

**Dipl.-Ing. Adam W. Finger**



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Marburg  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Universitätsstraße 48  
**35037 Marburg**

Wilhelm-Tischbein-Str. 15  
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0  
Telefax: +49 6451 7238 30  
Internet: [www.finger-fkb.de](http://www.finger-fkb.de)  
eMail: [info@finger-fkb.de](mailto:info@finger-fkb.de)

Datum: 23.02.2026  
Az.: 791-2025G

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Hofanlage bebaute Grundstück  
in 35117 Münchhausen, Hauptstraße 28**



in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Niederasphe Blatt 1519 unter laufender Nummer 26 eingetragene Grundstück in 35117 Münchhausen, Hauptstraße 28

Az. des Gerichts:

85 K 15/25

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 9 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	(1a) Fachwerkwohnhaus.....	8
3.3	(1b) Wohnhausanbau .....	11
3.4	(2) Scheune 1.....	13
3.5	(3) Stall.....	13
3.6	(4) Scheune 2.....	13
3.7	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	17
4.5	Verkehrswert.....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	26
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Hofanlage
Objektadresse:	Hauptstraße 28 35117 Münchhausen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Niederasphe, Blatt 1519, Ifd. Nr. 26, Gemarkung Niederasphe, Flur 30, Flurstück 70/7, Gebäude- und Freifläche = 2.583 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Marburg vom 05.09.2025 und 08.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	18.12.2025, ab 10.00 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Claudia Grosche, Sachverständigengehilfin, sowie der Sachverständige. Die benachrichtigten Verfahrensbeteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen.
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auftrag vom 08.10.2025,</li><li>• Beschluss vom 05.09.2025 und 08.10.2025</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2025</li><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.10.2025</li><li>• Bewilligung UR 180/1966 vom 24.02.1966</li><li>• Auszüge aus den Bauakten Az 15/2-4-76 und 15/2-8-77 (Wohnhausanbau), nicht vollständig</li><li>• Berechnung von Flächen und Rauminhalten</li><li>• Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1977</li><li>• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Baulastauskunft vom 31.10.2025</li><li>• Altlastenauskunft vom 10.11.2025</li><li>• Angaben zum Denkmalschutz</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherrn, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Gießen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Münchhausen (ca. 3250 Einwohner); Ortsteil Niederasphe (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 25 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B252 (ca. 2 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A485 (ca. 45 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Simtshausen (Haltestelle) (ca. 3 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)
demografische Struktur	Münchhausen ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Norden des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Die demografische Struktur ist typisch für viele kleinere Kommunen in Mittelhessen und ist durch eine stabile bis leicht rückläufige Bevölkerungszahl sowie eine zunehmende Alterung geprägt. Das Durchschnittsalter (2023) beträgt 46,6 Jahre.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	innerhalb der bebauten Ortslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt; Kindertagesstätte im Ort, Grundschule in Münchhausen, ca. 6 km entfernt Arzt und Apotheke in Münchhausen, ca. 6 km entfernt Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Gemeindeverwaltung ca. 6 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben, an der westlichen Grundstücksgrenze zur Bachstraße hin stark abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 45 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m ohne Zufahrt;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.583 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> ca. 30 m lange Zufahrt von der Hauptstraße zum Hof

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße;
Straßenausbau:	einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	ein- und beidseitige Grenzbebauungen eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Gießen vom 10.11.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen. Jedoch befinden sich bisher nicht untersuchte Altstandorte in der näheren Nachbarschaft (Jostgasse 2, Bachstraße 39 und Bachstraße 48). Eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung kann nach Angabe des RP Gießen nicht ausgeschlossen werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niederasphe, Blatt 1519, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grunddienstbarkeit, bestehen aus dem Recht die Grundstücke zu betreten, durch Dritte betreten zu lassen und ein Gerüst aufzustellen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 30 Flurstück 73/3. Gemäß Bewilligung UR 180/1966 eingetragen.</li><li>• Anordnung der Zwangsversteigerung.</li></ul>
Anmerkung:	Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit hat keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert des mit einer Hofanlage bebauten Grundstücks.  Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Das Fachwerkwohnhaus steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Bauliche Veränderungen an der Hofanlage und insbesondere an dem Fachwerkwohnhaus sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	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.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Für den Anbau an das Fachwerkwohnhaus liegt ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 1976 und ein Nachtrag von 1977 vor. Für die übrigen Gebäude liegen keine Bauunterlagen vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit dem Baurecht konnte daher nicht vollständig geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Hofanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Stellplätze. Das Objekt ist vorwiegend eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

#### 3.2 (1a) Fachwerkwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fachwerkwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau
Baujahr:	1900 (Ursprungsbaujahr geschätzt)
Modernisierung:	nachträgliche Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 164 m <sup>2</sup> (gemäß Bauakte), die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 399 m <sup>2</sup> ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 952 m <sup>3</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe- sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	vorwiegend Sichtfachwerk; rückwärtige Anbauten verputzt; Giebdreieck West: Kunstschiefer Sockel: Sandstein- und Klinkermauerwerk, Putz

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hinweis:

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Raumaufteilung erfolgt daher aus den vorliegenden Bauplänen und kann von dem tatsächlichen Bestand abweichen.

Kellergeschoss:

Keller- und Nebenräume

Erdgeschoss:

Hauseingang, Flur/Treppenhaus, 3 Zimmer, Bad

Obergeschoss:

Treppenhaus, 3 Zimmer, Diele

Dachgeschoss:

Dachboden

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Holzfachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk; Abdichtung und Drainage nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Holzfachwerk  nichttragende Innenwände: Holzfachwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	vorwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	Außentreppe: massiv, Stufen mit Steinplatten Kellertreppe: nicht bekannt Geschosstreppe: nicht bekannt, vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt Vordach als Pultdach aus Holz mit Bitumenschindeln
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre: aus Zinkblech Nebendach Anbau: Pultdach mit Trapezblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung mit Öl oder Gas als Pumpenheizung, der Wärmeerzeuger befindet sich vermutlich im Wohnhausanbau von 1976
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, Raumausstattung und Ausbauzustand sind daher nicht bekannt.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teilw. mit Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt, vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	individuell, durch den nachträglichen Anbau

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Dem Alter und der Nutzung entsprechender befriedigender bis tlw. mäßiger baulicher Zustand: <ul style="list-style-type: none"><li>• Sichtfachwerk mit Putz- und Anstrichschäden</li><li>• Sockelmauerwerk mit verwittertem Anstrich, teilweise offene Fugen</li><li>• verwitterter Anstrich der außenliegenden Holzbauteile</li><li>• mäßiger Zustand der Dacheindeckung aus Biberschwanzziegel</li><li>• schlechter Zustand des Schornsteins</li></ul>

### 3.3 (1b) Wohnhausanbau

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhausanbau, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen sichtbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauakten rd. 123 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 291 m <sup>2</sup> ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 716 m <sup>3</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel Sparverblender

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Hinweis:

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Raumaufteilung erfolgt daher aus den vorliegenden Bauplänen und kann von dem tatsächlichen Bestand abweichen.

##### Kellergeschoss:

Heizraum, Öllagerraum, WC, Waschküche, Keller

##### Erdgeschoss:

Hauseingang, Küche, Flur, Bad, WC, Abstellraum, Speisekammer

##### Obergeschoss:

2 Zimmer, Balkon

##### Dachgeschoss:

Dachboden

#### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk; Abdichtung und Drainage nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

---

Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk;  nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Beton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  <u>Flachdach Anbau:</u> Abdichtung aus Kunststoff- oder Bitumenbahnen

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung:	vermutlich Zentralheizung mit Öl oder Gas als Pumpenheizung

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, Raumausstattung und Ausbauzustand sind daher nicht bekannt.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster mit älterer Isolierverglasung; teilw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt, vermutlich mittlere Ausstattung und Qualität
Grundrissgestaltung:	individuell

### **3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	PV-Anlage auf dem Dach, nicht Bestandteil der Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. An dem 1978 errichteten Anbau besteht mittlerweile Instandsetzungsbedarf an Fassade, Dach und Fenster

### **3.4 (2) Scheune 1**

Hinweis: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden.  
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 1920;  
Bauart: Holzfachwerk auf massivem Sockel;  
Außenansicht: Sichtfachwerk, Fassadenputz, Blechbekleidung, Sockel aus Bruch- und Werkstein;  
Keller: nicht bekannt, vermutlich teilunterkellert;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel und Dachsteinen; Vordach  
Türen und Tore: Holztore, Brettertüren;  
Fenster: Stallfenster, ältere Holzfenster, Bretterluken;  
Ausstattungsmerkmale (Strom, Wasser, etc.): nicht bekannt  
Zustand: mäßiger bis teilw. schlechter Zustand der Dacheindeckung

### **3.5 (3) Stall**

Hinweis: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden.  
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 1920;  
Bauart: massives Stallgeschoss, darüber Fachwerk;  
Außenansicht: Mauerwerk mit Anstrich, Sichtfachwerk, Klinkermauerwerk, Holzbretter;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel; Vordach mit Pfannenblech  
Türen: Holzbrettertüren;  
Fenster: Stallfenster, Holzfenster;  
Ausstattungsmerkmale (Strom, Wasser, etc.): nicht bekannt  
Zustand: normal, geringfügiger Unterhaltungsstau

### **3.6 (4) Scheune 2**

Hinweis: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden.  
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 1920;  
Bauart: Holzfachwerk, Sockel aus Sandstein-Mauerwerk  
Außenansicht: Sichtfachwerk, Klinker  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel; Vordach mit Pfannenblech  
Türen und Tore: Holztore, Brettertüren;  
Fenster: Bretterluken;  
Ausstattungsmerkmale (Strom, Wasser, etc.): nicht bekannt  
Zustand: Instandsetzungsbedarf an Dach und Fassade

### **3.7 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Wasser, Strom,  
Schmutz- und Regenwasser

Wegebefestigung:

unbefestigte Zufahrt von der Hauptstraße

Hofbefestigung:

kleinformatiges Basaltpflaster, Betonwerksteinplatten, Beton, Betonplatten

Stützmauer:

entlang der Bachstraße aus Klinkermauerwerk, mäßiger Zustand, teilw. baufällig;  
Gartenmauer im Bereich des Fachwerkwohnhauses zur Hoffläche

Außentreppe:

Blockstufentreppe in schlechtem Zustand

Gartenanlagen und Pflanzungen:

Rasen, kleine Bäume, Sträucher, Pflanzbeete

Einfriedung:

Mauer, Zaunreste

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35117 Münchhausen, Hauptstraße 28 zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederasphe	1519	26	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederasphe	30	70/7	2.583 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.583 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>42,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 42,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	2.583	× 0,800	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>33,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>33,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.583 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 86.788,80 € <b>rd. <u>86.800,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt **86.800,00 €**.

#### Erläuterung der Wertansätze

##### E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt in Anlehnung an die in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		(1a) Fachwerk- wohnhaus	(1b) Wohnhaus- anbau	(2) Scheune 1
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	576,00 €/m <sup>2</sup> BGF	660,00 €/m <sup>2</sup> BGF	263,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	399,00 m <sup>2</sup>	291,00 m <sup>2</sup>	475,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	5.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	229.824,00 €	197.560,00 €	124.925,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	435.746,30 €	374.573,76 €	236.857,80 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	21 Jahre	5 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %	92,86 %
• Faktor	x	0,3	0,3	0,0714
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	130.723,89 €	112.372,13 €	16.911,65 €

Gebäudebezeichnung		(3) Stall	(4) Scheune 2	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	263,00 €/m <sup>2</sup> BGF	263,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	232,00 m <sup>2</sup>	257,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	61.016,00 €	67.591,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	189,6/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	115.686,34 €	128.152,54 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre	
• prozentual		92,86 %	92,86 %	
• Faktor	x	0,0714	0,0714	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	8.260,00 €	9.150,09 €	

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

**277.417,76 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>277.417,76 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.096,71 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>288.514,47 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>86.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>375.314,47 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,60</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>225.188,68 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>32.250,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>192.938,68 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>193.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir überschlägig anhand der zur Verfügung stehenden Baupläne sowie dem Auszug aus der Liegenschaftskarte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: (1a) Fachwerkwohnhaus

##### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	100,0	635,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			635,00
gewogener Standard =			2,0

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		635,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Fachwerkhäuser	×	0,900
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	<b>rd. 571,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	100,0	785,00
3	900,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,00
gewogener Standard =			2,0

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 785,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
 • einfache Bauweise × 0,800  
**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 628,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude (1a)

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	571,00	364,00	91,23	520,92
Gebäudeteil 2	628,00	35,00	8,77	55,08
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>576,00</b>

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: (1b) Wohnhausbau**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	100,0	635,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			635,00
gewogener Standard = 2,0			

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 635,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	100,0	785,00
3	900,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,00
gewogener Standard = 2,0			

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 785,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude (1b)**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	635,00	242,00	83,16	528,07
Gebäudeteil 2	785,00	49,00	16,84	132,19
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>660,00</b>

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: (2) Scheune 1**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF  
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
• einfache Fachwerkbauweise × 0,750  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 262,50 €/m² BGF**  
rd. 263,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **(1b) Wohnhausanbau**

Bezeichnung	Zuschlag Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon (Wohnhausanbau)	3.000,00 €
Außentreppe Wohnhausanbau	2.500,00 €
Summe	5.500,00 €

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und prozentual in Abhängigkeit der vorläufigen Gebäudesachwerte geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (277.417,76 €)	11.096,71 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird in Anlehnung an [1], Kapitel 3.02.5 angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: (1a) Fachwerkwohnhaus

Das (Ursprungsbaujahr geschätzt) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nach den vorliegenden Bauplänen und soweit durch äußere Inaugenscheinnahme erkennbar, nachträglich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt angenommen:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: (1b) Wohnhausanbau

Der (gemäß Bauakte) ab ca. 1976 errichtete Anbau wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

#### Sachwertfaktor

Der örtlich zuständigen Gutachterausschusses für die Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises weist in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für innerörtliche Hofstellen keine Sachwertfaktoren aus.

Hilfsweise wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor für innerörtliche Hofstellen in Anlehnung an die verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Waldeck-Frankenberg ([3] Immobilienmarktbericht 2025, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses AfB Korbach, Seite 174 ff-176) unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts und des Bodenwertniveaus mit 0,60 angesetzt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-32.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandsetzen Dach und Fassade inkl. Fenster des Fachwerkwohnhauses (1a) -12.500,00 €</li> <li>• Wohnhausanbau (1b): Renovierungsbedarf an Fassadenputz, Dach und Fenster -5.000,00 €</li> <li>• dringende Reparaturarbeiten am undichten Dach der Scheune 1 (2) -7.500,00 €</li> <li>• Unterhaltungsstau am Stallgebäude (4) -750,00 €</li> <li>• Instandsetzung Dach und Fassade von Scheune 2 (4) -1.500,00 €</li> <li>• Sicherung der baufälligen Stützmauer entlang der Bachstraße -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-32.250,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück in 35117 Münchhausen, Hauptstraße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederasphe	1519	26
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederasphe	30	70/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 mit rd.

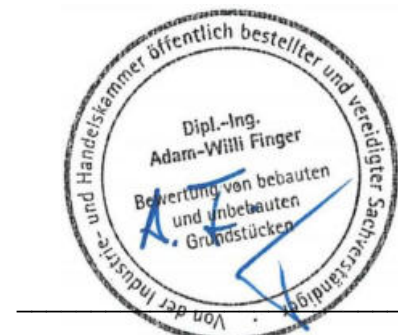
**193.000 €**

**in Worten: einhundertdreiundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 23. Februar 2026



Dipl.-Ing. Adam W. Finger

## **5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] GuG Sachverständigenkalender 2025, Neuwied, Luchterhandverlag 2024
- [4] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025
- [5] Immobilienmarktbericht des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2025
- [6] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszüge aus dem Baueingabeplan von 1976
- Anlage 6a: Auszüge aus dem Nachtrag von 1977
- Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten von 1976
- Anlage 8: Gebäudeskizzen
- Anlage 9: Fotoaufnahmen

---

## **Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts**

- a) Mieter / Pächter:  
nicht bekannt, vermutlich vorwiegend eigengenutzt
- b) Verwalter nach WEG:  
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:  
nicht bekannt, die Landwirtschaft wurde vermutlich aufgegeben
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:  
nicht bekannt
- e) Verdacht auf Hausschwamm:  
nicht bekannt
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:  
nicht bekannt
- g) Energieausweis:  
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:  
kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen, jedoch befinden sich Altstandorte in der näheren Nachbarschaft (Jostgasse 2, Bachstraße 39 und Bachstraße 48)
- i) Baulasten:  
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

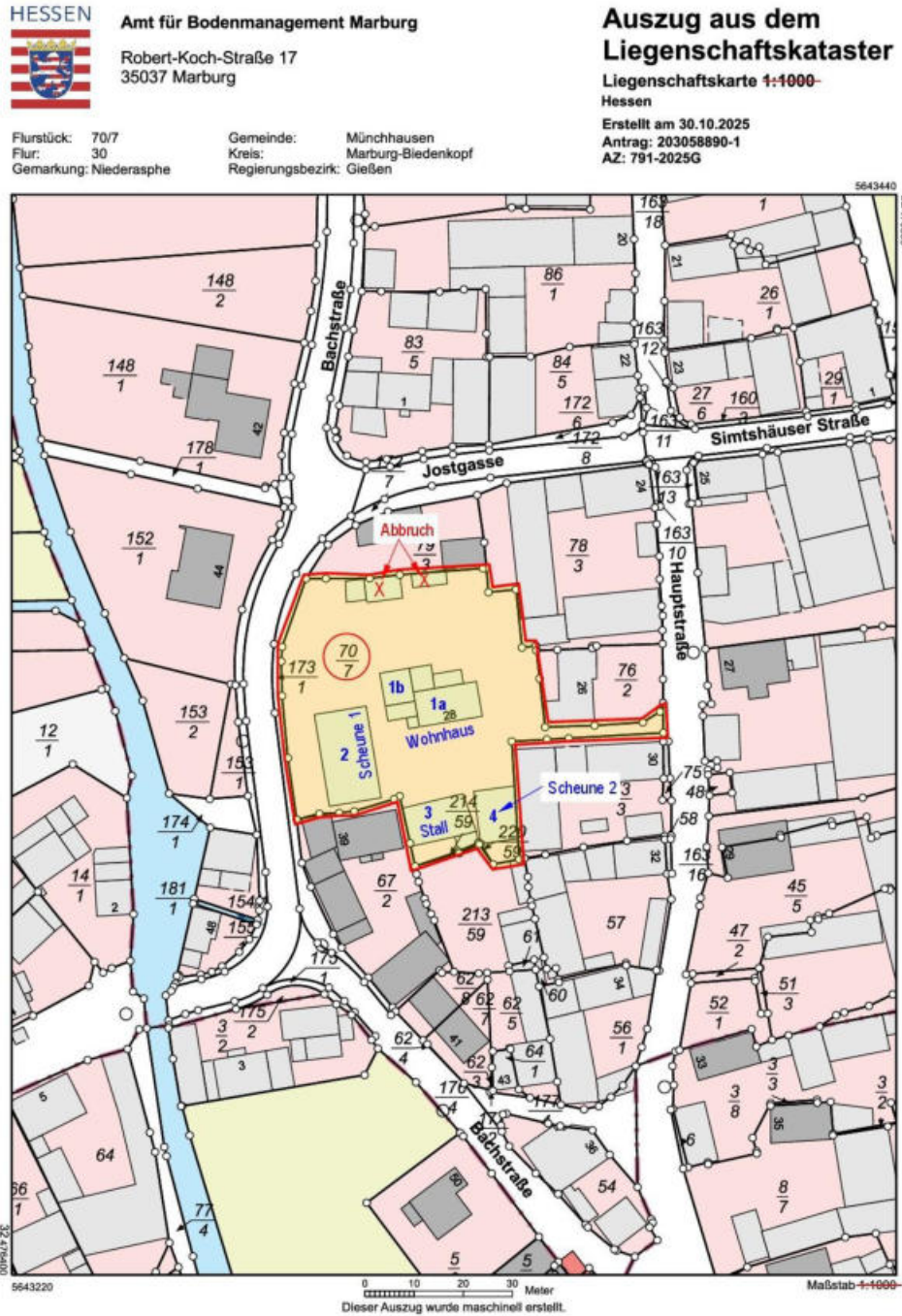
## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



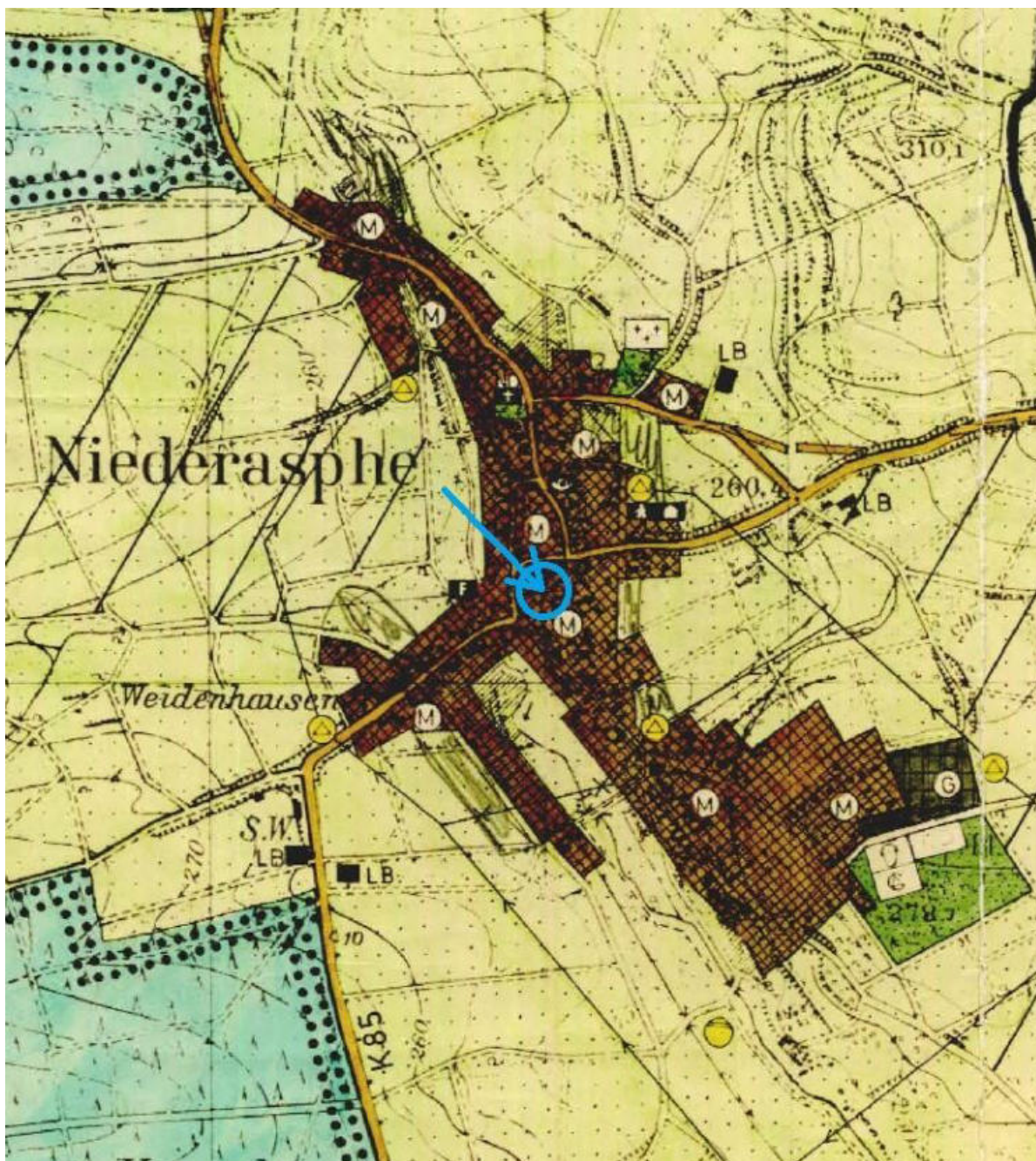
### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

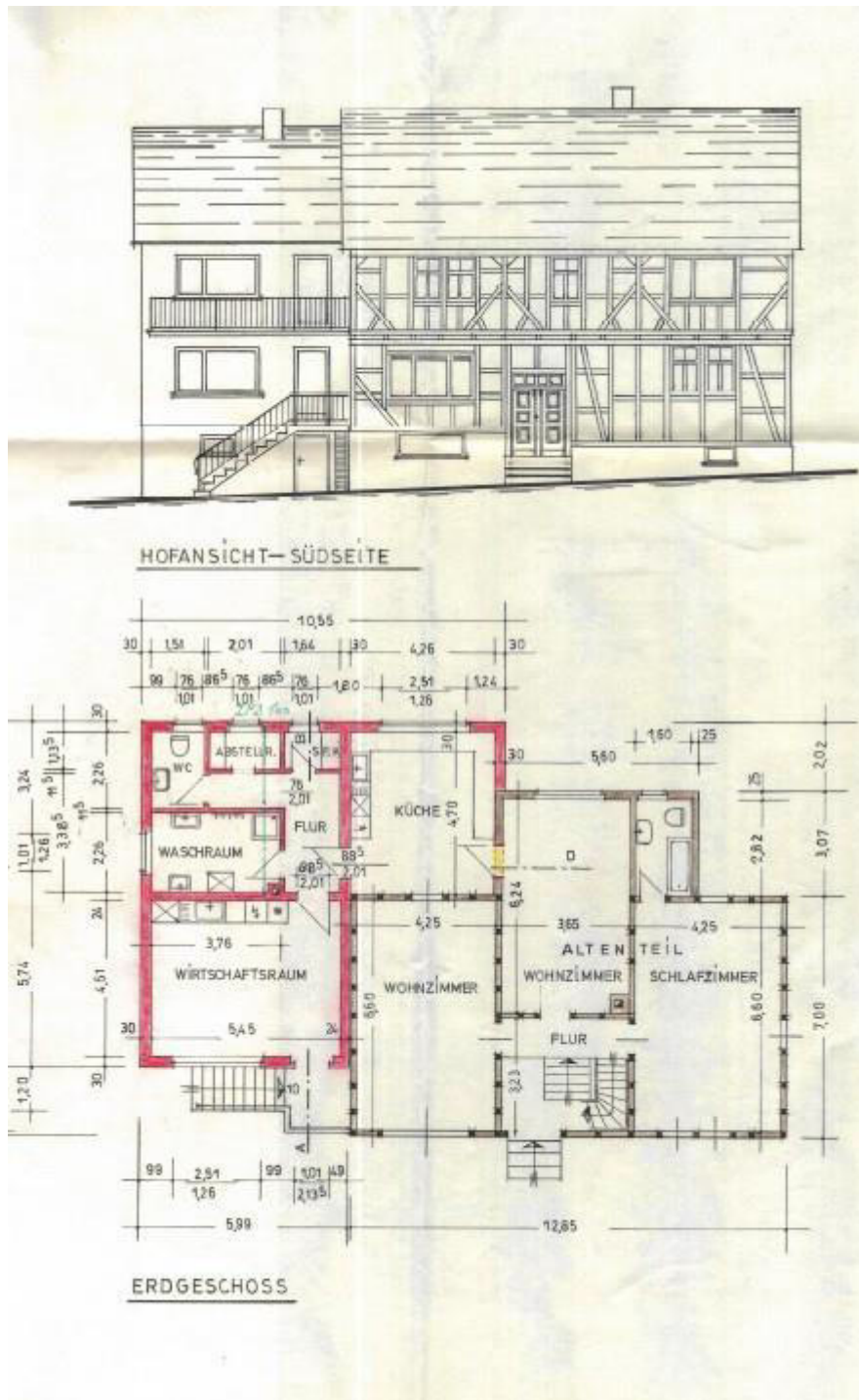
Seite 1 von 1





**Anlage 6: Auszüge aus dem Baueingabeplan von 1976**

Seite 2 von 4



Skizze 2: Erdgeschoss

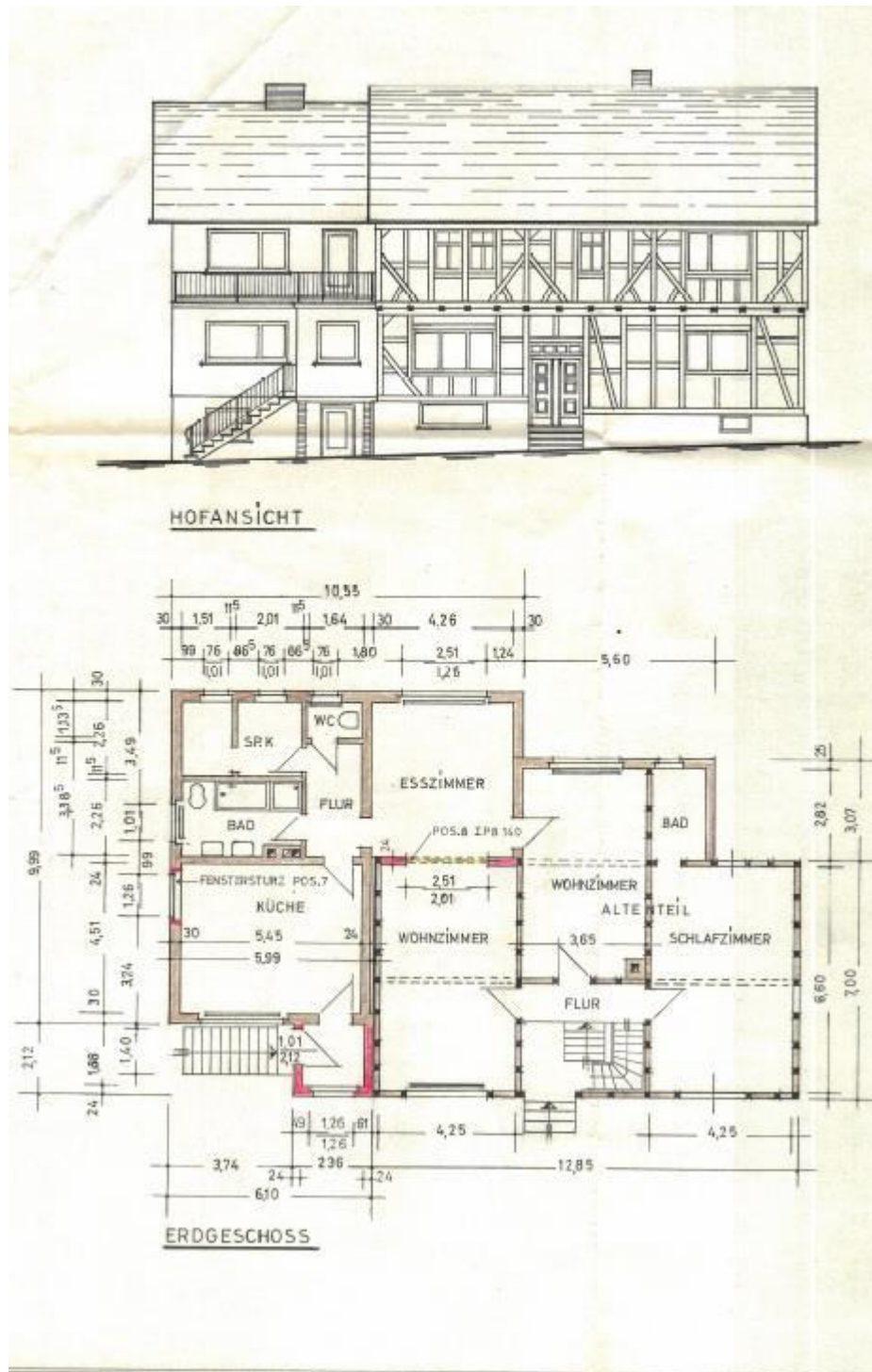






Anlage 6a: Auszüge aus dem Nachtrag von 1977

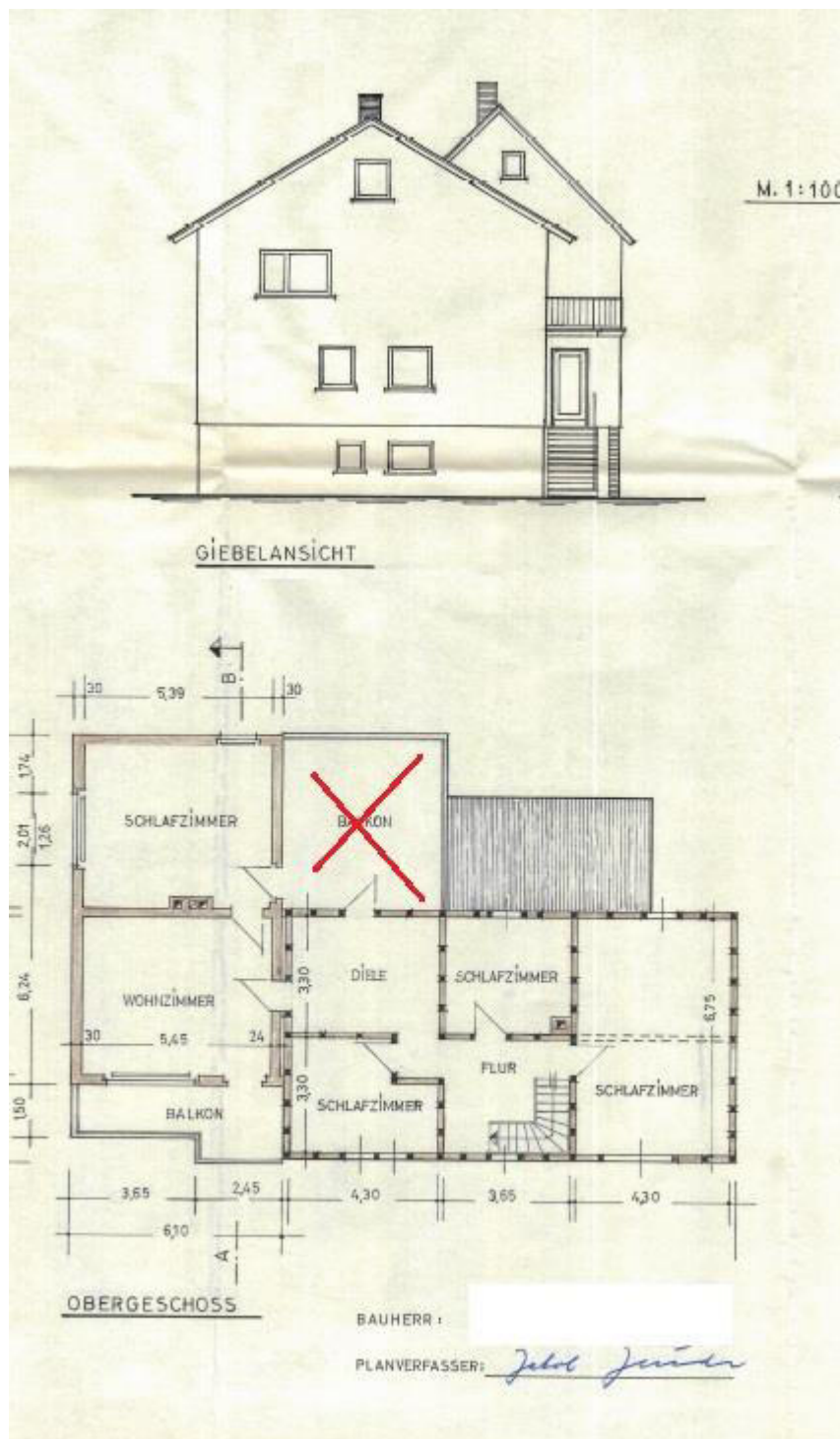
Seite 2 von 3



Skizze 2: Nachtrag Erdgeschoss

**Anlage 6a: Auszüge aus dem Nachtrag von 1977**

Seite 3 von 3



Skizze 3: Nachtrag Obergeschoss

**Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten von 1976**

Seite 1 von 4

15 / 2 - - 4 - - - 7 6

Betr.: Wohnhausanbau für Herrn  
Münchhausen O.T. Niederasphe, Hauptstr. 28

.....

MÜNCHHAUSEN  
18. JUN 1976

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Kellergeschoss:

$$\begin{aligned} 9,99 \times 5,99 &= 59,84 \text{ qm} \\ 4,26 \times 4,84 &= 20,62 \text{ " } \\ 2,02 \times 0,30 &= 0,61 \text{ " } \end{aligned}$$

$$81,07 \text{ qm} \times 2,51 = 203,49 \text{ cbm}$$

Erdgeschoss:

$$\begin{aligned} 9,99 \times 5,99 &= 59,84 \text{ qm} \\ 4,26 \times 4,84 &= 20,62 \text{ " } \\ 2,02 \times 0,30 &= 0,61 \text{ " } \end{aligned}$$

$$81,07 \text{ qm} \times 2,76 = 222,10 \text{ "}$$

Obergeschoss:

$$9,99 \times 5,99 = 59,84 \text{ qm} \times 2,76 = 165,16 \text{ "}$$

Dachboden:

$$\frac{9,99 \times 5,99 \times 3,20 \times 0,5}{3} = 31,91 \text{ "}$$

$$\text{Umbauter Raum des Anbaues} = 622,66 \text{ cbm}$$

Aufgestellt:

Münchhausen O.T. Wollmar, den 12.1. 1976

Planverfasser:

JAKOB JEUDE  
Amtmann i.R.  
*J. Jude*

**Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten von 1976**

Seite 2 von 4

15 / 2 - - 4 - - - 7 6

Betr.: Wohnhausanbau für  
Münchhausen O. T. Niederasphe, Hauptstraße 28

ZUM AUSWEICHEN  
VOM GEMEINEN  
18. Feb. 1976

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 285

A) Wohnfläche des Anbaus

1. Wohn- und Schlafräume

Obergeschoss:

Wohnraum  $5,45 \times 4,51 = 24,58 \text{ qm}$   
Fensterbänke  $2,64 \times 0,18 = 0,48 \text{ "}$   
Schlafzimmer  $3,01 \times 4,64 = 13,97 \text{ "}$

59,03 qm

abzüglich 3% 1,17 "

37,86 qm

2. Küchen

$4,26 \times 4,70 = 20,02 \text{ qm}$

abzüglich 3% 0,60 "

19,42 "

3. Nebenräume

Erdgeschoss:

Wirtschaftsraum  $5,45 \times 4,51 = 24,58 \text{ qm}$   
Waschraum  $3,76 \times 2,26 = 8,50 \text{ "}$   
WC  $1,51 \times 2,26 = 3,41 \text{ "}$   
Abstellraum  $2,01 \times 1,13^5 = 2,28 \text{ "}$   
Speisekammer  $1,64 \times 1,13^5 = 1,86 \text{ "}$   
Flur  $2,01 \times 1,01 = 2,03 \text{ "}$   
"  $1,64 \times 3,50 = 5,74 \text{ "}$

Obergeschoss:

Bad  $2,26 \times 2,89 = 6,53 \text{ "}$   
Flur  $1,63^5 \times 2,26 = 3,70 \text{ "}$

58,63 qm

57,28 qm

**Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten von 1976**

Seite 3 von 4

- 2 -

	Übertrag:	58,63 qm	57,28 qm
Balkon	$\frac{5,25 \times 4,25}{4} =$	5,59 "	
"	$\frac{2,27 \times 0,55}{4} =$	0,31 "	
"	$\frac{5,85 \times 2,00}{4} =$	2,93 "	
		67,46 qm	
	abzüglich 3%	2,02 "	
		-----	65,44 "
			-----
	Wohnfläche des Anbaues		122,72 qm
			=====

E) Wohnfläche des Altbaues

1. Wohn- und Schlafräume

Erdgeschoss:

Wohnzimmer 6,60 x 4,25 = 28,05 qm

Altenteil

Wohnzimmer 6,24 x 3,65 = 22,78 "

Schlafzimmer 6,60 x 4,25 = 28,05 "

Obergeschoss:

Schlafzimmer 4,30 x 3,30 -  
(1,30 x 1,30) = 12,50 "

" 3,65 x 3,30 = 12,05 "

" 4,30 x 6,75 = 29,03 "

-----  
132,46 qm

abzüglich 3% 3,97 "

-----  
128,49 qm

-----  
128,49 qm

**Anlage 7: Berechnung von Flächen und Rauminhalten von 1976**

Seite 4 von 4

- 3 -

Übertrag: 128,49 qm

2. Nebenräume

Erdgeschoss:

Bad (Altenteil)  $1,60 \times 2,82 = 4,51$  qm  
Flur  $3,65 \times 1,10 = 4,02$  "  
Eingang  $2,15 \times 1,20 = 2,58$  "  
"  $1,60 \times 0,80 = 1,28$  "

Obergeschoss:

Flur  $3,65 \times 3,30 =$   
 $(2,20+1,20) \times 1,00 = 8,65$  "  
"  $1,30 \times 1,30 = 1,69$  "  
Tiere  $4,30 \times 3,30 = 14,19$  "

36,90 qm

abzüglich 3% 1,11 "

35,79 "

Wohnfläche des Altbaues = 164,28 qm  
=====

c) Gesamtwohnfläche

Wohnfläche des Anbaues = 122,72 qm

Wohnfläche des Altbaues = 164,28 "

zus. 287,00 qm  
=====

Aufgestellt:

Münchhausen O.T. Wollmar, den 12.1.1976

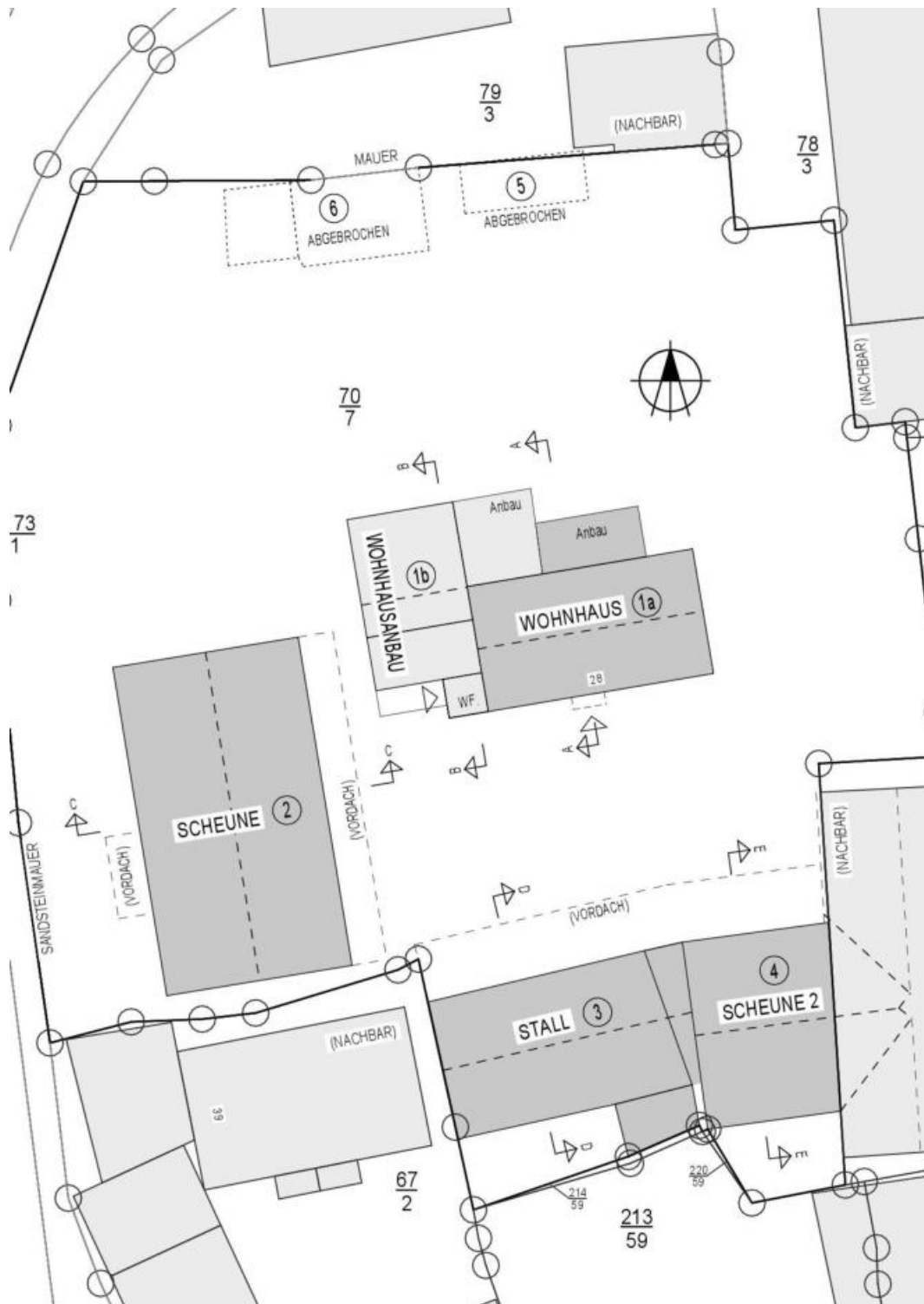
Planverfasser:

JAKOB JEUDE  
Amtmann i.R.



**Anlage 8: Gebäudeskizzen**

Seite 1 von 4



Skizze 1: Gebäudeübersicht

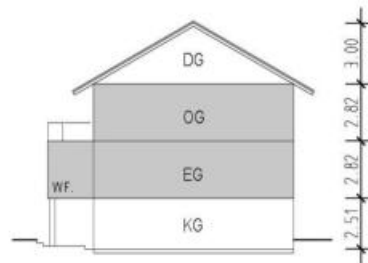
**Anlage 8: Gebäudeskizzen**

Seite 2 von 4



SCHNITT A-A

1a) WOHNHAUS, Fachwerk  
mit Anbau



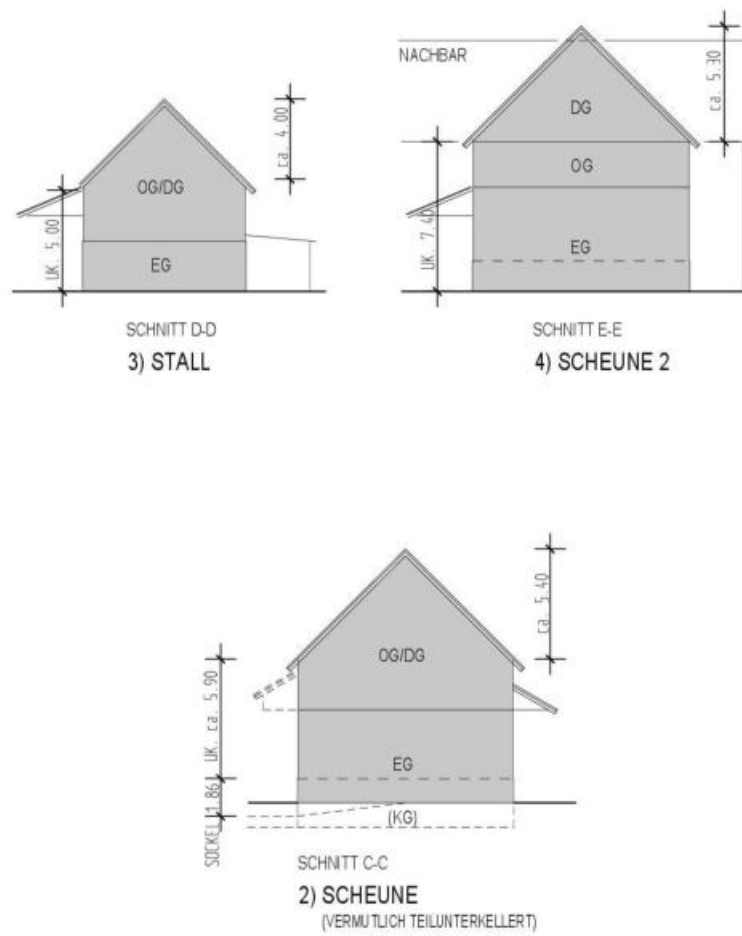
SCHNITT B-B

1b) WOHNHAUSANBAU 1977  
mit Anbau und WF.

Skizze 2: Systemschnitt Gebäude 1

**Anlage 8: Gebäudeskizzen**

Seite 3 von 4



Skizze 3: Systemschnitte Gebäude 2 bis 4

## Anlage 8: Gebäudeskizzen

Seite 4 von 4

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>	<u>Summe [m²]</u>	<u>Höhe [m]</u>	<u>Faktor</u>	<u>Summe [m³]</u>	
<b>1a) Wohnhaus (Fachwerk), mit Anbau</b>								
KG	13,00	7,20	93,60		2,50		234,00	
Anbau	5,90	2,92	17,23	110,83	2,50		43,08	
EG	12,85	7,00	89,95		2,50		224,88	
Anbau	5,90	3,07	18,11	108,06	2,50		45,28	
OG	12,85	7,00	89,95	89,95	2,50		224,88	
DG	12,85	7,00	89,95	89,95	4,00	0,50	179,90	
			<b>BGF =</b>	<b>398,79</b>			<b>BRI =</b>	<b>952,02</b>
<b>1b) Wohnhausanbau 1976/1977 (mit Anbau und WF)</b>								
KG	9,90	6,10	60,39		2,51		151,58	
Anbau	4,90	4,50	22,05	82,44	2,51		55,35	
EG	9,90	6,10	60,39		2,82		170,30	
Anbau	4,90	4,50	22,05		2,82		62,18	
WF.	2,25	2,24	5,04	87,48	3,05		15,37	
OG	9,90	6,10	60,39	60,39	2,82		170,30	
DG	9,90	6,10	60,39	60,39	3,00	0,50	90,59	
			<b>BGF =</b>	<b>290,70</b>			<b>BRI =</b>	<b>715,67</b>
<b>2) Scheune</b>								
KG, ca.	6,50	10,70	69,55	69,55	1,50		104,33	
EG	18,95	10,70	202,77	202,77	4,60		932,74	
OG/DG	18,95	10,70	202,77	202,77	2,50		506,93	
	18,95	10,70	202,77		5,40	0,50	547,48	
			<b>BGF =</b>	<b>475,09</b>			<b>BRI =</b>	<b>2.091,48</b>
<b>3) Stall</b>								
EG	14,50	8,00	116,00	116,00	2,70		313,20	
OG/DG	14,50	8,00	116,00	116,00	2,70		313,20	
	14,50	8,00	116,00		4,00	0,50	232,00	
			<b>BGF =</b>	<b>232,00</b>			<b>BRI =</b>	<b>858,40</b>
<b>4) Scheune 2</b>								
EG	10,70	8,00	85,60	85,60	5,15		440,84	
OG	10,70	8,00	85,60	85,60	2,50		214,00	
DG	10,70	8,00	85,60	85,60	5,30	0,50	226,84	
			<b>BGF =</b>	<b>256,80</b>			<b>BRI =</b>	<b>881,68</b>

: Zusammenstellung der BGF und BRI

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 1 von 8



Foto 1: Gebäude 1 - Hofansicht Fachwerkwohnhaus mit Anbau



Foto 2: Hofansicht des Hauseingangsbereichs

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 2 von 8



Foto 3: Gebäude 1 - Wohnhaus mit Anbau (links), Ansicht aus südwestlicher Richtung



Foto 4: Ansicht Gebäude 1 aus östlicher Richtung

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 3 von 8



Foto 5: Gartenansicht aus nördlicher Richtung



Foto 6: Rückansicht Wohnhausanbau aus westlicher Richtung

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 4 von 8



Foto 7: Hofansicht Gebäude 2 - Scheune 1



Foto 8: schadhafte Dacheindeckung

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 5 von 8



Foto 9: Ansicht Gebäude 2 - Scheune 1 aus nördlicher Richtung



Foto 10: Rückansicht von der Bachstraße aus nordwestlicher Richtung

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 6 von 8



Foto 11: Rückansicht aus westlicher Richtung



Foto 12: Hofansicht Gebäude 3 (rechts) und Gebäude 4 (links)

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 7 von 8



Foto 13: Hofansicht Gebäude 3 - Stall



Foto 14: Hofansicht Gebäude 4 - Scheune 2

**Anlage 9: Fotoaufnahmen**

Seite 8 von 8



Foto 15: Rückansicht Gebäude 3 und 4 aus südwestlicher Richtung



Foto 16: baufälliger Zustand der Gartenmauer entlang der Bachstraße