Epp-Immobilienbewertung
ehrlich transparent sicher

Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing.
Beratung + Bewertung

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

AZ: 3 K 11/2026

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
Schulstraße 2, 37293 Herleshausen



Wertermittlungsstichtag:	18.06.2026
Qualitätsstichtag:	18.06.2026

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 116.000 €

GA Nr. 790/24/2026 Frielendorf, 02. Juli 2026

Das Gutachten besteht aus 26 Seiten und 5 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 37 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen ..... S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse ..... S. 6
3. Grundstücksbeschreibung ..... S. 7
   3.1 Beschreibung des Grund und Bodens ..... S. 7
   3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen ..... S. 10
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. 27-37

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, AZ 3 K 11/2026, Beschluss vom 18.05.2026
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Herleshausen Blatt 1698 auf den Namen von … eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 1, Gemarkung Herleshausen, Flur 10, Flurstück 6/1, Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 2, 240 m² … 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:	18.05.2026 (Beschluss); Eingang ePostfach 22.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2026 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	18.06.2026 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	zwei Eigentümer je zu ½; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 26.05.2026 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Donnerstag, 18.06.2026, 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Bevollmächtigter der Eigentümer mit Hausschlüssel und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) *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.“*

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Herleshausen, Blatt 1698 Grundstück: lfd. Nr. 1 Größe: 240 m²
Katasterangaben:	Gemarkung: Herleshausen Flur: 10 Flurstück: 6/1
Lage:	Schulstraße 2, 37248 Herleshausen

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis, FB Bauen; Unterlagen auf digitalem Weg zur Verfügung gestellt, 30.06.2026
- Planungsrechtliche Situation u.a: geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 22.06.2025
- Gewerbeauskunft: schriftliche Auskunft Gemeinde Herleshausen, 29.05.2026
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: online-Auskunft, denkxweb.denkmalschutz-hessen.de
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 19.06.2026
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2026
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 20.06.2026
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 20.06.2026

- 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 1:500 vom 10.03.2026
- Grundbuchauszug vom 21.05.2026

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.
- Energieausweis:
  wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
- 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 wird im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher werden in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch ggf. eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
  beim Ortstermin konnten alle Räume des Wohnhauses besichtigt werden.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:**

  Laut Auskunft des Fachbereichs Bauen des Werra-Meißner-Kreises wurde für eine Aufstockung mit Dachgeschoßausbau des hinteren Anbaus aus dem Jahr 2024 vor Baubeginn keine Baugenehmigung eingeholt.

  Daher wurde von der Bauaufsicht 2024 ein Bauverbot erteilt und die Einstellung der Arbeiten angeordnet (Az. O-00473-2024). Zur Abgabe eines Bauantrages wurde aufgefordert.

  Danach wurde ein Bauantrag gestellt, jedoch nicht vollständig, so daß keine Bearbeitung des Antrags erfolgte, sondern die Akte am 20.06.2024 geschlossen wurde (Az. B-00493-2024).

  Somit handelt es sich derzeit bei dem Dachgeschoßausbau von 2024 um einen Schwarzbau für den keine Baugenehmigung besteht. Durchführung von weiteren Bauarbeiten und Nutzung sind untersagt.

  Von einem zukünftigen Eigentümer ist demnach ein entsprechender Bauantrag zu stellen. Ob dieser positiv beschieden wird kann von der Sachverständigen nicht vorhergesagt werden. Daher bleibt ein diesbezügliches Risiko bestehen.

Berücksichtigung bei der Wertermittlung:
-die bereits ausgebauten, -jedoch derzeit illegalen- Flächen werden als Wohnfläche bewertet. Kosten für einen in jedem Fall noch zu stellenden Bauantrag und für noch erforderliche Baufertigstellungsarbeiten werden bei den Wertermittlungsverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. (s. S. 20)

-das bestehenbleibende Risiko, ob eine Baugenehmigung erteilt wird und somit eine Nutzung der Räume erfolgen kann oder ob ggf. sogar ein Rückbau gefordert wird, wird durch einen Abschlag vom ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. (s. S. 23)

Bei den angesetzten Kostenwerten handelt es sich um plausible Schätzungen und deren geschätzten Werteinfluß; Kostenangebote etc. wurden nicht eingeholt.

(Hinweis: Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kosten für z.B. erforderliche bauliche Investitionen oder andere Kosten sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.)

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Herleshausen, Schulstraße 2**
Flur **10** Flurstücksnummer **6/1** Wertermittlungsstichtag: **18.06.2026**

Bodenwert

Grundstücks-teil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	42,08	240,00	10.100,00
		Summe:	42,08	240,00	10.100,00

Objektdaten

Grundstücks-teil	Gebäude-bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien-haus		300,00	159,00	1920	80	32

Wesentliche Daten

Grundstücks-teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins-satz [%]	Sachwert-faktor
Gesamtfläche	8.776,80	2.745,74 € (31,28 %)	1,20	0,97

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63,52 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-125,16 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**729,56 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**13,22**
Verkehrswert/Reinertrag:	**19,23**

Ergebnisse	
Ertragswert:	146.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	145.000,00 €
Vorläufiger Verfahrenswert:	145.000,00 €
Risikoabschlag wegen fehlender Baugenehmigung, 20%	./. 29.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**116.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	18.06.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde Herleshausen; rd. 2.580 Einwohner; 59,5 km² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eisenach rd. 13 km, Eschwege rd. 28 km, Bad Hersfeld rd. 46 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 nach Dresden rd. 1,5 km.
Bundes- u. Landstraße:	in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Herleshausen rd. 850 m. ICE-Bahnhof Eisenach rd. 14km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage. Bushaltestelle und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowei Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage weniger geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	teils eben, teils leicht hängig.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 3 - 9 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 34 m.
Grundstücksgröße:	240 m².
Grundstücksform:	unregelmäßig, langgestreckt.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Erschließungsstraße. Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	an südlicher Grundstücksgrenze an Nachbargebäude 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 Herleshausen, Blatt 1698 vom 21.05.2026 mit letzter Änderung vom 23.04.2026.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	das Bewertungsgrundstück betreffend: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 23.04.2026.
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. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin 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. *Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten wurde nicht vorgenommen.*
Baulastenverzeichnis:	kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz. Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungspflichtig ist und/oder denkmalschutzgerechte Materialien verwendet werden müssen, bzw. weitere Auflagen und erhöhter Instandhaltungsbedarf bestehen. In der Wertermittlung wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan Gemeinde Herleshausen von 1998, 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 Umge-bung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:	beim Bauamt liegt lt. Gemeinde Herleshausen keine Bauakte vor. Eine Nachfrage bei der Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis hat ergeben, daß für den nachträglichen Ausbau im rückwärtigen Anbau und Erneuerung des Dachgeschosses mit Anhebung um 70 cm keine Baugenehmigung vorliegt. Stattdessen wurde die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet, s. auch Ausführungen auf S. 3.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV.
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 vermögens-mäßigen 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:	keine Garage. Gepflasterter Außenbereich, als Stellplatz nutzbar.
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 Unter-lagen, 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 konnte gänzlich besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig an Nachbargebäude angebautes, teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus. Bestehend aus einem vorderen Gebäudeteil (quer) und einem rückwärtig angebauten Gebäudeteil (längs), wahrscheinlich ehemalig Stall/Scheune, jetzt zum Wohnen ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1920 (geschätzt durch SV). Ausbau Ober- und Dachgeschoß im Anbau 2024.
Energieeffizienz:	vorläufiger Energieausweis -Bedarfsausweis- vom 19.06.2026, von der Sachverständigen bestellt: Energie-Effizienzklasse H *(von A bis H; A = Beste, H = Schlechteste)*. Endenergiebedarf: 246,7 kWh (m² x a). Treibhausgasimmissionen 61,2 kg CO_2 – Äquvalent/(m² x a). Fazit: der energetische Zustand des teilmodernisierten Gebäudes wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Barrierefreiheit:	Zugang und im Haus schwellenfrei (keine Türschwellen). Sonst im Haus nicht barrierefrei wegen Treppen zum Keller, Erdgeschoß und den oberen Geschossen.
Außenansicht:	Fassade verputzt oder mit Eternitplatten (wahrscheinlich asbesthaltig) verkleidet. Giebelseite mit Holzverschalung. Sockel verputzt und mit Fliesen verkleidet. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich:	Haustür aus Kunststoff, blau, mit Glasausschnitten. Kleines Vordach.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Keller und Erdgeschoß offensichtlich Massivbauweise; Obergeschoß und Dachgeschoß Fachwerk.
Geschossdecken:	über Keller Massivdecke (Trägerdecke), sonst Holzbalkendecken.
Treppen:	Kellertreppe massiv, Beton; Geschoßtreppe Holztreppe, Treppe zum Dachraum einmal als Holztreppe, einmal eine neu eingebaute Raumspartreppe.
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster, auch Holzfenster, weiß, Isolierverglasung, geschätzt aus den 1990er Jahren. Ein erneuertes Fenster, 3-fach-Verglasung. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachgaube.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	teils keine zeitgemäße Dämmung vorhanden, teils neue Dacheindeckung und Wärmedämmung von ca. 2024.
Kamin:	mehrzügiger Kamin vorhanden. 2 Kaminöfen angeschlossen.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß:	vorderer Teil teilunterkellert, keine Stehhöhe. 1 Raum mit Hausanschlüssen (Wasser, Gas).
Erdgeschoss:	Diele, 2 Zimmer, Bad, WC, Heizungsraum, Abstellraum/ Werkstatt.
Obergeschoß:	Diele, Küche, 1 Zimmer, Duschbad, Abstellraum.
Dachraum:	vorne: über Holztreppe zugänglich: Diele, 1 Zimmer, WC. Hinten: über Raumspartreppe zugänglich: 1 Zimmer.

Wohnfläche Wfl.:

Erdgeschoß:	rd. 41 m² Wfl.
Obergeschoß:	rd. 71 m² Wfl.
Dachgeschoß:	rd. 47 m² Wfl.
Gesamt	rd. 159 m² Wfl.

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

Bruttogrundfläche BGF: Wohngebäude rd. 300 m².

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

Innenausstattung und Zustand:

Wände, Boden Decke:	Wände: Tapete oder Putz. Fußboden: Fliesen, Laminat oder Teppich. Decke überwiegend mit Paneelen verkleidet.

Türen:	einfache glatte Holztüren mit Holzzargen, braun; geschätzt aus den 1960er Jahren.
Ausstattung:	überwiegend mittlere Ausstattung. Umfassende Erneuerung geschätzt 1990er Jahre und teilweise 2024/25.
Zustand:	in Teilbereichen renovierungsbedürftig im Rahmen üblicher Schönheitsreparaturen.
Gebäudestandard:	mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,5 im NHK-2010-Modell *(von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus)*.

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme).
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (Annahme).
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung mit eher wenigen Steckdosen und Deckenauslässen; kein FI-Schalter.
Heizung, Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Baujahr geschätzt 2020.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: Bad mit Eckbadewanne und Waschbecken. WC in separatem Raum Obergeschoß: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Wände und Boden gefliest. Standard aus den 1990er Jahren. Fensterlüftung. Dachgeschoß: WC mit Waschbecken.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	kleines Vordach, Dachgaube.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	Ausbau Obergeschoß und Dachgeschoß von rückwärtigem Anbau -Innenausbau, Elektro, Fenster, Dach mit Dämmung 2024. Heizung modernisiert, Innenausbau teilweise.
Bauschäden:	-keine offensichtlichen gravierenden wertbeeinflussenden Schäden und Mängel erkennbar 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.
Allgemeinbeurteilung:	Fertigstellungsbedarf bei Innenausbau des Ober- und insbesondere Dachgeschosses von rückwärtigem Anbau. Teilweise vernachlässigte Außenanlagen.

Garage, Nebengebäude: keine.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:	Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Freigelände:	unterschiedliche Geländeniveaus. bauliche Außenanlagen: Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster. Stützmauern aus Naturstein. Treppe aus Beton. Nicht bauliche Außenanlagen: geringfügige Fläche mit Bepflanzung -Hecke, kleinere Bäume, überständiges Gras. Ungepflegter Zustand. Grundstückseinfriedung: Holzzaun oder Natursteinmauer mit Zaun und Hecke.

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 offensichtlich teilmodernisierten und im rückwärtigen Gebäudeteil neu ausgebauten Einfamilienhaus in zentraler Innerortslage einer ländlich geprägten Gemeinde im Kreisgebiet bebaut. Die Verkehrsanbindung durch einen Regionalbahnhof und Autobahnanschluß ist gut.

Objektspezifische Nachteile sind in der fehlenden Baugenehmigung für die Aufstockung des rückwärtigen Anbaus, der geringen Grundstücksgröße, insbesondere der geringen Grundstücksfreifläche, fehlender Garage und alter Grundbausubstanz (geschätzt von 1920) mit weniger guter Energieeffizienz und niedriger Deckenhöhe im Erdgeschoß (rd. 2,20 m) zu sehen, wodurch die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eher als unterdurchschnittlich einzuschätzen ist.

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) 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV)

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) 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).

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 objektspezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden 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) **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 250 m² *(geschätzt anhand Lageplan)*

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	240 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**42,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.06.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	42,00 €/m²	
Fläche (m²)	ca. 250	240	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**42,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**42,00 €/m²**	
Fläche	×	240 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	10.080,00 € **10.100,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 insgesamt **10.100,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	682,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-6.100,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	198.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.899,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.899,00 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	153.559,60 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.759,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**154.759,60 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.642,79 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**159.402,39 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**169.502,39 €**
Sachwertfaktor	×	**0,97**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**164.417,32 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**19.900,00 €**
Sachwert	=	**144.517,32 €**
	rd.	**145.000,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:
Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen (hier mangels anderer Angaben Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte abgegriffen) 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)
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,5 %	45,7 %	1,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus
Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	52,5	380,63
3	835,00	45,7	381,60
4	1.005,00	1,8	18,09
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,32 gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren
gewogene, standardbezogene NHK 2010 780,32 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	x	0,950
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	x	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	682,00 €/m² BGF
	rd.	682,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge von den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
2 Räume im Erdgeschoß nicht wohnwertig ausgebaut (rd. 27 m² Nutzfläche x 227 €/m² (NKH x1/3))	-6.100,00 €
Summe	-6.100,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
kleines Vordach	200,00 €
Dachgaube	1.000,00 €
Summe	1.200,00 €

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 Außen-anlagen 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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (154.759,60 €)	4.642,79 €
Summe	4.642,79 €

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 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 80 Jahre.

Restnutzungsdauer RND
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus 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 ca. 1920 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 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		8,0	0,0		

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1920 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen, werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
	Unterhaltungsbesonderheiten		-7.800,00 €
*	Baufertigstellungsarbeiten (rd. 39 m² x 200 €/m²)	-7.800,00 €	
	Sonstige Rechte und Belastungen		-2.100,00 €
	* Denkmalschutz	-2.100,00 €	
	Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
	* Baugenehmigung einholen	-10.000,00 €	
	Summe		-19.900,00 €

Denkmalschutz
Wertminderung geschätzt durch Barwert der wegen Denkmalschutz erhöhten Instandhaltungskosten

Wfl.		€/m² *			Barwertfaktor **		Summe
159	m² x	0,50 €	/m² =	76,50 € x	27,2700	=	2.086,16 €
						rd.	**2.100 €**

** erhöhte Instandhaltungskosten, **Bwf bei RND von 32 J. und LZ von 1%*

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			159,00		-	0,00	0,00
Summe			159,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			159,00		4,60	731,40	8.776,80
Summe			159,00	-		731,40	8.776,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -8.776,80 € ab,** da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).
Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.776,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.745,74 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**6.031,06 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,20 %** von **10.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**121,20 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**5.909,86 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **32** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,442**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**156.268,52 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.100,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**166.368,52 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**166.368,52 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**19.900,00 €**
Ertragswert	**=**	**146.468,52 €**
	rd.	**146.000,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

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

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator MiKa 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	153,00 m² × 14,40 €/m²	2.203,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		175,54 €
Summe			2.745,74 €

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)

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. **145.000 €**,
der Ertragswert mit rd. **146.000 €** ermittelt.

Risikoabschlag

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt **145.000 €**.
Bezüglich des Risikos hinsichtlich des Aufwandes und der Genehmigungsfähigkeit der ohne Genehmigung durchgeführten baulichen Maßnahmen zur Dachaufstockung des rückwärtigen Anbaus und einer nicht auszuschließenden Rückbauverpflichtung bei Nicht-Genehmigung halte ich hier einen Risikoabschlag von 20% am Verkehrswert für gerechtfertigt.

vorläufiger Verkehrswert		145.000	€
./. Risikoabschlag, wegen fehlender Baugenehmigung	20%	./. 29.000	€
		116.000	€
		rd. 116.000	**€**

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

Schulstraße 2, 37248 Herleshausen,
Gemarkung Herleshausen, Flur 10, Flurstück 6/1,
Gebäude- und Freifläche 240 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, welcher durch den Ertragswert gestützt wird, und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 mit rund

116.000 €

in Worten: einhundertsechzehntausend Euro

(= 730 €/m² Wohnfläche)

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 18.06.2026 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 02.07.2026



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, 157. Ergänzungslieferung, Stand 05/2026

(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 2026

(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, Brienner Straße 12, 80333 München

Gemeinde Herleshausen:
Gemeindeverwaltung: Bahnhofstraße 15, 37293 Herleshausen, Tel.: 05654-9895 16

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:
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:

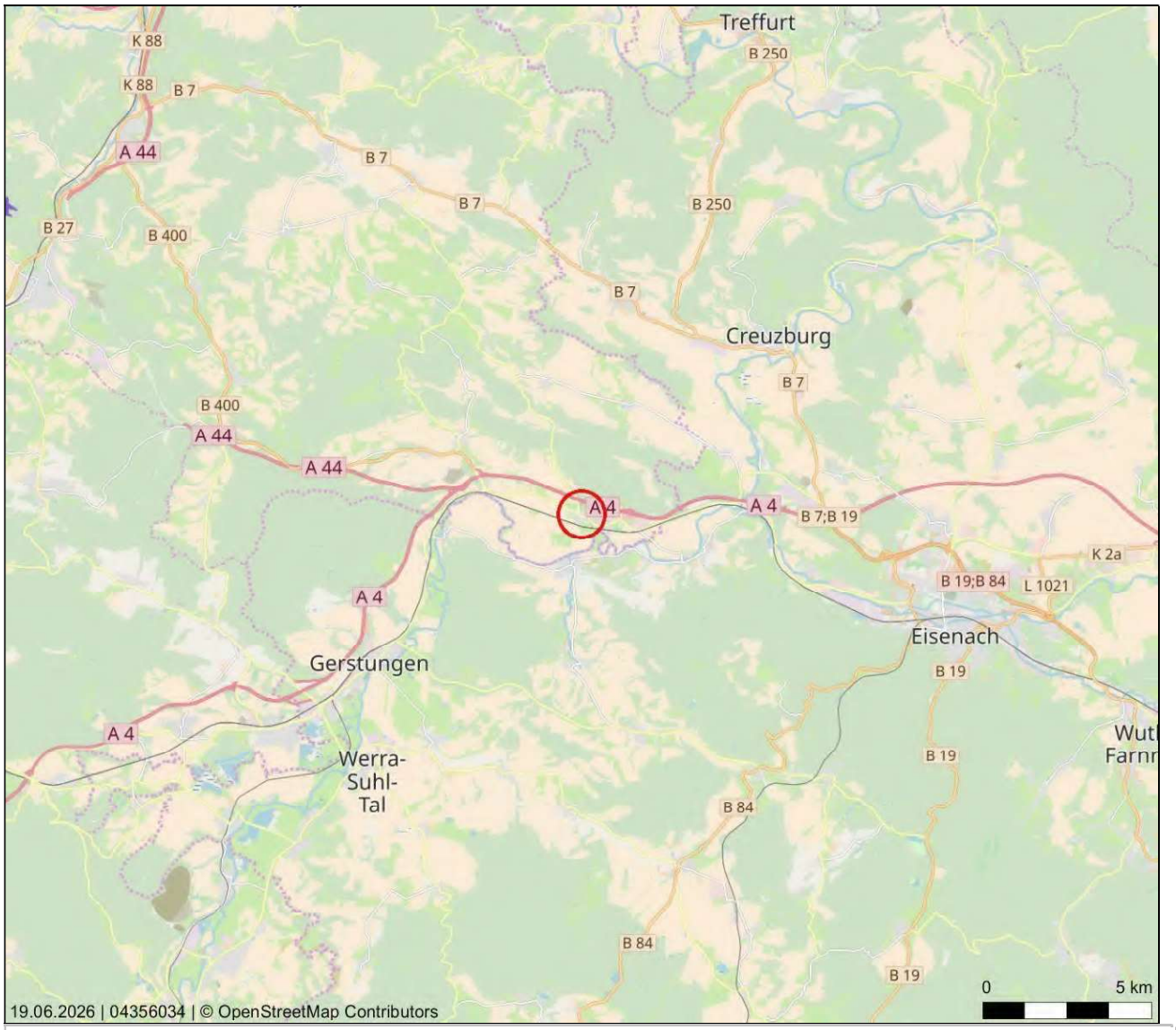
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

37248 Herleshausen, Schulstraße 2

Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	38/Anschlussstelle Herleshausen (0,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Herleshausen (0,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (12,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Erfurt-Weimar [ERF] (56,3 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (169,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Creuzburg, Stadt (8,1 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

on-geo

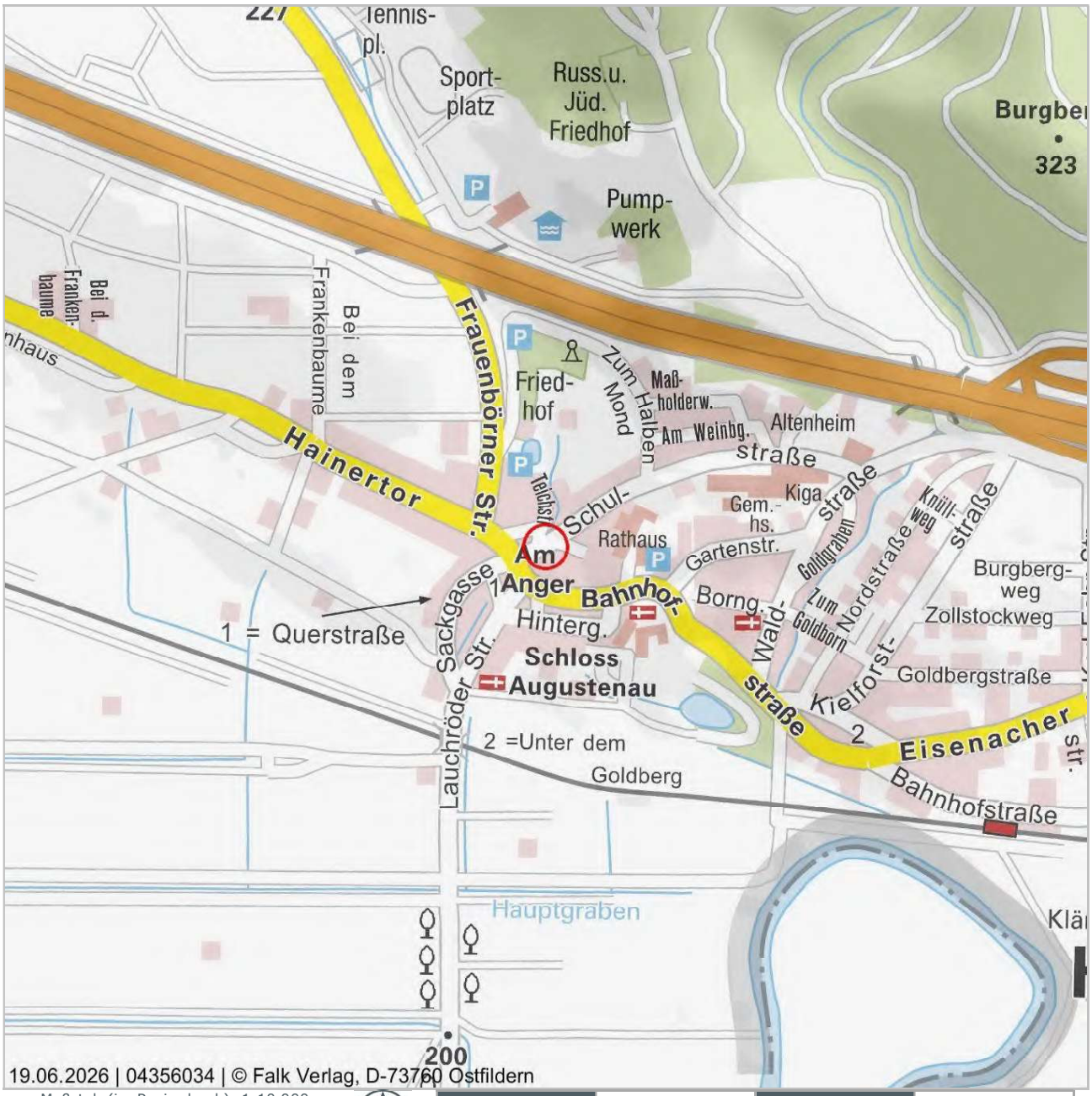
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04356034 vom 19.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite27

Regionalkarte MairDumont

37293 Herleshausen, Schulstraße 2

Geoport



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

0 1.000 m

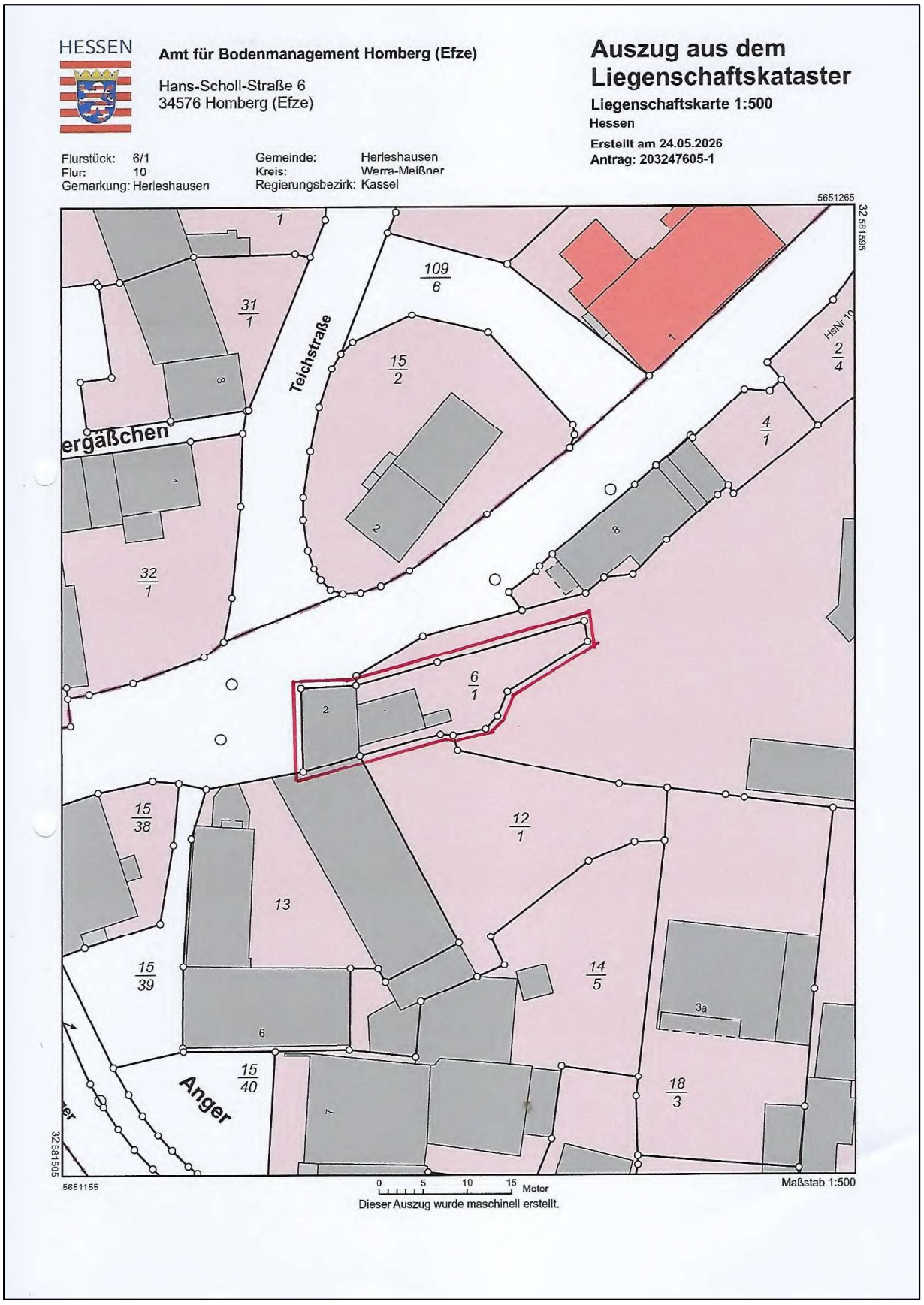
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor 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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04356034 vom 19.06.2026 auf 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

28

Anlage 3: Lageplan



Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – *(überschlägig mittels Wohnflächenfaktor)*

* Wohnfläche EG, OG											
		m *		m *		m²					
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²	Gfl.			
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient											1)
		53,9	m²	Gfl.	x	0,76	=	41,0	m²	Wfl.	
							rd.	**41,0**	**m²**	**Wfl.**	
		m *		m *		m²					
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²	Gfl.			
Anbau		5,09	x	7,68		39,07	m²	Gfl.			
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient											1)
		93,0	m²	Gfl.	x	0,76	=	70,7	m²	Wfl.	
							rd.	**71,0**	**m²**	**Wfl.**	
		m *		m *		m²					
Gebäudeaußenmaße DG	ca.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²	Gfl.			
Anbau		5,09	x	7,68		39,07	m²	Gfl.			
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient											1)
		93,0	m²	Gfl.	x	0,5	=	46,5	m²	Wfl.	
							rd.	**47,0**	**m²**	**Wfl.**	
						Summe der Wohnflächen	**rd.**	**159**	**m²**		

* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

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

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

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus		**m**		**m**		**m²**	
Kellergeschoß	rd.	4,00	x	6,25	=	25,00	m²
Erdgeschoß	rd.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²
EG Anbau Bestand	rd.	4,75	x	7,50	=	35,63	m²
Obergeschoß	rd.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²
OG Anbau neu	rd.	5,09	x	7,68	=	39,07	m²
Dachgeschoß	rd.	8,63	x	6,25	=	53,91	m²
DG Anbau neu	rd.	5,09	x	7,68	=	39,09	m²
				Summe		300,50	m²
				rd.		**300**	**m²**

*) 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: Westseite - Eingangsseite



Abb. 2: Westseite - Eingangsseite



Abb. 3: Westseite - Eingangsseite



Abb. 4: Hauseingang



Abb. 5: Seitenansicht - Nordseite



Abb. 6: Seitenansicht – Nordseite und Giebelseite



Abb. 7: Rückseite und Giebelseite



Abb. 8: Gebäuderückseite – Südseite und Nachbargebäude (links)



Abb. 9: gepflasterter Außenbereich mit Blick zum Garten (Richtung Osten)

O



Abb. 10: Eingangsbereich + Flur Erdgeschoß



Abb. 11: Zimmer, Erdgeschoß

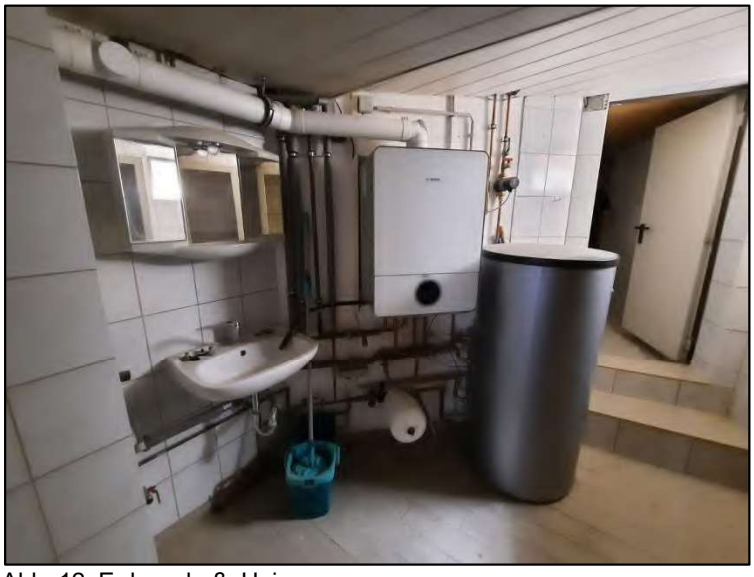


Abb. 12: Erdgeschoß, Heizung



Abb. 13: Bad-Erdgeschoß



Abb. 14: WC-Erdgeschoß



Abb. 15: Flur Obergeschoß



Abb. 16: Duschbad-Obergeschoß



Abb. 17: Küche-Obergeschoß

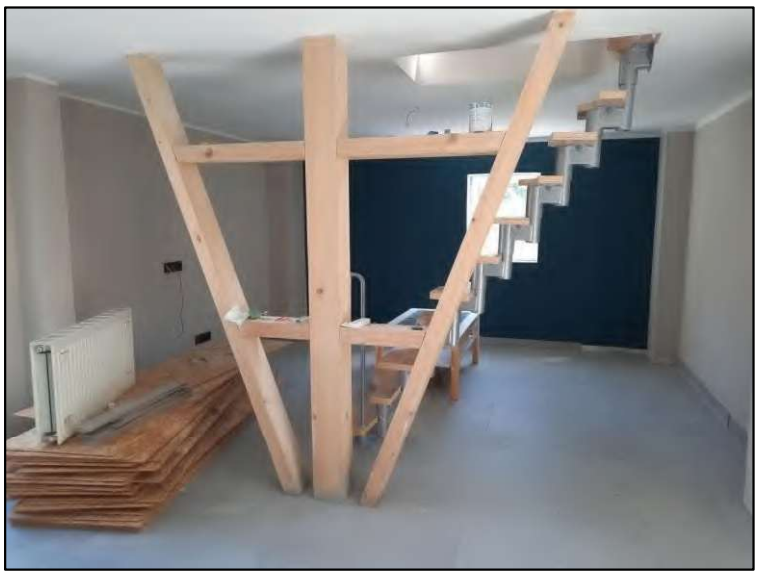


Abb. 18: neues Zimmer-Obergeschoß



Abb. 19: neues Zimmer-Dachgeschoß



Abb. 20: altes Zimmer-Dachgeschoß



Abb. 21: WC-Dachgeschoß