

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

**AZ: 3 K 40/2025**

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

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

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 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 Doppelgarage bebautes Grundstück,  
Kasseler Straße 9, 37284 Waldkappel



Wertermittlungstichtag: 10.02.2026  
Qualitätstichtag: 10.02.2026

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 78.000 €**

**GA Nr. 782/24/2026**

Frielendorf, 20. Februar 2026

Das Gutachten besteht aus 27 Seiten und 6 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 38 Seiten). Es wurde in 3 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. 21    |
| 5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....                   | S. 23    |
| 5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....                       | S. 23    |
| 5.2 Verkehrswert .....                                      | S. 24    |
| 6. Schlussbemerkungen.....                                  | S. 25    |
| 7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen .....     | S. 26    |
| 8. Anlagen .....                                            | S. 27-38 |

## 1. Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,  
37269 Eschwege,  
AZ 3 K 40/2025, Beschluss vom 12.01.2026

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Waldkappel Blatt 1447 auf den Namen von

...

eingetragene Grundstück

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Waldkappel, Flur 8, Flurstück 64/6, Hof- und Gebäudefläche, Kasseler Straße, 559 m<sup>2</sup>

...

ist der Verkehrswert festzusetzen (§74 a Abs. 5 ZVG).

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

Auftragsdatum: 12.01.2026 (Beschluss); Eingang ePostfach 19.01.2026

Wertermittlungstichtag: 10.02.2026 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 10.02.2026 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terminvereinbarung:       | Terminanschreiben vom 22.01.2026 an die Verfahrensbeteiligten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tag des Ortstermins:      | Dienstag, 10.02.2026, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Eigentümer und die Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zweck des Gutachtens:     | Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)<br><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 Doppelgarage                                                                                  |
| Grundbuchangaben:           | Amtsgericht: Eschwege<br>Grundbuch: Waldkappel, Blatt 1447<br>Grundstück: lfd. Nr. 1<br>Größe: 559 m <sup>2</sup> |
| Katasterangaben:            | Gemarkung: Waldkappel<br>Flur: 8<br>Flurstück: 64/6                                                               |
| Lage:                       | Kasseler Straße 9, 37248 Waldkappel                                                                               |

## C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Einsicht Bauakte Stadt Waldkappel am 10.02.2026
- Planungsrechtliche Situation u.a.: geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 17.02.2025
- Gewerbeauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: online-Auskunft, denkxweb.denkmalschutz-hessen.de
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 12.02.2026
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 17.02.2026
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 17.02.2026
- 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 19.11.2024
- Grundbuchauszug vom 19.12.2025

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
keine Vermietung; Leerstand.
- Gewerbebetrieb:  
es wird vor Ort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
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 der Sachverständigen 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 ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier: Zwangsversteigerungsvermerk.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnten alle Räume des Wohnhauses und die Garage besichtigt werden.

## 2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur **8** Flurstücksnummer **64/6**

in **Waldkappel, Kasseler Straße 9**  
Wertermittlungstichtag: **10.02.2026**

| <b>Bodenwert</b> |                   |                             |                  |             |                    |  |
|------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil  | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |  |
| Gesamtfläche     | baureifes Land    | frei                        | 35,60            | 559,00      | 19.900,00          |  |
| Summe:           |                   |                             | 35,60            | 559,00      | 19.900,00          |  |

| <b>Objektdaten</b> |                              |          |          |            |         |             |             |  |
|--------------------|------------------------------|----------|----------|------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücksteil    | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |  |
| Gesamtfläche       | Einfamilienhaus              |          | 202,00   | 79,00      | Ø 1969  | 70          | 16          |  |
| Gesamtfläche       | Garage                       |          | 36,00    |            | 1980    | 60          | 15          |  |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                      |                           |                |  |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil          | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE]      | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |  |
| Gesamtfläche             | 6.003,60                | 1.780,67 € (29,66 %) | 1,10                      | 0,95           |  |

| <b>Relative Werte</b>                                     |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 251,90 €/m² WF/NF        |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 0,00 €/m² WF/NF          |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>987,34 €/m² WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>12,99</b>             |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>18,47</b>             |

| <b>Ergebnisse</b>                |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert:                     | 78.400,00 € (101 % vom Sachwert) |
| Sachwert:                        | 77.400,00 €                      |
| Vergleichswert:                  | ---                              |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>78.000,00 €</b>               |
| Wertermittlungstichtag           | 10.02.2026                       |

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

|                           |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>               | (s. Anlage 1 + 2)                                                                                                                                                                             |
| Bundesland:               | Hessen.                                                                                                                                                                                       |
| Kreis:                    | Werra-Meißner-Kreis.                                                                                                                                                                          |
| Gemeinde / Einwohnerzahl: | Stadt Waldkappel; rd. 4.050 Einwohner; 96,53 km <sup>2</sup> Fläche.                                                                                                                          |
| Überörtliche Anbindung:   |                                                                                                                                                                                               |
| größere Städte:           | Hessisch Lichtenau rd. 13 km, Kassel rd. 35 km, Eschwege rd. 17 km.                                                                                                                           |
| Autobahnzufahrten:        | A 44 Kassel-Eisenach rd. 4 km.                                                                                                                                                                |
| Bundes- u. Landstraße:    | B 7 in der Nähe.                                                                                                                                                                              |
| Bahnhof:                  | Straßenbahn nach Kassel in Hessisch Lichtenau rd. 13 km. ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 40 km.                                                                                           |
| Innerörtliche Lage:       | Lage im nördlichen Ortsgebiet, Ortsrand.<br>Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere 1-2 km entfernt. PKW von Vorteil.                                |
| Wohnlage:                 | mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.                                                                                                                            |
| Umgebung:                 | überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise..                                                                                                                                |
| Beeinträchtigungen:       | ggf. Lärmimmission von nahegelegener Bundesstraße.                                                                                                                                            |
| Topographie:              | eben.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gestalt und Form</b>   | (s. Anlage 3, Lageplan)                                                                                                                                                                       |
| Mittlere Breite:          | rd. 14 m.                                                                                                                                                                                     |
| Mittlere Tiefe:           | rd. 40 m.                                                                                                                                                                                     |
| Grundstücksgröße:         | 559 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksform:          | regelmäßig, längsrechteckig.                                                                                                                                                                  |
| <b>Erschließung</b>       |                                                                                                                                                                                               |
| Straßenart und Ausbau:    | Kasseler Straße: überörtliche Verbindungsstraße. Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nur bedingt möglich.                                              |
| Anschlüsse:               | über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden.<br>Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.                                 |
| Grenzverhältnisse:        | Doppelhaushälfte, daher an Nachbargebäude Nr. 7 angebaut.                                                                                                                                     |
| Baugrund, Grundwasser:    | soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt. |

**Privatrechtliche Situation:**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch:                                    | Grundbuch von Waldkappel, Blatt 1447 vom 19.12.2025 mit letzter Änderung vom 19.12.2025.                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: | das Bewertungsgrundstück betreffend:<br>lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 19.12.2025.                                                                                                                                                                                                            |
| 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 der Sachverständigen keine schriftlichen Angaben vor.<br>Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben. |

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten:            | aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.<br><i>Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten wurde nicht vorgenommen.</i> |
| Baulastenverzeichnis: | kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Denkmalschutz:        | besteht nicht lt. online-Auskunft bei denkxweb.hessen.                                                                                                                                                                                                                               |

**Bauplanungsrecht**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächennutzungsplan:            | Flächennutzungsplan Stadt Waldkappel, 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 Stadt Waldkappel liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung und Planunterlagen für die Errichtung einer Siedlerstelle von 1959 und Aufstockung des Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage von 1980 vor. |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen.

### **Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

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

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

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

*Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf mündlichen 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; Einfamilienhaus.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/

Garagen:

eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen.

Vermietungssituation:

keine Vermietung. Leerstand.

### 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 Ortstermins, 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 Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besichtigungsumfang: | das Gebäude und die Garage konnten vollumfänglich besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                 |
| Art des Gebäudes:    | Wohngebäude: einseitig an Nachbargebäude angebautes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.                                                                                                                          |
| Baujahr:             | Ursprungsbaujahr 1959, Aufstockung 1980 (nach Bauakte). In der Wertermittlung angesetzt, nach BGF gewogenes Baujahr: 1969.                                                                                                                                                           |
| Energieeffizienz:    | ein Energieausweis vom 23.12.2021 liegt vor. Er wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt (Bedarfsausweis).<br>Energie-Effizienzklasse H. Endenergiebedarf: 309 kWh (m <sup>2</sup> x a). Treibhausgasimmissionen 97,55 kg CO <sub>2</sub> – Äquivalent/(m <sup>2</sup> x a). |
| Barrierefreiheit:    | Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller und Obergeschoß.                                                                                                                                                                 |
| Außenansicht:        | Fassade: verputzt. Sockel verputzt und abgesetzt oder mit Fliesen verkleidet. Fensterrahmen weiß.                                                                                                                                                                                    |
| Hauseingangsbereich: | Haustür aus Kunststoff, braun, mit Glasausschnitten. 2 Eingangsstufen, Vordach.                                                                                                                                                                                                      |

**Konstruktion:**

|                   |                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise, Mauerwerk, 24 cm stark.                                                           |
| Geschossdecken:   | Annahme: über Keller Massivdecke (Trägerdecke oder Stahlbeton), sonst Holzbalkendecken.           |
| Treppen:          | Kellertreppe massiv, Beton; Geschoßtreppe Holztreppe und Treppe zum Dachraum Holzeinschubtreppe.  |
| Fenster:          | Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung, geschätzt aus den 1990er Jahren. Rollläden vorhanden. |

**Dach:**

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzdach ohne Dachaufbauten. |
| Dachform:         | Satteldach.                  |
| Dacheindeckung:   | Betondachsteine, anthrazit.  |
| Dachflächen:      | keine Dämmung vorhanden.     |
| Kamin:            | ein Kamin vorhanden.         |

**Nutzung, Raumaufteilung:**

|                |                                                |
|----------------|------------------------------------------------|
| Kellergeschoß: | 2 Kellerräume, Waschküche mit Tür zum Garten.  |
| Erdgeschoss:   | Flur, 2 Zimmer (ineinander übergehend), Küche. |
| Obergeschoß:   | Diele, 2 Zimmer, Bad, WC.                      |
| Dachraum:      | Speicher mit Stehhöhe.                         |

|                  |              |                                  |
|------------------|--------------|----------------------------------|
| Wohnfläche Wfl.: | Erdgeschoss: | rd. 39 m <sup>2</sup> Wfl.       |
|                  | Obergeschoß: | rd. <u>40 m<sup>2</sup> Wfl.</u> |
|                  | Gesamt       | rd. 79 m <sup>2</sup> 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. 202 m <sup>2</sup> .<br>(Berechnung der Bruttofläche nach Planunterlagen, ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. Anlage 4.) |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Innenausstattung und Zustand:**

|                     |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände, Boden Decke: | Wände mit Rauhfasertapete, in Wohn-/Esszimmer Tapete entfernt. Fußboden gefliest, im OG zwei Räume mit Teppich. Decke im EG überwiegend braune Deckenpaneele, im OG Raufasertapete. |
| Türen:              | einfache glatte Holztüren mit Holzzargen, aus dem Baujahr; weiß gestrichen.                                                                                                         |
| Ausstattung:        | einfache bis durchschnittliche Ausstattung. Letztmalige umfassende Erneuerung geschätzt 1990er Jahre.                                                                               |
| Zustand:            | renovierungsbedürftig.                                                                                                                                                              |
| Gebäudestandard:    | einfacher bis mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,2 im NHK-2010-Modell ( <i>von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus</i> ).                                  |

**Technische Gebäudeausstattung:**

|                       |                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallation:   | zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme).                                                            |
| Abwasserinstallation: | Ableitung in kommunales Abwassernetz (Annahme).                                                                                                        |
| Elektroinstallation:  | einfache Ausstattung mit wenigen Steckdosen und Deckenauslässen; älter; ggf. nicht zeitgemäß.                                                          |
| Heizung:              | Öl-Zentralheizung, Baujahr 2000.                                                                                                                       |
| Warmwasserversorgung: | über Zentralheizung.                                                                                                                                   |
| Sanitärausstattung:   | Obergeschoß: einfaches Bad mit Dusche und Waschbecken. WC in separatem Raum. Wände und Boden gefliest. Standard aus den 1990er Jahren. Fensterlüftung. |

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| besondere Einrichtungen: | keine.                                        |
| besondere Bauteile:      | 2 Eingangsstufen, Vordach, Kelleraußentreppe. |

**Zustand des Gebäudes:**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| wirtschaftliche Wertmind.: | keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Belichtung, Besonnung:     | ausreichend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Modernisierungen:          | keine wesentlichen werterhöhenden Modernisierungen in den letzten Jahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bauschäden:                | <p>-keine gravierenden offensichtlichen wertbeeinflussenden Schäden und Mängel erkennbar</p> <p>-im Keller Putzausblühungen stellenweise; baujahrstypisch</p> <p>-stellenweise kleinere Unterhaltungsbesonderheiten aufgrund Gebäudealters, Leerstand und mangelnder Instandhaltung</p> <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 gewissem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich energetische Sanierung (Gebäudetechnik, Wärmedämmung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Garagengebäude:**

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garage: | <p>Baujahr: ca. 1980 (nach Bauakte).</p> <p>Beschreibung: eingeschossiges Garagengebäude, ca. 6,4 x 5,3 m. Zwei Stahlschwingtore, manuelle Bedienung. Stromanschluß vorhanden.</p> <p>Konstruktion: Massivbauweise. Mauerwerk. Flach geneigtes Pultdach mit Schweißbahneindeckung, darauf nachträglich Trapezblech angebracht.</p> <p>Nutzung: Garage mit 2 Stellplätzen.</p> <p>Bruttogrundfläche: rd. 36 m².</p> <p>Zustand: gewisse unterlassene Instandhaltung an der Bausubstanz.</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sonstige: kleines Gartenhaus aus Holz, ca. 2,5 x 2 m. Wertmäßig bei den Außenanlagen enthalten.

**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: Wegeflächen und Einfahrt mit Betonsteinpflaster. Hauszugang mit Waschbetonplatten. Kleinere Stützmauern aus Beton.

Nicht bauliche Außenanlagen: höherwertige Gartengestaltung mit Bepflanzung.

Grundstückseinfriedung: Hecke oder Drahtzaun.

#### 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 (Doppelhaushälfte) mit Doppelgarage am Stadtrand einer ländlich geprägten Kleinstadt im Kreisgebiet bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -kleines Eigennutzungsobjekt ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird zwar als prinzipiell vorhanden, aufgrund der Lage, der geringen Wohnfläche und des energetischen Zustands jedoch als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

##### 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) Eigennutzung 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 Wertermittlungstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (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 objekt-spezifisch 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 Bodenrichtwertzonen) 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) **34,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Anbauart                    | = | freistehend                 |
| Grundstücksfläche (f)       | = | ca. 650 m <sup>2</sup>      |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 10.02.2026                  |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Anbauart                    | = | Endhaus                     |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 559 m <sup>2</sup>          |

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                        | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                   |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 34,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 10.02.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                             |                             |                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|----|
| Lage                                                                                | gute Lage                   | mittlere Lage               | × 1,000                  |    |
| Anbauart                                                                            | freistehend                 | Endhaus                     | × 1,000                  |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,000                  |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                             |                             | = 34,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | ca. 650                     | 559                         | × 1,045                  | E1 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land              | baureifes Land              | × 1,000                  |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                             |                             | = 35,53 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 35,53 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × | 559 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 19.861,27 €<br><u>rd. 19.900,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 insgesamt 19.900,00 €.

#### E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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 unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

### 4.3.2 Sachwertermittlung

#### Sachwertberechnung:

| Gebäudebezeichnung                                                                  |   | Einfamilienhaus | Garage          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 613,00 €/m² BGF | 245,00 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   |                 |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 202,00 m²       | 36,00 m²        |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 123.826,00 €    | 8.820,00 €      |
| <b>Baupreisindex (BPI) 10.02.2026 (2010 = 100)</b>                                  | x | 190,6/100       | 190,6/100       |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 236.012,36 €    | 16.810,92 €     |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x | 1,000           | 1,000           |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 236.012,36 €    | 16.810,92 €     |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                 |                 |
| • Modell                                                                            |   | linear          | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 70 Jahre        | 60 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 16 Jahre        | 15 Jahre        |
| • prozentual                                                                        |   | 77,14 %         | 75,00 %         |
| • Faktor                                                                            | x | 0,2286          | 0,25            |
| <b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>    | = | 53.952,43 €     | 4.202,73 €      |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>         | + | 1.100,00 €      | 0,00 €          |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 55.052,43 €     | 4.202,73 €      |

|                                                                              |            |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>59.255,16 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>2.370,21 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>61.625,37 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>19.900,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>81.525,37 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>0,95</b>        |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -          | <b>0,00 €</b>      |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>77.449,10 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>0,00 €</b>      |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>77.449,10 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>77.400,00 €</b> |

## 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 Scheingenauigkeit 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<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 11,5 %         | 61,0 % | 27,5 % | 0,0 % | 0,0 % |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                            | 535,00                                | 11,5                                           | 61,53                                      |
| 2                                            | 595,00                                | 61,0                                           | 362,95                                     |
| 3                                            | 685,00                                | 27,5                                           | 188,38                                     |
| 4                                            | 825,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                            | 1.035,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 612,86 |                                       |                                                |                                            |
| gewogener Standard = 2,2                     |                                       |                                                |                                            |

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 612,86 €/m² BGF  
 rd. 613,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                     | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                                 | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 2                                                                 | 0,00                                              | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 3                                                                 | 245,00                                            | 100,0                                          | 245,00                                                 |
| 4                                                                 | 485,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 5                                                                 | 780,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =<br>gewogener Standard = 3,0 |                                                   |                                                | 245,00                                                 |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                       | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (59.255,16 €) | 2.370,21 €                       |
| Summe                                                                              | 2.370,21 €                       |

### 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 objektartspezifische 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 Hessen“ 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 Unterhaltungszustands 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 im Ø 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Jahr | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>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                  | 0,5                        | 0,0                       |      |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |      |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 0,0                        | 0,0                       |      |            |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |      |            |

|                                                                    |   |     |     |  |  |
|--------------------------------------------------------------------|---|-----|-----|--|--|
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B.<br>Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 0,0 |  |  |
| Wesentliche Verbesserung der<br>Grundrissgestaltung                | 2 | 0,0 | 0,0 |  |  |
| Summe                                                              |   | 1,5 | 0,0 |  |  |

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1969 = 57$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$ ) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

### 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.

### 4.3.3 Ertragswertermittlung

#### Ertragswertberechnung:

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|--------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |                |                  | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stk.)  | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |              | 79,00          |                  | -                           | 0,00             | 0,00            |
| Garage             |              |                | 2,00             | -                           | 0,00             | 0,00            |
| Summe              |              | 79,00          | 2,00             |                             | 0,00             | 0,00            |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|--------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |                |                  | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stk.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |              | 79,00          |                  | 5,70                                  | 450,30           | 5.403,60        |
| Garage             |              |                | 2,00             | 25,00                                 | 50,00            | 600,00          |
| Summe              |              | 79,00          | 2,00             |                                       | 500,30           | 6.003,60        |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.003,60 € 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

|                                                                                                                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                 | <b>6.003,60 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                      | – <b>1.780,67 €</b>    |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                               | <b>= 4.222,93 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>1,10 % von 19.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                    | – <b>218,90 €</b>      |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               | <b>= 4.004,03 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = <b>1,10 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>16</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>14,598</b>        |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                         | <b>= 58.450,83 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                 | <b>+ 19.900,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                             | <b>= 78.350,83 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                | – <b>0,00 €</b>        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                            | <b>= 78.350,83 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                     | – <b>0,00 €</b>        |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                         | <b>= 78.350,83 €</b>   |
|                                                                                                                                                            | <b>rd. 78.400,00 €</b> |

## 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 Scheingenaugkeit 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
- der on-geo-Vergleichsmiete
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

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 €/m<sup>2</sup> 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<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 367,00 €                             | 367,00 €   |
|                                 | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 48,00 €                              | 48,00 €    |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.)    | 79,00 m <sup>2</sup> × 14,40 €/m <sup>2</sup> | 1.137,60 € |
|                                 | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 108,00 €                             | 108,00 €   |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag |                                               | 120,07 €   |
| Summe                           |                     |                                               | 1.780,67 € |

### 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 Wertermittlung 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 Grundstücksmerkmale

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. **77.400 €**,  
der Ertragswert mit rd. **78.400 €** 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:  $[77.400,00 \text{ €} \times 1,000 + 78.400,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{78.000,00 \text{ €}}$ .

### 5.2 Verkehrswert

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

Kasseler Straße 9, 37248 Waldkappel,  
Gemarkung Waldkappel, Flur 8, Flurstück 64/6,  
Gebäude- und Freifläche 559 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 mit rund

**78.000 €**

**in Worten: achtundsiebzigtausend Euro  
(= 987 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 10.02.2026 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 20.02.2026



*Kirsten 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. Bauteilzerstörende 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, 155. Ergänzungslieferung, Stand 11/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 80. Ergänzungslieferung, Stand 12/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): 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

#### Stadt Waldkappel:

Stadtverwaltung: Leipziger Straße 34, 37248 Waldkappel, Tel.: 05656-9897 0

#### Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner 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 2026) erstellt

## 8. Verzeichnis der Anlagen:

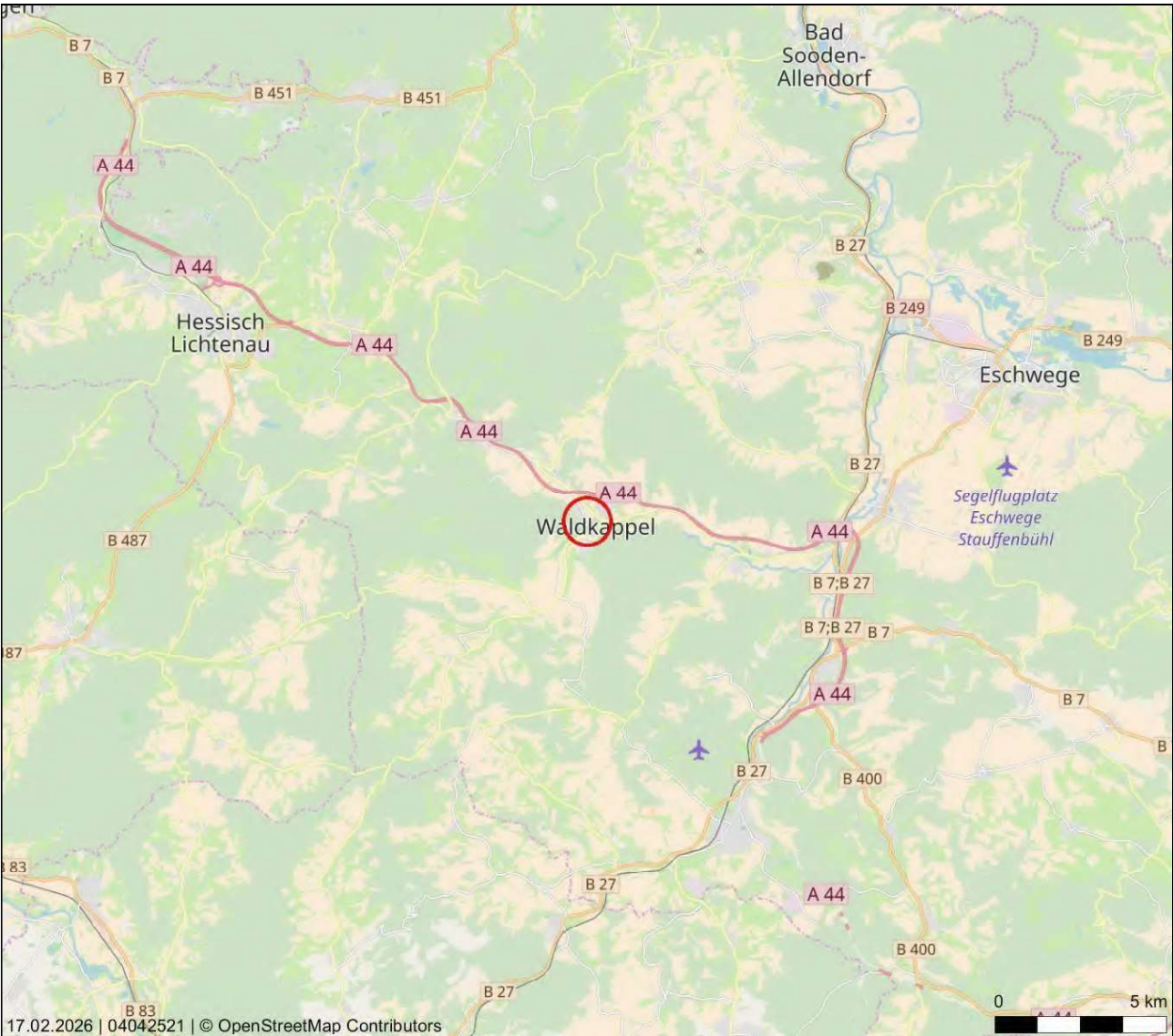
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500, 1:1.000
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 5: Objektfotos

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

37248 Waldkappel, Kasseler Straße 9

  
Geoport

|                                      |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Nächste Autobahnanschlussstelle (km) | 79/Anschlussstelle Waldkappel (3,4 km) |
| Nächster Bahnhof (km)                | Bahnhof Sontra (9,3 km)                |
| Nächster ICE-Bahnhof (km)            | Bahnhof Bad Hersfeld (32,8 km)         |
| Nächster Flughafen (km)              | Kassel Airport [KSF] (45,3 km)         |
| Landeshauptstadt                     | Wiesbaden (164,8 km)                   |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)    | Waldkappel, Stadt (1,8 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 Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04042521 vom 17.02.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

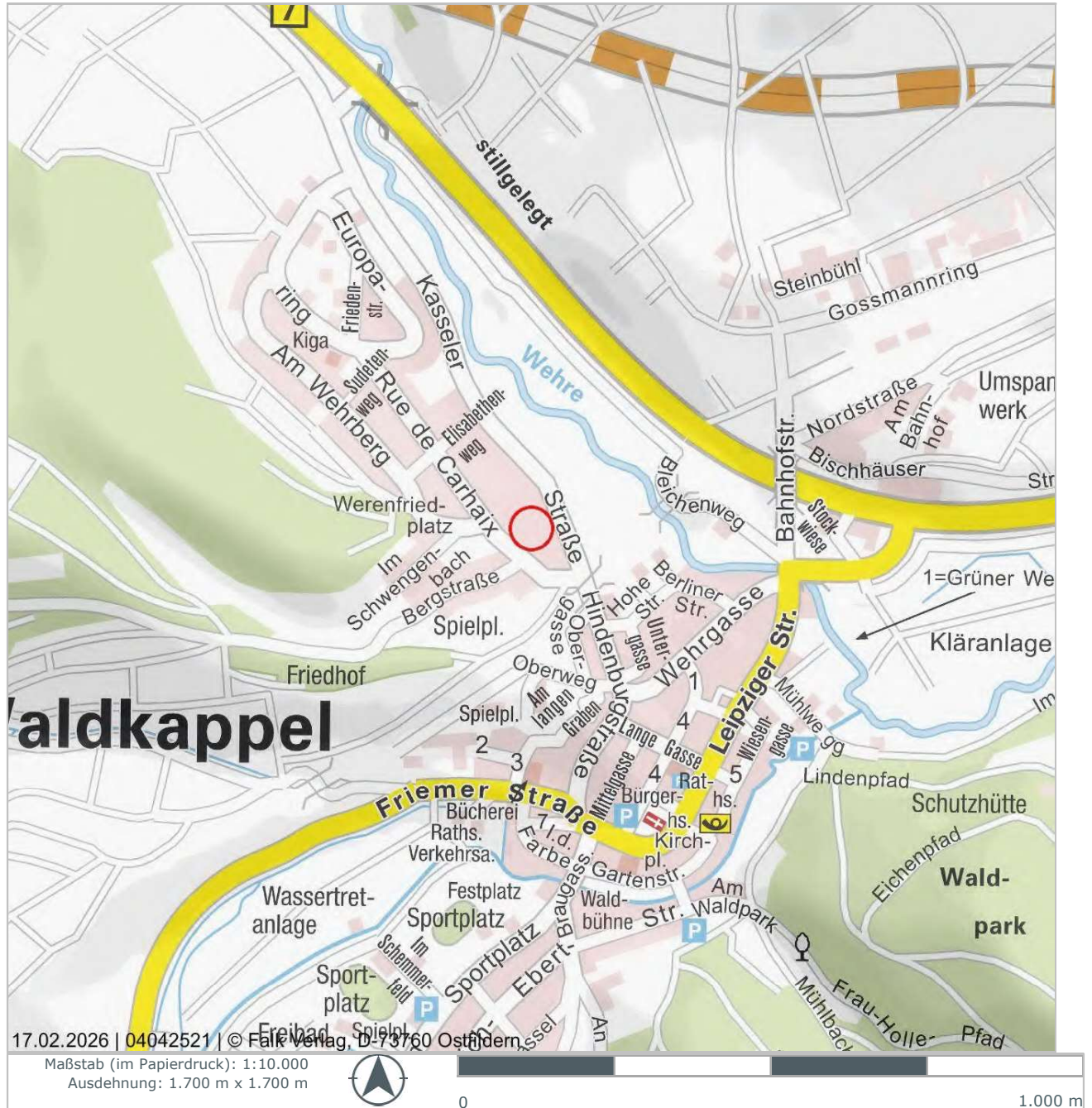
Seite27

**Regionalkarte MairDumont**

37248 Waldkappel, Kasseler Straße 9



Geoport

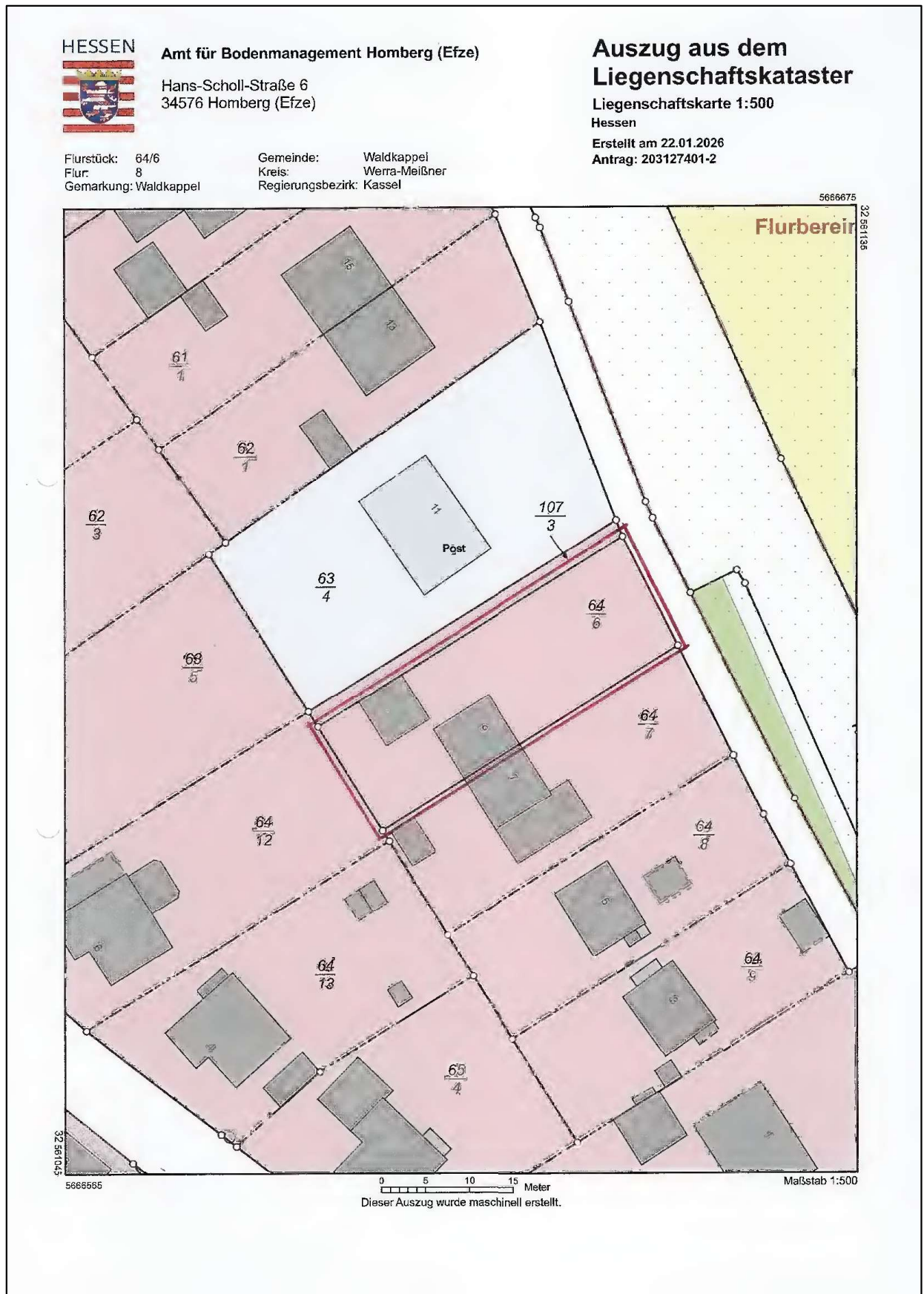
**Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04042521 vom 17.02.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite28

**Anlage 3: Lageplan**Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)

## Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

### a) Wohnfläche – (in Anlehnung an WoFIV - Wohnflächenverordnung)

| <b>Erdgeschoß</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <b>m</b> |   | <b>m</b> |   | <b>m²</b>          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|---|----------|---|--------------------|
| Wohnzimmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | rd. |          | x |          | = | 15,49 m²           |
| Esszimmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | rd. |          | x |          | = | 11,44 m²           |
| Küche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | rd. |          | x |          | = | 8,88 m²            |
| Flur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | rd. | 2,01     | x | 3,63     | = | 7,30 m²            |
| ./. Treppe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | rd. | 1,00     | x | 3,63     | = | -3,63 m²           |
| <b>Summe EG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |          |   |          |   | <b>39,48 m²</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |          |   |          |   | <b>rd. 39,0 m²</b> |
| <b>Obergeschoß</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     | <b>m</b> |   | <b>m</b> |   | <b>m²</b>          |
| Zimmer 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | rd. |          | x |          | = | 15,49 m²           |
| Zimmer 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | rd. |          | x |          | = | 11,44 m²           |
| Bad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | rd. |          | x |          | = | 5,11 m²            |
| WC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | rd. |          | x |          | = | 2,38 m²            |
| Flur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | rd. |          | x |          | = | 5,24 m²            |
| <b>Summe OG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |          |   |          |   | <b>39,66 m²</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |          |   |          |   | <b>rd. 40,0 m²</b> |
| Zusammenstellung der Flächen:                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |          |   |          |   |                    |
| Erdgeschoß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | =        |   |          |   | 39,0 m²            |
| Dachgeschoß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     | =        |   |          |   | 40,0 m²            |
| Gesamtwohnfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | =        |   |          |   | 79,0 m²            |
| Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Maßangaben aus den Planunterlagen / Bauantragsunterlagen durchgeführt. Diese Berechnung weicht ggf. tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. |     |          |   |          |   |                    |

### b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

| <b>Wohnhaus</b> |     | <b>m</b> |   | <b>m</b> |   | <b>m²</b>         |
|-----------------|-----|----------|---|----------|---|-------------------|
| Kellergeschoß   | rd. | 6,75     | x | 7,49     | = | 50,56 m²          |
| Erdgeschoß      | rd. | 6,75     | x | 7,49     | = | 50,56 m²          |
| Obergeschoß     | rd. | 6,75     | x | 7,49     | = | 50,56 m²          |
| Dachgeschoß     | rd. | 6,75     | x | 7,49     | = | 50,56 m²          |
| <b>Summe</b>    |     |          |   |          |   | <b>202,23 m²</b>  |
|                 |     |          |   |          |   | <b>rd. 202 m²</b> |
| <b>Garage</b>   |     | <b>m</b> |   | <b>m</b> |   | <b>m²</b>         |
| Doppelgarage    | ca. | 6,36     | x | 5,26     | = | 33,45 m²          |
|                 |     |          |   |          |   | <b>rd. 33 m²</b>  |

\*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen, -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt.  
Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

**Anlage 5: Objektfotos**

Abb. 1: Einfahrt von Kasseler Straße



Abb. 2: Vorderansicht



Abb. 3: Vorderansicht und Giebelseite



Abb. 4: Garage



Abb. 5: Rückansicht Garage



Abb. 6: Rückansicht



Abb. 7: Hauseingang auf Gebäuderückseite

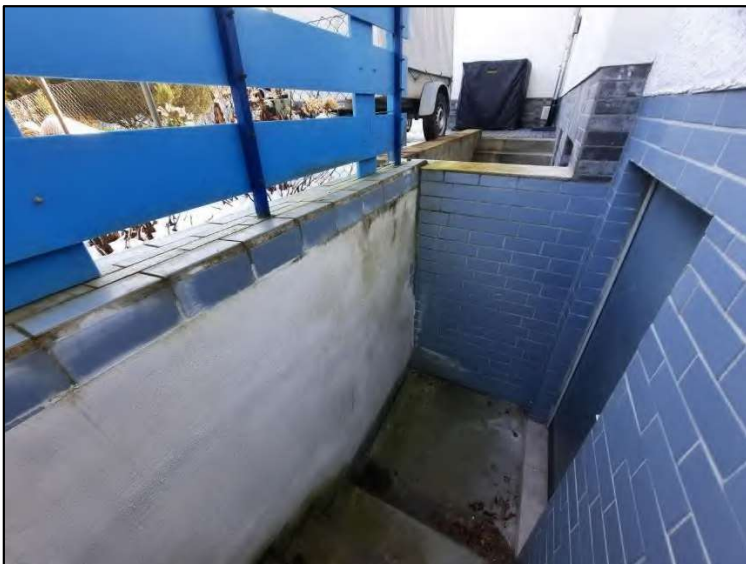


Abb. 8: Kelleraußentreppe

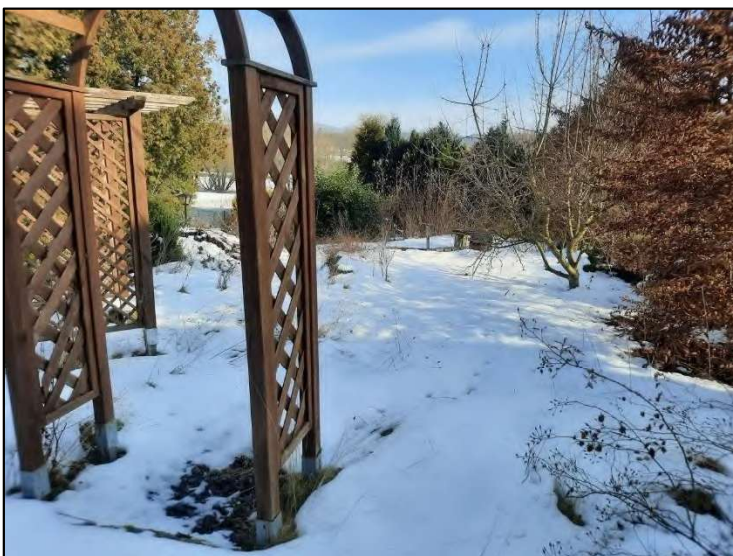


Abb. 9: Garten



Abb. 10: Erdgeschoß, Wohnzimmer



Abb. 11: Erdgeschoß, Esszimmer



Abb. 12: Erdgeschoß, Küche



Abb. 13: Obergeschoß, Diele



Abb. 14: Obergeschoß, Zimmer



Abb. 15: WC



Abb. 16: Bad



Abb. 17: Bad



Abb. 18: Dachboden



Abb. 19: Kellertreppe



Abb. 20: Keller, Waschküche



Abb. 21: Keller, Heizung