersteig 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 durchschnittlich anzugeben.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Das Bewertungsobjekt zeigt im Südosten mit der Nachbarbebauung als Grenzbebauung, siehe dazu Anzeichnung der Flurkarte in der Anlage.

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 „Hessenviewer – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Überschwemmungsgebiet sowie im Überflutungsgebiet, (siehe dazu Anlage Grundstücksqualität).

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Der deutlich sichtbare Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auch die erkannten Baumängel und Bauschäden sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 2023 zu 2025 [10.1] für Ein- und Zweifamilienhäuser um 27 % und im gleichen Zeitraum für Mehrfamilienwohnhäusern um 9,5 % gestiegen. Dies spiegelt die Nachfrage nach Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken in der Kreisstadt Bad Hersfeld wider, welche als konstant bis leicht steigend beurteilt werden kann. Für die Gemeinde Philippsthal ist gleichfalls mit konstanter Nachfrage zu rechnen.

Gebäudebeschreibung
Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

Einfamilienwohnhaus	Bauschein Nr. 899 / 66
Garage	Bauschein Nr.: 244 / 71 – daher 1971
Ölzentralheizung mit Heizöllager	Baubuch Nr.: 169 / 76
Stallgebäude	Bauschein Nr. 899 / 66

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung konnte eine angefangene Modernisierung und Sanierung festgestellt werden infolge einer normalen aber auch vernachlässigten Instandhaltung. Es wurden nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2015, die Heizungsanlage von Heizöl auf feste Biomasse (Holzpelletheizung) mit Solarthermie (Achtung die Heizungsanlage wird im Moment nur sporadisch betrieben), Kunststofffenster mit Isolierverglasung in allen Wohnräumen erneuert.

Anmerkung:

Der Ausstattungsstandart wird mit ca. 1980 unterstellt und spiegelt sich im gesamten Gebäude wider. Deutlich zeigt sich auch Renovierungs- und Sanierungsstau mit einhergehenden Baumängel und Bauschäden besonders im Kellergeschoss mit durchfeuchteten Kelleraußenwänden wie auch im Obergeschoss in einem Zimmer mit Feuchtigkeit und leichtem Schimmelbefall.

Konstruktion (aus Erkenntnissen beim Ortstermin, Teilbauakte / siehe auch Fotodokumentation)

Außenwände	Massiv gemauerte Außenwände mit Putzauftrag.
Innenwände	Massiv gemauerte Innenwände in unterschiedlichen Stärken mit Putzauftrag.
Decken	Keller- und Erdgeschoss massive Betondecke, zum Dachgeschoss Holzbalkendecke.
Dach	Satteldach mit fester Tonziegeleindeckung.
Treppen	KG zum EG als im An- und Austritt viertelgewendelte Betontreppe, vom EG zum OG als im An- und Austritt viertelgewendelte Holztreppe und zum Dachboden eine Einschubtreppe vom Obergeschossflur zu begehen.

Ausstattung

Bodenbelag	Entsprechend der Nutzung, Flur und Nasszellen gefliest, Wohnräume Laminatfußböden.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche zeigen jedoch einen starken Renovierungs- und Sanierungsstau.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss mit Gäste-WC und Handwaschbecken, Obergeschoss mit Badezimmer, Dusche, WC und Handwaschbecken.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2015 in allen Wohnbereichen, Kellergeschoss teilweise mit Kellerfenster unter Lichtschächten mit Einfachverglasung.
Rollläden	An allen Fenstern im Wohnbereich mit Gurtbetätigung vorhanden.
Türen	Zugangstür als Kunststofftür mit Verglasung aus 2015, Kellergeschoss mit Nebeneingangstür und Verglasung zum Garten, im inneren normale Holzfüllungstüren teilweise mit Verglasung in entsprechenden Zargen teilweise gestrichen.

Küchen	Wasser- und Abwasseranschluss im Erdgeschoss vorhanden.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation zeigt sich veraltet, die Unterverteilung vermutlich och aus dem Erstellungsjahr.
Heizung	Holzpelletheizung als Biomasse – Heizung mit Solarthermie Unterstützung aus dem Jahr 2015. Im Kellergeschoss aufgestellt mit kleinem Holzpelletlager und Förderschnecke.
Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über die Holzpelletheizungsanlage.
Tankanlage	Kleiner Holzpelletbunker mit Förderschnecke zur Heizungsanlage.
Schornstein	Gemauerter massiver zweizügiger Schornstein sowie auch ein einfacher Schornstein vorhanden

Sonstige technische Anlagen	Keine.

Sonstige Anlagen	Hauszugangspodest mit Treppenanlage massiv gemauert und verputzt mit Holzüberdachung.
	Offener Pultdach-Wintergarten als Holzkonstruktion mit klaren Stegplatteneindeckung, teilweise Seitenwände mit Nut- und Federbrettverkleidung, einfachen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und Plexiglas zum offenen Teilbereich.

Sonstige Nebengebäude	
Garage	Massiv gemauerte Einzelgarage an der östlichen Gebäudeseite errichtet, zunächst mit Heizöllager (rückgebaut) mit Betondecke als Flachdach mit Bitumen abgeklebt, elektrisches Garagentor.
Blockbohlengartenhaus	Massives Holz-Blockbohlengartenhaus südwestlich vom Wohnhaus auf dem Gartengrundstück mit kleiner nicht fertig gestellter Terrasse und Sichtschutzwänden.
Wirtschaftsgebäude	Zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude an der südöstlichen Grundstücksgrenze, massiv gemauert mit Betondecke, Satteldach mit fester Zeigeleindeckung. Vor dem Gebäude ein Betonbecken als Regenauffangbecken. Das Gebäude war beim Ortstermin nicht zu begehen zeigt aber einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau.
Stallgebäude	Eingeschossiges Stallgebäude als Anbau an das Wirtschaftsgebäude mit Kunststoffzugangstür, einfachen Fenstern und Pultdach mit Wellplatteneindeckung (vermutlich Asbest belastet). Das Gebäude war beim Ortstermin nicht zu begehen zeigt aber einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau.

Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilienwohnhaus nach Norden zur Anliegerstraße hin bebaut. Westlich auf dem Gartengrundstück wurde ein Blockbohlengartenhaus mit kleiner nicht fertiggestellter Terrasse und Sichtschutzzaun sowie an der südöstlichen Grundstücksgrenze das zweigeschossige Satteldach – Wirtschaftsgebäude und nach Süden ein eingeschossiger Pultdachanbau erstellt. Zum Hainweg - als Erschließungsstraße – wurde eine Bossensteineinfriedung angelegt und zum Hauszugang Betonpalisaden sowie eine Treppenanlage und eine gepflasterte Hoffläche vor der Garage. Vor dem Wohnhaus sowie auch hinter dem Wohnhaus ein Gartengrundstück mit Grünfläche und Laub- und Ziergehölbepflanzung. Durch die Bebauung ist die Hanglage teils terrassiert angelegt mit kleineren ebenen Flächen. An der westlichen Gebäudeseite eine gegenläufige Betontreppe als Kellerausgang mit Waschbetonlattenweg von der Zugangstreppe, über die Kelleraußentreppe, zur Terrasse am offenen Wintergarten und weiter zum Blockbohlengartenhaus und quer über die Fläche nach Süden zum Wirtschaftsgebäude und Stallanbau. Die Einfriedung nach Süden mit Gartentor, Betonpfosten und Maschendrahtzaun sowie davor eine Lebendhecke (siehe auch zur Ergänzung die Fotobeschreibung als Anlage).

Baumängel / Bauschäden

Das Gebäude konnte beim Ortstermin von innen und außen in Augenschein genommen. Hierbei wurde ein Ausstattungsstandart von ca. 1980 ermittelt werden. Das Einfamilien-Wohnhaus zeigt eine angefangene Sanierung sowie auch einen erheblichen und deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Das Kellergeschoss zeigt an den erdberührenden Außenwänden starke Durchfeuchtungen mit entsprechenden Putzablösungen, Radiatorenheizkörper in halbsteinigen Heizkörpernischen, Feuchteschäden in den Obergeschosswohnräumen mit teilweise anfänglicher Schimmelbildung. Im Dachgeschoss zeigt sich die Obergeschossdecke mit loseverlegter Dämmung und die Dachschrägen mit Zwischensparrendämmung ohne Dampfsperre. Leichte anfängliche Versottung des Heizungsschornsteins, ersichtlich an den Kamintüren im Kellergeschoss, auch bedingt durch die sporadische Laufleistung der Holzpelletheizung.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird als renovierungs- und sanierungsbedürftig eingestuft. Der Ausstattungsstandart wird Eingestuft mit ca. 1980 festgelegt.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Objektqualität des Einfamilienwohnhauses entspricht einem insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Standard mit insgesamt unterdurchschnittlichem, mäßigem 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
Auf Grund des deutlich sichtbaren Sanierungs- und Renovierungsstaus sowie für die Baumängel und Bauschäden wird sachverständig eine pauschale Wertminderung in Höhe von 215 € / m² ermittelt.	100 m²	215 €	21.500
		Summe	**21.500**

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

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

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

Die ermittelte Wertminderung ist in den entsprechenden Berechnungsmetoden in der Position „besonders wertbeeinflussenden Umstände“ in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Wohnfläche wird aus der Grundriss-Skizzen des Gutachters ermittelt, die auf Annahmen erstellt wurde. Da die Gebäudemaße aus den Grundriss-Skizzen sowie 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.

Einfamilienwohnhaus

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Kellergeschoss	63,14	63	0 %	47	---	0,75
Erdgeschoss	63,14	63	0 %	---	50	0,80
Obergeschoss	63,14	63	0 %	---	50	0,80
Dachgeschoss	63,14	63	0 %	38	---	0,60
gesamt rd.	**252,56**	**** 253**	**0 %**	**85**	**100**	**0,73**

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienwohnhaus, für das Erd- und Obergeschoss mit 0,80 und für das Dachgeschoss mit 0,60 ermittelt und für das Kellergeschoss wird der Ansatz mit 0,75 gewählt.
** Siehe Berechnung zur Brutto-Grundfläche

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	
Einfamilienwohnhaus Typ 1.12 (Einfamilienwohnhaus, Standardstufe 2-3, nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	1966	55	1971	25	80

* Restnutzungsdauer und Alter – ermittelt auf Grund des fiktiven Baujahres.
** Alter und fiktives Baujahr über die Restnutzungsdauer ermittelt.

Korrekturfaktoren:						Kkf	Gewählt
Wohnungsgrößen	ca.	35	m²	WF/WE	=	1,10	---
Wohnungsgrößen	ca.	50	m²	WF/WE	=	1,00	---
Wohnungsgrößen	ca.	135	m²	WF/WE	=	0,85	---

Korrekturfaktoren für die Grundrisse:

	Kkf	---
Einspänner	1,05	---
Zweispänner	1,00	---
Dreispänner	0,97	---
Vierspänner	0,95	---

Kein Ansatz, da es sich hier um ein Einfamilien-Fachwerkhaus mit Bauerweiterungen handelt.

Baujahrermittlung

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:
Baujahr aus 1964 mit einem Ausstattungsstandart von 1970 und geringem Modernisierungsansatz.

Modernisierungselemente (SW-RL – Anlage 4)	max. Punkte	ermittelt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	---
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	---
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	---
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	---
Gesamt	20	3,5

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.

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

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 3,5 Punkten. Die fiktive Baujahrermittlung wird daher sachverständig interpoliert und auf volle Jahre gerundet nach vorstehender Formel ermittelt mit 1971.

Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1	Philippsthal	Hof- und Gebäudefläche Hainweg 6	7	14 / 16	898

Grdst.-teilfäche-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m²	Anteil	Nenner		Bodenwert
1	Hof- und Gebäudefläche Hainweg 6	898	42,00	100	100	ja	37.716

Bodenwert (rentierliche Anteile)	37.716
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	k. Ansatz
Bodenwert (gesamt)	37.716

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Bodenrichtwert

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Philippsthal und zum Abgleich aus „Hessenviewer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026 „Hessenviewer 2026“ / zum Stichtag weiterhin gültig
Bodenrichtwert	42,00 €/m²
Bodenrichtwertzone	237 700 01
Erschließungszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Der Bodenwert mit 42,00 €/m² wird als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, da das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken (Baugrundstück im Baugrenzbericht) der Typologie im Wesentlichen entspricht. Um die Bewertungssystemkonformität einzuhalten wird hier sachgerecht auf spekulative Elemente verzichtet. Ein Umrechnungskoeffizient wird gleichfalls nicht angesetzt.

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

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfäche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlage				Alterswert-minderung		Alters-wertg. Herstel-lungs-kosten
	Gebäude		fiktiv	Jahre		m² BGF	€/m² inkl. BNK	Baupreis Index	€	Ansatz	%	€
1	Einfamilienwohnhaus	1	1971	80	25	253	660	1,982	330.954	linear	69	102.596
w = Wohnen, g = Gewerbe									∑ 330.954			∑ 102.596

	Alterswertgeminderte Herstellungskosten (inkl. BNK)		102.596
+	Sonstige Nebengebäude	lt. Aufstellung	8.200
+	Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	lt. Aufstellung	3.900
+	Zeitwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 114.696 rd.	3.441
+	Bodenwert (rentierlich)		37.716
Vorläufiger Sachwert			**155.853**
	Sachwertfaktor als Marktanpassung	x 0,93	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			**144.943**
	Besonders wertbeeinflussenden Umstände		
-	Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie dem Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 15)		21.500
Sachwert			123.443
Sachwert gerundet			**123.000**

Erläuterung zum Sachwert:

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

Volumen und Flächen:

Zur Bewertung werden die Grundriss-Skizzen 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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (§ 22 Abs. 3, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindexes wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert allerdings ab August 2018 auf der Preisbasis 2015/100 und muss daher entsprechend den HNK 2010 interpoliert angepasst werden. Eine direkte Anwendung des Baupreisindexes 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 oder Index Basisjahr 2015 umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Baupreisindizes: Deutschland, Tabelle 61261-0002.

Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für das Jahr 2010 – Basisjahr 2010= (100,0)
Baupreisindex des Statischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag
Destatis – Originalwert 2010 = 100 – letzte Veröffentlichung II Quartal 2026 (veröffentlich 10.07.2026)

Wohngebäude: (198,2/ 100)
Bürogebäude (203,3/ 100)

Jahr	Monat / Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		198,2	203,3	199,1	---	---

Gewählter Baupreisindex = 1,982

Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt

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

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der SW-RL 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			
Gebäudeart	Einfamilienhaus			
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie				
			K-Faktor	gew. K-Faktor
Wohnungsgröße Ø	ca. 35 m² WF/WE		1,10	*
	ca. 50 m² WF/WE		1,00	*
	ca. 90 m² WF/WE		0,93	*
	ca. 135 m² WF/WE		0,85	*
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie				
			K-Faktor	gew. K-Faktor
Grundrissart	Einspänner		1,05	*
	Zweispänner		1,00	*
	Dreispänner		0,97	*
	Vierspänner		0,95	*

* Im vorliegenden Fall für die Bewertung als Einfamilienwohnhaus keine Ansätze gewählt.

Normalherstellkosten

Gebäude oder Gebäudeteil	Typenauswahl zur Ermittlung nach Quadratmetern (€ / m²) entsprechenden Korrektur-Faktor	Standard-stufe	€/m² Interpoliert *
Einfamilienwohnhaus Typ 1.12	(Standardstufe 2-3, nach Anlage 2. Tabelle 2, SW-RL)	2 – 3	660

* Interpoliert aus den gewählten Gebäudetypen

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
Garage	1	2.100	2.100
Blockbohlengartenhaus	1	1.500	1.500
Wirtschaftsgebäude	1	3.000	3.000
Stallgebäude	1	1.600	1.600
		insgesamt	8.200

Wesentlich beeinflussende Gebäudeteile	Anzahl / Einheit	€ / Einheit als Zeitwert	€ / Gesamt
Hauszugangspodest mit Treppenanlage	1	1.700	1.700
Kelleraußentreppe	1	900	900
Offener Pultdach-Wintergarten	1	1.300	1.300
		insgesamt	3.900

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

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

Marktanpassung durch den Sachwertfaktor

Gemäß § 23 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren 2024 – 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nach linearer Alterswertminderung. Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2026 diese tabellarisch angegeben (Tabelle 13.2.1 – linear). Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 156.000 € und einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² wird der Sachwertfaktor interpoliert mit 0,99 angegeben.

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

Die Marktanpassung erfolgt daher unter Verwendung und Interpolation des Marktanpassungsfaktors für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus Tabelle 13.2.1 Sachwertfaktor k (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) und wird entsprechend an den Bodenrichtwert von 42,00 €/m², sachverständige Interpolationen, angepasst mit 0,93 ermittelt.

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		Rohertrag	
	In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	rd. m²	ermittelt	marktüblich	monatlich/€ rd.	jährlich/ €
W	1	Einfamilienwohnhaus	25	2,5	1	100	4,25	5,30	425	5.100
w = Wohnen, g = Gewerbe			---			---		---	∑ w = 425	∑ w = 5.100

Marktüblicher erzielbarer Jahresrohertrag			**5.100**
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	37 %		1.909
Verwaltungskosten Wohnhaus	367 € je Wohnung	367	
Instandhaltungskosten Wohnhaus	100 m² x 14,40 €/m²	1.440	
Mietausfallwagnis	2 % von 5.100	102	
Modernisierungsrisiko im Marktwert nicht vorgesehen.		k. A.	
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks insgesamt			**3.191**
- Abzüglich Bodenwertverzinsung (rentierlich) 2,5 % von 37.716 €			943
Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlage			**2.248**
x durchschnittlicher Barwertfaktor (Vervielfältiger)	18,42		
			41.408
- Sicherheitsabschlag (entfällt)			kein Ansatz
+ Bodenwert			37.716
Vorläufiger Ertragswert			**79.124**
Besonders wertbeeinflussenden Umständen			
Besonders wertbeeinflussenden Umständen			
- Für die festgestellten Baumängel- und Bauschäden sowie dem Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe dazu Seite 15)			21.500
Ertragswert (ungerundet)			**57.624**
Ertragswert gerundet			**58.000**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100 % und der gewerbliche Anteil ist 0 %.
Der Bodenwertanteil beträgt rd. 48 % 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 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Datenlageaus 2024 – 2025 (Tabelle 13.3.1) mit 1,1 % angegeben mit einer Standardabweichung von 2,0 bei einem Bodenrichtwerten von 22 € - 110 €/m². Weiterhin werden auch die Daten für die Hofreite berücksichtigt. Zur Würdigung des Bodenwertes von 42,00 €/m² sowie der Wohn- und Ortsstruktur, wird der Liegenschaftszins 1,1 %, mit der Standardabweichung von 2,0 interpoliert ermittelt mit rd. 2,5 %. Gewählter Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück 2,5 %

Bewirtschaftungskosten

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

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

Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 veröffentlicht. Mit dem neuen Verbraucherpreisindex ergeben sich die neuen BWK-Ansätze für das Ertragswertverfahren für Wertermittlungsstichtage ab dem 01.01.2025.

Für das Jahr 2026 lauten die neuen BWK-Ansätze für Wohnnutzung:

- jährliche Instandhaltungskosten: 14,40 €/m² Wohnfläche
- jährliche Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 108,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH: 367,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 439,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 48,- €

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	gewählt	367,00 €
		je weitere	gewählt	367,00 €
		Je Eigentumswohnung	gewählt	439,00 €
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	48,00 €
	Garage	je Garage / Garagengebäude / Stellplatz	gewählt	48,00 €
Instandhaltungs-kosten	Wohnen	je m² WFL bis 22 Jahre – bis 10,61 €/m²	gewählt (ab 2021 – 11,70)	14,40 €/m²
		je m² WFL ab 22 Jahre – bis 13,45 €/m²		
		je m² WFL ab 32 Jahre – bis 17,18 €/m²		
	Neben-gebäude	je Wirtschaftsgebäude / wie Garage	gewählt	108,00 €
	Garage	je Garagen/ - Garagengebäude	gewählt	108,00 €
Mietausfallwagnis		2 % bei Mietwohn-Grundstücken	gewählt	2 %

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

* tlw. interpolierter Wert ermittelt.
Ein Modernisierungsrisiko wird für eine Einfamilienwohnhaus im Marktwert nicht angewendet.

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Vervielfältiger entsprechend dem Zinssatz und der Restnutzungsdauer der Tabelle in der Anlage zur ImmoWertV entnommen. Vervielfältiger Einfamilien-Fachwerkhaus / Bauernhof-Ensemble 18,42 bei 25 Jahren (RND) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz.

Besonderheiten gemäß ImmoWertV oder WertR

Im Rahmen der Inaugenscheinnahme konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen im Bewertungsumfang begutachtet werden.

Der Ertragswert wird auf Grundlage des beim Ortstermin festgestellten Ausstattungsstandard ca. 1980 ermittelt, ist ausdrücklich nicht repräsentativ und wird nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt.

Erläuterungen zum Leerstand

In der Mikrolage wurde zum Ortstermin kein Leerstand eruiert.

Erläuterungen zu den Mieten:
Nachgewiesene Mieten

Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor, das Bewertungsobjekt wird momentan nicht bewohnt. Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin ist dieses mit einem Ausbaustandard von 1980 nicht vermietbar.

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 2026

(nur als Orientierungshilfe zugelassen / Landkreis HEF/ROF, Philippsthal, Tabelle 15.2)
Mietwertübersicht im Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) 2026

Wohnlage	mittlerer Bodenrichtwert		
Ausstattung	Standard		
Baualtersklasse	1980		
Wohnungsgröße	70 m²		
Ø Basis-Nettomiete	5,10 – 5,70 € / m²	gewählt	5,30 €/m²

Zu- oder Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m² in %	
+ Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus, mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, mit einem Ausbaustandard von 1980, mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 100 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche, wird der Basis-Nettomietzins um insgesamt 20 % gemindert.	20 %
Ø Basis-Nettomiete	5,30 €/m²
+ Abschlag zur "Basis-Nettomiete" in €/m² (20 %) rd.	1,05 €/m²
	4,25 €/m²

Für die Vermietung als Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss mit einem Ausbaustandard von 1980, mit deutlichem Renovierungs- und Sanierungsstau, für die Übergröße von 100 m² zu angegeben 70 m² Wohnfläche wird der Basis-Nettomietzins insgesamt um 20 % gemindert.

Anmerkung:

Der Ertragswert wird in diesem Fall nur zur Gegenüberstellung des Sachwertes ermittelt und ist nicht real und auch nicht dauerhaft zu erzielen. Im derzeitigem Ausbauzustand mit dem Ausstattungsstandard von 1980 und dem deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau ist die Immobilien eigentlich nicht vermietbar.

Plausibilisierung

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

$$\frac{\text{Vorläufiger Ertragswert}}{\text{JRoE}} = \frac{79.124\ €}{5.100\ €} = \text{rd. 15,5-fach}$$

Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus Datenlage an:

Diese Datensätze sind unter Auswertung aller hessischen Daten der Gutachterausschüssen seit 2008 flächendenkend 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 2024 – 2025 (13.3.1) Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser		**Ermittelte Daten**
Bodenrichtwerte	(22 - 110) 60 €/m²	42,00 €/m²
Restnutzungsdauer	Ø 37 Jahre	25 Jahre
Mieten	(2,67 – 9,22) 5,13 €/m²	4,25 / 5,30 €/m²
Ø Bewirtschaftungskosten	32 %	37 %
Liegenschaftszins / Standartabweichung	1,1 / (2,0)	2,5
Rohertragsfaktor / Standartabweichung	24,3	15,5

Anmerkung:

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

Wertezusammenstellung:

Sachwert (bebautes Grundstück)

Vorläufiger Sachwert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)		155.853 €	rd. 156.000 €
Sachwert		123.443 €	rd. 123.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	79.124 €	rd. 79.000 €
Ertragswert	=	57.624 €	rd. 58.000 €

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (79.000 €) liegt rd. 49,4 % hinter dem ermittelten vorläufigen Sachwert (156.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit einem Ausstattungsstandard von 1980 und einen deutlichen Renovierungs- und Sanierungsstau mit Baumängeln und Bauschäden.

Gutachter / Sachverständiger:



Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 11. September 2026

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.