

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

AZ: 3 K 35/2025

AUSSENBESICHTIGUNG

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

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

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

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

über ein

mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune bebautes Grundstück,
Hauptstraße 10, 37242 Bad Sooden-Allendorf-Orferode



Wertermittlungstichtag: 02.12.2025
Qualitätstichtag: 02.12.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 15.000 €

GA Nr. 778/23/2025

Frielendorf, 13. Februar 2026

Das Gutachten besteht aus 28 Seiten und 5 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 39 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung.....	S. 6
3.1 Grund und Boden.....	S. 6
3.2 Gebäudes und der Außenanlagen.....	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 13
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 16
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 20
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 24
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 24
5.2 Verkehrswert.....	S. 24
6. Schlussbemerkungen.....	S. 27
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen.....	S. 28
8. Anlagen.....	S. 29-39

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, AZ 3 K 35/2025, Beschluss vom 12.11.2025
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Orferode Blatt 1076 eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 5, Gemarkung Orferode, Flur 9, Flurstück 36/3, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 10, 446 m² 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:	12.11.2025 (Beschluss); <i>Posteingang</i> 13.11.2025
Wertermittlungstichtag:	02.12.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	02.12.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 18.11.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 02.12.2025, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	nur die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Wohnhaus mit angebauter Scheune

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
 Grundbuch: Orferode, Blatt 1076
 Grundstück: lfd. Nr. 5
 Größe: 446 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Orferode
 Flur: 9
 Flurstück: 36/3

Lage:

Hauptstraße 10, 37242 Bad Sooden-Allendorf-Orferode

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakte der Stadt Bad Sooden-Allendorf, Einsicht am 08.03.2011
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 24.02.2011 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 06.02.2026
- Gewerbeauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: Auskunft von denkxweb.denkmalpflege-hessen.de, Aufruf 01.12.2025
- Baulasten: schriftliche Auskunft, online-Abfrage, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 12.02.2026
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 06.02.2026
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a. Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 06.02.2026

- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH
- Altgutachten: von der Sachverständigen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 3 K 3/2011 erstelltes Gutachten Nr. 234/09/2011 vom 29.03.2011

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1:1.000 vom 02.10.2025
- Grundbuchauszug vom 20.10.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es wird vor Ort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier (außer Zwangsversteigerungsvermerk) nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte nur eine **Außenbesichtigung** durchgeführt werden.



2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 9 Flurstücksnummer 36/3

in **Bad Sooden-Allendorf, Hauptstraße 10**
Wertermittlungstichtag: **02.12.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,56	446,00	11.400,00
Summe:			25,56	446,00	11.400,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRl [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		251,00	109,00	ca. 1900	70	36	
Gesamtfläche	Scheune - Mitte		66,00		ca. 1900	30	3	
Gesamtfläche	Scheune - ehem. Wohnhaus		120,00		ca. 1900	30	3	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	7.194,00	2.236,48 € (31,09 %)	2,00	0,80	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	104,59 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.062,57 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	137,61 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	2,09
Verkehrswert/Reinertrag:	3,03

Ergebnisse	
Ertragswert:	14.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	14.600,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	15.000,00 €
Wertermittlungstichtag	02.12.2025



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Stadt / Einwohnerzahl:	Bad Sooden-Allendorf, rd. 8.100 Einwohner, 73,75 km ² Fläche. Orferode rd. 300 Einwohner.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
größere Städte:	Bad Sooden-Allendorf ca. 4 km, Witzenhausen ca. 11 km, Eschwege ca. 17 km, Kassel ca. 35 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Hannover-Würzburg rd. 20 km entfernt; A 4 Eisenach, Dresden rd. 43 km entfernt.
Bundesstraße:	B 27 Witzenhausen-Bad Hersfeld rd. 4 km entfernt.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Bad Sooden-Allendorf rd. 4,5 km, ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe, ca. 45 km.
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage im Stadtteil. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Sooden-Allendorf, rd. 5 km Entfernung.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, auch als Geschäftslage geeignet.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise sowie landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Nutzung.
Beeinträchtigungen:	geringfügig durch Straßenverkehr (Durchgangsstraße).
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
mittlere Breite:	ca. 20 m.
mittlere Tiefe:	ca. 24,5 m.
Grundstücksgröße:	446 m ² .
Grundstücksform:	unregelmäßig; Eckgrundstück.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	örtliche Hauptstraße mit Durchgangsverkehr, jedoch kein übermäßiges Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist voll ausgebaut und asphaltiert, beidseitig gepflasterter Gehweg vorhanden. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum.
Anschlüsse:	das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen aus öffentlicher oder privater Versorgung sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an das öffentliche Kanainetz.
Grenzverhältnisse:	das Bewertungsobjekt ist an die nördliche, westliche und südliche Grundstücksgrenze gebaut.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch: Grundbuchauszug des Grundbuchs von Orferode, Blatt 1076 vom 20.10.2025 mit letzter Änderung vom 20.10.2025.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.10.2025.
der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Anmerkung:

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, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen, z.B. mit Altlasten, liegen der Sachverständigen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachterstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulastenverzeichnis: online- Auskunft Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis keine das Bewertungsgrundstück belastenden Baulasten.

Denkmalschutz:

das Objekt ist Einzelkulturdenkmal und Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.

Lt. Landesamt für Denkmalpflege: „In einer Kurve, an städtebaulich markanter Position im Ortsbild befindlicher Hakenhof, dessen Wohnhaus über ein konstruktives Fachwerkgefüge aus dem ersten Drittel des 19. Jhs., bestehend aus konvergierenden Fußstreben und Stockwerkstreben in den Eckgefachen, verfügt. Der Hof ist aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal.“

Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungspflichtig ist und denkmalschutzgerechte Materialien verwendet werden müssen oder weitere Auflagen bestehen. In der Wertermittlung wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = gemischte Baufläche; FNP vom 19.10.2007.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und



dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf liegt eine Bauakte mit einer Baugenehmigung für den Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnraum von 2003 vor.

Die materielle Legalität der Bebauung und der Nutzung wird daher für diese Wertermittlung angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 5, Abs. 4 ImmoWertV.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen lt. Auskunft Stadt Bad Sooden-Allendorf nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Nutzung:

Wohnhaus mit Scheune, derzeit unbewohnbar.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Wohnnutzung, Einfamilienwohnhaus mit Scheune.

Stellplatzsituation/
Garagen:

keine Garage. Stellplatzmöglichkeiten in der Scheune und auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

keine Vermietung; zur Zeit Leerstand.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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

Auf dem Grundstück befindet sich zum Stichtag ein historisches Einfamilienwohnhaus mit angebauter Scheune in L-Form. Ein Teil der Scheune wurde in den Jahren 2003-2005 zu Wohnzwecken ausgebaut und einige Zeit als Wohnhaus genutzt. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude jedoch offensichtlich wieder zurückgebaut und entkernt, so daß es sich jetzt als Rohbau mit der Wertigkeit einer Scheune darstellt und als Scheune bewertet wird.

Haus Nr. 10 (historisches Wohnhaus)

Besichtigungsumfang:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Beschreibung beruht daher zusätzlich auf Angaben aus der Bauakte, üblichen Ausführungen im Baujahr, plausiblen Annahmen und der im Jahr 2011 von der Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung im Rahmen der damaligen Zwangsversteigerung.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig an Scheune angebautes, teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1900 oder älter (nach sachverständiger Schätzung).
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Energetischer Zustand der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik (Annahme) nicht zeitgemäß.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufe. Im Haus Treppe zu Obergeschoß und Dachboden.
Modernisierungen:	offensichtlich keine Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren.

Außenansicht: Fachwerk mit braunen Balken und weißen, ausgemauerten Gefachen. Sockel aus Bruchsteinmauerwerk. Giebel mit waagerechter Holzverkleidung. Fensterrahmen weiß.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Holzfachwerk.

Geschossdecken: über KG massiv; über EG und OG Holzbalkendecke (Annahme).

Hauseingangsbereich: Eingangstür und Türrahmen aus Holz, braun. Einfache Klingel.

Treppen: Annahme: Holztreppe mit Holzgeländer. Treppe zum Dachraum: Holzstiege. Kellertreppe: Steinstufen.

Fenster: alte Holzfenster, einfachverglast, weiß.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: historische Dachziegel, schwarz.

Kamin: ein Kamin, gemauert; ggf. sanierungsbedürftig.

Nutzung, Raumaufteilung: lt. Altgutachten von 2011

Kellergeschoß: Teilunterkellerung, niedrige Deckenhöhe, erschwerte Zugänglichkeit, eingeschränkte Nutzung zu Abstellzwecken.

Erdgeschoß: Wohnzimmer, Duschbad, Heizungsraum (ehemalige Küche), Abstellraum, z. Zt. genutzt für Warmwasserspeicher, Flur mit Treppe in OG.

Obergeschoß: 2 Zimmer, Diele mit Treppe und Treppe zum Dachraum.

Dachraum: Speicher.

Grundrissgestaltung: bedingt zweckmäßig; zur Zeit keine Küche.

Anmerkung: Stand 2011; zum Stichtag 02.12.2025 keine Innenbesichtigung!

Wohnfläche: EG rd. 54,5 m², OG rd. 54,5 m². Gesamt rd. 109 m².
(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden; s. Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: Wohngebäude rd. 251 m². Scheune mitte (EG) rd. 66 m². Scheune rechts (EG) (ehem. Wohnhaus): 120 m².
(Berechnung der Bruttofläche nach Planunterlagen/ Katasterkarte, ohne überprüfendes Aufmaß, s. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: Annahme anhand Außenbesichtigung: einfache überalterte Innenausstattung und Gebäudetechnik. Letztmalige Erneuerung offensichtlich etliche Jahre oder Jahrzehnte zurückliegend.

Zustand: vernachlässigter und schlechter Zustand, sanierungsbedürftig. Offensichtlich derzeit unbewohnbar.



Gebäudestandard: einfacher Gebäudestandard: Stufe 2,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: keine.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Bauschäden: -diverse Schadstellen an Fassade von Wohnhaus und Scheune: Putzschäden, Feuchteschäden und Schäden an der Dacheindeckung erkennbar.

-insgesamt großer Unterhaltungstau an den Gebäuden.

- vernachlässigte Außenanlagen.

Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: der konstruktive bauliche Zustand des Gebäudes ist ggf. noch befriedigend. Offensichtlich wurden über einen längeren Zeitraum keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden vorgenommen. Unbewohnbarer Zustand des Hauptgebäudes Nr. 10.

Eine 2005 zu Wohnzwecken ausgebaute Scheune wurde zwischenzeitlich wieder in Rohbauzustand versetzt.

Nebengebäude:

angebaute Scheune: Baujahr: ca. 1900 oder älter (nach Schätzung).

Beschreibung: zweigeschossige Fachwerkscheune, ca. 8 x 8,3 m, mit großem Holztor, an Wohnhaus angebaut.

Konstruktion: Fachwerkbauweise. Satteldach mit Ziegeldacheindeckung.

Nutzung: Garage, Abstellfläche.

Wertrelevante Bruttogrundfläche im EG: rd. 66 m².

Zustand: unterlassene Instandhaltung.; diverser Unterhaltungsbedarf an der Bausubstanz und an der Dacheindeckung.

ehem. Wohnhaus/ehem. ausgebaute Scheune

Baujahr: ca. 1900 oder älter (nach Schätzung).

Beschreibung: zweigeschossige ehemalige Scheune/Stall, an Scheune - Mitte angebaut, ca. 8 x 15 m. Ca. 2005 zum Wohnhaus ausgebaut, zwischen 2011 und 2025 in Rohbauzustand zurückgebaut.

Konstruktion: Erdgeschoß Massivbau-, Ober- und Dachgeschoß Fachwerkbauweise. Satteldach mit Ziegeldacheindeckung.



Nutzung: ehemals Wohngebäude, derzeit maximal Abstellfläche im Erdgeschoß.

Wertrelevante Bruttogrundfläche im EG: rd. 120 m².

Zustand: unterlassene Instandhaltung; diverser Unterhaltungsbedarf an der Bausubstanz, Reparaturbedarf an der Dacheindeckung. Gravierende Bauschäden durch Feuchtigkeit.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:

die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (Annahme).

Freigelände:

befestigte Hoffläche, asphaltiert. Kleine unbefestigte Freifläche mit Grasbewuchs. Einzäunung mit Metallzaun oder Holzzaun auf Betonsockel.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune auf kleinem Grundstück in Innerortslage in einem ländlich-dörflich geprägten Ortsteil der Stadt Bad Sooden-Allendorf bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art - leerstehendes Eigennutzungsobjekt in sanierungsbedürftiger Fachwerkbauweise in abgelegener Lage - wird als gering eingeschätzt, zumal wegen jahreslangem Leerstand ein größeres Risiko bezüglich des gesamten baulichen Zustands besteht und nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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

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

4.3 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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 600 m² (geschätzt anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 02.12.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 446 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



60

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 600	446	x 1,066	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,58 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,58 €/m ²	
Fläche	x 446 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 11.408,68 € rd. 11.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt 11.400,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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



4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune - Mitte	Scheune - ehem. Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	581,00 €/m² BGF	196,00 €/m² BGF	196,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	251,00 m²	66,00 m²	120,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.831,00 €	12.936,00 €	23.520,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	x	190,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	277.953,89 €	24.526,66 €	44.593,92 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	277.953,89 €	24.526,66 €	44.593,92 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
• prozentual		48,57 %	90,00 %	90,00 %
• Faktor	x	0,5143	0,1	0,1
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.951,69 €	2.452,67 €	4.459,39 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		149.863,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.495,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.359,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	165.759,66 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	132.607,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	118.000,00 €
Sachwert	=	14.607,73 €
	rd.	14.600,00 €

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 Vortauschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01,1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (nach fiktiv unterstellter Teilmodernisierung)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	28,5 %	55,5 %	16,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	28,5	162,45
2	635,00	55,5	352,43
3	730,00	16,0	116,80
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			631,68
gewogener Standard =			2,0

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 631,68 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Eiche) x 0,920

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 581,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 581,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune - Mitte

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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 245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- geringerer Gebäudestandard, nur 2,0 x 0,800

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 196,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 196,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune - ehem. Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• geringerer Gebäudestandard, nur 2,0	x	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	196,00 €/m² BGF
	rd	196,00 €/m² BGF

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (149.863,75 €)	4.495,91 €
Summe	4.495,91 €

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. objekt-spezifisch 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 innerörtliche Hofstelle regionale Markt-anpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden. Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden dazu plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer GND

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

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

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	12,0		

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune - Mitte

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(30 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre}) = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune - ehem. Wohnhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(30 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre}) = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfallen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Unterstellte Modernisierungen	-118.000,00 €
* Einfamilienhaus	-118.000,00 €
Summe	-118.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12 Modernisierungspunkten)	1.400,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 109,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 152.600,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 152.600,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 129.710,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 129.710,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.368,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 109,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 367.112,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,35
Erstnutzungsfaktor	1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 132.607,73 € x 0,35 x (1,25 – 1)	= 11.603,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	105,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 109,00 m²
Kostenanteil	x 0,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 129.710,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 11.603,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= -118.106,82 €
rd.	-118.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$, mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,910$

4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			109,00		-	0,00	0,00
Scheune - Mitte				1,00		0,00	0,00
Scheune - ehem. Wohnhaus				1,00	-	0,00	0,00
Summe			109,00	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			109,00		5,50	599,50	7.194,00
Scheune - Mitte				1,00		0,00	0,00
Scheune - ehem. Wohnhaus				1,00	-	0,00	0,00
Summe			109,00	1,00		599,50	7.194,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-7.194,00 €** ab, da wegen Leerstand keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei einem Eigentumsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht. Daher wirkt sich ein fehlender Ertrag nicht wertmindernd aus.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.194,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.236,48 €
jährlicher Reinertrag	= 4.957,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 11.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 228,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.729,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,489
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 120.550,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 131.950,74 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 131.950,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 118.000,00 €
Ertragswert	= 13.950,74 €
	rd. 14.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortauschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Abstell- und Lagerflächen in den Scheunen sind in der Nettokaltmiete für das Wohnhaus eingepreist. Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Scheunen	1 × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	109,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.569,60 €
	Scheunen	1 × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		143,88 €
Summe			2.236,48 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Da sie sich auf durchschnittliche Objekte in Massivbauweise ohne Sanierungsbedarf beziehen, werden sie nur bedingt für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren, analoge Annahmen.



5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **14.600,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **14.000,00 €**.

5.2 Verkehrswert

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Es besteht für einen potentiellen Erwerber daher ein erhöhtes Risiko bezüglich des Zustandes, sowohl im Inneren des Bewertungsobjektes als auch in Bezug auf konstruktive Bauteile, aufgrund jahrelangem Leerstand und unterlassener Instandhaltung.

Es wird jedoch hier kein gesonderter Risiko- und Sicherheitsabschlag berücksichtigt, da das Risiko mit der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzten Wertminderung durch Modernisierungskosten ausreichend berücksichtigt ist.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune bebaute Grundstück

Hauptstraße 10, 37242 Bad Sooden-Allendorf,
Gemarkung Orferode, Flur 9, Flurstück 36/3,
Gebäude- und Freifläche 446 m²,

welches nur **von außen** besichtigt werden konnte, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, -welcher durch den Ertragswert gestützt wird- zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 mit rund

15.000 €

**in Worten: fünfzehntausend Euro
(= 138 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.



Die Gebäude und das Grundstück wurden am 02.12.2025 von mir **nur von außen** besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 13.02.2026

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



6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und der Gebäude erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständigen haften für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:**Literatur:**

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 155. Ergänzungslieferung, Stand 11/2025.
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 80. Ergänzungslieferung, Stand 12/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homburg (Etze): Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH,

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH,
Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Sooden-Allendorf

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-95 85 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege, Bautasten: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt

8. Verzeichnis der Anlagen:

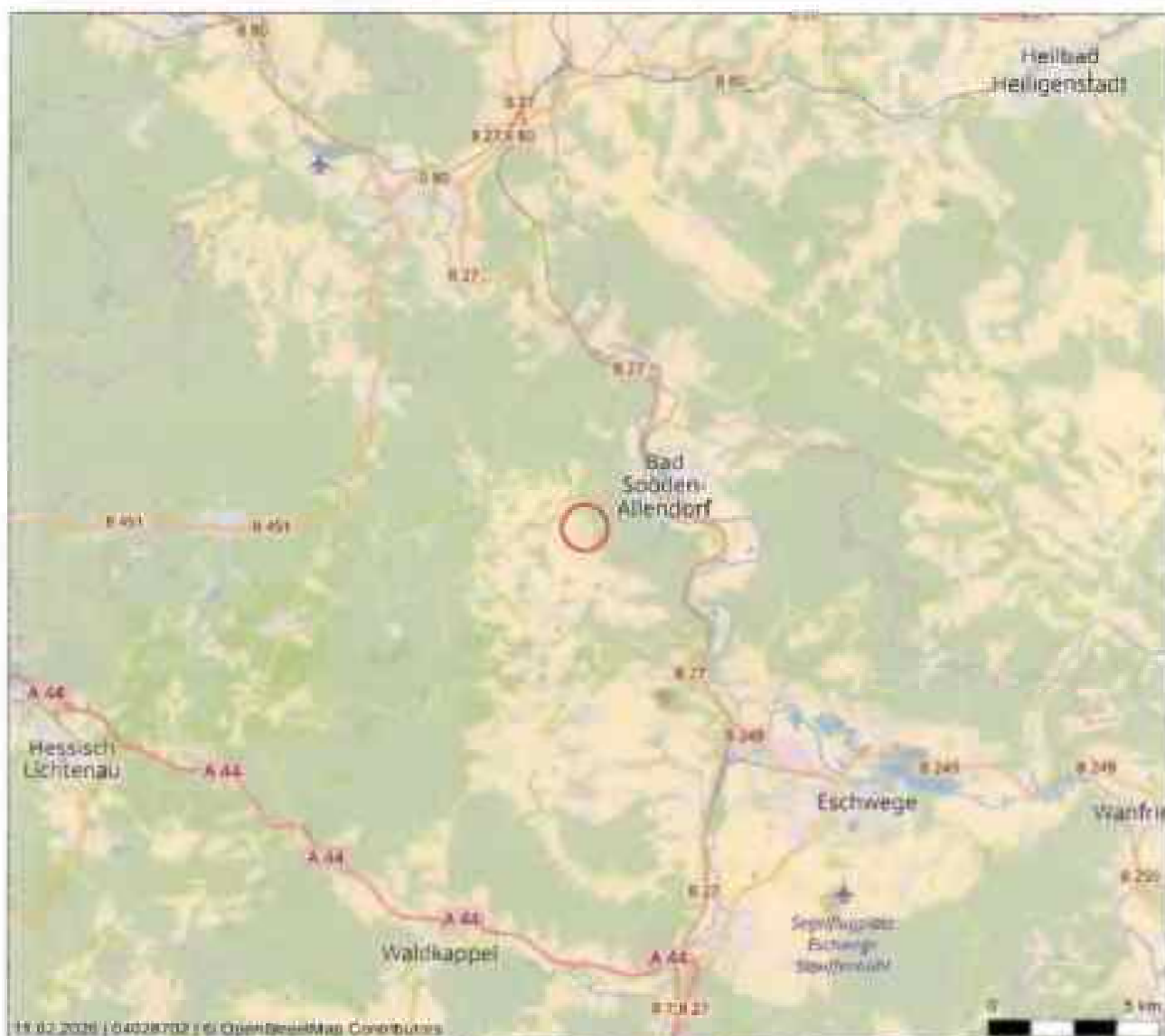
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

37242 Bad Sooden-Allendorf, Hauptstraße 10

74
Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	79/Anschlussstelle Waldkappel (12,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Sooden-Allendorf (2,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (31,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport [KSF] (42,4 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (176,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (1,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte zeigt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt 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. Datenquellen: Infrastrukturinformationen: Infracore Marketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

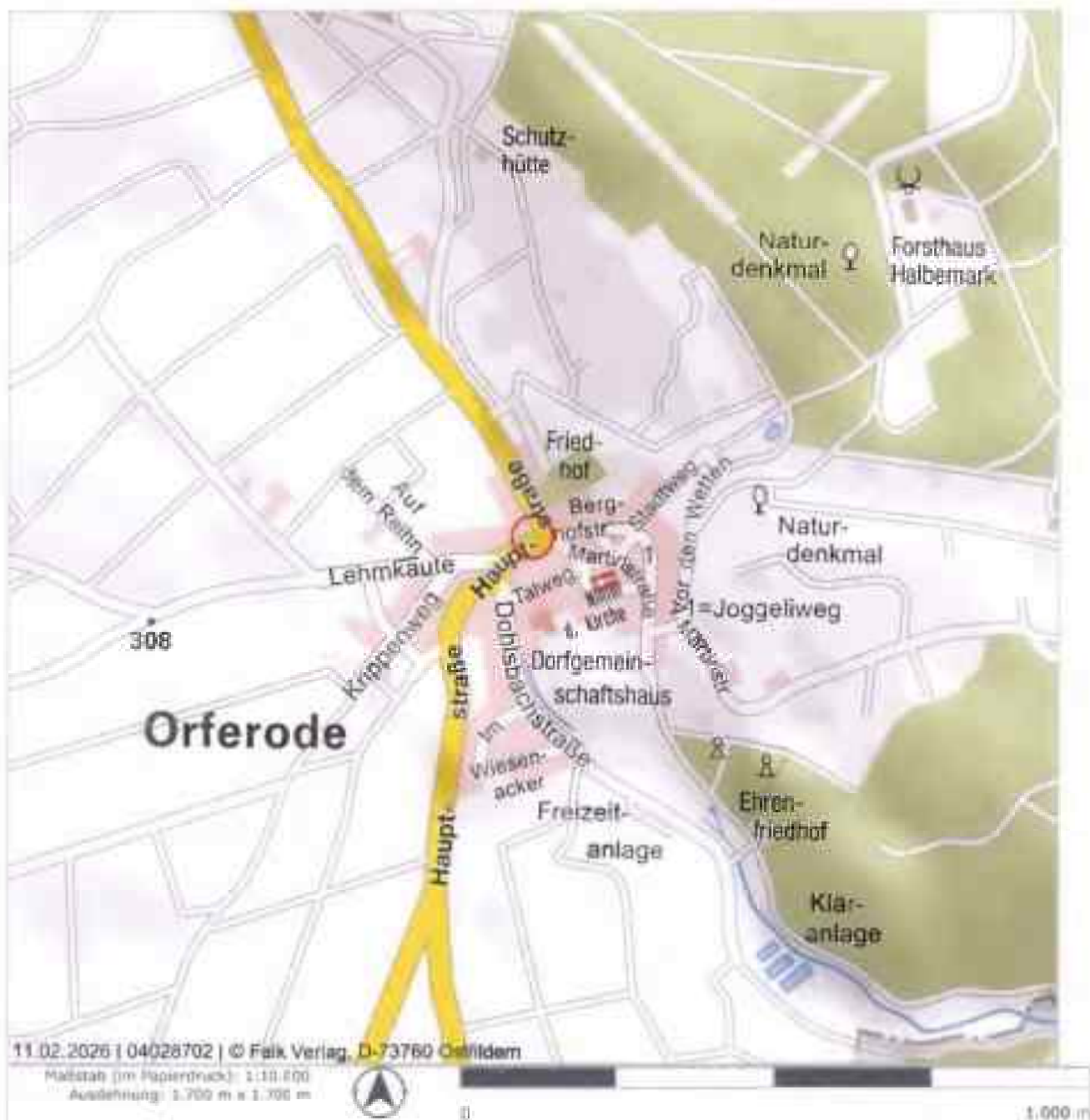
Geoport

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04028702 vom 11.02.2026 auf www.geoport.de, ein Service der urgeo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by urgeo & Geoport® 2026

Seite 29

Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Hauptstraße 10



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennetze, 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: 2025

an-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04028702 vom 11.02.2026 auf www.geoport.de, ein Service der an-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by an-geo & Geoport® 2026

Seite 30

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung**a) Wohnfläche – (überschlägig mittels Wohnflächenfaktor)**

* Wohnfläche EG, OG					
		m *		m *	m²
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	9,10	x	8,30	= 75,5 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)					
		75,5 m² Gfl.	x	0,72	= 54,4 m² Wfl.
		m *		m *	m²
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	9,10	x	8,30	= 75,5 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)					
		75,5 m² Gfl.	x	0,72	= 54,4 m² Wfl.
Summe der Wohnflächen					= 108,8 m²
					rd. 109 m²

* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

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

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus Nr. 10		m		m	m²
Keller	ca.	6,00	x	4,00	= 24,00 m²
Erdgeschoß	ca.	9,10	x	8,30	= 75,53 m²
Obergeschoß	ca.	9,10	x	8,30	= 75,53 m²
Dachgeschoß	ca.	9,10	x	8,30	= 75,53 m²
Summe					250,59 m²
rd.					251 m²

Scheune - Mitte		m		m	m²
Scheune EG	ca.	8,00	x	8,30	= 66,40 m²
rd.					66 m²

Scheune - rechts (ehem. Wohnhaus)		m		m	m²
Scheune EG	ca.	8,00	x	15,00	= 120,00 m²
rd.					120 m²

Anlage 6: Objektfotos

Abb. 1: Gesamtanlage



Abb. 2: historisches Wohnhaus Nr. 10 mit angebaute Scheune



Abb. 3: angebaute Scheune mit ehemaligem Wohnhaus von 2005



Abb. 4: historisches Wohnhaus, Westansicht und Giebelseite



Abb. 5: historisches Wohnhaus, Giebelseite



Abb. 6: historisches Wohnhaus, Hofseite



Abb. 7: Fassade mit Schadstellen



Abb. 8: Fassade mit Schadstellen an Fenstern



Abb. 9: Hauseingang



Abb. 10: angebaute Scheune - Mitte



Abb. 11: Scheune innen



Abb. 12: Scheune innen



Abb. 13: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Hofseite



Abb. 14: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Giebelseite und Hofseite



Abb. 15: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Giebelseite



Abb. 16: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), ehem. Hauseingang



Abb. 17: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), innen komplett entkernt



Abb. 18: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Schadstelle an Dacheindeckung und Fassade



Abb. 19: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Schadstelle an Dacheindeckung und Fassade



Abb. 20: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Schadstelle an Dacheindeckung und Fassade



Abb. 21: ehem. Wohnhaus (Ausbau 2005), Schadstelle an Dacheindeckung und Fassade