



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 30/24

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zeit (WG)

Zertifikats-Nr. 0704-009
Zertifizierungsstelle akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17024

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 95 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Einfamilienhaus mit angebaute Scheune bebautes Grundstück,
Wildengraben 16, 37293 Herleshausen-Nesselröden



Wertermittlungstichtag: 05.11.2025
Qualitätstichtag: 05.11.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

25.000 €

GA Nr. 777/23/2025

Frielendorf, 25. Nov. 2025

Das Gutachten besteht aus 27 Seiten und 5 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 38 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 13
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 16
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 22
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 24
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 24
5.2 Verkehrswert	S. 25
6. Schlussbemerkungen.....	S. 26
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 27
8. Anlagen	S. 28-38

1. Vorbemerkungen**A) Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,
37269 Eschwege,
AZ 3 K 30/24, Beschluss vom 18.09.2025

Beschluss: „In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Nesselröden Blatt 555 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr. 4, Gemarkung Nesselröden, Flur 5, Flurstück 21/1, Gebäude- und Freifläche, Wildengraben 16, 744 m²

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-objektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige-rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigenden Zubehörs angeben.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden. Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

Auftragsdatum: 18.09.2025 (Beschluss); Posteingang 01.10.2025

Wertermittlungsstichtag:	05.11.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	05.11.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer, weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 06.10.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Mittwoch, 05.11.2025, 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus mit angebauter Scheune- kleine Hofstelle
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Nesselröden, Blatt 555 Grundstück: lfd. Nr. 4 Größe: 744 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Nesselröden Flur: 6 Flurstück: 21/1
Lage:	Wildengraben 16, 37293 Herleshausen

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: bei der Gemeinde Herleshausen nicht vorhanden
- Planungsrechtliche Situation u.a: Gemeinde Herleshausen vom 16.10.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 19.11.2025
- Gewerbeauskunft: Gemeinde Herleshausen, 13.10.2025
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: online-Auskunft, denkxweb.denkmalschutz-hessen.de

- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 19.11.2025
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten, Aufruf am 19.11.2025
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a. Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 19.11.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1:1.000 vom 14.11.2024
- Grundbuchauszug vom 19.09.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter: keine Vermietung; Leerstand und unbewohnbar
- Gewerbebetrieb: es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet
- Maschinen und Betriebsanlagen: sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm: nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis: liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB: bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen: das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen (hier Zwangsversteigerungsvermerk) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung: beim Ortstermin wurden alle Räume des Wohnhauses und die Scheune besichtigt.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das Einfamilienhausgrundstück
Flur 6 Flurstücksnummer 21/1

in Herleshausen, Wildengraben 16
Wertermittlungstichtag: 05.11.2025

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwick- lungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	27,96	744,00	20.800,00
Summe:			27,96	744,00	20.800,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRl [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		244,00	149,00	1900	70	28
Gesamtfläche	Scheune		88,00		1900	30	2

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	8.400,00	2.768,00 € (32,93 %)	2,00	0,95	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	139,60 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-711,41 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	167,79 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	2,98
Verkehrswert/Reinertrag:	4,44

Ergebnisse	
Ertragswert:	25.800,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert:	24.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	25.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.11.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde Herleshausen; rd. 2.620 Einwohner, 59,5 km ² Fläche. Ortsteil Nesselröden rd. 300 EW.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Herleshausen rd. 7,5 km, Eschwege rd. 26 km, Eisenach rd. 18 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 1 km.
Bundes- u. Landstraße:	B 400 in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Herleshausen rd. 8 km. ICE-Bahnhof Eisenach rd. 20 km.
Innerörtliche Lage:	Lage im südwestlichen Ortsgebiet, Ortsrand, Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur in Herleshausen, rd. 7 km entfernt. PKW von Vorteil.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	gemischte Nutzung, Wohnnutzung in aufgelockerter offener zweigeschossiger Bauweise und landwirtschaftliche Nutzung direkt angrenzend.
Beeinträchtigungen:	ggf. Lärm- und Geruchsmission aus landwirtschaftlichem Betrieb.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 12 - 45 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 6 - 33 m.
Grundstücksgröße:	744 m ² .
Grundstücksform:	stark unregelmäßig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Anliegerstraße, Sackgasse. Fahrbahn schmal, asphaltiert. Gehweg nicht vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nur bedingt möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom- und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Scheune an Nachbargebäude Nr. 18 angebaut.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodennichtwert berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch:	Grundbuch von Nesselröden, Blatt 555 vom 19.09.2025 mit letzter Änderung vom 12.12.2024.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	das Bewertungsgrundstück betreffend: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.12.2024.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtererstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich. <i>Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachterauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.</i>
Baulastenverzeichnis:	es besteht ein Eintrag im Baulastenverzeichnis: Abstandsflächenbaulast. Baulastenblatt von Nesselröden, Nr. 0508 vom 26.08.1998: <i>„Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Nesselröden, Flur 6, Flurstück 18/5 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“</i> Auswirkung: Die Bebaubarkeit und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks werden durch die Baulast nicht eingeschränkt, daher wird hier keine wertmindernde Auswirkung eingeschätzt.
Denkmalschutz:	besteht nicht lt. online-Auskunft bei denkxweb.hessen .
Bauplanungsrecht Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan Gemeinde Herleshausen, dargestellt als M = gemischte Baufläche.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht
Genehmigung:

beim Bauamt der Gemeinde Herleshausen und beim Fachbereich Bauen der Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis liegt keine Bauakte mit Baugenehmigung und Planunterlagen für das Gebäude vor, bzw. ist nicht auffindbar. **Daher konnte das Vorhandensein einer Baugenehmigung –insbesondere auch der rückwärtigen Bauten aus Holz- nicht abschließend geprüft werden.** Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch angenommen, da es sich um baulichen Altbestand handelt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zu-
stand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit offensichtlich nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung; Wohnhaus mit angebaute Scheune.

Wirtschaftliche Folge-
nutzung:

Wohnnutzung.

Stellplatzsituation/
Garagen:

ein Garagenstellplatz in der Scheune. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof.

Vermietungssituation:

keine Vermietung. Leerstand, da unbewohnbar.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Hauptgebäude und die Scheune konnten von innen besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig an Scheune angebautes teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massiv- und Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist zu Aufenthaltszwecken ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1900 (nach Schätzung).
Energieeffizienz:	der energetische Zustand ohne zeitgemäße Fenster, Wärmedämmung und Gebäudetechnik wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade: Erdgeschoß verputzt, Obergeschoß mit Eternitplatten oder Holz verkleidet. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Haustür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitten. 2 Eingangsstufen, Vordach.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Keller und Erdgeschoß Massivbauweise, Mauerwerk. Obergeschoß Fachwerkbauweise.
Geschossdecken:	Annahme: über Keller Massivdecke (Trägerdecke oder Stahlbeton), sonst Holzbalkendecken.

Treppen: Kellertreppe massiv, Beton; Geschoßtreppe und Treppe zum Dachraum Holztreppe.

Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung, geschätzt aus den 1980er Jahren. Keine Rollläden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: keine zeitgemäße Dämmung vorhanden.

Kamin: kein Kamin vorhanden.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: teilunterkellert, 2 Räume.

Erdgeschoss: Diele, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC. Zugang zur Scheune und zum Garten vorhanden.

Dachgeschoß: Diele, 5 Zimmer, davon 2 Durchgangszimmer, 2 gefangene Räume.

Dachraum: Speicher. Als Aufenthaltsraum ausgebaut.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 76 m² Wfl.

Obergeschoß: rd. 73 m² Wfl.

Gesamt: rd. 149 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden; s. Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: Wohngebäude rd. 244 m². Scheune (EG) rd. 88 m².

(Berechnung der Bruttofläche nach Planunterlagen, ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: einfache überalterte Ausstattung. Letztmalige Erneuerung offensichtlich Jahrzehnte zurückliegend.

Zustand: vernachlässigter und schlechter Zustand, sanierungsbedürftig.

Gebäudestandard: überwiegend einfacher Gebäudestandard. Stufe 2,1 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme).

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz (Annahme).

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, älter. Derzeit ohne Funktionsfähigkeit.

Heizung: keine Heizmöglichkeit vorhanden. Auch kein Kamin um eine Heizung anzuschließen.

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer.

Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: einfaches Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken in weiterem Raum. Wände und Boden gefliest. Überalterter Standard aus den 1960er Jahren. Ohne Funktionsfähigkeit.
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	
besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	2 Eingangsstufen, Vordach.
Zustand des Gebäudes:	
wirtschaftliche Wertmind.:	Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	keine wesentlichen werterhöhenden Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten.
Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> -diverse Schadstellen an Fassade von Wohnhaus und Scheune: Putzschäden, Feuchteschäden -Rißschäden an südlicher Giebelwand von Scheune -Fassade mit Putzschäden (risse, Abplatzungen) -stellenweise Feuchteschäden und Putzschäden im Gebäudeinneren -Fachwerkdecken teilweise durchhängend; ein konstruktiver Deckenbalken bereits verstärkt -insgesamt großer Unterhaltungstau am Gebäude -z. T. vernachlässigte Außenanlagen <p>Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.</p>
Allgemeinbeurteilung:	energetisch nicht zeitgemäßes Gebäude mit o.g. Bauschäden und umfassendem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Unbewohnbarer Zustand, da keine Heizung vorhanden ist, die Elektrik nicht funktionsfähig ist, keine funktionierende Wasserversorgung und keine benutzbaren sanitären Anlagen bestehen. Offensichtlich langjährig unterlassene Instandhaltungen.
Nebengebäude:	
angebaute Scheune:	<p>Baujahr: ca. 1900 (nach Schätzung).</p> <p>Beschreibung: zweigeschossiges Scheunengebäude, ca. 8 x 11 m. Hohes zweiflügeliges Holztor. Eingebaute Garage mit Stahlschwingtor.</p> <p>Konstruktion: Fachwerkbauweise. Giebelwand Ziegelmauerwerk. Satteldach mit Ziegeleindeckung.</p> <p>Nutzung: Garage, Abstellfläche und ehem. Stall.</p> <p>Wertrelevante Bruttogrundfläche im EG: rd. 88 m².</p> <p>Zustand: unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung an der Bausubstanz; diverse Verschandlungen, z.B. Fachwerkgefache mit Glasbausteinen ausgemauert.</p>

Sonstige:	weitere untergeordnete kleinere Schuppen oder Nebengebäude in Gartenhausqualität mit unklarer Genehmigungslage in Bezug auf Baurecht. Wegen einfacher überalterter Bausubstanz ohne Wertansatz.
Außenanlagen: Ver- und Entsorgung:	Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: Hoffläche, Wegeflächen und rückwärtige Terrassenfläche betoniert. Mauern zu Abtrennung. Nicht bauliche Außenanlagen: Rasen, Hecke und größere Fläche mit Unkraut überwuchert. Grundstückseinfriedung: Hecke oder Mauer.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Scheune und kleineren Nebengebäuden in einem kleinen ländlich gelegenen Ortsteil einer Gemeinde im Kreisgebiet bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -sanierungsbedürftiges Eigennutzungsobjekt in unbewohnbarem Zustand und ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird zwar als prinzipiell vorhanden, jedoch als deutlich unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Vorgehensweise in der Wertermittlung

Es wird das fiktiv modernisierte Gebäude bewertet.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein bewohnbares, nutzbares Einfamilienhaus. Dafür sind noch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, da sich das Gebäude derzeit in einem unbewohnbaren Zustand befindet.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind, um eine zeitgemäße Bewohnbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren wertmindernd angesetzt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigenutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

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 Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objektspezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Boderrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **28,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 700 m ² (geschätzt anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	744 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	28,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	=	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	=	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	=	1,000
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	=	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	28,00 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	744	=	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	=	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	28,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,00 €/m ²
Fläche	=	744 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	20.832,00 € rd. 20.800,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 insgesamt 20.800,00 €.

4.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	596,00 €/m² BGF	196,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	244,00 m²	88,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.424,00 €	17.248,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	275.723,90 €	32.702,21 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	275.723,90 €	32.702,21 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	2 Jahre
• prozentual		60,00 %	93,33 %
• Faktor	x	0,4	0,0667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.289,56 €	2.181,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		112.470,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.498,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	118.969,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	137.769,63 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	130.881,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	106.000,00 €
Sachwert	=	24.881,15 €
	rd.	24.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	48,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	48,0	304,80
3	730,00	29,0	211,70
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			647,60
gewogener Standard =			2,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 647,60 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Eiche) x 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 595,79 €/m² BGF
 rd. 596,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- einfacher Standard 2,0 × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGFrd. 196,00 €/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. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	voriufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (112.470,80 €)	4.498,83 €
Summe	4.498,83 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartsspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden dazu plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hesser“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1900 errichtete Gebäude wurde fiktiv modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	8,0		

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ 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 „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02 2/2 1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremd-

genutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-106.000,00 €
* Einfamilienhaus	-106.000,00 €
Summe	-106.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		951,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	149,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	141.899,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	141.899,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	120.444,15 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	120.444,15 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.067,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	149,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	456.983,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,26
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	=	
GEZ = 130.881,15 €	x	0,26	x (1,25 - 1)	=	8.507,27 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		102,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	=	149,00 m ²
Kostenanteil	=	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.079,20 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	120.444,15 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.507,27 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.079,20 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-106.857,68 €
	rd.	-106.000,00 €

Zur Information: $k_{\text{M}} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$, mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,880$

4.3.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Id. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Scheune			149,00		-	0,00	0,00
Summe			149,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Id. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Scheune			149,00		-	700,00	8.400,00
Summe			149,00	-		700,00	8.400,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-8.400,00 €** ab, da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.766,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.634,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 20.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 416,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.218,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,281
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 111.044,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 131.844,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 131.844,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 106.000,00 €
Ertragswert	= 25.844,26 €
	rd. 25.800,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Nebenflächen sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	149,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.086,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		168,00 €
Summe			2.766,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wert-ermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Marktübliche Zu- oder Abschläge, besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswerts

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 24.900 €,
der Ertragswert mit	rd. 25.800 € ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[24.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 25.800,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 25.000,00 \text{ €}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude, bewertete Grundstück

Wildengraben 16, 37293 Herleshausen,
Gemarkung Nesselröden, Flur 6, Flurstück 21/1,
Gebäude- und Freifläche 744 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 mit rund

25.000 €

**in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro
(= 168 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 05.11.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 25.11.2025



K. Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:**Literatur:**

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4, Loseblattausgabe, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 154. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4, Loseblattausgabe, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 79. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homburg (Etze): Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Gemeinde Herleshausen:

Gemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 15, 37293 Herleshausen, Tel.: 0565-9895 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Höhner Straße 49, 37269 Eschwege, Baulasten: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt

B. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10 000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500, 1:1.000
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

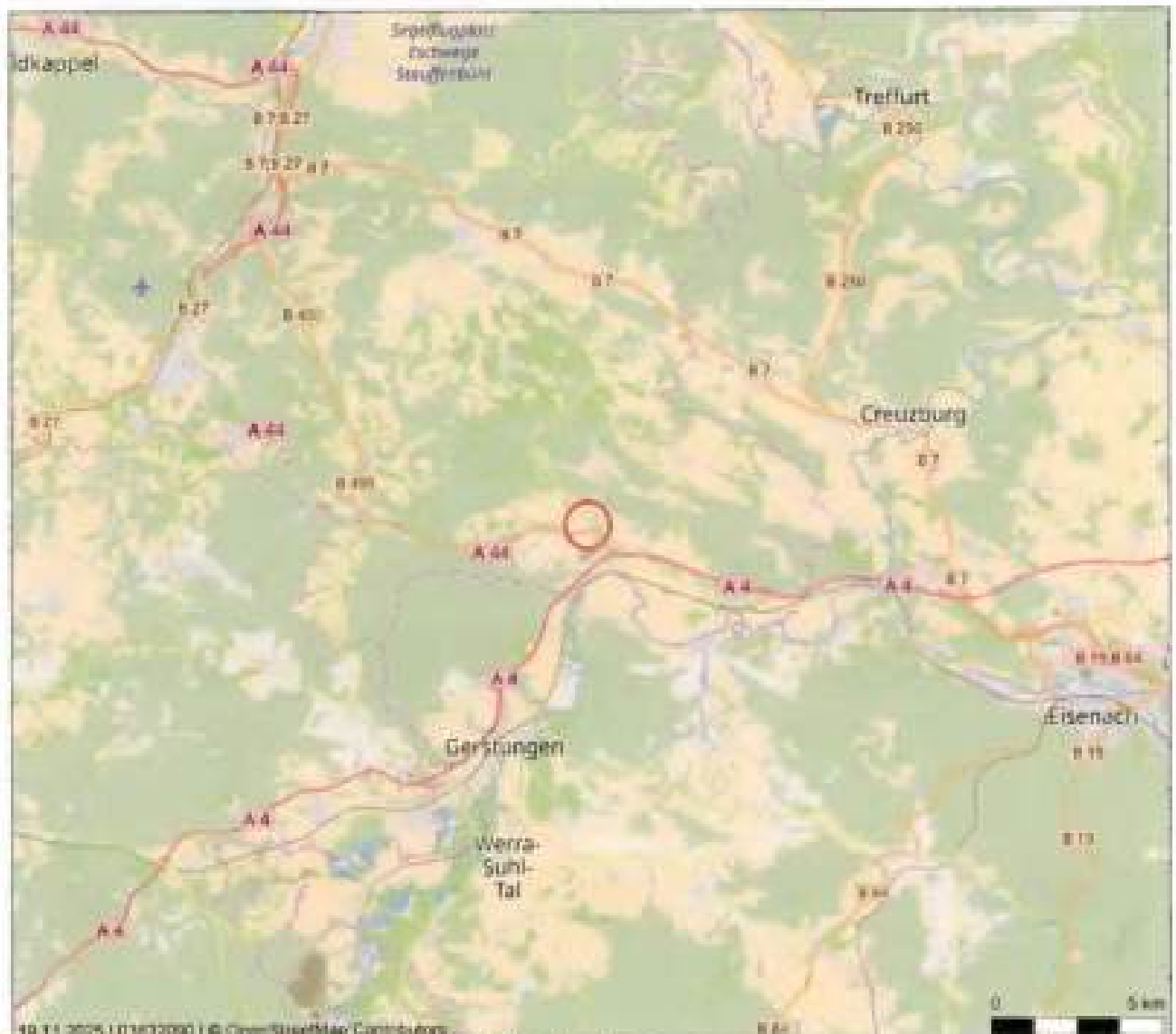
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

37293 Herleshausen, Wildengraben 16



Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wommen (1,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Herleshausen (5,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (16,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport [KSF] (66,7 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (168,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Berka/Werra, Stadt (11,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenservice ist entsprechend der Creative Commons Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Datenquellen: Infrastrukturinformationen: metrom; Höhenmessung-Systeme und Geosoft GmbH, Stand: 2025

03402090

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung Bestellung: 03402090 vom 19.11.2025 auf www.geoport.de ein Service der in-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vermittlungs- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by in-geo® & Geoport® 2025

Seite 28

Regionalkarte MairDumont

37293 Herleshausen, Wildengraben 16



Geoport



19.11.2025 | 03832090 | © Falk Verlag, D-73780 Ostfildern

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



0

1.000 m

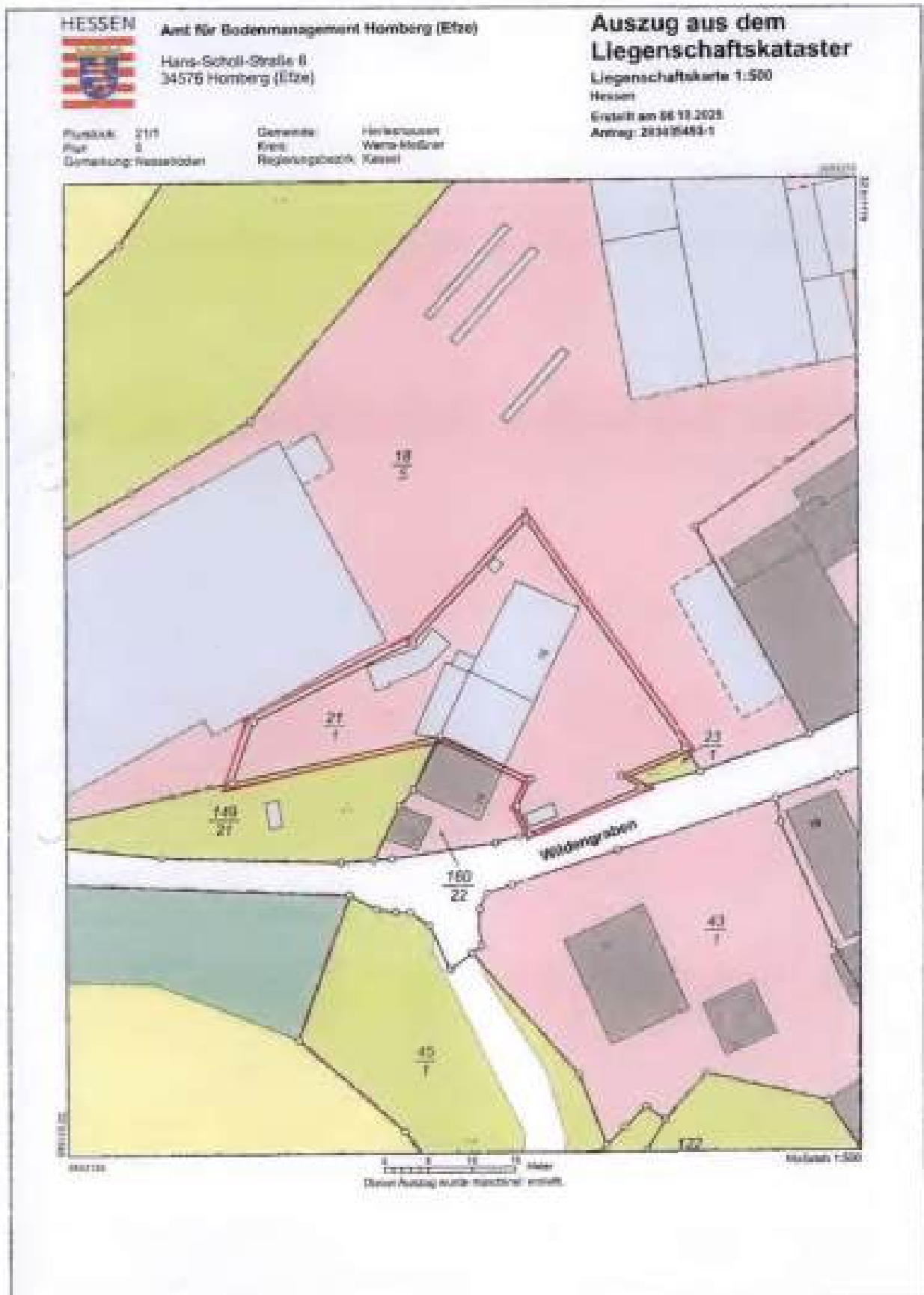
Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsnetzstruktur (Eine Verkleinerung ist gestattet bis zu 30 Druckzonen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsnetzstruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exponat genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter. Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2025

07-692

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung Bestellung 03832090 vom 19.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-gis GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-gis & Geoport© 2025

Seite 29

Anlage 3: LageplanQuelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – (mittels Wohnflächenfaktor)

* Wohnfläche EG, OG						
	ca.	m [*]	x	m [*]	=	m ²
Gebäudeaußenmaße EG		12,00		8,00		96,0 m ² Gfl.
		1,80		2,25		4,1
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient						
		100,1 m ² Gfl.	x	0,76	=	76,0 m ² Wfl.
						rd. 76,0 m ² Wfl.
1)						
	ca.	m [*]	x	m [*]	=	m ²
Gebäudeaußenmaße OG		12,00		8,00		96,0 m ² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient						
		96,0 m ² Gfl.	x	0,76	=	73,0 m ² Wfl.
						rd. 73,0 m ² Wfl.
						2)
Summe der Wohnflächen						
					=	149,0 m ²
						rd. 149 m ²

* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

2) Wert aus Tab. 1-3: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Geschossen unter Dachschrägen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus		m	x	m	=	m ²
Kellergeschoß	rd.	6,00		8,00		48,00 m ²
Erdgeschoß	rd.	12,00		8,00		96,00 m ²
+	rd.	1,80		2,25		4,05 m ²
Obergeschoß	rd.	12,00		8,00		96,00 m ²
Dachgeschoß	rd.	12,00		8,00		96,00 m ²
				Summe		244,05 m ²
				rd.		240 m ²

Scheune		m	x	m	=	m ²
Scheune EG	ca.	8,00		11,00		88,00 m ²
				rd.		88 m ²

*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen, hier mangels anderer Unterlagen anhand der Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt.

Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt!

Anlage 5: Objektfotos



Abb. 1: Ansicht Straßenseite



Abb. 2: Wohnhaus



Abb. 3: angebaute Scheune



Abb. 4: Giebelseite Wohnhaus



Abb. 5: Rückseite Wohnhaus



Abb. 6: Rückseite Scheune



Abb. 7: Erdgeschoß, Diele



Abb. 8: Erdgeschoß, Zimmer



Abb. 9: Schimmel, Zimmerecke



Abb. 10: Küche



Abb. 11: Bad



Abb. 12: WC



Abb. 13: Zimmer Erdgeschoß



Abb. 14: Zimmer Obergeschoß



Abb. 15: Zimmer Obergeschoß



Abb. 16: Zimmer Erdgeschoss, verstärkter Deckenbalken



Abb. 17: Erdgeschoss, Schadstelle durch Wasserschaden



Abb. 18: Erdgeschoss, Schadstelle durch Wasserschaden



Abb. 19: Stromkasten



Abb. 20: Schadstelle Decke



Abb. 21: Kellertreppe