



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

**AZ: 3 K 45/2023**

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

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

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

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

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

über ein

mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück,  
Heidelbergstraße 8, 37293 Herleshausen-Altefeld



Wertermittlungstichtag: 02.05.2025  
Qualitätstichtag: 02.05.2025

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks:**

**124.000 €**

**GA Nr. 757/23/2025**

Frielendorf, 22. Mai 2025

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 Gebäude und Außenanlagen .....	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 13
4.3 Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“ .....	S. 14
4.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.3.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 16
4.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 22
4.4 Bewertungsteilbereich „Gartenland“ .....	S. 25
4.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 25
4.4.2 Vergleichswertermittlung .....	S. 25
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 26
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 26
5.2 Verkehrswert .....	S. 27
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 45/2023, Beschluss vom 19.03.2025

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das im  
Grundbuch von Altefeld Blatt 42  
auf den Namen von ...  
eingetragene Grundstück  
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Altefeld, Flur 1, Flurstück 28,  
Gebäude- und Freifläche, Heidelbergstraße 8, 4.752 m<sup>2</sup>  
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: 19.03.2025 (Beschluss); Posteingang 27.03.2025

Wertermittlungstichtag: 02.05.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 02.05.2025 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer:	drei Eigentümer in Erbengemeinschaft; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 31.03.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Freitag, 02.05.2025, 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Miteigentümerin der Erbengemeinschaft (Hausbewohnerin) und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	<p>Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)</p> <p><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></p>

## B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Zweifamilienhaus mit Garage

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege  
Grundbuch: Altefeld, Blatt 42  
Grundstück: lfd. Nr. 1  
Größe: 4.752 m<sup>2</sup>

Katasterangaben:

Gemarkung: Altefeld  
Flur: 1  
Flurstück: 28

Lage:

Heidelbergstraße 8, 37293 Herleshausen

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

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: bei der Gemeinde Herleshausen nicht vorhanden
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Gemeinde Herleshausen vom 08.04.2025 und [geoportal.nordhessen.de](http://geoportal.nordhessen.de), Aufruf am 15.05.2025
- Gewerbeauskunft: Gemeinde Herleshausen, 03.04.2025
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Denkmalschutz: online-Auskunft, [denkxweb.denkmalschutz-hessen.de](http://denkxweb.denkmalschutz-hessen.de)
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 08.05.2025
- Bodenrichtwertauskunft: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de), Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 13.05.2025

- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 13.05.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

#### **D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:**

- Lageplan 1:1.000 vom 29.11.2023
- Grundbuchauszug vom 27.12.2023

#### **E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
keine Vermietung, Eigennutzung durch eine Miteigentümerin der Erbengemeinschaft und Lebensgefährtin.
- Gewerbebetrieb:  
es ist ein Gewerbebetrieb angemeldet, s. separates Anschreiben an das Gericht
- 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 Besichtigung 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 (hier Zwangsversteigerungsvermerk) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin wurden alle Räume des Wohnhauses besichtigt. Die Nebengebäude (Garage und (Stall)Gebäude aus Holz konnten nicht besichtigt werden (freilaufende Hunde)).



## 2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**  
Flur 1 Flurstücksnummer **28**

in **Herleshausen, Heidelbergstraße 8**  
Wertermittlungstichtag: **02.05.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
bebaute Fläche	baureifes Land	frei	24,00	1.000,00	24.000,00	
Gartenland	baureifes Land	frei	2,40	3.752,00	9.010,00	
Summe:			26,40	4.752,00	33.010,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
bebaute Fläche	Zweifamilien- haus		643,00	298,00	1915	70	16	
bebaute Fläche	Garage		55,00		1915	60	8	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
bebaute Fläche	15.499,20	4.993,98 € (32,22 %)	0,50	0,78	
Gartenland	0,00	0,00	0,00	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	110,77 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-229,87 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>416,11 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>8,00</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>11,80</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	124.010,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	124.010,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>124.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.05.2025

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde Herleshausen; rd. 2.670 Einwohner; 59,5 km <sup>2</sup> Fläche. Ortsteil Altefeld rd. 200 EW.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Herleshausen rd. 7 km, Eschwege rd. 22 km, Eisenach rd. 18 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 8 km.
Bundes- u. Landstraße:	in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Herleshausen rd. 8 km. ICE-Bahnhof Eisenach rd. 20 km.
Innerörtliche Lage:	Lage im westlichen Ortsgebiet, Ortsrand. Bushaltestelle (3 Abfahrten pro Tag) rd. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur in Herleshausen, rd. 7 km entfernt. PKW von Vorteil.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage weniger geeignet.
Umgebung:	Wohnnutzung und Seniorenheim in stark aufgelockerter offener zweigeschossiger Bauweise. Wald und landwirtschaftliche Flächen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	Hanglage, von der Straße aus abfallend.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 90 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 56 m.
Grundstücksgröße:	4.752 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig, nahezu rechteckig.
<b>Erschließung</b>	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Fahrbahn schmal, asphaltiert. Gehweg nicht vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Gebäude freistehend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch:	Grundbuch von Altefeld, Blatt 42 vom 27.012.2023 mit letzter Änderung vom 27.12.2023.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	das Bewertungsgrundstück betreffend: lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.12.2023.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich. <i>Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.</i>
Baulastenverzeichnis:	kein Eintrag.
Denkmalschutz:	das Bewertungsobjekt ist Einzelkulturdenkmal und Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz. In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

**Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan Gemeinde Herleshausen. Rechtskräftig seit 12.02.1998. dargestellt als M = gemischte Baufläche.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

**Bauordnungsrecht****Genehmigung:**

beim Bauamt der Gemeinde Herleshausen und beim Fachbereich Bauen der Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis liegt keine Bauakte mit Baugenehmigung und Planunterlagen für das Grundstück vor, bzw. ist nicht auffindbar. **Daher konnte das Vorhandensein einer Baugenehmigung –insbesondere auch der rückwärtigen Stallgebäude aus Holz- nicht abschließend geprüft werden.**

Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch angenommen, da es sich um baulichen Altbestand handelt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.

**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

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

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit 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**

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garagengebäude.

Wirtschaftliche Folgenutzung: wie derzeitige Nutzung.

Stellplatzsituation/  
Garagen: eine Garage. Davor Stellplatzmöglichkeit auf dem Hof.

Vermietungssituation: lt. Angaben der Bewohnerin und Miteigentümerin beim Ortstermin besteht kein Mietverhältnis. Eigennutzung des Objektes.



### 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 nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Hauptgebäude konnte gänzlich von innen besichtigt werden, die Garage nur von außen.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes eingeschossiges Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Das Dachgeschoß ist zum Wohnen ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1915 (lt. Denkmalverzeichnis).
Energieeffizienz:	baujahrestypisch; ohne energetische Modernisierungen.
Barrierefreiheit:	Zugang nahezu barrierefrei (geringe Schwelle). Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller-, Erd- und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Haustür aus Metall, braun, mit Glasausschnitten und Sandsteingewände.

#### Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Annahme: über Keller Massivdecke (Trägerdecke oder Stahlbeton), sonst Holzbalkendecken.
Treppen:	Kellertreppe massiv, Geschoßtreppe und Treppe zum Dachraum Holztreppe.
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung,

aus den 1980er Jahren; einige alte Holzfenster, braun, Einfachverglasung. Rollläden vorhanden.

#### **Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten.  
 Dachform: Mansarddach.  
 Dacheindeckung: Biberschwanzziegel, rot.  
 Dachflächen: keine zeitgemäße Dämmung vorhanden.  
 Kamin: 3 Kamine, mehrzügig.

#### **Nutzung, Raumaufteilung:**

Kellergeschoß: Kellerräume, Heizungsraum und Öllager. Ausgang zum Garten vorhanden.

Erdgeschoss: Wohneinheit 1: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Loggia mit Zugang zum Garten. Zusätzlich Seiteneingang vorhanden.

Dachgeschoß: Wohneinheit 2: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon.

Dachraum: Speicher. Zugang von DG-Wohnung aus.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoss: rd. 155 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Dachgeschoß: rd. 143 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Gesamt: rd. 298 m<sup>2</sup> Wfl.

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

Bruttogrundfläche BGF: rd. 634 m<sup>2</sup>.

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

#### **Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung. Letztmalige Erneuerung offensichtlich länger zurückliegend.

Zustand: vernachlässigter und schlechter Zustand, umfassend renovierungsbedürftig.

Gebäudestandard: einfacher - mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,3 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

#### **Technische Gebäudeausstattung:**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, älter.

Heizung: Öl-Zentralheizung, Fa. Viessmann, Baujahr 1990; Brenner von 1997. Öllagerung in Kunststofftanks.

Warmwasserversorgung: Zentral über Zentralheizung, Warmwasserspeicher vorhanden.

**Sanitärausstattung:** Erdgeschoß: einfaches Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest. Ca. aus den 1960er Jahren, überalterter Zustand.  
Dachgeschoß: wie Erdgeschoß, jedoch Fliesen ca. in den 1990er Jahren erneuert.  
Zur Funktionsfähigkeit keine Aussage möglich.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen: keine.  
besondere Bauteile: 2 Giebelgauben, 8 kleine Gauben im Mansarddach, Seiteneingang: Treppe mit Brüstung und Überdachung, Außentreppe von Loggia zum Garten.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.: keine.  
Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer:

- Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): keine.
- Heizung: keine.
- Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: keine.
- Fenster: keine.
- Wärmedämmung: keine.
- Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): keine.
- Raumaufteilung (Grundrissänderung): keine.

**Bauschäden:**

- Fassade hinten Loggia/Balkon Feuchteschäden
- im Erdgeschoß in zwei Zimmern und Loggia an Wänden und Decke Feuchtigkeitsspuren wegen Wassereintritt (ggf. Undichtigkeit an Dach/Balkon DG)
- Fassade mit Putzschäden (risse, Abplatzungen)
- Dacheindeckung mit diversen fehlenden/herabgerutschten Ziegeln; zeitnaher Reparaturbedarf, ggf. Erneuerungsbedarf
- insgesamt großer Unterhaltungsstau am Gebäude
- z. T. 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:** Energetisch nicht zeitgemäßes Gebäude mit o.g. Bauschäden und umfassendem Modernisierungsbedarf. Offensichtlich langjährige unterlassene Instandhaltungen. Komplette Dacherneuerung zeitnah erforderlich.

**Nebengebäuden:****Garagegebäude:**

Baujahr: ca. 1915 (wie Hauptgebäude).

Beschreibung: nur Außenbesichtigung. Eingeschossiges Garagegebäude, ca. 5 x 11 m.

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Walmdach mit Ziegeleindeckung.

Nutzung: Garage, Abstellfläche und ehem. Stall.

Bruttogrundfläche BGF: rd. 55 m<sup>2</sup>.

**Sonstige:**

weitere untergeordnete Schuppen oder Stallgebäude in Holzbauweise mit unklarer Genehmigungslage in Bezug auf Baurecht. Wegen einfacher überalterter Bausubstanz ohne Wertansatz.

**Außenanlagen:****Ver- und Entsorgung:**

die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

**Freigelände:**

bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Steinplatten oder Betonsteinpflaster. Hoffläche betoniert.

Nicht bauliche Außenanlagen überwiegend Grünland/Wiese oder Nutzgartenfläche.

Grundstückseinfriedung: Drahtzaun, teilweise Holzzaun und Mauer mit Metalltor.



#### 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 übergroße Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden in einem kleinen ländlich gelegenen Ortsteil einer Gemeinde im Kreisgebiet bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in abseitiger Lage ohne Infrastruktur und ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird zwar als prinzipiell vorhanden, jedoch als deutlich unterdurchschnittlich eingeschätzt.

##### Vorgehensweise in der Wertermittlung

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaute Fläche	Zweifamilienhaus	1.000 m <sup>2</sup>
Gartenland	Garten	3.752 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.752 m <sup>2</sup>

##### 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 Wertermittlungsstichtag.

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

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

### **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 objektspezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

## **4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“**

### **4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“**

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **24,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 1000 m <sup>2</sup> (Schätzung anhand Lageplan)



**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	02.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.752 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>					Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	02.05.2025	×	1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					Erläuterung
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	24,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 1000	1.000	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	24,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 24,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.000 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 24.000,00 € rd. 24.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2025 insgesamt **24.000,00 €**.

#### 4.3.2 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

##### Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	701,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	643,00 m²	55,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	450.743,00 €	13.475,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	843.790,90 €	25.225,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	843.790,90 €	25.225,20 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	8 Jahre
• prozentual		77,14 %	86,67 %
• Faktor	x	0,2286	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	192.890,60 €	3.362,52 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>201.890,60 €</b>	<b>3.362,52 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>205.253,12 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>6.157,59 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>211.410,71 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>24.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>235.410,71 €</b>
Sachwertfaktor	x	<b>0,78</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“	=	<b>183.620,35 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>68.500,00 €</b>
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“	=	<b>115.120,35 €</b>
	rd.	<b>115.000,00 €</b>



## Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

### Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit 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.

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	73,5	532,88
3	835,00	26,5	221,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			754,16

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 754,16 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 • Objektgröße x 0,930

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 701,37 €/m² BGF  
 rd. 701,00 €/m² BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Giebelgaube	3.000,00 €
Dachgauben, 10 Stück	5.000,00 €

Außentreppe (Loggia)	250,00 €
Seiteneingang mit Treppe, Brüstung, Überdachung	500,00 €
Balkon Dachgeschoß	250,00 €
Summe	9.000,00 €

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen 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. (205.253,12 €)	6.157,59 €
Summe	6.157,59 €

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

### Marktanpassungsfaktor

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

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

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren 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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das 1915 errichtete Gebäude wurde, z.T. nur fiktiv, modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 Immo WertV 21“) eingeordnet.

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

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

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



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1915 = 110 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
* Sanierung Feuchteschäden an Balkon / Loggia	-15.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-46.600,00 €
* Dachreparatur/-erneuerung	-46.600,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-6.900,00 €
* Denkmalschutz	-6.900,00 €	
Summe		-68.500,00 €

### • Denkmalschutz

Wfl.	€/m² *	Barwertfaktor **	Summe
298 m² x	1,50 € /m² =	447,00 € x	15,3400 =
			6.856,98 €
		rd.	<u>6.900 €</u>

\* erhöhte Instandhaltungskosten, \*\*BWF bei RND von 16 J. und LZ von 0,6%

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

#### 4.3.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

##### Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG	155,00		-	0,00	0,00
		DG	143,00		-	0,00	0,00
Garage		Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe			298,00	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG	155,00		4,20	651,00	7.812,00
		DG	143,00		4,20	600,60	7.207,20
Garage		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			298,00	1,00		1.291,60	15.499,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-15.499,20 €** ab, da 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 berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>15.499,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>4.993,98 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.505,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>0,50 %</b> von <b>24.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>120,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.385,22 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei <b>LZ = 0,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und <b>RND = 16</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 15,340</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 159.309,27 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 24.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	<b>= 183.309,27 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 183.309,27 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 68.500,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	<b>= 114.809,27 €</b>
	<b>rd. 115.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

### Wohnflächen

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

### Rohertrag

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

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

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	298,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	4.172,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		309,98 €
Summe			4.993,98 €

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.



#### 4.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Der relative Bodenwert für hausnahes Gartenland wird mit 10% des Wertes von baureifem Land plausibel geschätzt:

$$\text{BRW } 24 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 2,40 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		2,40 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)</b>	<b>=</b>	<b>2,40 €/m²</b>
Fläche (m²)	×	3.752,00 m²
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>9.004,80 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>9.004,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.010,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2025 insgesamt 9.010,00 €.

##### 4.4.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>9.010,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	<b>=</b>	<b>9.010,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	<b>=</b>	<b>9.010,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	<b>=</b>	<b>9.010,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.010,00 €</b>

## 5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebaute Fläche		115.000,00 €	115.000,00 €
Gartenland		9.010,00 €	9.010,00 €
Summe	-----	124.010,00 €	124.010,00 €

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **124.000 €**,  
der Ertragswert mit rd. **124.000 €** ermittelt.

### Verkehrswert

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

Heidelbergstraße 8, 37293 Herleshausen,  
Gemarkung Altefeld, Flur 1, Flurstück 28,  
Gebäude- und Freifläche 4.752 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, -welcher durch den Ertragswert gestützt wird- zum Wertermittlungstichtag 02.05.2025 mit rund

**124.000 €**

**in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro**  
**(= 416 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 02.05.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 22.05.2024



K. Pitz-Epp  
Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp

Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

## 6. Schlussbemerkungen:

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



## 7. Quellenverzeichnis:

### Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe.  
Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 152. Ergän-  
zungslieferung, Stand 0/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate  
Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 77. Ergänzungslieferung, Stand 04/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur  
Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Boden-  
management Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Bernd-Peter Schäfer:  
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

### Informationen:

on-geo GmbH:

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

Gemeinde Herleshausen:

Gemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 15, 37293 Herleshausen, Tel.: 0565-9895 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

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

### Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 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  
2025) 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, 1:1.000
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

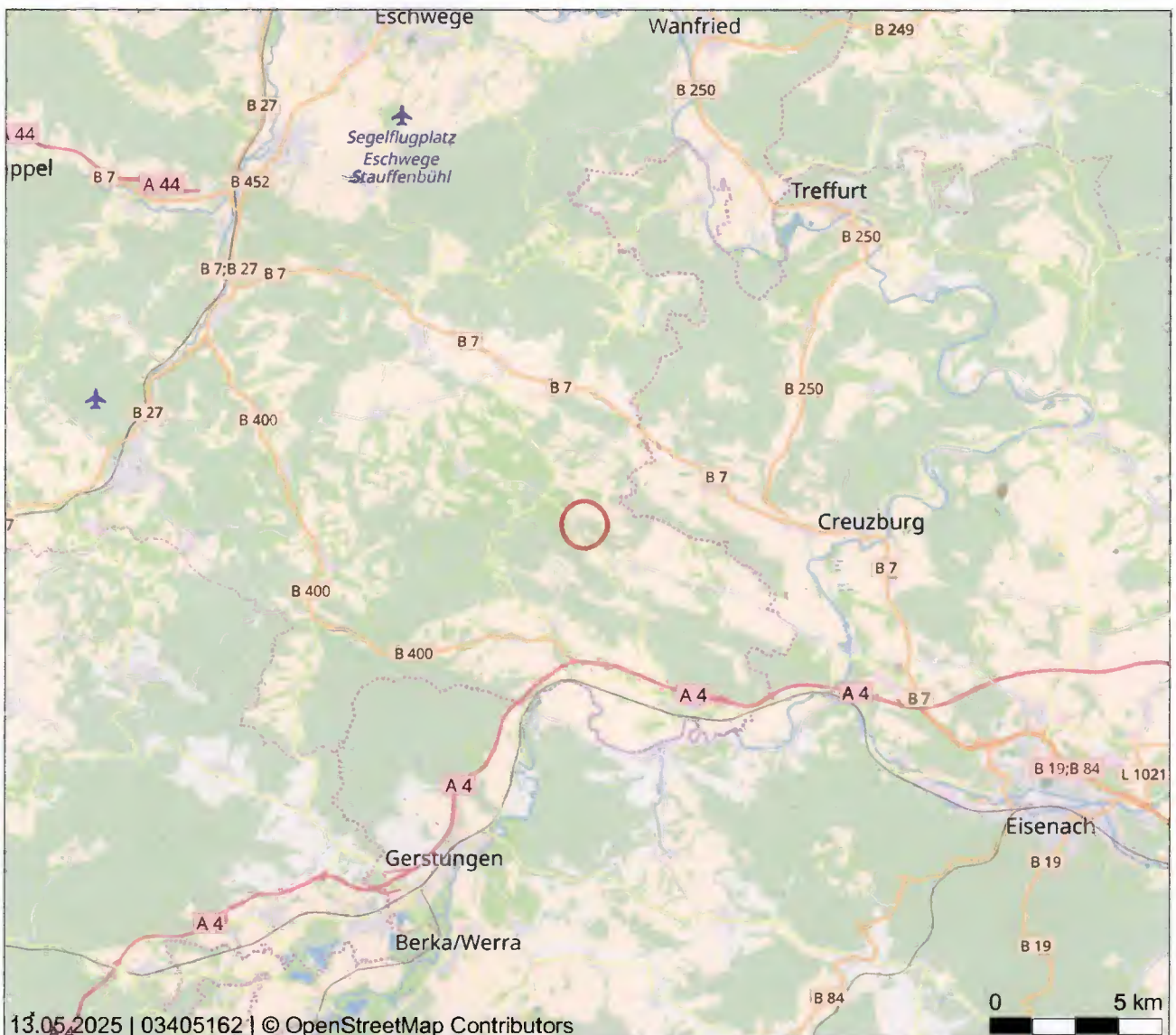
**Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont**

37293 Herleshausen, Heidelbergstraße 8



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wommen (4,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Herleshausen (6,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (16,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (65,6 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (170,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Treffurt, Stadt (8,6 km)



13.05.2025 | 03405162 | © OpenStreetMap Contributors

**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen**

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405162 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite



**Anlage 2: Regionalkarte MairDumont**

37293 Herleshausen, Heidelbergstraße 8



geoport

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

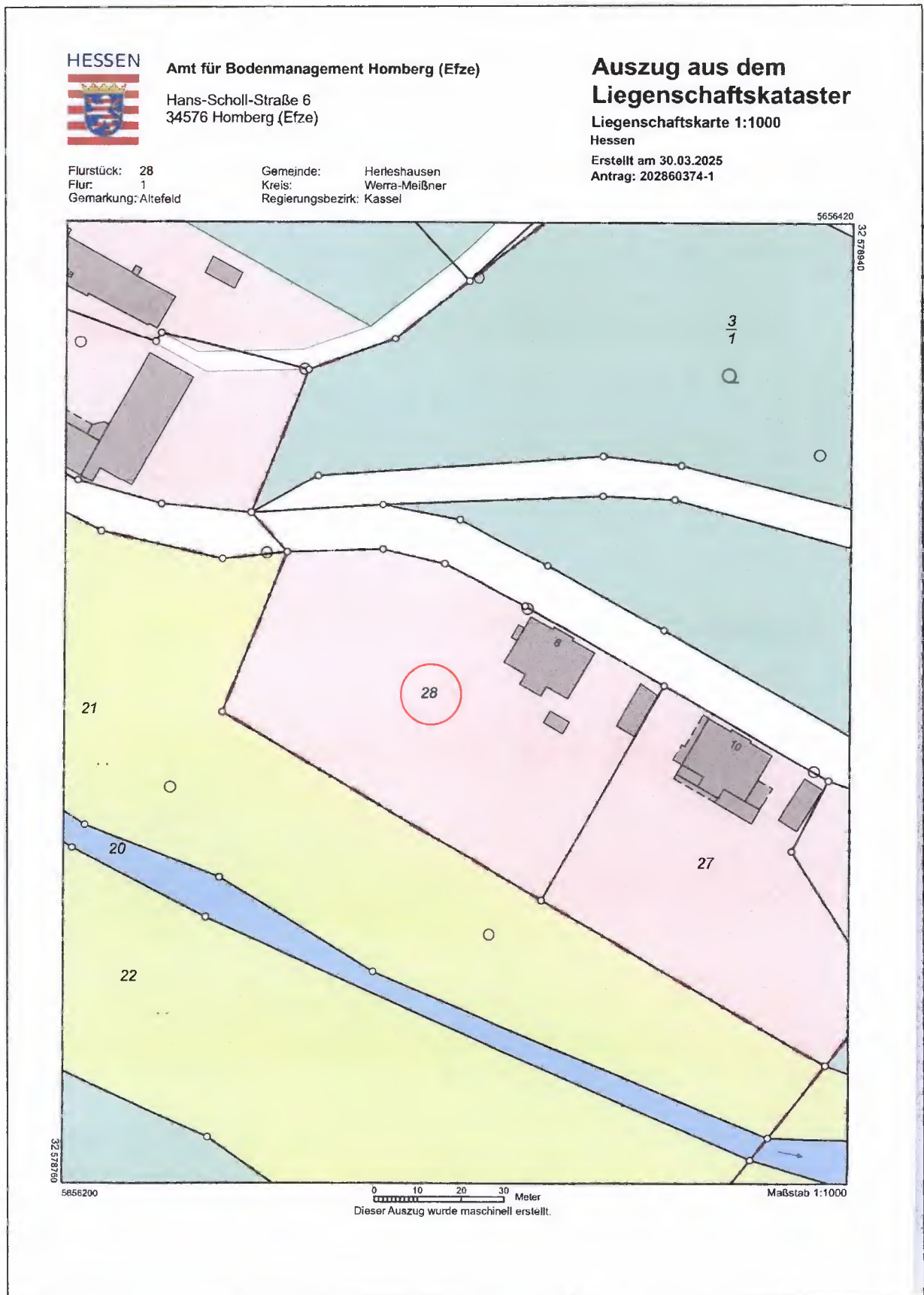
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405162 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite



**Anlage 3: Lageplan**Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)

## Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

### a) Wohnfläche – (mittels Wohnflächenfaktor)

* Wohnfläche EG, OG									
		m *		m *		m²			
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	16,75	x	12,00	=	201,0 m²	Gfl.		
		5,00	x	0,60	=	3,0 m²	Gfl.		
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient									
		204,0	m²	Gfl.	x	0,76	=	155,0 m²	Wfl.
								<b>rd. 155,0 m²</b>	<b>Wfl.</b>
		m *		m *		m²			
Gebäudeaußenmaße DG	ca.	16,75	x	12,00	=	201,0 m²	Gfl.		
		5,00	x	0,60	=	3,0 m²	Gfl.		
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient									
		204,0	m²	Gfl.	x	0,7	=	142,8 m²	Wfl.
								<b>rd. 143,0 m²</b>	<b>Wfl.</b>
Summe der Wohnflächen									
							=	297,8 m²	
								<b>rd. 298 m²</b>	

\* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

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

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

### b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus		m		m		m²
Keller	rd.	16,75	x	12,00	=	201,00 m²
+ Anbau vorne	rd.	5,00	x	0,60	=	3,00 m²
+ Anbau hinten	rd.	5,50	x	2,50	=	13,75 m²
+ Anbau seitlich	rd.	1,25	x	3,00	=	3,75 m²
Erdgeschoß	rd.	16,75	x	12,00	=	201,00 m²
+ Anbau vorne	rd.	5,00	x	0,60	=	3,00 m²
+ Anbau hinten	rd.	5,50	x	2,50	=	13,75 m²
Dachgeschoß	rd.	16,75	x	12,00	=	201,00 m²
+ Anbau vorne	rd.	5,00	x	0,60	=	3,00 m²
		Summe				643,25 m²
				<b>rd.</b>		<b>643 m²</b>

Garagengebäude		m		m		m <sup>2</sup>
Garagengebäude	ca.	5,00	x	11,00	=	55,00 m <sup>2</sup>
				rd.		55 m <sup>2</sup>

\*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen, hier mangels anderer Unterlagen anhand der Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt.  
Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.



## **Anlage 5: Objektfotos**



Abb. 1: Ansicht von Westen



Abb. 2: Straßenansicht, Eingangsseite und Westseite



Abb. 3: Straßenansicht, Eingangsseite



Abb. 4: Straßenansicht, Eingangsseite



Abb. 5: Hauseingang



Abb. 6: Straßenansicht, Ostseite und Eingangsseite





Abb. 7: Garagegebäude



Abb. 8: Ansicht Westseite



Abb. 9: Ansicht vom Garten: Westseite und Rückseite





Abb. 10: Ansicht Rückseite



Abb. 11: Ansicht Rückseite rechts



Abb. 12: Schadstelle Loggia / Balkon



Abb. 13: Loggia Erdgeschoß



Abb. 14: Heizung im Keller



Abb. 15: Dachraum





Abb. 16: Feuchteschaden an Loggia



Abb. 17: Feuchteschaden Erdgeschoß innen



Abb. 18: Feuchteschaden Erdgeschoß innen