



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

**AZ: 3 K 23/2022**

**AUSSENBESICHTIGUNG**

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)  
zum Zweck der Zwangsversteigerung**

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

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

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, Weldaer Straße 36  
und 1/9-Anteil an unbebautem Grundstück,  
Brandenburger Straße o. Nr., 36205 Sontra



Wertermittlungstichtag: 02.12.2022  
Qualitätsstichtag: 02.12.2022

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks Blatt 4265:  
90.300 € (= 981,5 €/m<sup>2</sup> Wfl.)**

~~**Verkehrswert des 1/9-Anteil an unbebautem Grundstück Blatt 4189:  
570 €**~~

**GA Nr. 703/20/2022**

Frielendorf, 18.01.2023

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten und 6 Anlagen mit 12 Seiten (insgesamt 44 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
<b>2. Grundstück lfd. Nr. 1, Weldaer Straße 36 .....</b>	<b>S. 5</b>
2.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
2.2 Grundstücksbeschreibung .....	S. 6
2.2.1 Beschreibung des Grund und Bodens .....	S. 6
2.2.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	S. 9
2.3 Wertermittlung.....	S. 12
2.3.1 Analyse.....	S. 12
2.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 12
2.3.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 13
2.3.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 15
2.3.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 21
2.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 26
2.4.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 26
2.4.2 Verkehrswert .....	S. 26
<b>3 Grundstück lfd. Nr. 1, Brandenburger Straße o. Nr. ....</b>	<b>S. 25</b>
3.1 Beschreibung des Grundstücks .....	S. 25
3.2 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 25
3.3 Wertermittlung .....	S. 26
3.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21) .....	S. 26
3.3.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV 21).....	S. 27
3.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21) .....	S. 28
4 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	S. 29
5 Schlussbemerkungen.....	S. 30
6 Quellenverzeichnis.....	S. 31
7 Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 32-44

## 1.Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,  
37269 Eschwege,  
Beschluss vom 04.11.2022, AZ 3 K 23/2022

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend die im Grundbuch von Sontra Blatt 4265  
lfd. Nr. 1, Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/40,  
Gebäude- und Freifläche, Weldaer Straße 36, 365 m<sup>2</sup>  
~~und Blatt 4189 1/9-Anteil~~  
~~lfd. Nr. 1, Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/48,~~  
~~Weg, Brandenburger Straße, Weldaer Straße 36, 226 m<sup>2</sup>~~  
auf den Namen von ... eingetragenen Grundstücke  
ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG).  
Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

Auftragsdatum: 04.11.2022 (Beschluss); Posteingang 08.11.2022

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2022 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 02.12.2022 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: eine Eigentümerin; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich.

Terminvereinbarung: Terminanschreiben -Einwurfeinschreiben- vom 09.11.2022 an die Verfahrensbeteiligten.

Tag des Ortstermins: Freitag, 02.12.2022, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: 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 der Bewertungsobjekte:

- A) Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
- B) 1/9-Anteil an unbebautem Grundstück, Wegefläche

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege  
Grundbuch: Sontra, Blatt 4265  
Grundstück: lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung: Sontra  
Flur: 28  
Flurstück: 31/40

Lage: Weldaer Straße 36, 36205 Sontra

~~Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege  
Grundbuch: Sontra, Blatt 4189, 1/9-Anteil  
Grundstück: lfd. Nr. 1~~

~~Katasterangaben: Gemarkung: Sontra  
Flur: 28  
Flurstück: 31/48~~

~~Lage: Brandenburger Straße o. Nr., 36205 Sontra~~

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

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Auskunft, Bauamt Stadt Sontra vom 23.12.2022 und Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis, 16.01.2023. Übersendung von Planunterlagen per Post
- planungsrechtliche Situation: schriftliche Auskunft, Bauamt Stadt Sontra vom 22.11.2022
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 14.11.2022
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft, Stadt Sontra vom 16.11.2022
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: IVD-Preisspiegel Hessen 2022/23, Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 11.01.2023
- 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 01.09.2022
- Grundbuchauszüge vom 20.09.2022 und 04.11.2022

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter: keine Vermietung; Eigennutzung.
- Gewerbebetrieb: es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen: sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm: nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme bei der Außenbesichtigung besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis: Keine Angabe möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam; Annahme, daß nicht vorhanden.
- 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: für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (hier nicht der Fall).
- Besichtigung: beim Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

**2. Grundbuch Blatt 4265, Weldaer Straße 36, Flur 28, Flurstück 31/40, 365 m<sup>2</sup>****2.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse****Wertermittlungsergebnisse**Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Sontra, Weldaer Straße 2**Flur **28**Flurstücksnummer **31/40**Wertermittlungstichtag: **02.12.2022**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	41,64	365,00	15.200,00	
Summe:			41,64	365,00	15.200,00	

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		rd. 249,00	rd. 92,00	1962	70	18	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	7.176,00	1.517,92 € (21,15 %)	1,30	1,20	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	165,22 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-130,43 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>981,52 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>12,58</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,96</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	90.300,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	90.300,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>90.300,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.12.2022

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

### 2.2.1 Beschreibung des Grund und Bodens

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Sontra; rd. 7.600 Einwohner; 111,28 km <sup>2</sup> Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
Nächstes Stadtzentrum:	Sontra, 0,9 km.
Nächste Autobahnzufahrt:	A 49 Waldkappel, rd. 9 km.
Nächster Bahnhof:	Sontra, rd. 1 km.
Nächster ICE-Bahnhof	Bad Hersfeld, rd. 27 km.
Innerörtliche Lage:	westliches Stadtgebiet. Bushaltestelle, diverse Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs in Sontra, fußläufig erreichbar.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts-/Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	Wohnnutzung in offener überwiegend zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	Hanglage, von der Straße aus ansteigend.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 5 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 47 m.
Grundstücksgröße:	365 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	unregelmäßig.

### Erschließung

Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Wohnstraße, voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist einseitig angebaut (Reihenendhaus).
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

### Rechtliche Gegebenheiten

#### Privatrechtliche Situation:

Grundbuch:	der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Sontra, Blatt 1638 vom 20.09.2022 mit letzter Änderung vom 20.09.2022 vor.
------------	--

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.09.2022.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachten-erstattung nicht ergeben.

#### **Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.
Baulastenverzeichnis:	kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

#### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächen-Nutzungsplan FNP:	W = Wohnbaufläche. FNP von 2008.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 1 „Läuseküppel“, rechtskräftig seit 21.08.1969. Dieser trifft folgende Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA = allgem. Wohngebiet Bauweise: offen GRZ: 0,4 GFZ: 0,7 Anzahl Geschosse: 2-geschossig.

#### **Bauordnungsrecht**

Genehmigung:	bei der Bauaufsicht der Kreisverwaltung des Werra-Meißner-Kreises liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses nach Typ 4 vom 18.01.1692, Bauschein-Nr. 56/61 mit Planunterlagen vor. Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.
--------------	---



**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

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

Beitrags- und Abgaben-  
Zustand nach BauGB  
und KAG:

das Grundstück ist erschlossen (Alterschließung).  
Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen  
nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind aktuell nicht geplant.  
Auskunft der Stadt Sontra: Es sollen jedoch –nach  
Fertigstellung des Bauprogramms „Sontra 2005“– Abwas-  
serbeiträge fällig werden, welche dann den jeweiligen  
Grundstückseigentümer belasten. Die Höhe des zukünf-  
tigen Beitrags ist nicht bekannt, es wird diesbezüglich ein  
sachverständig geschätzter Abschlag vorgenommen  
Berücksichtigung bei den besonderen objektspezifi-  
schen Grundstücksmerkmalen boG

**Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus (Reihenendhaus).

Wirtschaftliche Folge-  
nutzung:

Wohnnutzung; Einfamilienhaus (Reihenendhaus).

Stellplatzsituation/  
Garagen:

keine Garage und keine Stellplatzmöglichkeit auf dem  
Grundstück.

Vermietungssituation: keine Vermietung. Eigennutzung.



## 2.2.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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

### Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Beschreibung erfolgt nach Erkenntnissen beim Ortstermin und anhand von Planunterlagen und plausibler Annahmen für das Baujahr.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig angebautes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Reihenendhaus. Das Dachgeschoß ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	1962 (nach Bauakte).
Modernisierungen:	wegen Außenbesichtigung keine gesicherte Aussage möglich. Annahme: keine durchgreifenden Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren.
Energieeffizienz:	Angaben zu Energieausweis nicht möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei (Eingangstreppe); im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zum KG, OG und DG.
Außenansicht:	Fassade verputzt und hell gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Kunststoff, mit Verglasung. Feststehendes Seitenteil, optisch gleich.

### **Konstruktion:**

Konstruktionsart: Massivbauweise, Mauerwerk.  
 Geschossdecken: Massivdecken, Beton.  
 Geschoßtreppen: Beton oder Kunststeinstufen. Kelleraußentreppe Beton.  
 Fenster: Kunststofffenster, weiß; Einbau geschätzt Ende 1980er/Anfang 1990er Jahre.

### **Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.  
 Dachform: Satteldach.  
 Dacheindeckung: Dachziegel, braun.  
 Dachflächen: Annahme, daß keine oder keine zeitgemäße Dachdämmung vorhanden ist.  
 Kamin: 2 Kamine, gemauert, über Dach verklindert. Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit keine Aussage möglich.

### **Nutzung, Raumaufteilung (anhand Planunterlagen):**

Kellergeschoß: Waschküche, Kellerräume, Heizungsraum. Ausgang zum Garten.  
 Erdgeschoss: Windfang, Treppenhaus, Flur, WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse.  
 Obergeschoss: 3 Zimmer, Flur, Bad.  
 Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoss: rd. 48 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoss: rd. 44 m<sup>2</sup>  
 Gesamt: rd. 92 m<sup>2</sup> Wfl.

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

Bruttogrundfläche BGF: rd. 249 m<sup>2</sup>.  
 (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

### **Innenausstattung und Zustand:**

Wand-, Boden-, Deckenbelag: aufgrund Außenbesichtigung keine Aussage möglich.  
 Türen: Holztüren mit Holzzargen lt. Baubeschreibung.  
 Zustand: Annahme: renovierungsbedürftig.  
 Gebäudestandard: Ausstattungsstandard geschätzt Stufe 2,6 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: Leitungen aus dem Baujahr

Abwasserinstallation:	Annahme: Leitungen aus dem Baujahr.
Elektroinstallation:	Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung. Zum Standard keine Aussage möglich.
Heizung:	Annahme: Öl-Zentralheizung.
Warmwasserversorgung:	Annahme: zentrale Warmwasserversorgung über Zentralheizung.
Sanitärausstattung:	lt. Planunterlagen und Baubeschreibung: Erdgeschoß: WC. Obergeschoß: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen:	Annahme: keine.
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Bauschäden:	-Schäden an Fassade (Anstrich, Putz). Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin und Außenbesichtigung erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	zweigeschossiges Wohngebäude von Anfang der 1960er Jahren, offensichtlich nur wenige Modernisierungen vorgenommen. Einiger Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie Modernisierungsbedarf (Wärmedämmung, energetische Modernisierung) erkennbar.

**Garage, Nebengebäude:**

Nebengebäude:	nicht vorhanden.
Garage:	keine.

**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung:	die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: Wege- und Flächenbefestigung überwiegend Betonsteinpflaster. Stützmauer aus Beton. Nicht bauliche Außenanlagen: Garten mit Rasen. Grundstückseinfriedung: Holzzaun, Jägerzaun oder Hecke.

## 2.3 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.

### 2.3.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) in innenstadtnaher Lage einer Kleinstadt im Kreisgebiet bebaut. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in kleinstädtischer Lage- wird als vorhanden, aber nicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Die derzeitige Wohnnutzung wird aufgrund der baulichen Objektgegebenheiten und der Nachfragesituation auch als wirtschaftliche Folgenutzung angesehen.

### 2.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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.

### 2.3.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe 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 – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen vor, der in Bezug auf die Lage, den Entwicklungszustand, den beitragsrechtlichen Zustand und das Baugebiet definiert ist, so dass ein geeigneter Bodenrichtwert vorliegt, der der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt wird.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 700 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	365 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.12.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 36,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	365	× 1,16	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 41,76 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>41,76 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 365 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 15.242,40 € <b>rd. 15.200,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 insgesamt **15.200,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01:** Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.



### 2.3.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.



**Sachwertberechnung:**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 02.12.2022 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	614,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.054,85 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	262.657,65 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	262.657,65 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	74,29 %
• Faktor	0,2571
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	67.529,28 €
• besondere Bauteile	500,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	68.029,28 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>68.029,28 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>2.040,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>70.070,16 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>15.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>85.270,16 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,20</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>102.324,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>12.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>90.324,19 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>90.300,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

### Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 5.

### 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.

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

#### Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	43,5	258,83
3	685,00	56,5	387,03
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			645,86
gewogener Standard =			2,6

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 645,86 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG x 0,95

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 645,86 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 614,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Hier nicht der Fall.

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht erfassten wesentlichen wert-haltigen Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) werden nun einzeln erfasst und berücksichtigt. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in (1) Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung dies-bezüglicher Abzüge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe		500,00 €
Summe		500,00 €

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (68.029,28 €)	2.040,88 €
Summe	2.040,88 €

### 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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Einfamilienhaus regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen werden.

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

### Gesamtnutzungsdauer GND

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

### Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	

Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1962 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 18 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 52 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren 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. Hier nicht der Fall.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

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

Die Wertminderung durch aufzuwendende Kosten für Maßnahmen, die die baulichen Anlagen in ein dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand versetzen, (keine umfassende, nur partielle Instandsetzung, Schadensbehebung) wird nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. hinsichtlich der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert und pauschal geschätzt.

Unterhaltungsbesonderheiten, pauschal	-2.000 €
Bauschäden Fassade, pauschal	-8.000 €
Abwasserbeiträge "Sontra 2005", geschätzt	-2.000 €
<b>boG gesamt</b>	<b>-12.000 €</b>

### 2.3.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			92,00		-	0,00	0,00
Summe			92,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			92,00		6,50	598,00	7.176,00
Summe			92,00	-		598,00	7.176,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -7.176,00 € ab**, da aufgrund von Eigennutzung keine tatsächlichen Erträge erzielt werden.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.176,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.517,92 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.658,08 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,30 % von <b>15.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>197,60 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.460,48 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>1,30 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>15,957</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 87.132,88 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 15.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 102.332,88 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 102.332,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 12.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 90.332,88 €</b>
	<b>rd. 90.300,00 €</b>



## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 5.

### 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.

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
- des IVD-Immobilienpreisspiegels Hessen 2022/23

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Einfamilienhaus Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen. Die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerte der Sachverständigen dienen zur Plausibilisierung.

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. In diesem Fällen ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 2.4 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

### 2.4.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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. **90.300 €**,  
der Ertragswert mit rd. **90.300 €** ermittelt.

### 2.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bewertete Grundstück, welches **nur von außen** besichtigt werden konnte

Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/40,  
Weldaer Straße 36, 36205 Sontra  
Gebäude- und Freifläche, 365 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwertes, -welcher durch den Ertragswertgestützt wird- zum Wertermittlungstichtag 02.12.2022 mit rund

**90.300 €**

**in Worten: neunzigtausenddreihundert Euro  
(= 981,5 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

### 3. Grundbuch Blatt 4189, 1/9-Anteil, Brandenburger Straße o. Nr., Flur 28, Flurstück 31/48, 226 m<sup>2</sup>

#### ~~3.1 Beschreibung des Grundstücks~~

~~Lage: s. Seite 6~~

#### ~~Art des Grundstücks:~~

~~Beschreibung: schmales langgestrecktes, von der Brandenburger Straße abzweigendes Grundstück mit der ursprünglichen Funktion des rückwärtigen Zugangs zu den Grundstücken der Weldaer Straße 32 – 48. Derzeit wird von jedem der Grundstücke Weldaer Straße 32 – 48 ein Teilbereich des Grundstücks Brandenburger Straße, Flurstück 31/48 als Garten genutzt.~~

~~Nutzung laut~~

~~Katasterdefinition: „Weg“~~

~~Qualität: Hausgarten.~~

~~Bebauung: keine. Bebaubarkeit nicht gegeben.~~

~~Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)~~

~~Topographie: teils eben, teils von der Straße aus leicht ansteigend.~~

~~Breite: rd. 5 m, bzw. 2 m.~~

~~Länge: rd. 92 m.~~

~~Grundstücksgröße: 226 m<sup>2</sup>.~~

~~Grundstücksform: lang und schmal.~~

#### ~~Erschließung~~

~~Straßenart und Ausbau: Brandenburger Straße: innerörtlicher Wohnstraße, voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege und Parkmöglichkeiten vorhanden.~~

#### ~~Bauplanungsrecht~~

~~Flächennutzungsplan FNP: dargestellt als W = Wohnbaufläche. FNP von 2008.~~

~~Bebauungsplan: das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 1 „Läuseküppel“, rechtskräftig seit 21.08.1969.~~

~~Dieser trifft folgende Festsetzungen:~~

~~Art der baulichen Nutzung: WA = allgem. Wohngebiet~~

~~Bauweise: offen~~

~~GRZ: 0,4~~

~~GFZ: 0,7~~

~~Anzahl Geschosse: 2-geschossig.~~

#### ~~Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation~~

~~Entwicklungszustand: baureifes Land (nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21) mit Formmangel.~~

#### ~~Derzeitige Nutzungssituation~~

~~Derzeitige Nutzung: Hausgarten.~~

~~Wirtschaftliche Folge-~~

~~nutzung: unbebautes Grundstück, Hausgarten oder Wegefläche.~~

### ~~3.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse für das Gesamtgrundstück~~

Für das ~~Wegegrundstück~~

in ~~Sontra, Brandenburger Straße~~

Flur ~~28~~

Flurstücksnummer ~~31/48~~

Wertermittlungstichtag: ~~02.12.2022~~

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>Beitrags- rechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	22,86	226,00	5.170,00	
Summen:			22,86	226,00	5.170,00	

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	----
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>5.170,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.12.2022

### ~~3.3 Wertermittlung für das Gesamtgrundstück~~

#### ~~3.3.1 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück~~

Nach den ~~Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung~~ ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- ~~dem Entwicklungszustand gegliedert und~~
- ~~nach Art und Maß der baulichen Nutzung,~~
- ~~dem beitragsrechtlichen Zustand,~~
- ~~der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,~~
- ~~der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und~~
- ~~der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl~~

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe 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 – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 700 m <sup>2</sup> (geschätzt anhand Bodenrichtwertkarte)

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	7gemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	226 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.12.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	7gemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 36,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	226	× 1,27	E01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
Zuschnitt	günstig	Formmangel	× 0,50	E02
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 22,86 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>22,86 €/m<sup>2</sup></b>	

Fläche	×	226 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	5.166,36 €	
	<b>rd.</b>	<b>5.170,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für das Gesamtgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 insgesamt **5.170,00 €**.

### ~~3.3.3 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)~~

~~Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.~~

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.170,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	±	0,00 €
<del>vorläufiger Vergleichswert</del>	=	<del>5.170,00 €</del>
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
Vergleichswert	=	5.170,00 €
	<b>rd.</b>	<b>5.170,00 €</b>

### ~~3.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)~~

~~Da nur ein Wertermittlungsverfahren durchgeführt wurde, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. (vgl. § 6, Abs. 2, Satz 4 ImmoWertV 21)~~

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

~~Der **Vergleichswert** des Gesamtgrundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.170,00 €** ermittelt.~~

~~Es ist der Verkehrswert des 1/9-Anteils der Eigentümerin zu ermitteln (=  $5.170 \div 1/9 = 574 \text{ €}$ ).~~

~~Der **Verkehrswert des 1/9-Anteils** für das als Wegefläche oder Garten genutzte Grundstück~~

~~Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/40,  
Brandenburger Straße o. Nr., 36205 Sontra  
Weg, 226 m<sup>2</sup>~~

~~wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Vergleichswertes zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 mit rund~~

~~**570 €**~~

~~**in Worten: fünfhundertsiebzig Euro**~~

~~**(= 22,88 €/m<sup>2</sup>)**~~

~~geschätzt.~~

#### ~~4. Zusammenfassung der Ergebnisse~~

~~Der Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 1,  
Grundbuch von Sontra Blatt 4265  
Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/40,  
Gebäude- und Freifläche, 365 m<sup>2</sup>  
Weldaer Straße 36, 36205 Sontra~~

~~wird anhand einer Außenbesichtigung auf rd. **90.300 €** geschätzt.~~

~~Der Verkehrswert des 1/9-Anteils für das Grundstück lfd. Nr. 1,  
Grundbuch von Sontra Blatt 4189,  
Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 31/48,  
unbebautes Grundstück, Weg, 226 m<sup>2</sup>  
Brandenburger Straße o. Nr., 36205 Sontra~~

~~wird auf rd. **570 €** geschätzt.~~

~~Der Gesamtwert des Grundbesitzes (= Summe der Einzelgrundstücke) beträgt~~

~~**rd. 90.900 €**~~

~~Die Grundstücke und das Gebäude wurden am 02.12.2022 von mir besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.~~

~~Frielendorf, den 18.01.2023~~

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



## 5. 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 somit 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 Befall 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 kontaminierungs-freien 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.~~

## **6. Quellenverzeichnis:**

- (1) ~~Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe.  
Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 143.  
Ergänzungslieferung, Stand 11/2022~~
- (2) ~~Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-16. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real  
Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 71. Ergänzungslieferung, Stand  
12/2022~~
- (3) ~~Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur  
Immobilienbewertung~~
- (4) ~~Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für  
Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2022~~
- (5) ~~Bernd-Peter Schäfer:  
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als  
Gerichtsgutachter. Seminarskript 23. Sept. 2015~~

## **Daten und Werte:**

~~on-geo GmbH:~~

~~Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten und -preise  
u.a., Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München~~

~~Stadt Sontra~~

~~Stadtverwaltung, Marktplatz 6, 36205 Sontra, Tel.: 05653-97 77 0~~

~~Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:~~

~~Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten, Denkmalschutz u.a.: Tel.:  
05651-302 0~~

## **Rechtsgrundlagen:**

~~BauGB:~~

~~Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung~~

~~BauNVO:~~

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

~~ImmoWertV 21:~~

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

~~BGB:~~

~~Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung~~

~~ZVG:~~

~~Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen  
Fassung~~

## **Fachspezifische Software:**

~~Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate  
Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms  
"Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.~~

# Anlagen zu 3 K 23/2022

---

## 7. 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: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

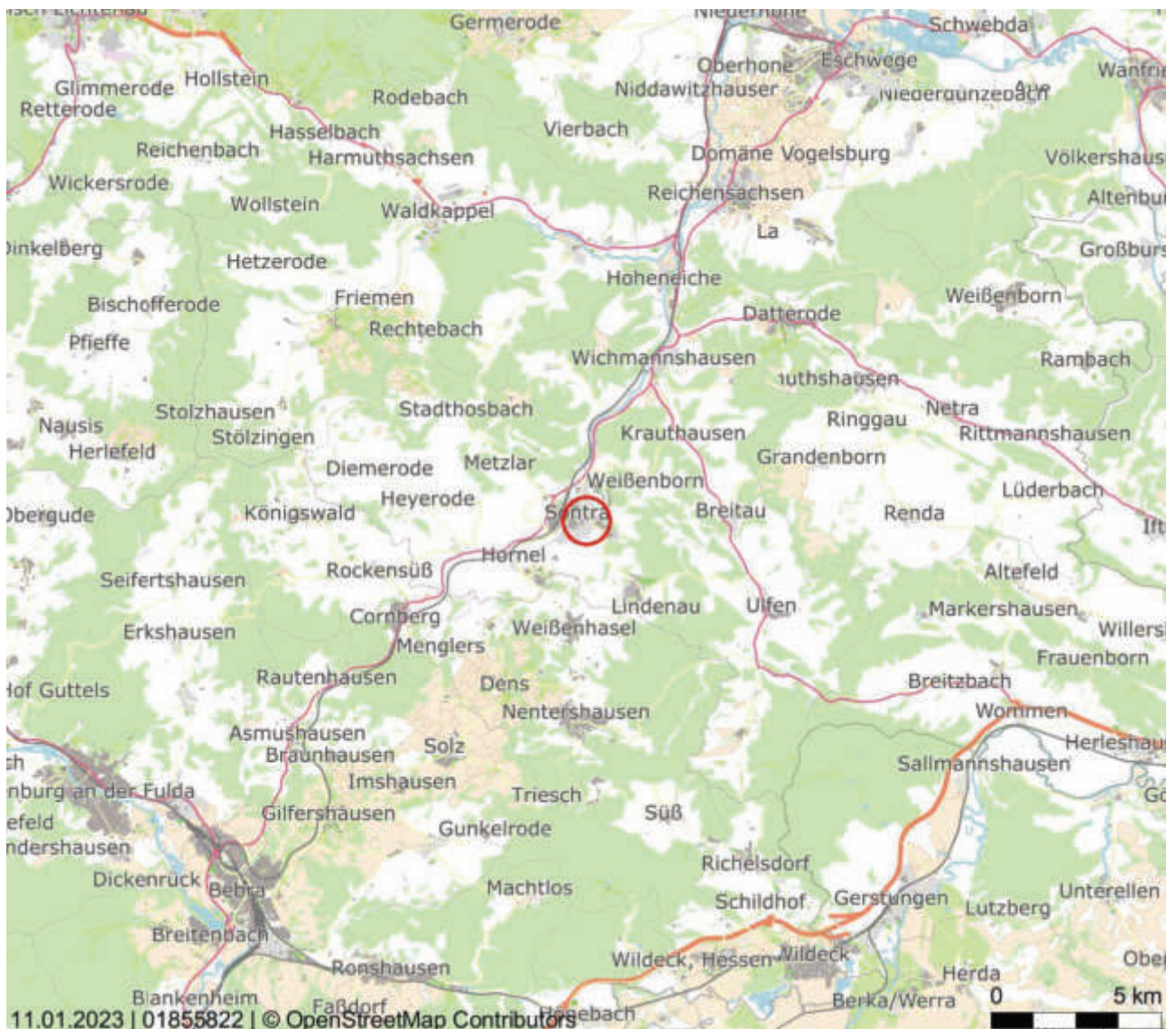
## Anlage 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

36205 Sontra, Weldaer Straße 36



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Waldkappel (8,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF SONTRA (1,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD HERSFELD (26,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (54,9 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (161,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sontra, Stadt (0,9 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: 2022



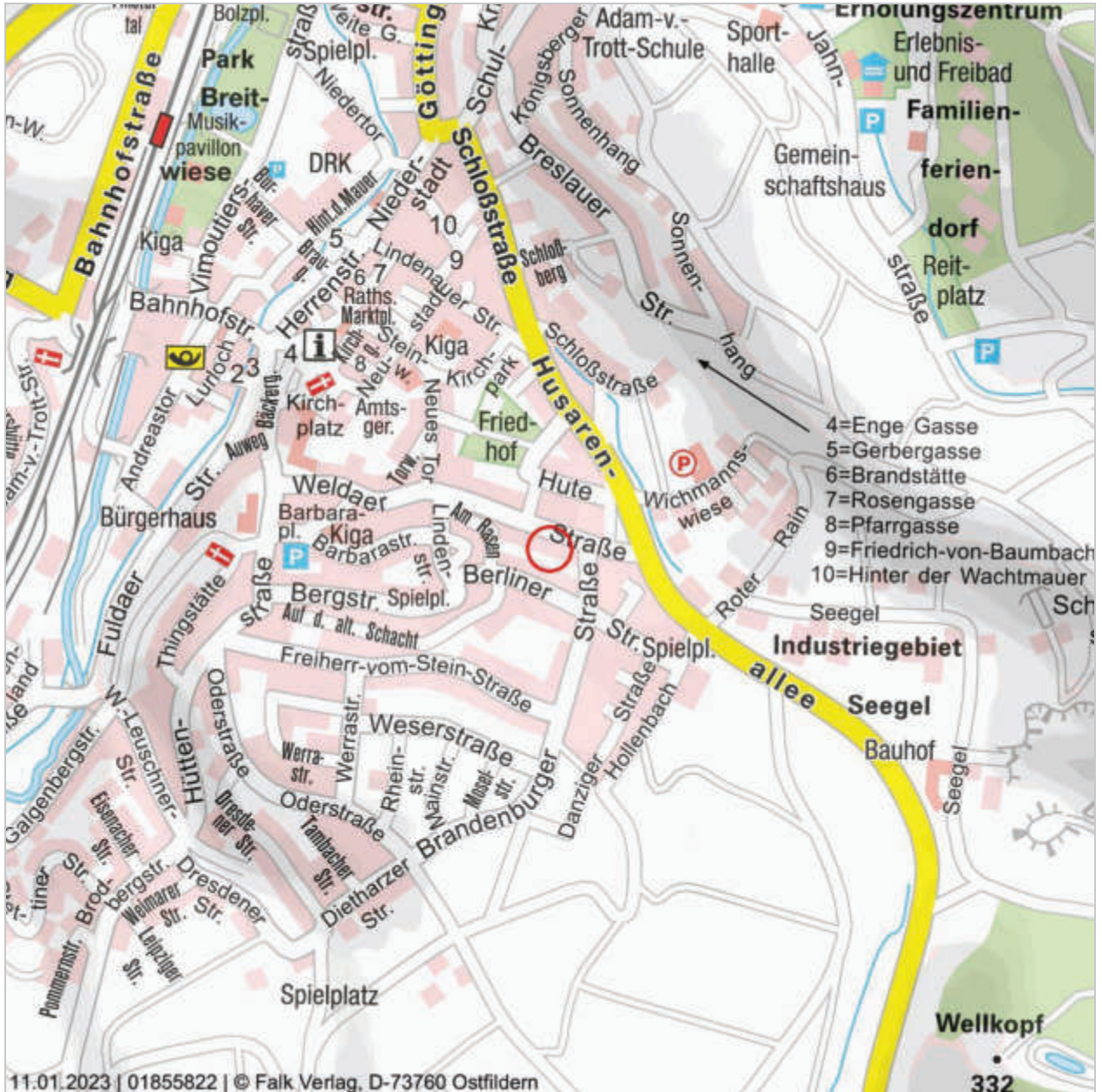
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01855822 vom 11.01.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
 Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite



## Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

36205 Sontra, Weldaer Straße 36



11.01.2023 | 01855822 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

### Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzten.)

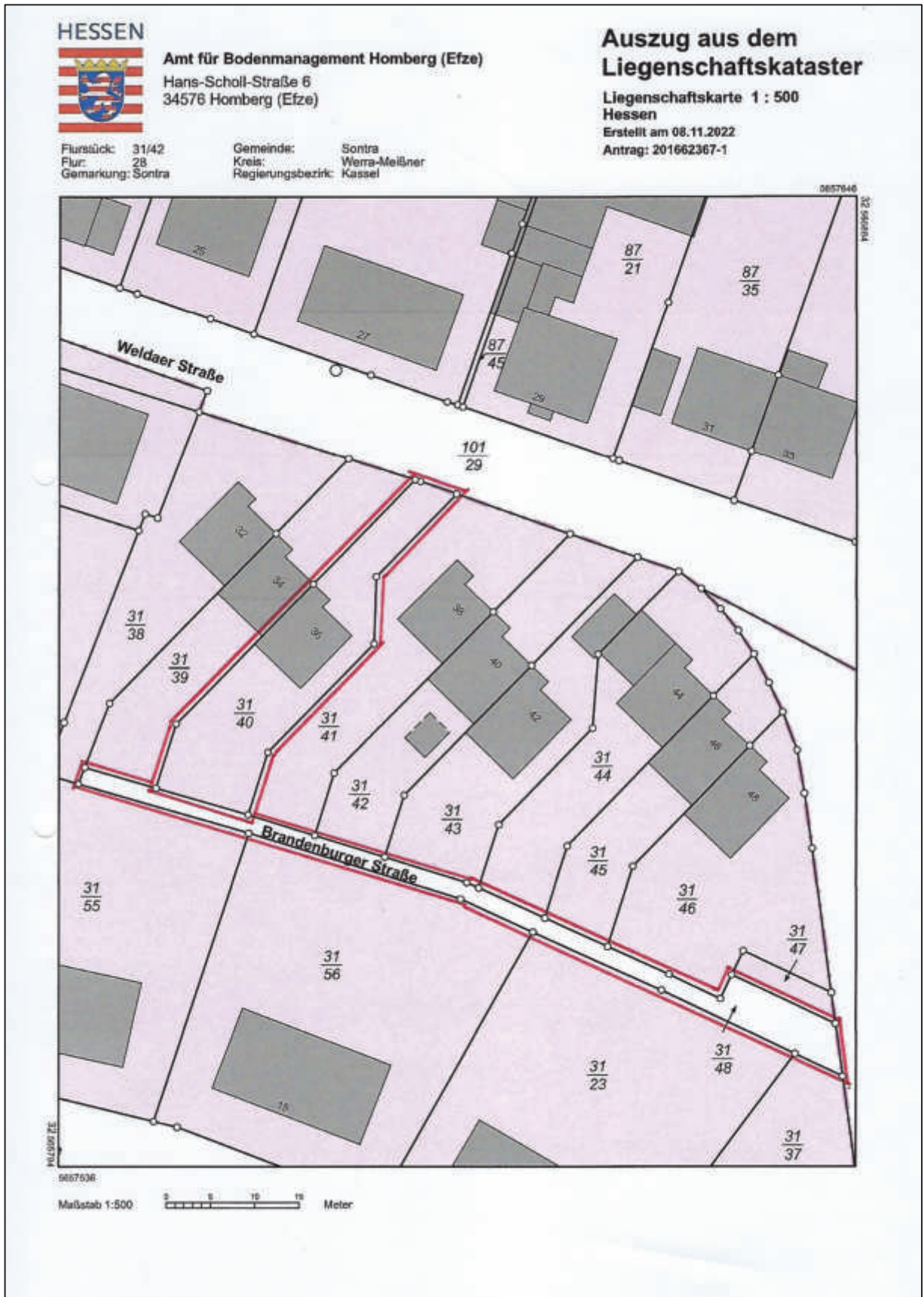
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01855822 vom 11.01.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite

### Anlage 3: Lageplan



Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)



**Anlage 4:** Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung**a) Wohnflächenermittlung** (in Anlehnung an WofIV = Wohnflächenverordnung)

<b>Wohnfläche EG:</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Windfang	rd.	2,01	x	1,50	=	3,02 m <sup>2</sup>
Flur	rd.	2,88	x	1,38	=	3,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	rd.	1,63	x	0,63	=	1,03 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,30	x	0,30	=	-0,09 m <sup>2</sup>
WC	rd.	1,63	x	1,12	=	1,83 m <sup>2</sup>
Küche	rd.	2,70	x	3,26	=	8,80 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	rd.	6,70	x	4,01	=	26,87 m <sup>2</sup>
./ Kachelofen	rd.	0,50	x	1,00	=	-0,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	rd.	5,51	x	2,00	x 0,25	2,75 m <sup>2</sup>
				<b>Summe EG</b>	=	<b>47,67 m<sup>2</sup></b>
						<b>rd. 48,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche OG:</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Flur	rd.	3,88	x	1,38	=	5,35 m <sup>2</sup>
Bad	rd.	1,76	x	1,76	=	3,10 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,30	x	0,30	=	-0,09 m <sup>2</sup>
Kind	rd.	2,70	x	3,76	=	10,15 m <sup>2</sup>
Eltern	rd.	3,88	x	3,63	=	14,08 m <sup>2</sup>
+	rd.	1,25	x	0,38	=	0,48 m <sup>2</sup>
Kinder	rd.	2,70	x	4,13	=	11,15 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,30	x	0,30	=	-0,09 m <sup>2</sup>
				<b>Summe OG</b>	=	<b>44,13 m<sup>2</sup></b>
						<b>rd. 44,0 m<sup>2</sup></b>
Zusammenstellung der Flächen:						
Wohnfläche EG	=			48,0	m <sup>2</sup>	
Wohnfläche OG	=			44,0	m <sup>2</sup>	
Gesamtwohnfläche	=			92,0	m <sup>2</sup>	

**b) Berechnung der Bruttogrundfläche** (nach DIN 277/2005)

<b>Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 (2005)</b>						
<b>Wohnhaus</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoß	rd.	7,30	x	8,11	=	59,20 m <sup>2</sup>
+ Vorsprung	rd.	1,31	x	2,40	=	3,14 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	rd.	7,30	x	8,11	=	59,20 m <sup>2</sup>
+ Vorsprung	rd.	1,31	x	2,40	=	3,14 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	rd.	7,30	x	8,11	=	59,20 m <sup>2</sup>
+ Vorsprung	rd.	1,31	x	2,40	=	3,14 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	rd.	7,30	x	8,11	=	59,20 m <sup>2</sup>
+ Vorsprung	rd.	1,31	x	2,40	=	3,14 m <sup>2</sup>
				<b>Summe</b>	=	<b>249,39 m<sup>2</sup></b>
				<b>rd.</b>		<b>249,0 m<sup>2</sup></b>

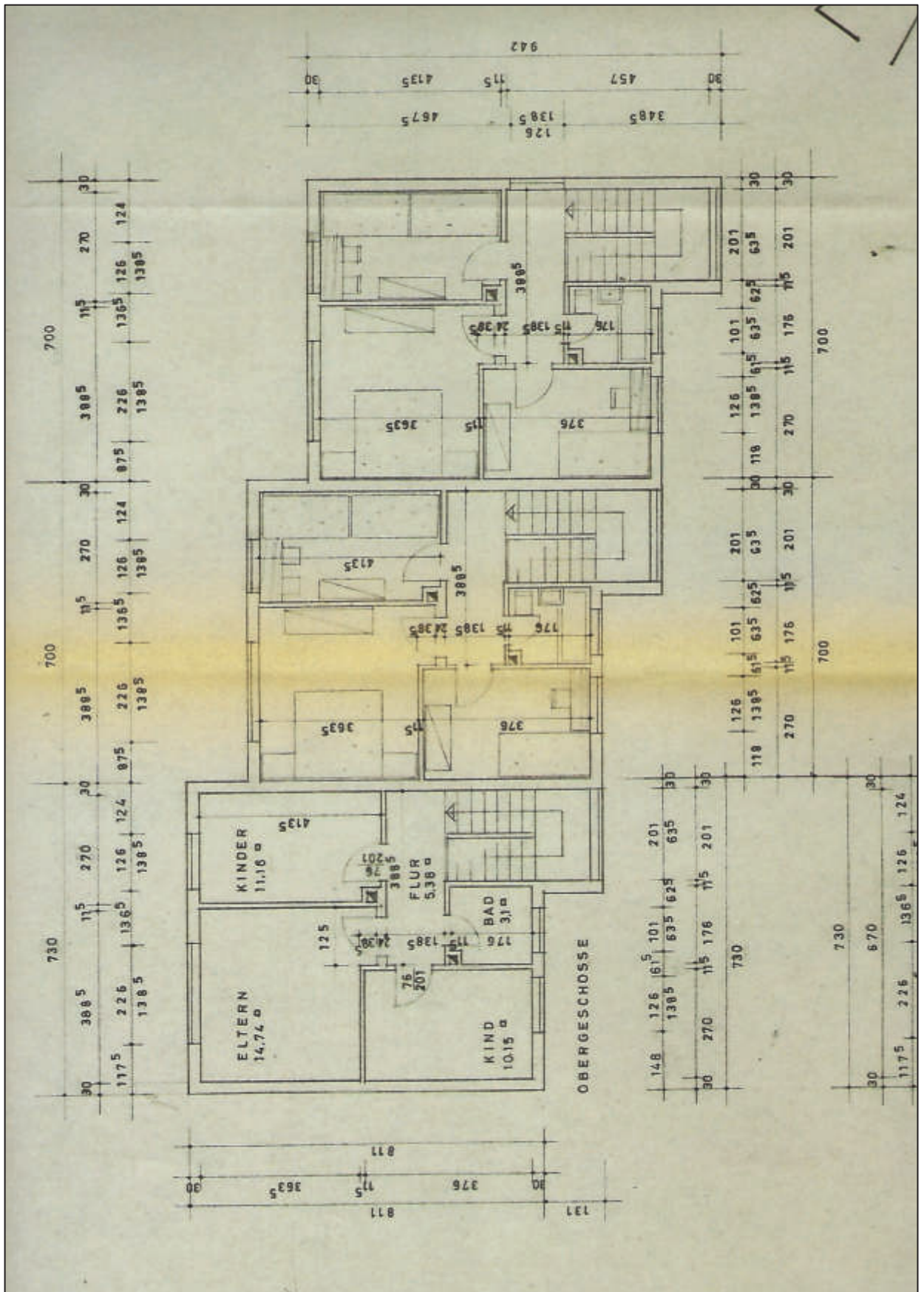
\*) Die Wohnflächen und die Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Schein-genauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.



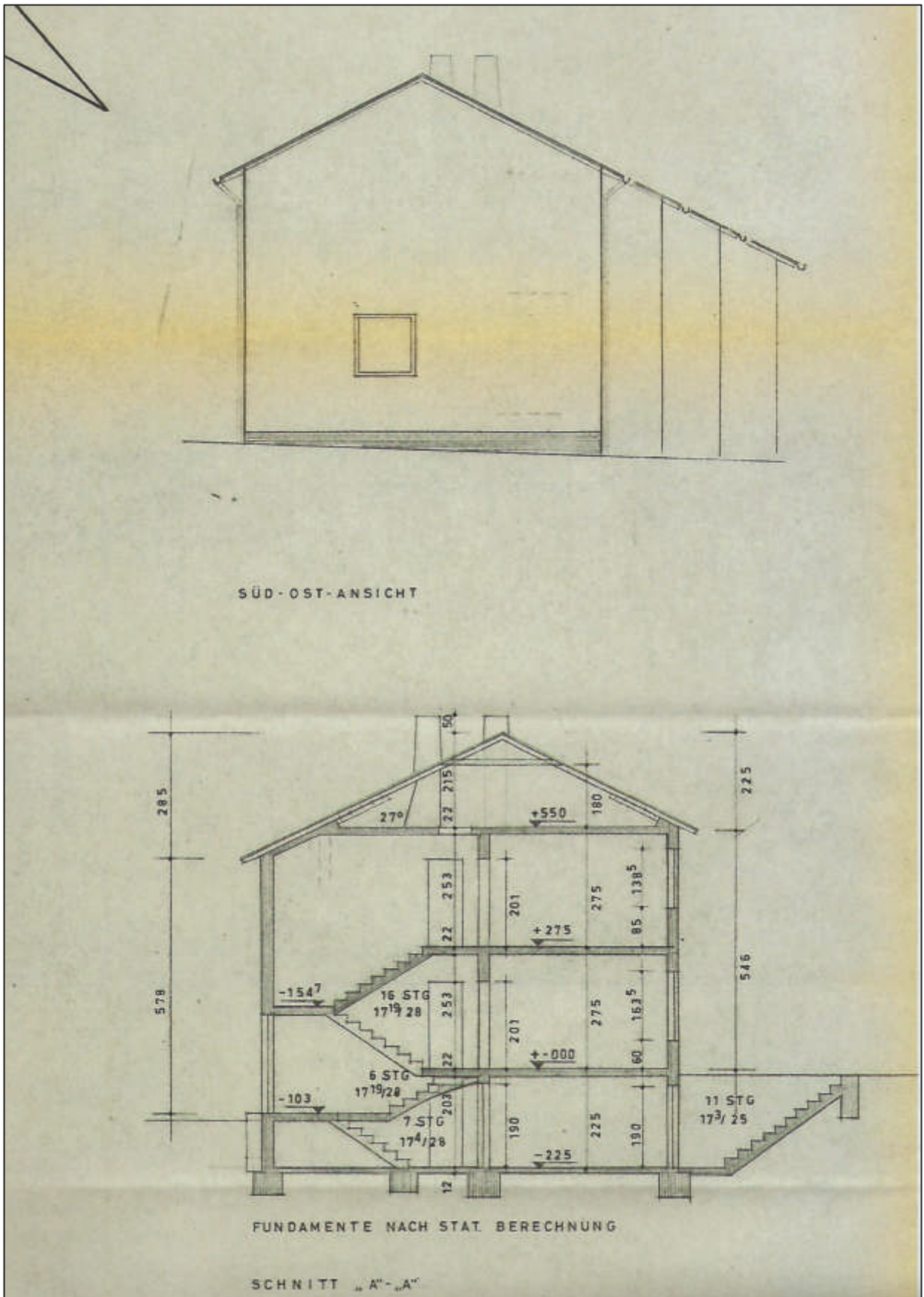






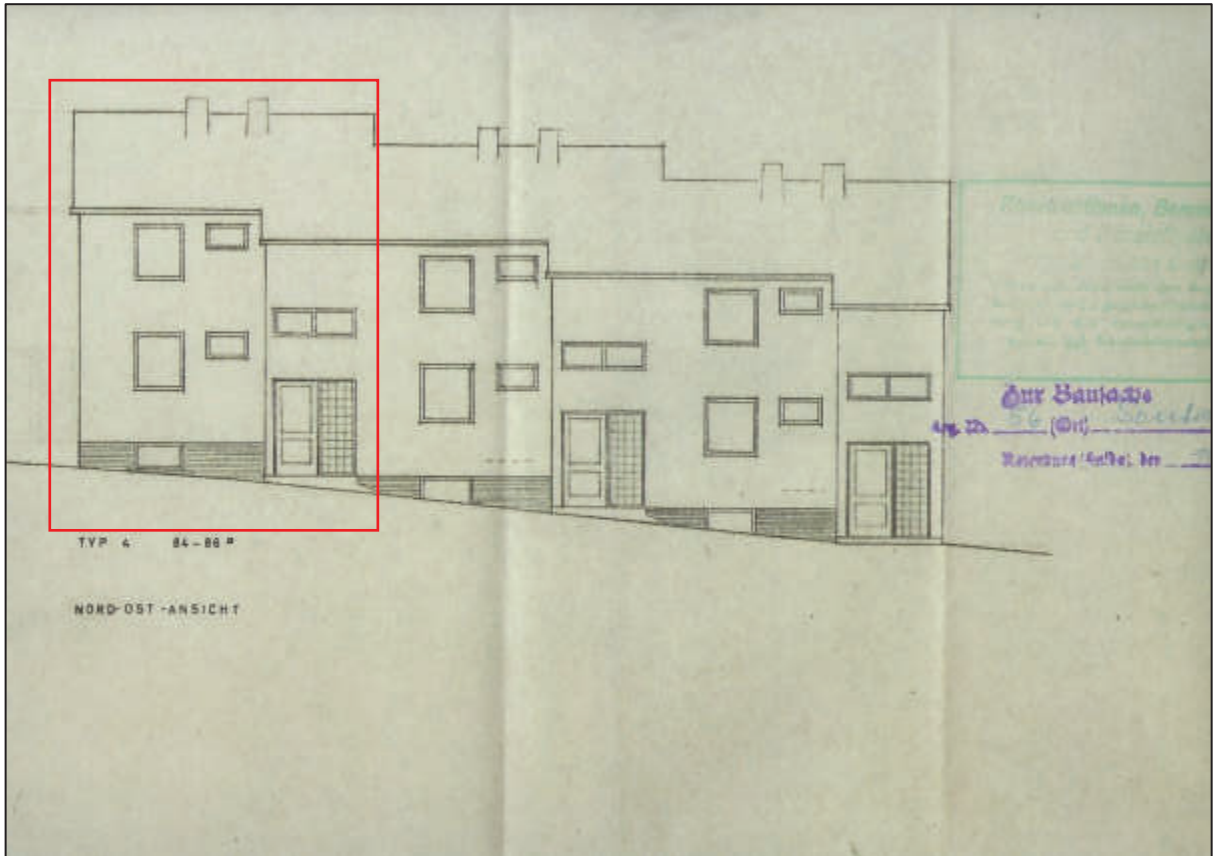


Grundriss Obergeschoß

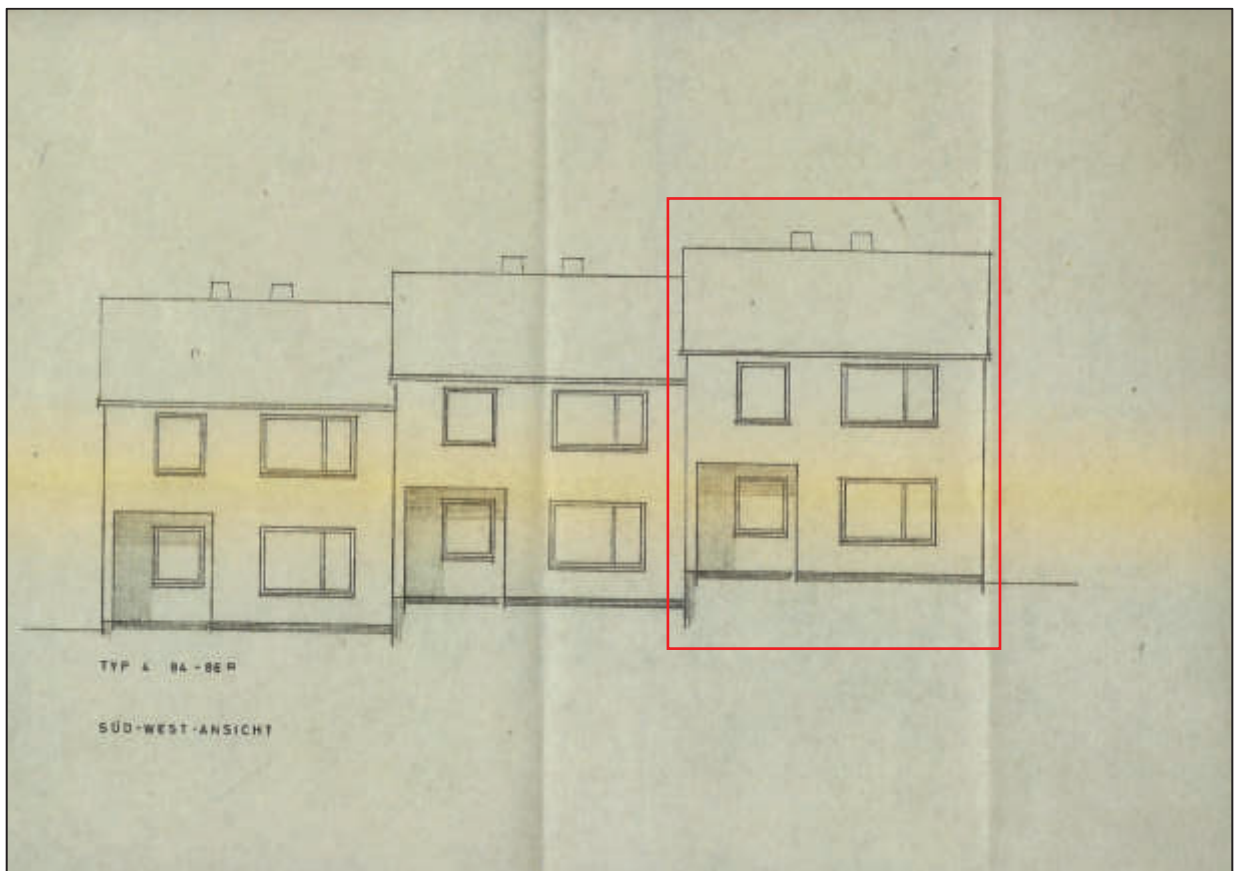


Schnitt





Straßenansicht



Gartenansicht

Quelle: Bauaufsicht Werra-Meißner-Kreis, Bauakte.

## **Anlage 6: Objektfotos**



Abb. 1: Ansicht von Weldaer Straße



Abb. 2: Ansicht von Weldaer Straße



Abb. 3: Ansicht von Weldaer Straße





Abb. 4: Ansicht von Weldaer Straße



Abb. 5: Hauseingangsbereich



Abb. 6: Straßenansicht und Seitenansicht



Abb. 7: Brandenburger Straße



Abb. 8: Rückansicht und Garten



Abb. 9: Rückansicht