



JAN ROHDE

Kleiststraße 18
34233 Fulda

Immobilien Gutachter / Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Verkehrswertgutachten über den

Verkehrswert / Wert

des mit einem 1-2 Familienhaus bebauten Grundstücks

Kassler Landstraße 20

in 37213 Witzenhausen

und 2 unbebauten Grundstücken in

37216 Witzenhausen- Roßbach

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.02.2024

Verfasser

Jan Rohde
zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
DIN EN ISO/IEC 17024

Kleiststraße 18
34233 Fulda

Tel. 0157/ 36316347
email: info@immobilienwert-rohde.de

Auftraggeber

Amtsgericht Eschwege
Friedrich-Wilhelm-Strasse 39
37269 Eschwege

Wertermittlungstichtag

02.02.2024

Gutachtauftrag vom 13.12.2023 zum Aktenzeichen: 3 K 31/2023 über die Erstellung des eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Witzenhausen eingetragene Grundstück, Blatt 3146, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Witzenhausen, Flur 30, Flurstück 190/9, Hof- und Gebäudefläche, Bauplatz, Kasseler Landstraße 20, Größe 2.054 m² und über die im Grundbuch von Roßbach eingetragenen Grundstücke, Blatt 433, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Roßbach, Flur 13, Flurstück 86/1, Erholungs- Landwirtschafts- u. Waldfläche, Ackerland und Hutung, Im Siester, Größe 10.296 m², lfd. Nr. 2, Gemarkung Roßbach, Flur 6, Flurstück 276/114, Landwirtschafts- und Waldfläche, vor der hohen Schneise, Größe 1.067 m².

Das nachstehende Gutachten, in sechs gebundenen Ausfertigungen, sowie einer schreibgeschützten PDF-Version für das Gericht, besteht aus 76 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Lageinformationen	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3 Bauliche Anlagen	10
2.4 Sonstiges	12
3. Wertermittlung	13
3.1 Verfahrenswahl	13
3.2 Ertragswertverfahren	14
3.3 Rohertrag	15
3.4 Bewirtschaftungskosten	16
3.5 Restnutzungsdauer	16
3.6 Liegenschaftszinssatz	17
3.7 Bodenwert	18
3.8 Ertragswert	19
4. Verkehrswert	21
5. Abbildungsverzeichnis	23

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzernhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem 1-2 Familienhaus und einem Werkstattgebäude und 2 unbebauten Grundstücken
Abschluss der Recherche und Wertermittlungssowie Qualitätsstichtag	02.02.2024
Ortstermin	16.01.2024
Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1973
Wohnfläche Wohnhaus	ca. 263 m ²
Gewerbefläche	ca. 104 m ²
Bodenwert (relativ)	34 €/m ²
Grundstücksgröße	2.054 m ²
Bodenwert (absolut)	69.836 €
Rohertrag	22.800 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 5.980 €/Jahr
Reinertrag	16.820 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5 Prozent
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Barwertfaktor	rd. 12,4
Gebäudeertragswert	186.918 €
Bodenwert	69.836 €
vorläufiger Ertragswert	256.754 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
Ertragswert	254.754 €
Verkehrswert	255.754 €
Verkehrswert	rd. 255.000 €

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Bewertungsobjekt	Zu bewerten sind insgesamt zwei Grundstücke. Ein Grundstück ist mit einem 1-2 Familienhaus und einem Werkstattgebäude bebaut. Zwei Grundstücke sind unbebaut.
Hinweis	Der Sachverständige bewertet im vorliegenden Fall das bebaute Grundstück Kasseler Landstraße 20 anhand des Ertragswertverfahrens und weist am Ende des Gutachtens eigenständige Verkehrswerte für die einzelnen unbebauten Grundstücke aus.
Grundbuchrechtliche Bezeichnung	Die zu bewertenden Grundstücke, sind in folgenden Grundbüchern verzeichnet:

Amtsgericht.....Eschwege
Grundbuch vonWitzenhausen
Blatt.....3146
Lfd. Nr.1

Amtsgericht.....Eschwege
Grundbuch vonRoßbach
Blatt.....433
Lfd. Nr.1

Amtsgericht.....Eschwege
Grundbuch vonRoßbach
Blatt.....433
Lfd. Nr.2

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Gemarkung.....Witzenhausen
Flur.....30
Flurstück190/9
Hof- und Gebäudefläche, Bauplatz, Kasseler Landstraße 20,
Gesamtgröße 2.054 m²

Gemarkung.....Roßbach
Flur.....13
Flurstück86/1
Erholungs- Landwirtschafts- u. Waldfläche, Ackerland und
Hutung, Im Siester, Größe 10.296 m²

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

GemarkungRoßbach
Flur6
Flurstück276/114
Landwirtschafts- und Waldfläche, vor der hohen Schneise,
Größe 1.067 m².

Nutzung Das Wohnhaus ist aktuell unbewohnt. Das Werkstattgebäude ist aktuell verpachtet.

Ortstermin Der Ortstermin fand am 16.01.2024 statt. Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.

Anwesend waren:
Vertreterin der Erbengemeinschaft
Pächter des Gewerbebetriebes
Herr Jan Rohde, Sachverständiger

Wertermittlungsstichtag Wertermittlungsstichtag ist der 02.02.2024. Die Recherche bezüglich der wert relevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde an diesem Tag abgeschlossen.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseier Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

**Wesentliche
Dokumente und
Informationen, die
bei der
Wertermittlung zur
Verfügung standen**

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 30.10.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus -boris- Hessen, Stand 01.01.2022 vom 27.01.2024
- Zeichnungen und Bauunterlagen des Bewertungsobjekts aus der Bauakte der Stadt Witzenhausen
- Lageinformationen der Fa. ongeo GmbH
- Marktinformationen aus eigenen Recherchen
- Auskunft der Stadtverwaltung Witzenhausen, erteilt durch Frau Löwer am 23.01.2024, ob für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ein Bebauungsplan vorliegt
- Auskunft der Stadtverwaltung Witzenhausen, über den Status von Erschließungs- und Erneuerungsbeiträgen, erteilt durch Frau Löwer am 23.01.2024
- Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Werra-Meißner-Kreises
- IVD Immobilienpreisspiegel Hessen 2023

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Landesbauordnung Hessen (HBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 7., vollständig neu bearbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014.
- Kleiber, Wolfgang. Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Lorenz. Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien. 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013, München: Bundesanzeiger Verlag
- Goetz Sommer, Ralf Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage, Köln: Werner Verlag 2013
- Reinhold, Wilfried, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied: Luchterhand
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
- Metzger, Bernhard. Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. München: Haufe 2005
- Zimmermann, Heller. Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, München, Vahlen Verlag GmbH, 1999
- Hans Netscher, Katharina Bieutge. Immobilien in der Zwangsversteigerung. Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen. Institut für Sachverständigenwesen e. V., 1. Auflage 2011
- Stumpe, Tilmann, Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Gerhard Wenzel, Baulasten in der Praxis, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2006
- Kleiber, Wolfgang. Fachzeitschrift GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, 2020
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon, Gustav Weyers. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Archiv 1990 - 2020, Werner Verlag
- Kleiber, Wolfgang, Tilmann, Hans-Georg. Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2008
- Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag GmbH München, Grundwerk 138. Ausgabe, März 2022
- Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Stand Juni 2022

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lageinformationen

Lage

- Stadt Witzenhausen
- Ortsteil Kernstadt
- Entfernung zum Ortszentrum ca. 2 km
- Entfernung zum Stadtzentrum Kassel ca. 40 km

Nähere Umgebung

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet, dementsprechend besteht die direkte Umgebungsbebauung aus unterschiedlichen Gebäudetypen.

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- Bahnhof Witzenhausen ca. 4 km
- Autobahnauffahrt, A7, ca. 12 km
- Flughafen Kassel-Calden ca. 53 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 124 km

Parkplätze

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport und eine Garage am Gewerbebetrieb und mehrere Stellplätze.

Immissionen

Bei der Kasseler Landstraße handelt es sich um eine recht ruhige Straße mit Durchgangsverkehr. Insofern konnten am Ortstermin keine störenden Verkehrs- oder sonstige Immissionen festgestellt werden.

Infrastruktur

In Witzenhausen gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe in ausreichenden Umfang vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Kassel gedeckt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute ruhige Wohnlage
- gewachsenes Umfeld
- gute Infrastruktur
- Immissionen durch Straßenverkehr oder durch sonstige Verursacher konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Lasten in Abteilung II

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 30.10.2023 ist ein Vorkaufsrecht der Stadt Witzenhausen für das Flurstück 190/9 eingetragen. Das Vorkaufsrecht ist in Zwangsversteigerungsverfahren ausgeschlossen und wird nicht berücksichtigt.

Weiterhin ist eine Grunddienstbarkeit (Kanalbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Witzenhausen Flur 30, Flurstück 190/8 eingetragen. Dieser Vermerk ist nicht bewertungsrelevant.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Witzenhausen, Frau Löwer vom 23.01.2024, sind keine Erschließungsbeiträge mehr abzurechnen. Maßnahmen die Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge der Stadt zur Folge hätten, sind zurzeit nicht geplant.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom Werra-Meißner-Kreis vom 16.01.2024, sind für die Flurstücke 190/9, 86/1 und 276/114 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz

Durch Auskunft von Frau Löwer, unterliegt die vorhandene Bebauung nicht dem Schutz des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Altlasten

Laut der Auskunft vom Regierungspräsidium Kassel vom 10.01.2024, sind für die Flurstücke 190/9, 86/1 und 276/114 keine relevanten Eintragungen über Altlasten vorhanden.

Energieausweis

Am Ortstermin wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Wohnhauses, besteht laut Frau Löwer, der Bebauungsplan Nr. 11 Gemarkung Witzenhausen „Gelstertal im Bereich B 451“ Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses konnten der Bauakte entnommen werden. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.

Hinweis

Laut Frau Löwer darf das Wohngebäude nach § 8 BauNVO nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Der Sachverständige hat diesen Sachverhalt in der angesetzten Marktmiete mit berücksichtigt und geht davon aus, dass die Flächen zu diesem Preis vermietbar sind.

Weitere wert relevante Zustandsmerkmale, konnten zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass keine weiteren derartigen Beiträge und Abgaben am Stichtag zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB
- Umlageausgleichsabgaben nach §§ 64 BauGB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Rechte und Lasten in Abteilung II.. nicht bewertungsrelevant
- Baulasten.....nicht vorhanden
- Baurecht.....beim Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation.....alle Beiträge abgerechnet

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für Wertermittlungen ausreichendem Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Am Ortstermin konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.

Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1-2 Familienhaus und einem Werkstattgebäude bebaut.

Baujahr

ca. 1973, Anbau Garage an Werkstattgebäude ca. 1977

Bauweise

- massiv
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss
- Ziegeleindeckung
- Geschossdecke vermutlich aus Beton
- Treppen massiv
- 3 Wohneinheiten
- Werkstattgebäude Flachdach
- Erdgeschoss
- massiv

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- Wände und Decken: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, in den Nassräumen Fliesen
- Innentüren, Holz
- Holzfenster, teilweise Kunststoff
- Ölzentralheizung (ca. 25 Jahre alt)
- Zentrale Warmwasserversorgung

Bauliche Außenanlagen

- Einfriedung
- Befestigte Wege- und Parkflächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Nutzflächen

Die Wohn- und Gewerbeflächen wurden aus den Flächenberechnungen und Planunterlagen der Bauakte entnommen. Unter Zuhilfenahme von Referenzmaßen, die am Ortstermin genommen wurden, erfolgte eine Kontrolle der vorliegenden Unterlagen auf Plausibilität. Die nachfolgenden Flächen wurden in einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus: Nutzfläche im Kellergeschoss	ca. 91 m ²
Wohnhaus: Nutzfläche im Erdgeschoss	ca. 112 m ²
Wohnhaus: Nutzfläche im Dachgeschoss	ca. 60 m ²
Summe	ca. 263 m ²
Gewerbe: Nutzfläche	ca. 104 m ²
Gesamtfläche	ca. 367 m ²

Hinweis

Die vom gewerblichen Mieter genutzten Parkflächen und Räume im Kellergeschoss sind üblicherweise in der Miete enthalten und werden insbesondere in Nebengeschäftslagen nicht zusätzlich zur Miete berechnet.

Gebäudezustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand. Es ist zu erkennen, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten kaum ausgeführt wurden. Vereinzelt wurden die alten Holzfenster durch Kunststofffenster ausgetauscht. Der energetische Zustand des gesamten Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen, die an heutige Wohngebäude gestellt wird. In absehbarer Zeit ist eine grundlegende energetische Modernisierung erforderlich. Der vorgefundene Zustand wird bei der Schätzung der Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den zum Bauzeitpunkt üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Laut der Baubeschreibung aus der Bauakte, besteht das Dach der Garage aus Wellasbestplatten. Im Rahmen einer möglichen Erneuerung des Daches, sind dafür hohe Entsorgungskosten zu erwarten. Die Kosten für die Entsorgung schätzt der Sachverständige auf 2.000 € und berücksichtigt dies in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Kasseler Landstraße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation) ebenfalls über diese Straßen verläuft.
Anmerkung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 25 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z. B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu. Im vorliegenden Fall ist das Ertragswertverfahren am besten geeignet.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück, ist mit einem 1-2 Familienhaus und einem Werkstattgebäude bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt bzw. angeschafft. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach den zu erwartenden Erträgen ein.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Mieten und die zu erwartenden Kosten der Unterhaltung und Verwaltung im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich.

3.2 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

Das allgemeine Ertragswertverfahren nach ImmoWertV ist wie folgt aufgebaut:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Gebäudeanteil)
- Bodenwertanteilsverzinsung
- = Reinertrag (Gebäude)
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert (Gebäude)
- + Bodenwert
- +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Bei den nachfolgenden Berechnungen werden Rundungen vorgenommen. Aus diesem Grund kann der Nachvollzug der Berechnungen, zum Ergebnis des Sachverständigen, zu geringen Abweichungen führen.

Derzeitig erzielbare Mieten

Die tatsächlichen Mieten weichen oft von den am Markt zu erzielenden Mieten ab, wie im vorliegenden Fall. Für die nachfolgende Wertermittlung werden marktübliche Mieten berücksichtigt. Diese wurden mithilfe des aktuellen IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen, der Marktbeobachtung und eigenen Recherchen des Sachverständigen ermittelt und für die Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Im IVD-Immobilienpreisspiegel werden die Wohnungsmieten mit einem mittleren Wohnwert im Umland von Kassel, in der Spanne von 5,00- 6,30 €/m² bezogen auf 3 Zimmer und ca. 70 m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Übergröße des Wohnbereiches führt hier zu Abschlägen.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Die Hallenmieten mit mittlerem Nutzungswert, werden im IVD-Immobilienpreisspiegel für das Umland von Kassel in einer Spanne von 3,00- 3,50 €/m², ausgewiesen. Die Büromieten werden in der Spanne von 4,50- 6,00 €/m² angegeben. Zusätzlich sollte die vorhandene Außenfläche der Gewerbeeinheit und der kleine Büroanteil der Gewerbeeinheit berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall geht der Sachverständige von einer durchschnittlich zu erzielenden Marktmiete des Bewertungsobjekts von 5 €/m² aus. Diesen Ansatz hält der Sachverständige für angemessen und sachgerecht.

3.3 Rohertrag

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Nettomiete für das Bewertungsobjekt.

Anmerkung zum Rohertrag

Nebenflächen in Kellergeschossen und Parkplätze sind in Nebenlagen, wie im vorliegenden Fall, in der Miete der Hauptflächen enthalten und werden nicht gesondert berechnet. Diese Nebenflächen sind meist in den Mieten „eingepreist“. Aus diesem Grund erfolgt für die Berechnung des Rohertrags keine Berücksichtigung dieser Fläche. Für die Garage am Werkstattgebäude wird eine Miete von 50 €/Monat angenommen.

Somit ergibt sich der monatliche Rohertrag wie folgt:

	Größe		m ² -Miete/€	Rohertrag in €/Monat
Miete Wohnhaus	263 m ²	x	5 €	rd. 1.315 €
Miete Werkstatt	104 m ²	x	5 €	rd. 520 €
Miete Garage				<u>50 €</u>
Summe				1.885 €
Rohertrag	monatlich			<u>rd. 1.900 €</u>

Der jährliche Rohertrag ergibt sich wie folgt:

monatlicher Rohertrag	1.900 €
x	12 Monate
jährlicher Rohertrag	<u>22.800 €</u>

3.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten, gemäß der zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) setzen sich zusammen aus den Kosten der Verwaltung, der Instandhaltung, des Mietausfallwagnisses, der Kosten, die als Kosten bei dem Eigentümer verbleiben und den Betriebskosten, die in der Regel vom Mieter neben der Miete zu tragen sind. Hieraus resultiert, dass bis auf die Betriebskosten, der Rohertrag um die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten zu vermindern ist.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	3	x	351 €	=	1.053 €
	Gewerbereinheit	3 % des Jahresrohertrags		6.240 €	=	rd. 187 €
	Garage	1	x	46 €	=	46 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen	263 m ²	x	13,80 €	=	rd. 3.629 €
	Gewerbereinheit	104 m ²	x	13,80 €	=	rd. 395 €
	Garage	1	x	104 €	=	104 €
Mietausfallwagnis	Wohnungen	2 % des Rohertrags		15.780 €	=	rd. 316 €
	Gewerbereinheit	4 % des Rohertrags		6.240 €	=	<u>rd. 250 €</u>
Bewirtschaftungskosten						<u>5.980 €</u>

Somit ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks wie folgt:

	Jährlicher Rohertrag	22.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	5.980 €
=	Jährlicher Reinertrag	16.820 €

3.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen, bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus das ca. im 1973 errichtet wurde und das sich in einem schlechten Unterhaltungszustand befindet. Es stehen umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation an.

Der zuständige Gutachterausschuss geht bei seinem Wertermittlungsmodell von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren aus. Diese Gesamtnutzungsdauer muss auch in dieser Wertermittlung als Basis zwingend angenommen werden. Nur so führt die Wertermittlung zu einem angemessenen Ergebnis. Die Restnutzungsdauer hängt maßgeblich von den laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab. Eventuelle Modernisierungen führen zu einer Verlängerung, wesentliche Unterhaltungsrückstände zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Da die Gesamtnutzungsdauer jedoch stark von der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung abhängt, erscheint es sinnvoller, die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer für die zu bewertenden Gebäude sachgerecht zu schätzen. Im vorliegenden Bewertungsfall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auf 15 Jahre.

3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er soll von den jeweiligen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger Reinerträge ermittelt werden. Es handelt sich um Mittelwerte, die ggf. in Abhängigkeit von den Eigenschaften des jeweiligen Objektes anzupassen sind.

Für vergleichbare Objekte liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz, der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht wurde, bei 1,6 Prozent. Mit einer Standardabweichung von 1,5. Aufgrund des vorgefundenen Zustands, hält der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent zum Wertermittlungstichtag für angemessen und sachgerecht. Dieser Liegenschaftszinssatz liegt im Rahmen der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Standardabweichung.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseier Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Anmerkung zum Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert, der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem sogenannten Barwertfaktor multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

Barwertfaktor

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz (2,5 %) und Restnutzungsdauer (15 Jahre) erhält man einen Barwertfaktor von rd. 12,4.

3.7 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte, durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzungsmerkmale aufweisen. Sie werden von Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück, gemäß -boris- Hessen -Stand 01.01.2022- beträgt 34 €/m². Diesen Wert hält der Sachverständige auch nach seiner Marktkennntnis für angemessen.

Bodenwert des bebauten Grundstücks

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert somit wie folgt.

Ausgangswert (relativ)		34	€/m ²
Grundstücksgröße	x	2.054	m ²
Bodenwert (absolut)	=	69.836	€

3.8 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten
Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	22.800	€/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	5.980	€/Jahr
=	Reinertrag (ohne BW Verzinsung)	16.820	€/Jahr
-	Bodenwertverzinsung (LZ 2,5 %)	rd. 1.746	€/Jahr
=	Reinertrag	15.074	€/Jahr
x	Barwertfaktor	12,4	...
=	Gebäudeertragswert	186.918	€
+	Bodenwert	69.836	€
=	voriäufiger Ertragswert	256.754	€
+/-	besondere objektspezifische - Grundstücksmerkmale		
-	Entsorgung Asbestplatten	2.000	€
=	Ertragswert	254.754	€
	Verkehrswert	254.754	€
	Verkehrswert rd.	<u>255.000</u>	€

Aufteilung

Für die bebaute Kasseler Landstraße 20, wurde ein Gesamtverkehrswert von 255.000 € ermittelt.

Auf dem Flurstück 86/1 sind zwei ältere Hütten errichtet, diese können wertmäßig nicht berücksichtigt werden. Es ist auch nicht bekannt, ob dafür eine Baugenehmigung benötigt wird oder vorhanden ist. Aus diesem Grund, werden in diesem Gutachten beide Grundstücke, als unbebaut deklariert.

Die Wertermittlung für die unbebauten Grundstücke orientiert sich an dem Bodenwert aus -boris- Hessen Stand 01.01.2022, der im vorliegenden Fall für Ackerland bei 0,90 €/m² liegt. Diesen Wert hält der Sachverständige für beide Flurstücke für angemessen.

Die Verkehrswerte ergeben sich somit wie folgt:

Flurstück		86/1	
Ausgangswert (relativ)		0,90	€/m ²
Grundstücksgröße	x	10.296	m ²
Bodenwert rd. (absolut)	=	9.266	€
Verkehrswert	=	9.300 €	

Flurstück		276/114	
Ausgangswert (relativ)		0,90	€/m ²
Grundstücksgröße	x	1.067	m ²
Bodenwert rd. (absolut)	=	960	€
Verkehrswert	=	1.000 €	

4. Verkehrswert

Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus und einem Werkstattgebäude bebaut ist. Die Wohnungen im Wohnhaus, sowie das Werkstattgebäude dürften sich nach Einschätzung des Sachverständigen, zu der angesetzten Miete gut vermieten lassen.

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wert relevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Die Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021 sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert, als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde das Allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und ein Liegenschaftszinssatz angewendet. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks, Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen

zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 geschätzt auf

255.000 EUR

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenthausen und 2 unbebauten Grundstücken

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden
Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert, des
unbebauten Grundstücks, Im Siester (Flurstück 86/1)
zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024

geschätzt auf

9.300 EUR

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden
Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert, des
unbebauten Grundstücks, vor der hohen Schneise
(Flurstück 276/114)
zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024

geschätzt auf

1.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und
ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu
haben.

Fuldata!, den 02.02.2024

Jan Rohde



5. Abbildungsverzeichnis

**Anmerkung zu
den nachfolgenden
Fotos**

Die Fotos in diesem Gutachten zeigen nicht sämtliche Flächen
des Bewertungsobjekts. Sie dienen lediglich dazu, einen
repräsentativen Eindruck vom Zustand zu vermitteln.

Bewertungsobjekt



Zugang Garten





Jan Rohde
Sachverständiger / Immobilienkennner 119

Verkaufswert für das Grundstück Kassel, Landstraße 20, in 37213 Witzshausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Eingang Wohnhaus



Verkehrswert für das Grundstück Kasselner Landstraße 20 in 37213 Witzzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseier Landstraße 20 in 37213 Witzchenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Blick auf das Werkstattgebäude. Rechts Carport.



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzernhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Außenanlage



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenthausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzcherhausen und 2 unbebauten Grundstücken





Garage (grünes Tor), rechts Werkstattgebäude



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenthausen und 2 unbebauten Grundstücken



Vorkeltrawert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Links Büro, rechts Werkstatt



Freifläche Werkstattgebäude



Zustandsdetails



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzchenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Fassadenverkleidung



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Wilzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Riss in der Fassade



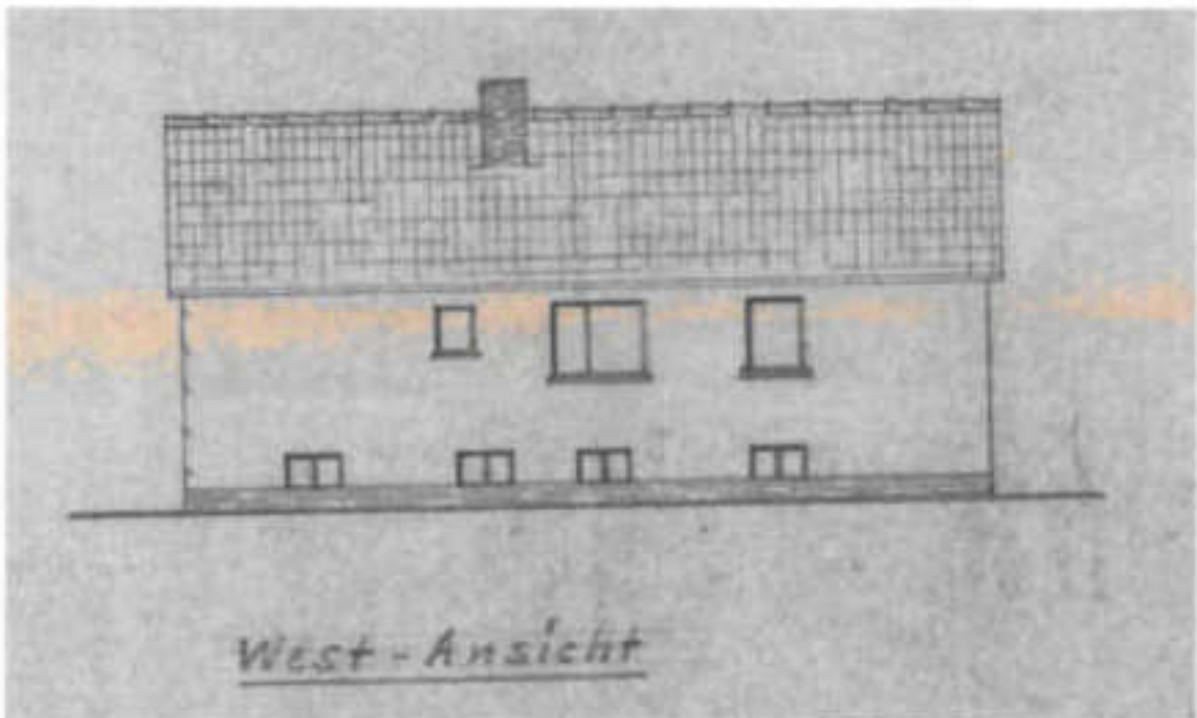
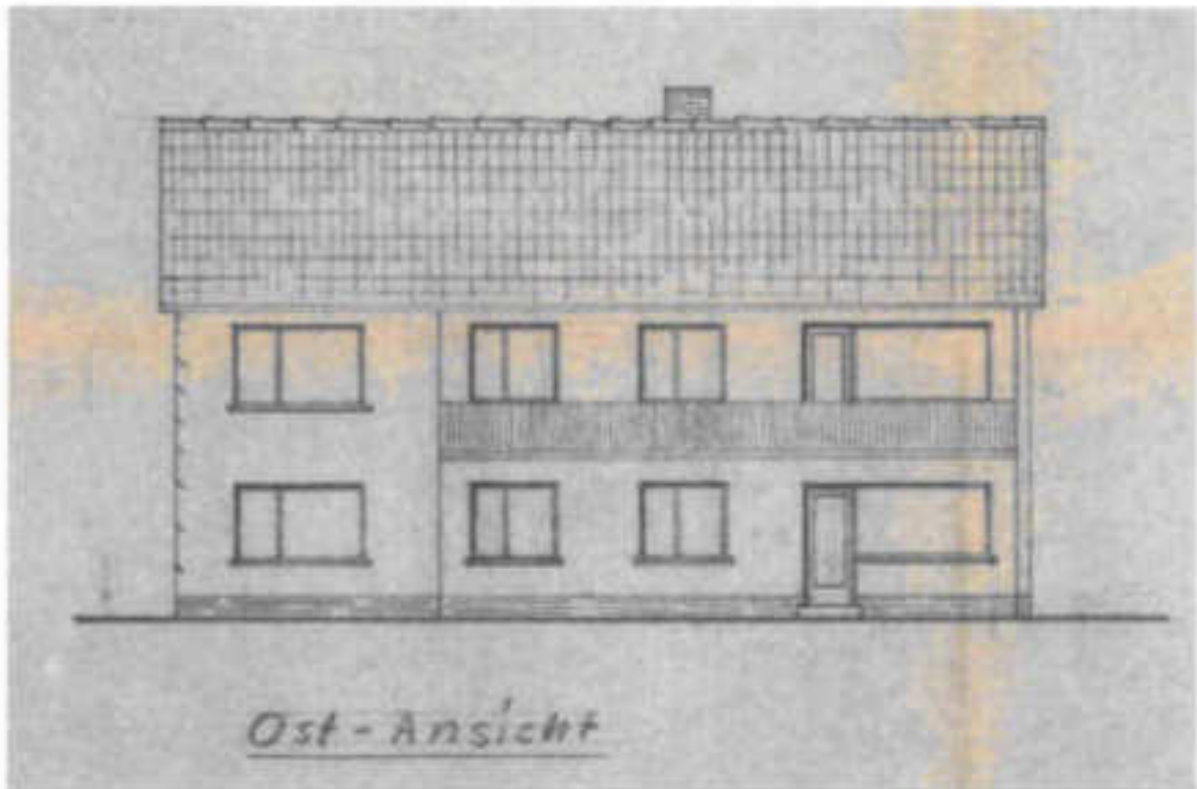
Straßensituation am Bewertungsobjekt



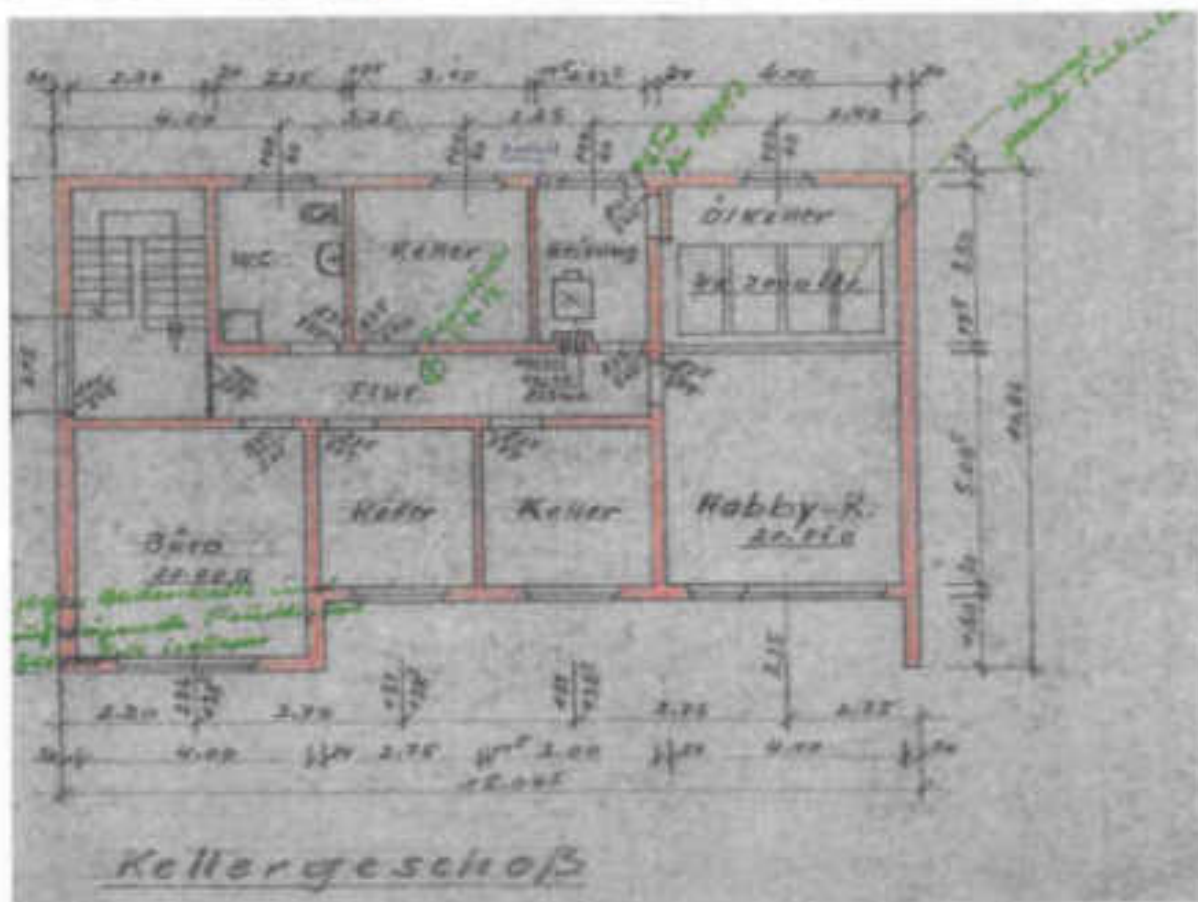
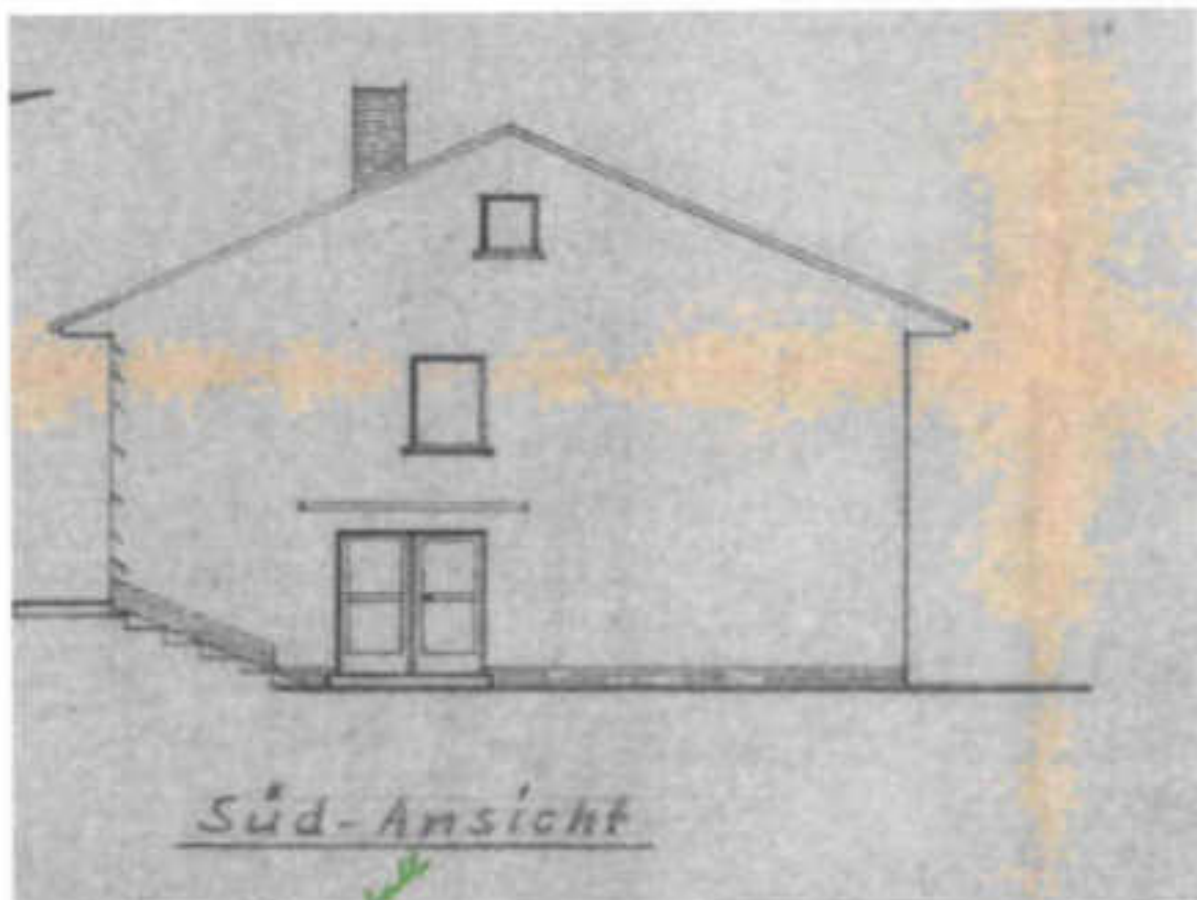
Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzzenhausen und 2 untebauten Grundstücken

Anmerkung zu den nachfolgenden Planunterlagen

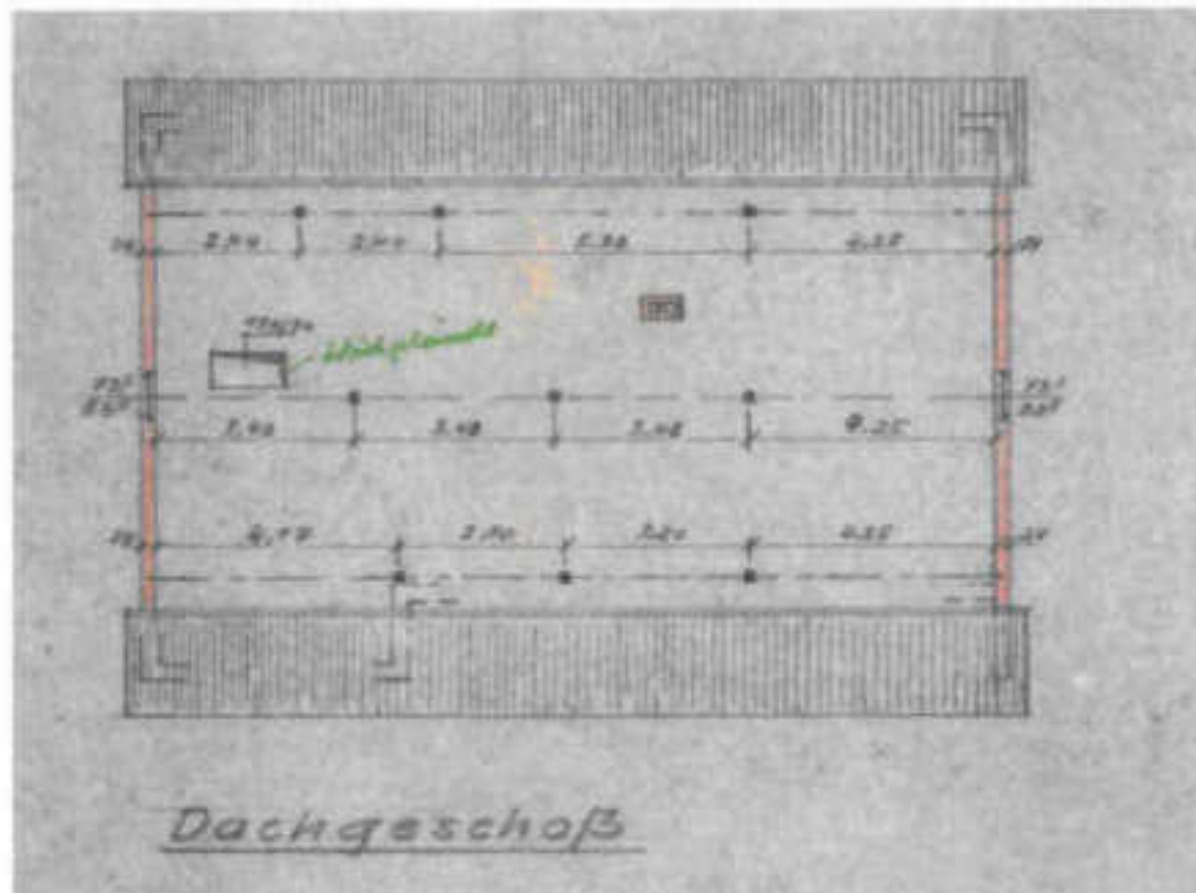
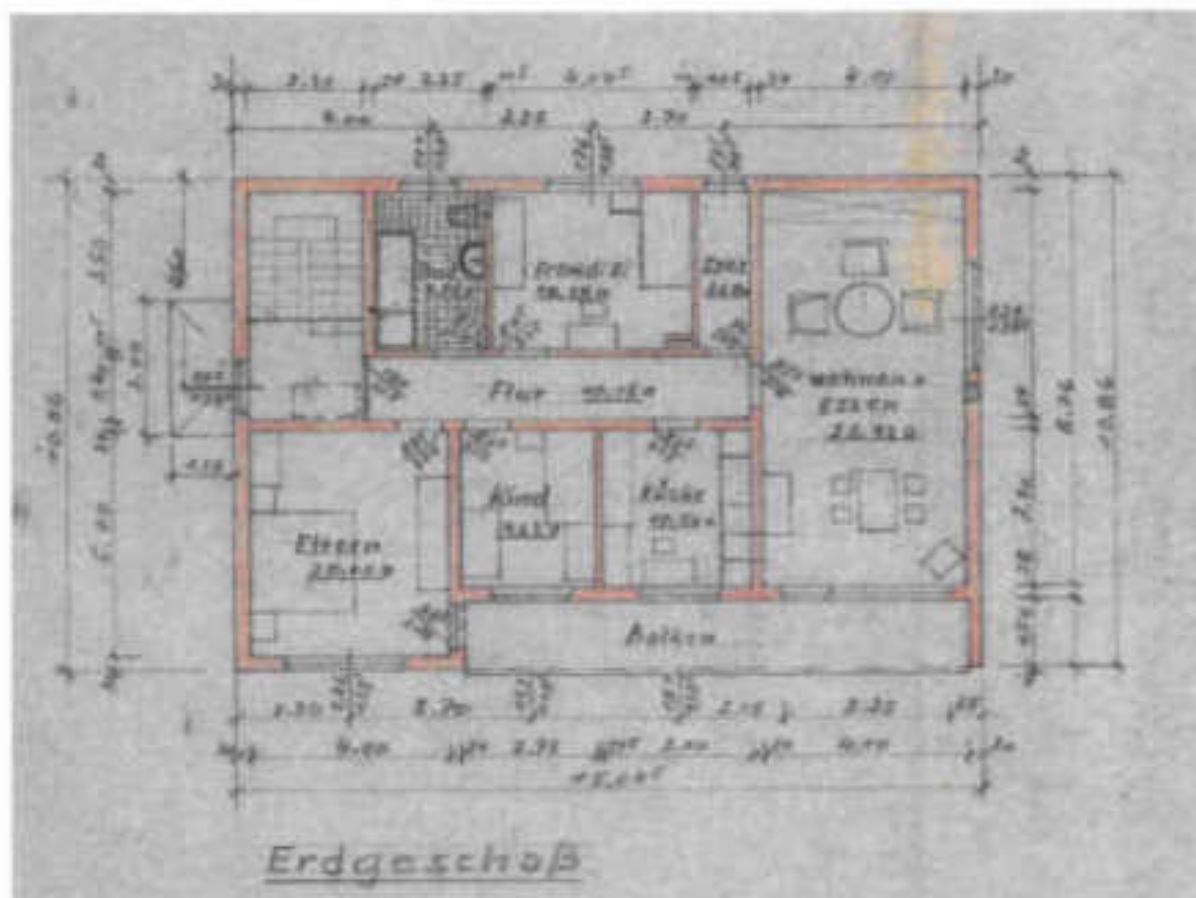
Eine grobe Übersicht kann den nachfolgenden Plänen entnommen werden. Bei den abgebildeten Plänen handelt es sich um nicht maßstabgerechte Verkleinerungen der mir zur Verfügung gestellten Pläne. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und entsprechen zum Teil auch nicht der aktuellen Raumaufteilung und Bauausführung.



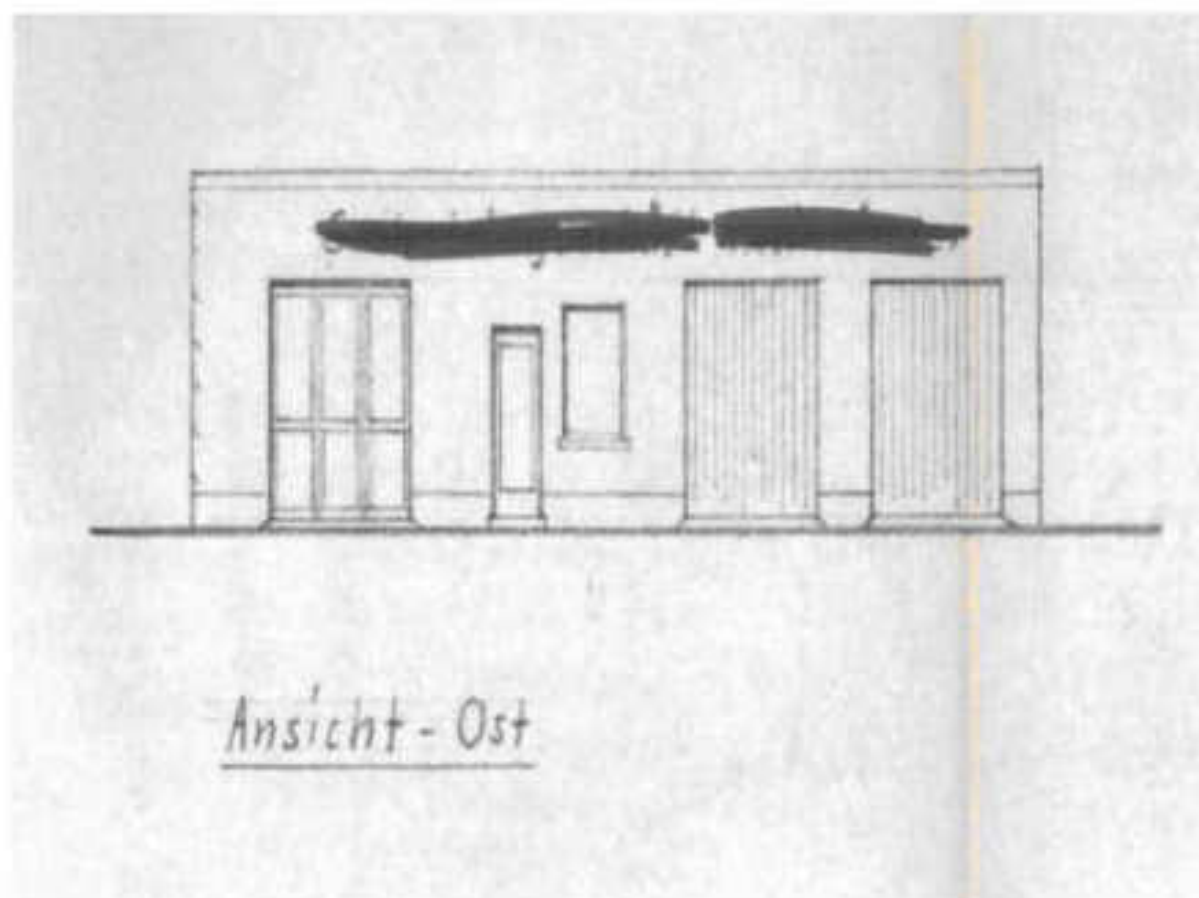
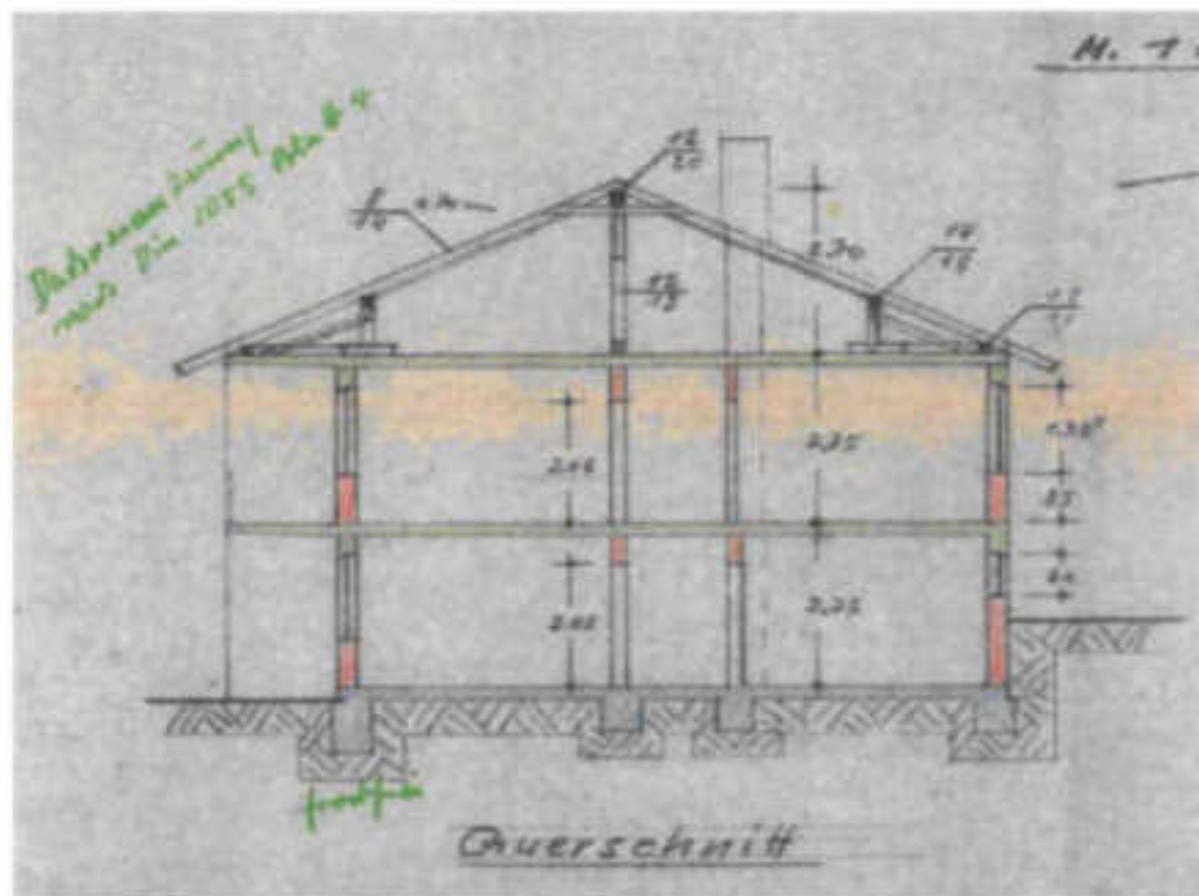
Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzchenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



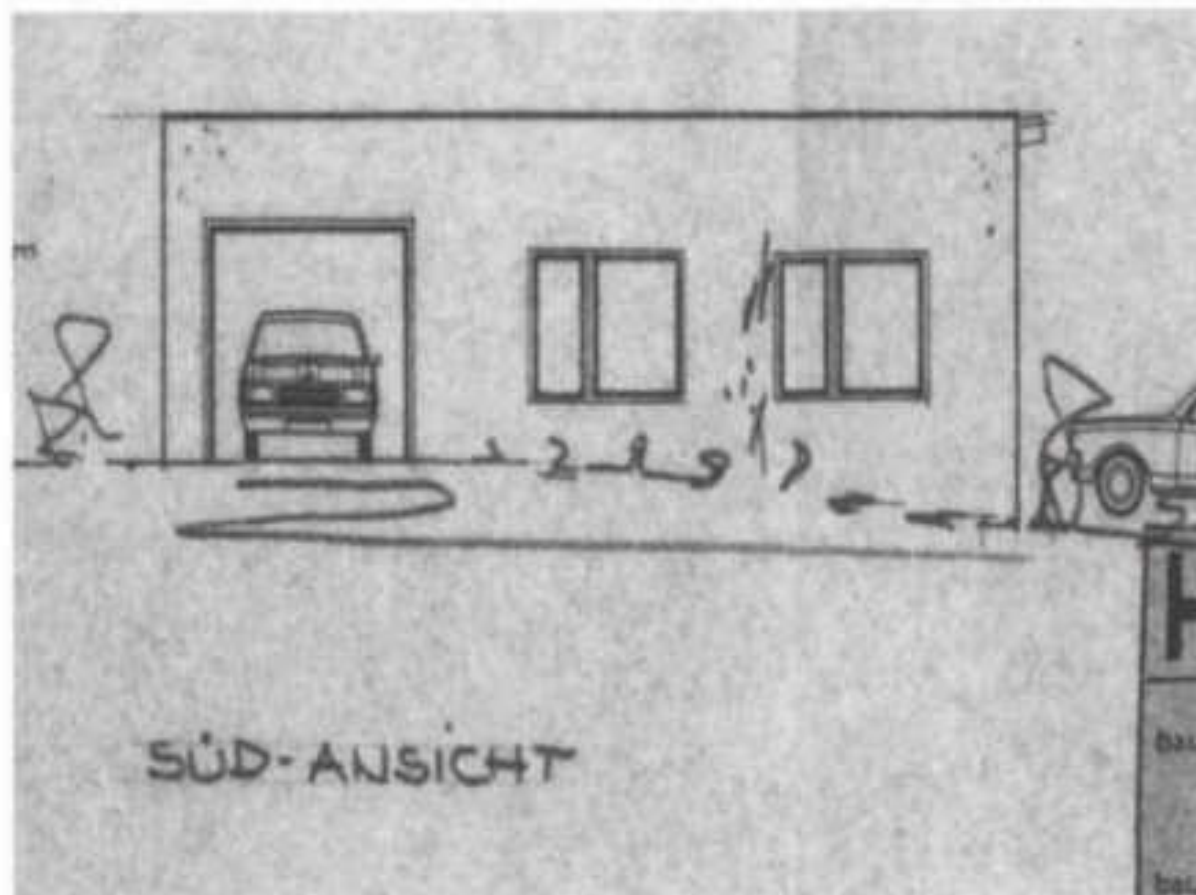
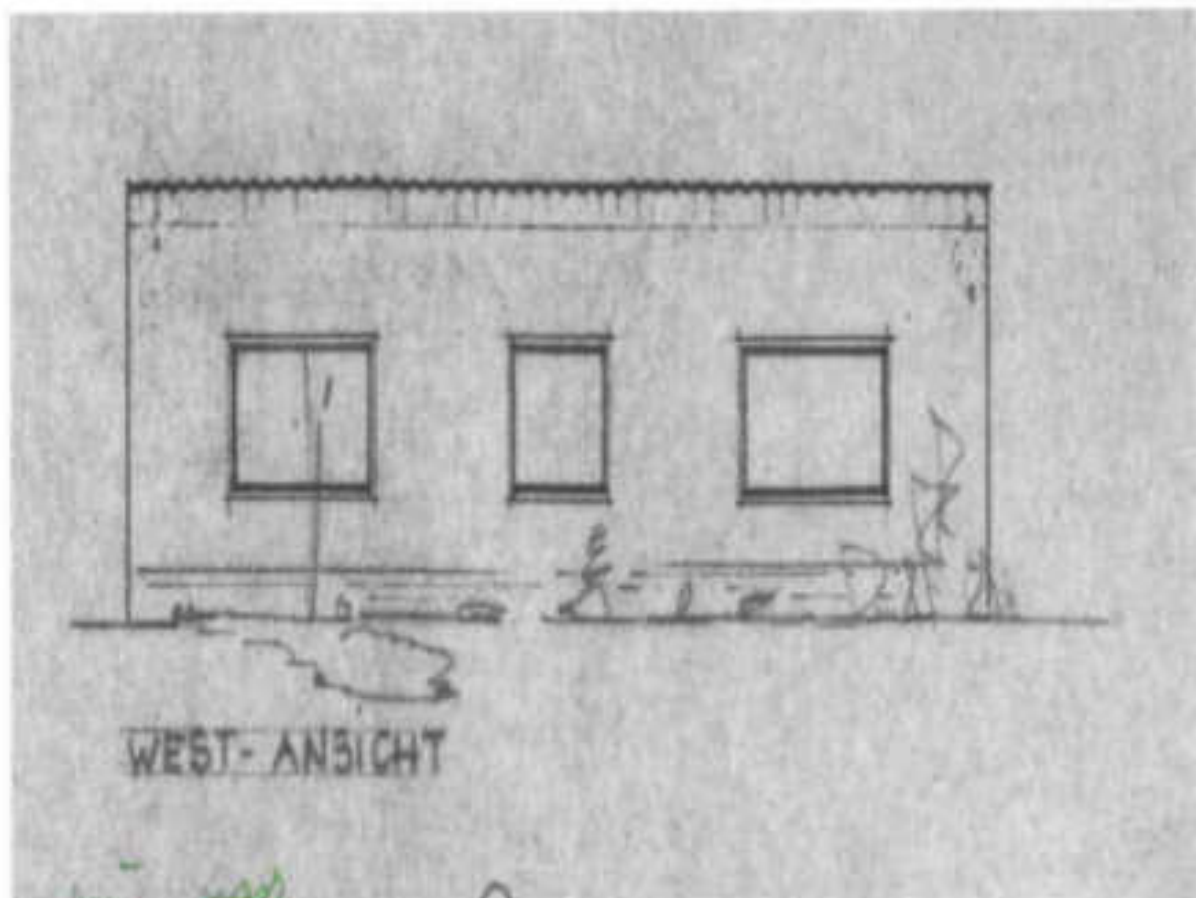
Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzchenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



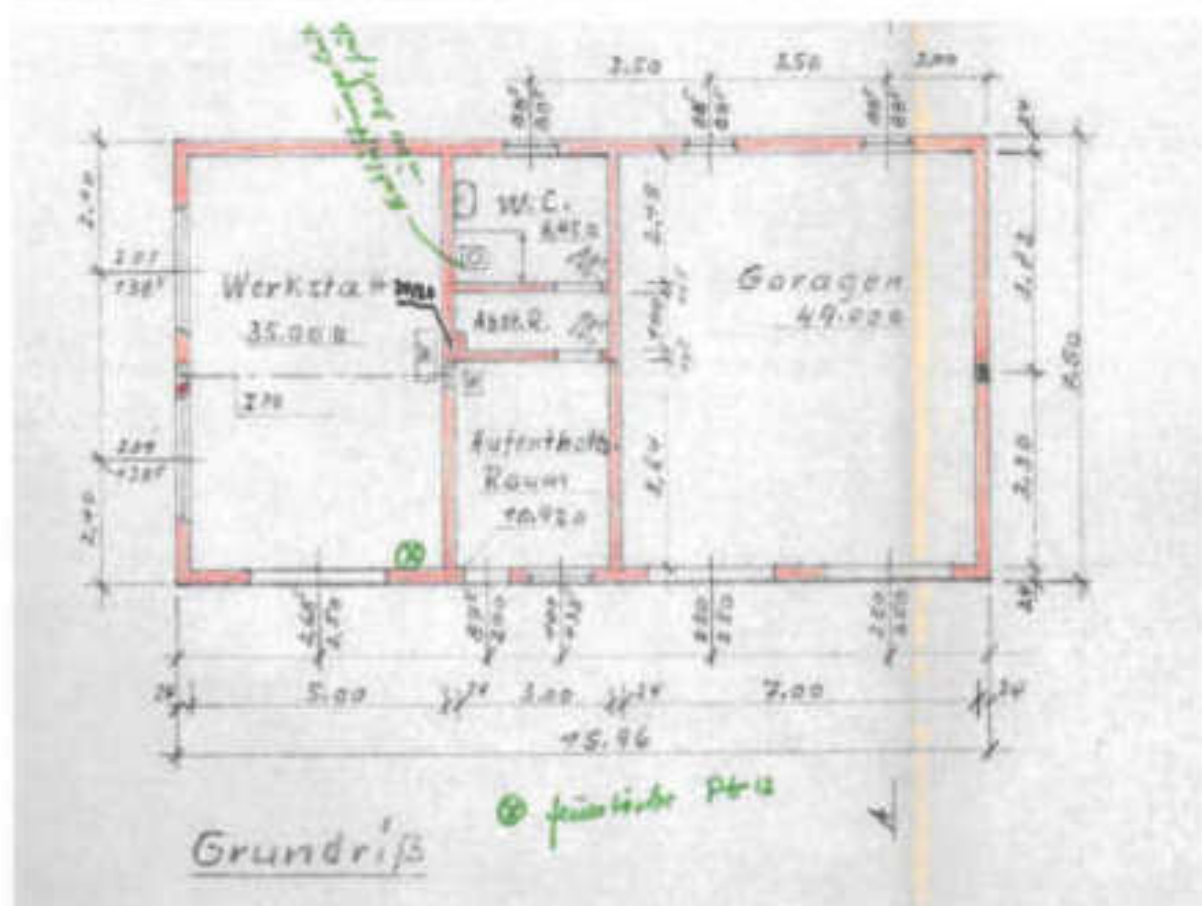
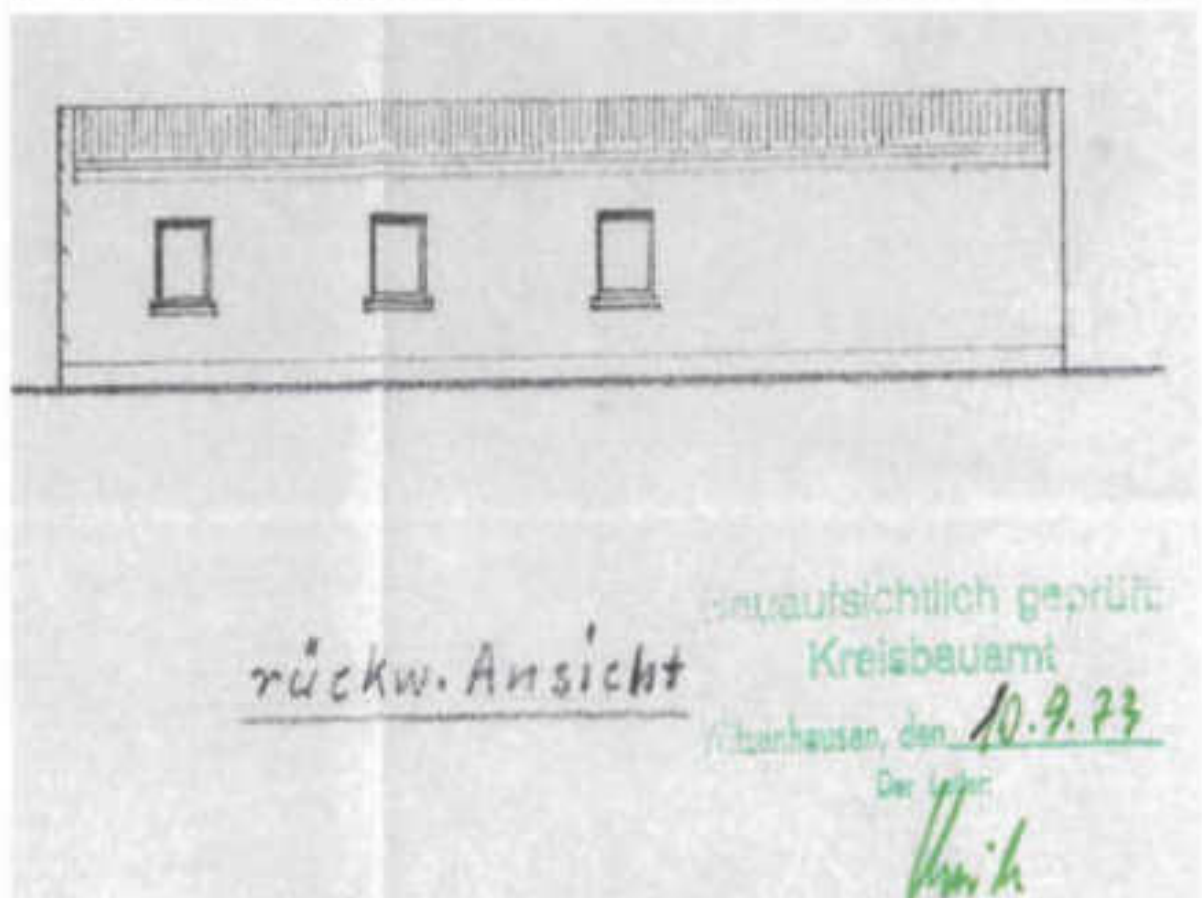
Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witterhausen und 2 unbebauten Grundstücken



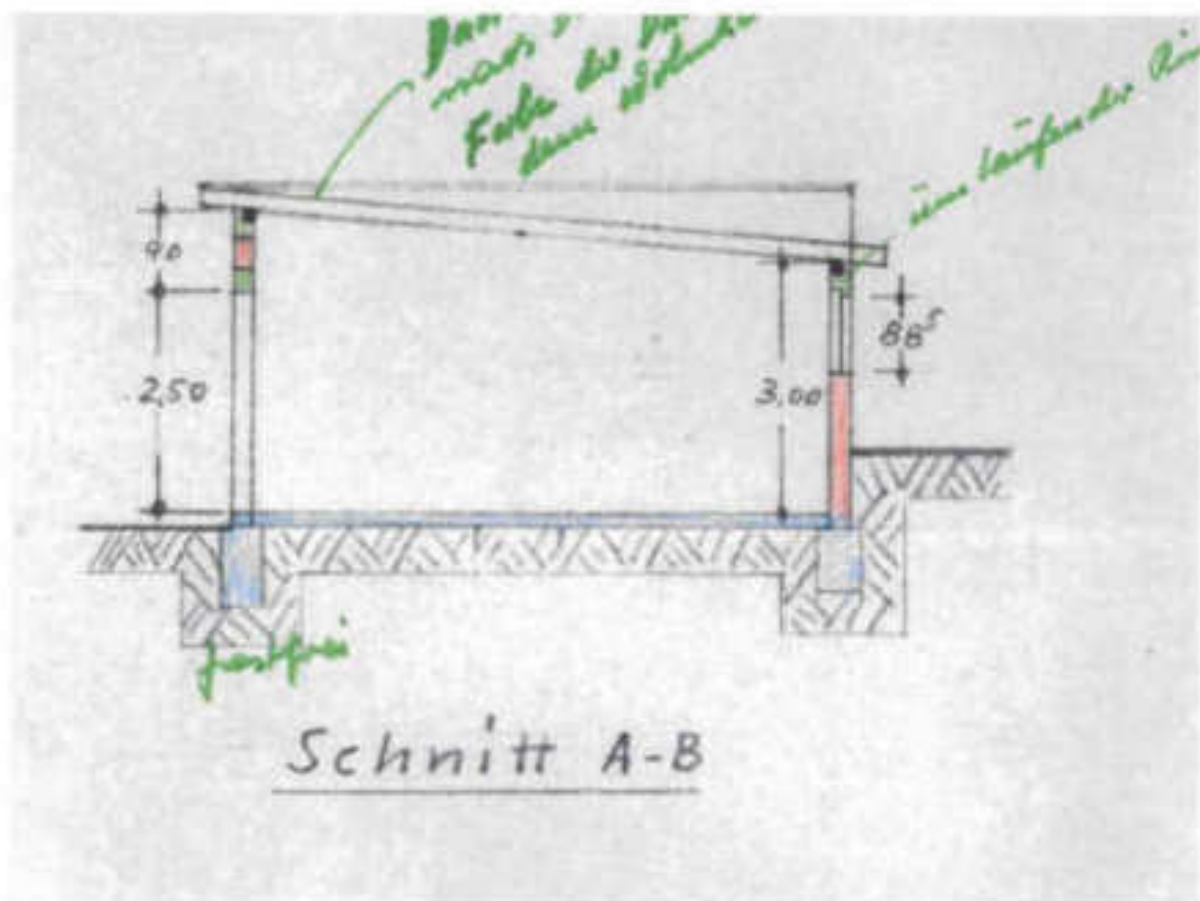
Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzchenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzernhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzshausen und 2 unbebauten Grundstücken



Lage



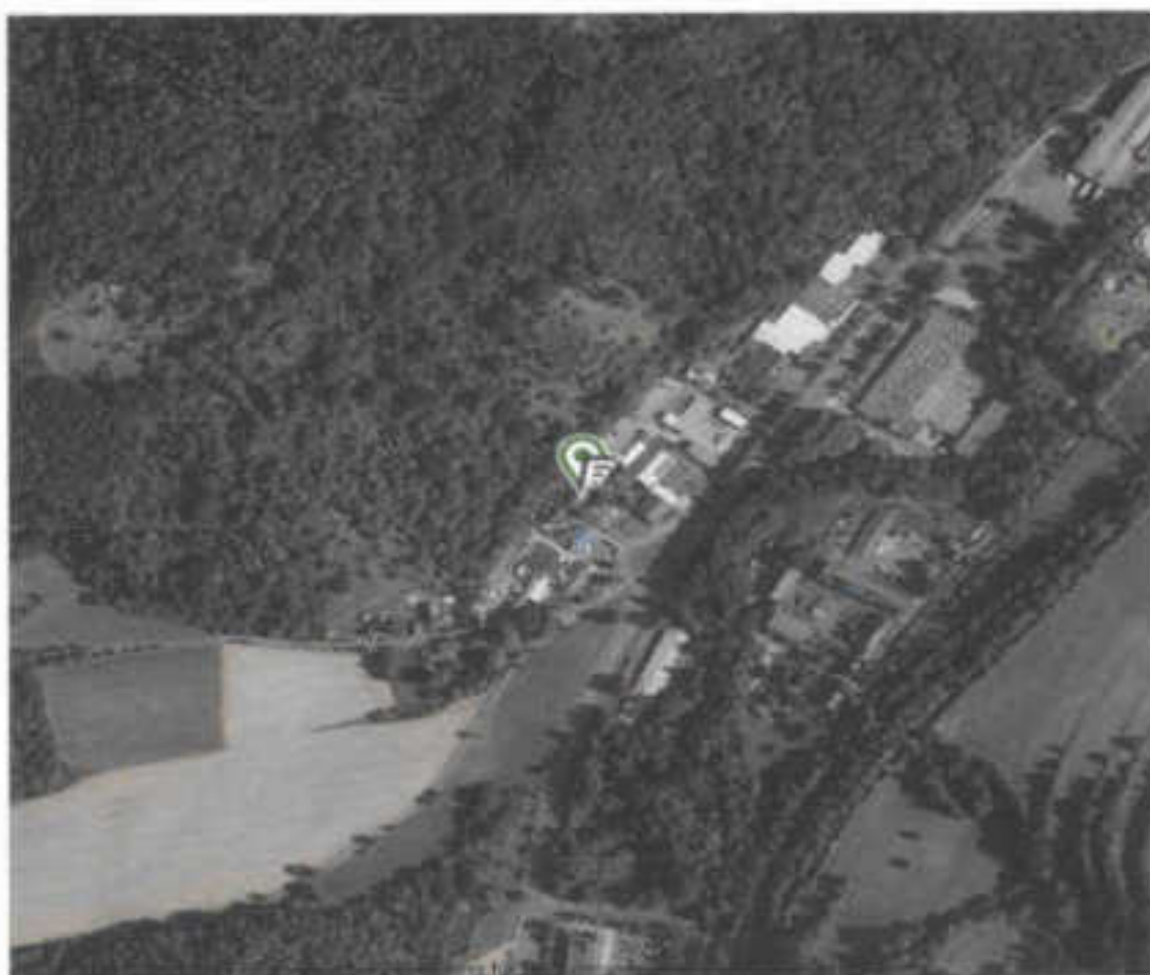
Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

37213 Witzenhausen, Kasseler Landstr. 20



geoport



Maßstab der Reproduktion: 1:1.000
Karteform: 800 m x 600 m



Orthophoto/Luftbild der Bezirksregierung Hessen in Fulda

Dieses Orthophoto wird nachvollziehbar, maßstabgetreu und georeferenziert Luftbild auf der Grundlage einer Befliegung des jeweiligen Landesamtes für Vermessungswesen und Katasterämter (LVK) der Bezirksregierung in Fulda mit einer Auflösung von 0,25 m x 0,25 m. Die Luftbilder zeigen Sachverhalte für die gesamte Landeshessen von 1970 bis zum 01. Oktober 2019 einbezogen.

Bemerkung

Rechtlich verbindlich für Bodenmanagement und Geoinformation-Systeme ab dem 01. April 2019 ab 14:00 Uhr Befliegungsdatum.

01/2020

Dieses Gutachten beruht auf der Bewertung 02410044 vom 23.01.2024 auf www.geoport.de.
Sämtliche Daten des Gutachtens, des Gutachtenantrags, der angeforderten Luftbilder und Befliegungsunterlagen in
der angelegten Form, einschließlich der vorliegenden & geoport.de 2024

Seite 1

Stadtplan, Übersicht

Übersichtskarte MairDumont

37213 Witzhenhausen, Kasseler Landstr. 20



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Veranschaulichung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen).
Die Übersichtskarte wird für Zwecke der Immobilienbewertung erstellt. Die Karte enthält u.a. die Verkehrsinfrastruktur, die Grundbesitzer, die Flächennutzungen und die
regionalen Verwaltungsstrukturen. Die Karte liegt als Vektorformat für Deutschland vor und wird in Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 erstellt. Die Karte ist
in einem Browser geöffnet worden. Die Karte enthält die Koordinaten und die Adresse des Standorts, sowie die Informationen zu den Daten und
Datenherkunft und dem Urheberrecht durch den Anbieter.

Datenquelle:
© Geoport GmbH & Co. KG Stand: 2024

© Geoport

Diese Übersichtskarte beruht auf der Bearbeitung 01/01/24 zum 13.01.2024 auf www.geoport.de.
Die Karte ist im Geoport-System zu finden. Die Informationen sind durch den Anbieter und die Datenherkunft in
der aktuellen Form. Copyright © Geoport GmbH & Co. KG Stand: 2024

Seite 1

Stadtplan, Detail



Liegenschaftskarte, Kasseler Landstraße 20

HESSEN



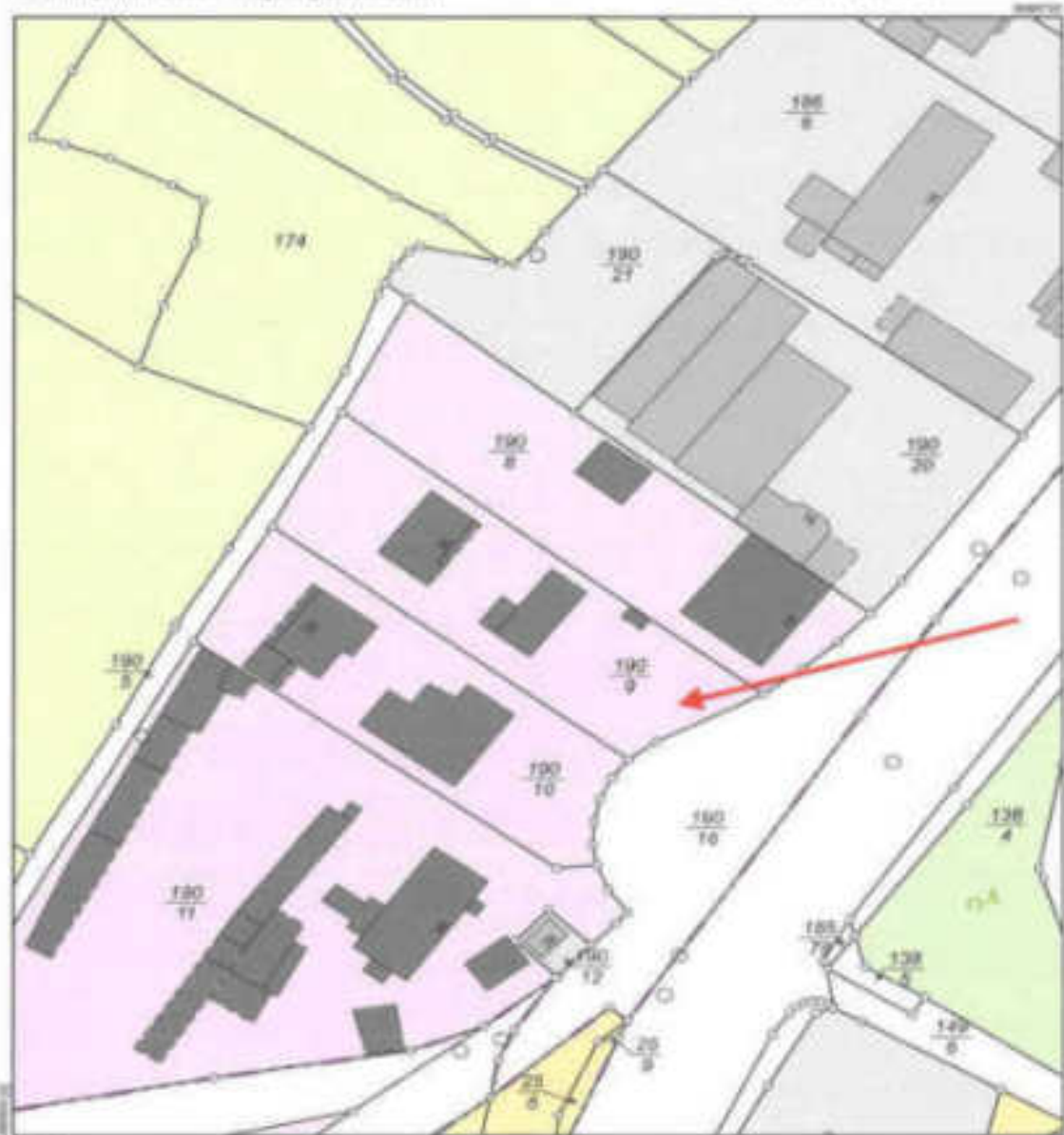
Amt für Bodenmanagement Honberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Honberg (Efze)

Flurkata: 1808
Flur: 30
Bemerkung: Witzhenhausen

Gemeinde: Witzhenhausen
Kreis: Varel-Mellner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 15.01.2024
Antrag: 202410624-4
AZ: P000-4468_1 02A0214

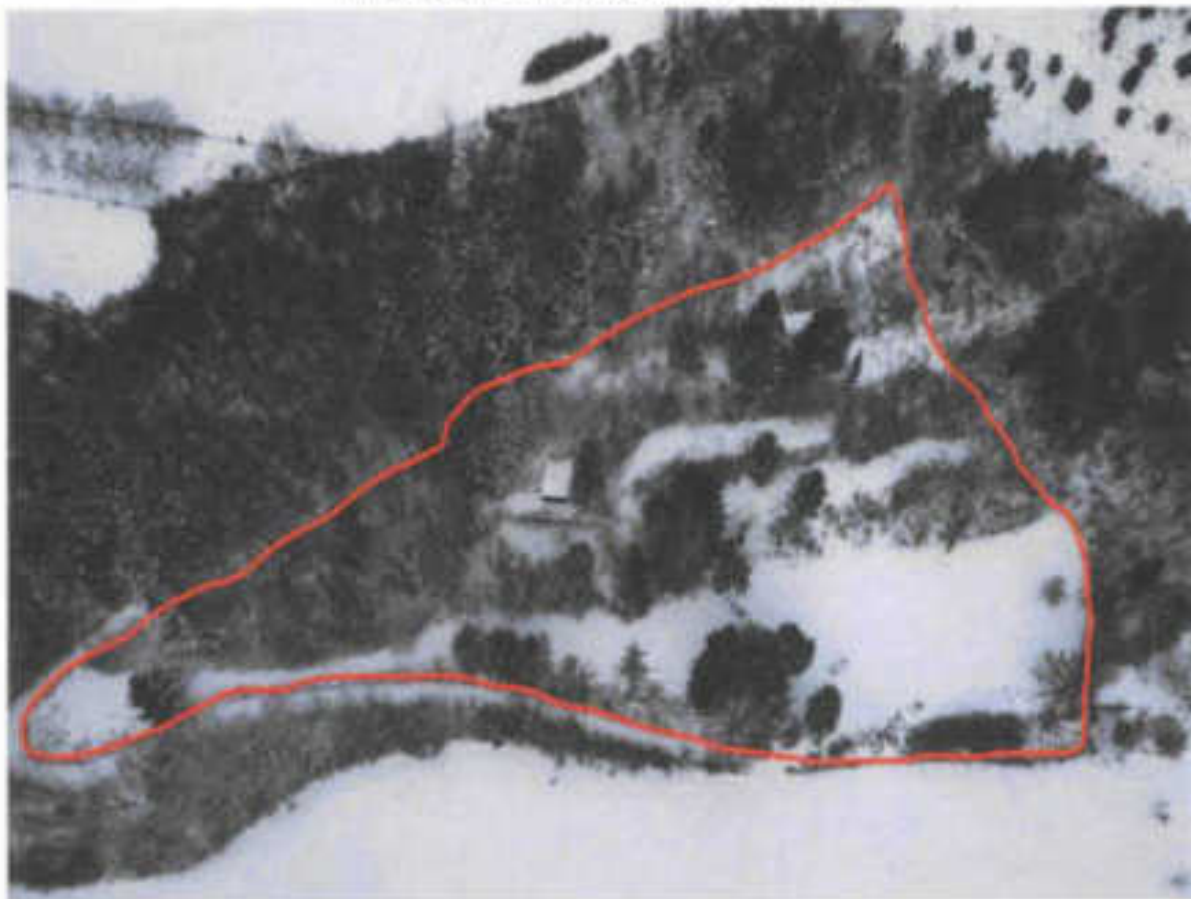


Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Flurstück 86/1 (ungefähre Grenze)



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzershausen und 2 unbebauten Grundstücken

Liegenschaftskarte, Flurstück 86/1

HESSEN



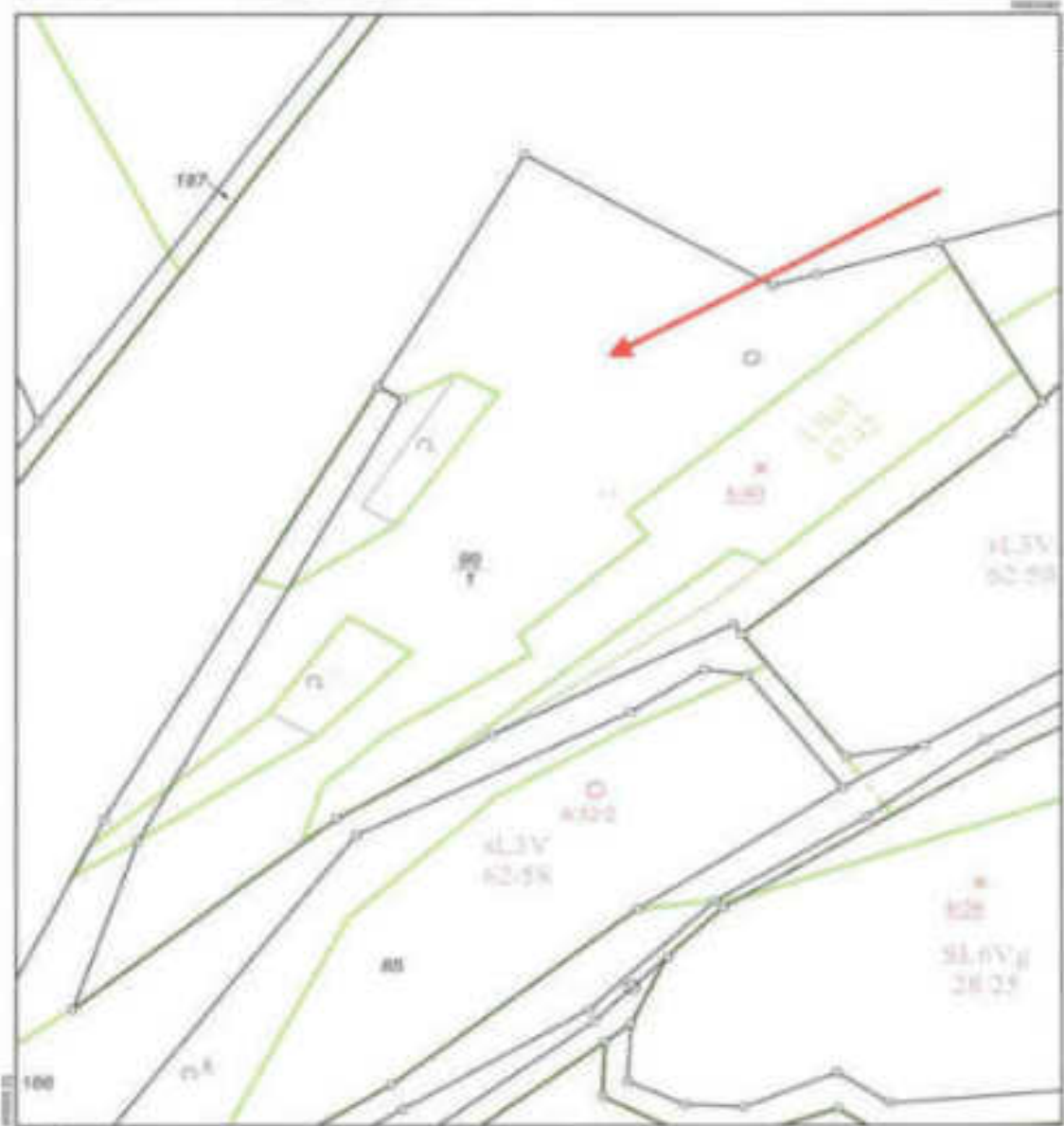
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Schoß-Strasse 8
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 86/1
Flur: 11
Gemarkung: Witzersbach

Gemeinde: Witzershausen
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen mit Bodenschätzung
Erstellt am 26.01.2024
Antrag: 20240089-1



Maßstab 1 : 1000

Dieser Auszug wurde automatisch erstellt.

Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzenhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Flurstück 276/114 (ungefähre Grenze)



Verkehrswert für das Grundstück Kasseler Landstraße 20 in 37213 Witzernhausen und 2 unbebauten Grundstücken

Liegenschaftskarte, Flurstück 276/114

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 8
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 276/114
Flur: 8
Gemarkung: Rollbach

Gemeinde: Witzernhausen
Ort: Witzernhausen
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 30.01.2024
Antrag: 202402988-1



Maßstab: 1 : 1000

Dieser Auszug wurde automatisch erstellt.