

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 9/2025 des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektarten:	Wohn- und Geschäftshaus und Gartengrundstück
Adresse:	Leuchtbergstraße 40, Am Diedenacker, 37269 Eschwege
Baujahr:	um 1900
Nutz-/ Wohnflächen:	164 m ² (Nfl.) und 101 m ² (Wfl.)
Grundstücke:	2.936 m ² (Waldfläche, Gebäude- und Freifläche) 832 m ² (Kleingartenfläche, Erholungsfläche)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025
ermittelt mit rd. **44.000 €**



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025
ermittelt mit rd. **7.000 €**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten, davon sind 21 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 11 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
2. Lage- und Grundstücksbeschreibungen	4
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4. Ermittlung der Verkehrswerte	10
5. Verkehrswerte	21
6. Anlagen	22

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Außengaststätte und baufälligem Festsaal (ehemalige Gaststätte) sowie an der Nordseite der Anliegerstraße direkt gegenüberliegendes Gartengrundstück

Objektadresse: Leuchtbergstraße 40, 37269 Eschwege

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eschwege Blatt 14011

- lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Eschwege, Flur 8, Flurstück 120/1, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Leuchtbergstraße 40, Größe 2.936 m²
- lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Eschwege, Flur 42, Flurstück 10/2, Erholungsfläche Am Diedenacker, Größe 832 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 13.10.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 17.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 17.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Lebensgefährte der Eigentümerin und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; die Eigentümerin des Bewertungsobjektes reagierte zur ersten als auch zur zweiten Terminankündigung nicht, dennoch fand eine komplette Innen- und Außenbesichtigung statt

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege

- Fotodokumentation über das Ingenieurbüro

Besonderheiten: keine

2. Lage- und Grundstücksbeschreibungen

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Eschwege ist Kreisstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis mit 7 Stadtteilen mit rd. 19.400 Einwohnern; Eschwege verfügt über die maßgeblichen infrastrukturellen Einrichtungen einer Kleinstadt; Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden; als Kreisstadt nimmt Eschwege eine zentrale Funktion innerhalb der Region ein

überörtliche Anbindung: durch Eschwege verlaufen die Bundesstraßen 249 und 452 und wird tangiert durch die Bundesstraße 27; die nächstgelegene Bundesautobahn ist der erst kürzlich fertig gestellte Autobahnabschnitt 44 in ca. 12 km Entfernung; die Bundesautobahn 4 über Anschlussstelle Wommen befindet sich in ca. 27 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit ICE-Bahnhof sind es ca. 50 km

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: am nordöstlichen Stadtrand von Eschwege, am Werratalradweg südlich des Werratalsees Eschwege

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: es gibt keine benachbarten Bebauungen; es handelt sich um eine Gaststätte mit großem Außenbereich und um ein gegenüberliegendes Gartengrundstück im städtebaulichen Außenbereich von Eschwege

Beeinträchtigungen: bekanntes Hochwasser-Risikogebiet, beide zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Überschwemmungsgebiet der *Werra*

Topografie/

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtungen mit nordseitigem Gaststättenbereich mit Blickrichtung auf den Werratalsee beziehungsweise für das Gartengrundstück mit direkter Anbindung an die Uferzone der *Werra*

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	beide Flurstücke haben annähernd trapezförmige bis unregelmäßige Grundstücksformen
Profil:	in Flussnähe eben, das Wohn- und Geschäftshausgrundstück in östliche Waldrichtung mit > 25 % stark ansteigend
Grundstücksgrößen:	2.936 m ² bebautes Wohn- und Geschäftshausgrundstück und 832 m ² unbebautes Gartengrundstück

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Leuchtbergstraße</i> – asphaltierte zweispurige Anliegerstraße ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Wohn- und Geschäftshaus ist zur Anliegerstraße grenzbebaut, gleichfalls die baufällige Festhalle
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich), jedoch hoher Grundwasserstand

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen	in Abteilung II des Grundbuches Blatt 14011 (nur das Flurstück 120/1 betreffen) - lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bier- und Biermischgetränke Ausschankverbot); das Bestelldatum vom 17.05.2018, lässt nach Recherche schließen, dass es sich hierbei um die nicht gestattete Nutzung der baufälligen Festhalle handelt
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen angestellt werden

2.5. öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: werden auftragsgemäß nicht abgefragt

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: wird auftragsgemäß nicht abgefragt

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines
rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen
vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: land- und forstwirtschaftliche Fläche (Wohn- und
Geschäftshausgrundstück)
sonstige Fläche (Gartengrundstück)

Beitrags- und Abgabenzustand: keine Angaben

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Berechnung der Bruttogrundflächen, Wohn- und Nutzflächen erfolgte anhand der
Grundrisszeichnungen und der Liegenschaftskarte. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort
hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	reine Wohnnutzung mit je einer Wohnung im Obergeschoss; sonst Leerstand der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss des Anbaus
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltniete wird über den Grund- stücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für die Wohnung im Obergeschoss 4,00 €/m ² , für die Gewerbeflächen können nach jetzigem Objektstand keine nachhaltigen Erträge in den Berechnungsansatz gebracht werden, da sämtliche zur gastronomischen Nutzung benötigten Objektteile verschlissen und grundsätzlich für eine nachhaltige Nutzung zu modernisieren sind

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind lediglich die Feststellungen über die Außenbesichtigung zum Ortstermin. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden im Gutachten keine Annahmen über etwaige vorherrschenden Bauausführungen und Ausstattungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	nicht unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnnutzung im Obergeschoss und (ehemaliger) Gaststättennutzung im Erdgeschoss
-------------	--

Baujahr:	um 1910
Modernisierungen:	nicht bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren wird die Gebäude-restnutzungsdauer gemäß linearer Abschreibung ermittelt und bei noch gegebener baulicher Nutzbarkeit auf 10 Jahre geschätzt
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB kaum gegeben
Außenansicht:	einfacher sandfarbener Kratzputz ohne Farbanstrich, Sandsteinsockelmauerwerk, Anbau als Holzfachwerkbau mit erneuerten Gefachen mit weißem Mineralputz, Holzsprossenfenster im Erdgeschoss braun, im Obergeschoss weiß, Tonziegel stark verwittert und vermoost; westseitige Holzeingangstür; insgesamt nur noch mäßig ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	566 m ²
Nutzflächen:	EG: 133 m ² OG: 31 m ²
Wohnflächen	OG: 101 m ² <i>⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkumaße; die Flächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung</i>

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerk- und Holzfachwerk
Geschosse:	zweigeschossig; Teilkeller (Stahlbeton), Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Fundamente:	Sandstein und ggf. Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk und Holzfachwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	geschlossene Holztreppe EG/OD/DG; Betontreppe von außen zum Teilkeller
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster mit Sprossen, ca. 25 Jahre alt
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit Setzungsverwerfungen (Bild 4)
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Balkon/Terrasse:	geschotterte Außenflächen zur Außengaststätte

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	einfache Bauweise, durchschnittlich über 30 Jahre alt
Heizung:	Ölzentralheizung älter 40 Jahre

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	insgesamt verschlissen, bestehend aus Fliesen, Belag, Teppich
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel, Bad gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, teils mit Paneele behangen
Türen:	einfache Holztüren aus Baujahr und verschiedenen Modernisierungszeitpunkten; einflügelige Holzhauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad in der OG- Wohnung modernisiert, ca. 10 Jahre alt, im Gaststättenbereich älter als 30 Jahre und vollständig verschlissen
Küchenausstattung:	einfach und verschlissen
Ausstattung:	insgesamt verschlissen und stark modernisierungsbedürftig

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	zum Teil Wasserschäden in lokalen Decken- und Wandbereichen bergseits
wirtschaftliche Wertminderungen:	durch den hohen Gebäudeverschleißzustand und den nicht vollständig behobenen Bauschäden kann nur mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren gerechnet werden
energetischer Gebäudezustand:	mäßig, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	mittlere bis mäßige bauliche Unterhaltungszustände
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	keine

3.1.7. Nebengebäude

Außengaststätte

im mittleren Grundstücksteil wurde eine kleine (ca. 28 m² Nutzfläche) Außengaststätte in Holzbauweise errichtet, um insbesondere den Kurzaufenthalten der Radtouristen gerecht zu werden; Baujahr etwa Anfang der 2000er Jahre; dieses Teilobjekt fließt in die Berechnungen des Wohn- und Geschäftshauses mit ein

Festsaal

im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein 1902 errichteter Holzfachwerkbau mit langer einheimischer Geschichte als Festsaal; am Gebäude wurden 1997 noch die Toilettenanlagen erneuert, danach wurde das Objekt kontinuierlich weniger rentierlich genutzt und schließlich nicht weiter unterhalten; das Gebäude hat zum Ortstermin einen lokalen, ca. 1 m² offenen Dachschaden, sodass Einsturzgefahr besteht; der Saal ist de facto wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und ist mit diversem, alten Gaststätteninventar zugestellt und vermüllt; der Gebäudewert wird daher mit Null Euro angesetzt

3.1.8. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss, Abwasser über Hausanschluss DN 150 in Mischwasserkanal DN 250; geschotterte Hoffläche, Stahlbeton- und Sandstein-Stützmauer mit höher liegender Terrasse als ehemaliger Biergarten

3.2. Gartengrundstück

Das Gartengrundstück ist unmittelbar schräg in nördlicher Richtung gegenüberliegend dem Wohn- und Geschäftshausgrundstück und ist de facto unbebaut, es grenzt nördlich direkt ans Werra-Ufer

4. Ermittlung der Verkehrswerte

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Leuchtbergstraße 40 und für Erholungsfläche Am Diedenacker, Flur 42, Flurstück 10/2 in 37269 Eschwege zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eschwege	14011	1

Gemarkung <i>Eschwege</i>	Flur 8	Flurstück 120/1	Fläche 2.936 m ²
und			
Grundbuch <i>Eschwege</i>	Blatt 14011	lfd. Nr. 2	
Gemarkung <i>Eschwege</i>	Flur 42	Flurstück 10/2	Fläche 832 m ²

4.2. Bodenwertermittlungen (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

4.2.1. Wohn- und Geschäftshausgrundstück, Flurstück 120/1, Flur 8

Besonderer Bodenwert der baulich genutzten Teilfläche A (Wohn- und Geschäftshaus)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Bodenrichtwert von 0,35 €/m² ist für die ca. 800 m² große, baulich bzw. betrieblich genutzte Grundstücksfläche (geschotterte Hof- und Biergartenfläche mit funktionalem Bezug zur Gaststätte) nicht sachgerecht anwendbar.

Ebenso kann der Bodenrichtwert des benachbarten reinen Wohngebiets in Höhe von 95 €/m² aufgrund der Außenbereichslage sowie der nicht gesicherten Umnutzbarkeit zu Wohnzwecken nicht angesetzt werden.

Für die vorgenannte Teilfläche ist daher ein **besonderer Bodenwert** zu ermitteln.

Dieser orientiert sich an den Marktverhältnissen für vergleichbare, betriebsgebundene Außenbereichsgrundstücke (z. B. Hofstellen, ehemalige Gaststätten) unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands, der vorhandenen Erschließung (Mischwasserkanal), der Befestigung sowie der Lagegunst.

Unter Würdigung dieser wertrelevanten Umstände wird für die baulich genutzte Teilfläche ein besonderer Bodenwert von **20 €/m²** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenwert ist mit 20,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 abgeleitet.

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 17.11.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 800,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 20,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.11.2025	× 1,00	-

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 20,00 €/m ²		
Fläche (m ²)		800,00	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 20,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 20,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 20,00 €/m ²	
Fläche	× 800,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 16.000,00 € rd. 16.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert der bebauten Teilfläche A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 insgesamt 16.000 €.

Bodenwert der forstwirtschaftlichen Restfläche, Teilfläche B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 0,35 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 17.11.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 2.136,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,35 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,35 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.11.2025	× 1,05	Extrapolation des steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,37 €/m ²	
Fläche (m ²)		2.136,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	forstwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,37 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,37 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,37 €/m ²	
Fläche	× 2.136,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 790,32 € rd. <u>790,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert forstwirtschaftlichen Teilfläche B beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 insgesamt 790 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

790,00 €

Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)

+ 0,00 €

Vergleichswert

= 790,00 €

rd. 800 €

- Aufwuchs = 0 € pro Ar
 - geringer Holzvorrat (< 20–30 m³/ha)
 - kaum marktfähiges Nutzholz
 - Erlös deckt oft nicht einmal die Einschlagskosten

4.2.2. Gartengrundstück, Flurstück 10/2, Flur 42

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 8,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= sonstige Fläche
Art der baulichen Nutzung	= Kleingartenfläche
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Kleingartenfläche
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 832,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 8,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.11.2025	× 1,00	-

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	Zuschlag für Eckgrundstück
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,40 €/m²	
Fläche (m²)		832,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	sonstige Fläche	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Kleingartenfläche	Kleingartenfläche	× 1,00	

angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 8,40 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 8,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 8,40 €/m²	
Fläche	× 832,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 6.988,80 € <u>rd. 6.989,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 insgesamt 6.989 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.989,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	6.989,00 €
	rd.	<u>7.000 €</u>

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	566,00 m²
Baupreisindex (BPI) 17.11.2025 (2010 = 100)	188,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	709,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.337,88 €/m² BGF

Herstellungskosten	
• Normgebäude	757.240,08 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	757.240,08 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	87,50 %
• Betrag	662.585,07 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	94.655,01 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	94.655,01 €

Gebäudesachwerte insgesamt	94.655,01 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 94.655,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 110.655,01 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,40
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 44.262,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 44.262,00 €
	rd. 44.300 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine, da die Betriebseinrichtungen der ehemaligen Gaststätte mit Küche durch hohen Verschleißgrad über keine Restwerte verfügen.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil zum Gesamtsachwert bei, hier keine, außer den bereits in den NHK enthaltenen.

Baunebenkosten

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier geschätzt mit 10 Jahre.

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen; es gibt diverse Baumängel bezüglich der erdberührenden und hangseitigen Außenwände, die allerdings aufgrund der sehr kurzen Restnutzungsdauer von 10 Jahren als baujahrstypisch angesehen und nicht nochmals separat berechnet wurden.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier geschätzt mit 0,40.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Wohnung OG	101,00		4,00	404,00	4.848,00
Summe		101,00	-		404,00	4.848,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.848,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.212,00 €
jährlicher Reinertrag	= 3.636,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 16.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 480,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.156,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,530
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.920,68 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 42.920,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 42.920,68 €
	rd. 42.900 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus

Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen; hier keine separaten

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier abgeleitet mit 3,0%.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung; hier geschätzt mit 25 %.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Wohn- und Geschäftshausgrundstück

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

baulich genutzte Teilfläche A (Wohn- und Geschäftshaus)

Sachwert: 44.300 €

Ertragswert: 42.900 €

forstwirtschaftliche Restfläche, Teilfläche B

Vergleichswert: 800 €

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Verkehrswert des unbebauten Gartengrundstücks wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Gesamtwert

$$\Rightarrow 42.900 \text{ €} + 800 \text{ €} = 43.700 \text{ €}$$

rd. 44.000 €

4.5.2. Gartengrundstück, Flurstück 10/2, Flur 42

Vergleichswert: **7.000 €**

5. Verkehrswerte

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Eschwege Blatt 14011, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, eingetragene Grundstück, Gemarkung Eschwege, Flur 8, Flurstück 120/1, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Leuchtbergstraße 40

wird zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 mit rd.

44.000 €

in Worten: Vierundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Eschwege Blatt 14011, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, eingetragene Grundstück, Gemarkung Eschwege, Flur 42, Flurstück 10/2, Waldfläche, Erholungsfläche, Am Diedenacker

wird zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 mit rd.

7.000 €

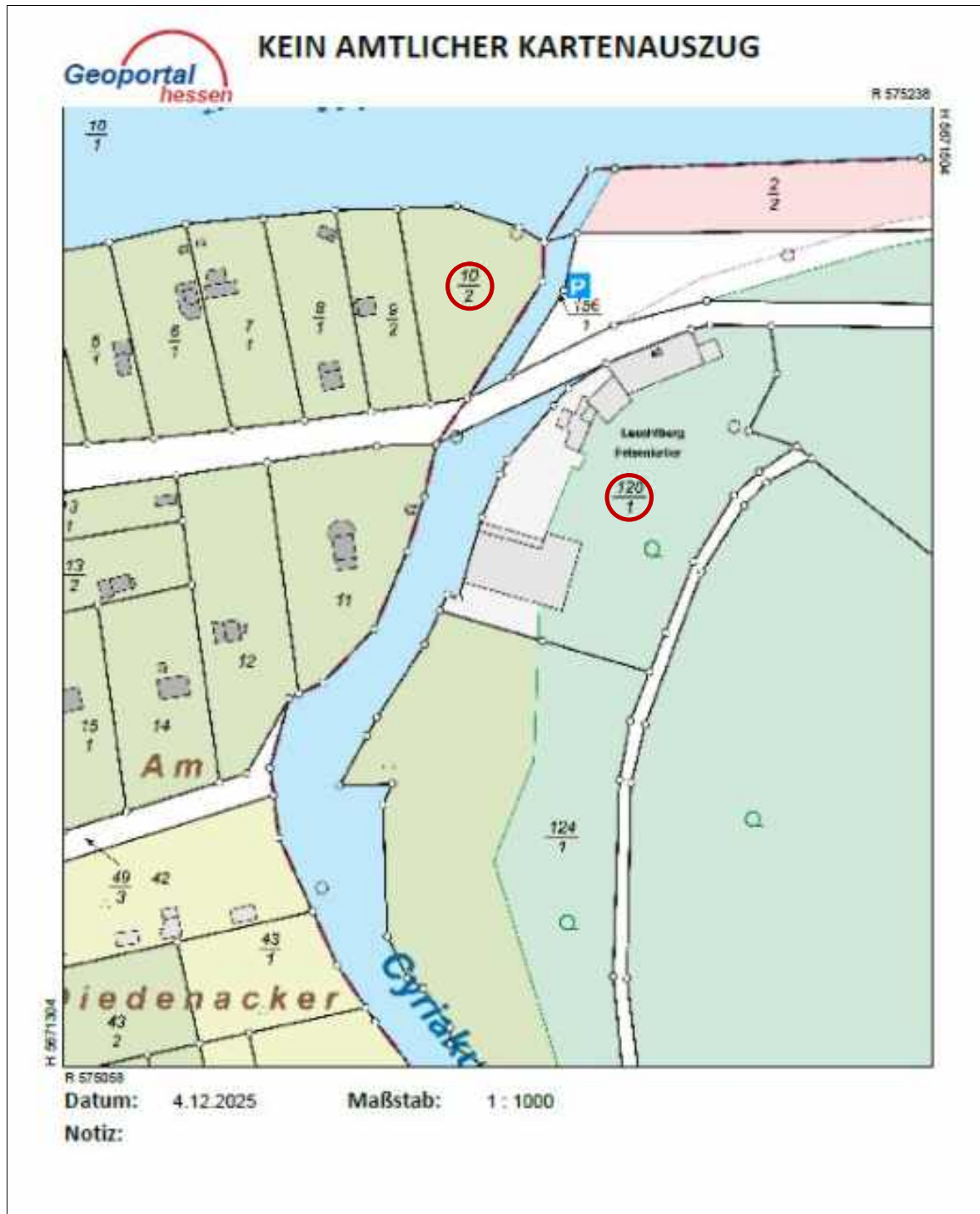
in Worten: Siebentausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 13.01.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

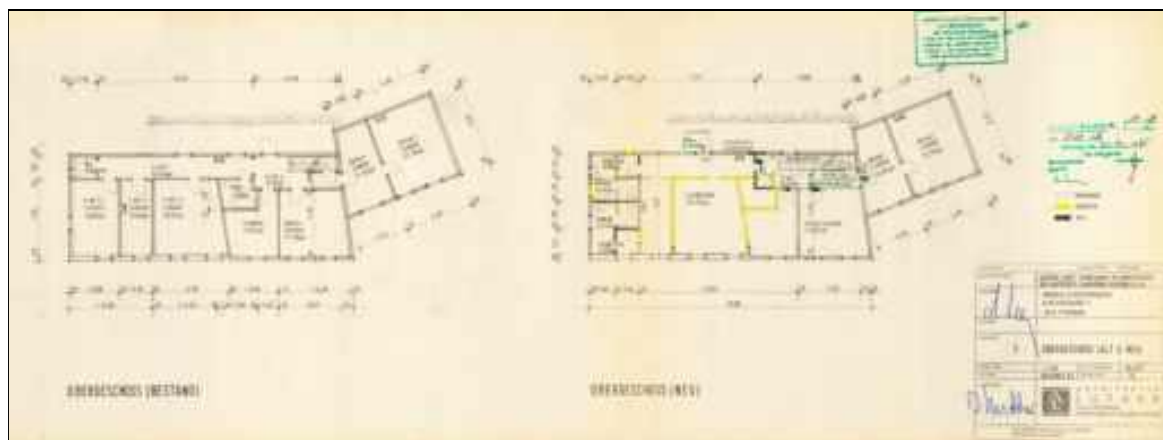
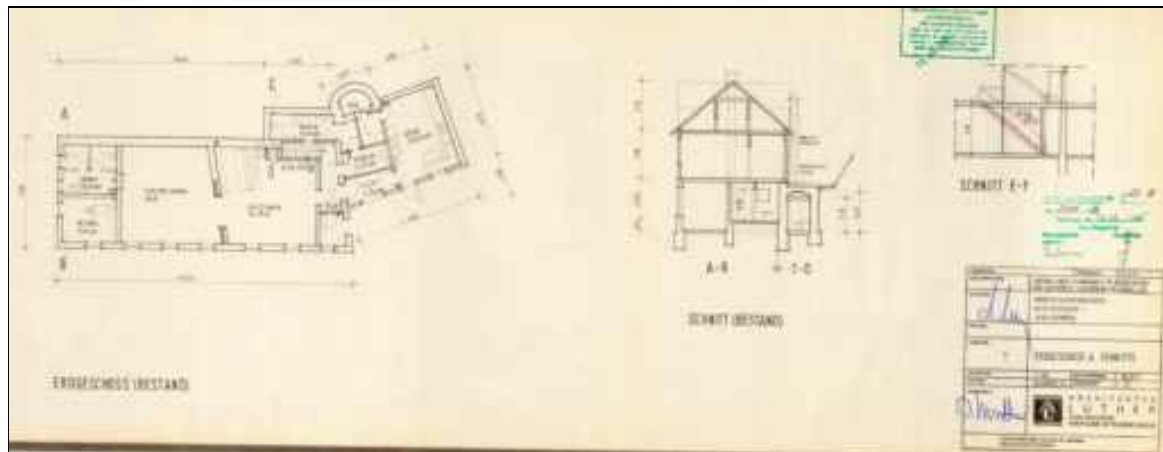
6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)

6.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



6.3. Fotodokumentation



Bild 1

Luftbild in nördliche Richtung mit Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäuden im unteren, rechten Bildbereich, dem Gartengrundstück im mittleren Bildbereich und der unmittelbar anschließenden Werra im oberen Bildbereich



Bild 2

Luftaufnahme in südliche Richtung mit dem baufälligen Festsaal im oberen, rechten Bildbereich



Bild 3

nördlich direkt imposant vorgelagert sind Werra und Werratalsee



Bild 4

Dachboden des Wohn- und Geschäftshauses mit Setzungsverwerfungen und Kennzeichnung ehemaliger Wasserschäden



Bild 5

vor wenigen Jahren modernisiertes Bad im Wohnteil des Objektes, im Obergeschoss



Bild 6

Schlafzimmer und ...



Bild 7

... Wohnzimmer befinden
sich in einem ordnungs-
gemäßen Zustand ohne
bauliche Besonderheiten



Bild 8

rustikaler Gastraum mit
einfacher Bestuhlung



Bild 9

Feuchtigkeitsbefall in
Küche und ...



Bild 10

... Lagerraum im Bereich
der südseitigen Außen-
wand (Hanglage)



Bild 11

Gebäudeteil *Außen-
gaststätte* mit Smoker-
Grillanlage mit separater
Kleinküche und WC-
Anlagen und ehemaligen
Biergarten im Bereich des
Steilhangs



Bild 12

Stahlbeton-Teilkeller mit
Bierkühlung...



Bild 13

...sowie Ölzentralheizung,
in totalem Verschleiß



Bild 14

Festsaal Baujahr 1902 ...



Bild 15

...gilt offiziell als baufällig...



Bild 16

...und wurde vermüllt



Bild 17

gegenüberliegendes
Gartengrundstück,
Flurstück 10/2, Flur 42



Bild 18

mit Außenmobiliar und
einfachen Freiflächenüber-
dachungen im nördlichen
Bereich mit direkter
Ufernähe zur Werra



Bild 19

Luftbild-/Gesamtdar-
stellung beider Grund-
stücke