HESSEN

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



Verkehrswert Flurstück 25/1
197.000 €
Verkehrswert Flurstück 25/2
13.662 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Niederaula
Gemarkung	Kerspenhausen
Flur	2
Flurstück(e)	25/1 und 25/2
Lagebezeichnung	Vorm Dorf 1
Grundbuchblatt	801
Stichtag der Wertermittlung	**13.08.2026**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Peter, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Wagner, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
v. Campenhausen, Immobiliensachverständiger	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung *1*

1.1. Antrag **1**
1.1.1. Antragsteller 1
1.1.2. Zweck 1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung 1
1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 1

1.2. Besichtigung und Berichterstattung **1**

1.3. Unterlagen **1**

2. Grundstücksbeschreibung *2*

2.1. Grund und Boden **2**
2.1.1. Grundbuch 2
2.1.2. Liegenschaftskataster 2

2.2. Grundstücksmerkmale **3**
2.2.1. Entwicklungszustand 3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung 4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand 5
2.2.5. Lagemerkmale 6
2.2.6. Ertragsverhältnisse 8
2.2.7. Grundstücksgröße 8
2.2.8. Grundstückszuschnitt 9
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit 10
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 10
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen 15
2.2.12. Demografie 16

3. Wertermittlung *17*

3.1. Definition des Verkehrswertes **17**

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen **17**
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer 17
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren 17
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale 18
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten 18
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19
3.2.6. Bodenwert 19

3.3. Sachwertverfahren **20**
3.3.1. Grundlagen 20
3.3.2. Vorläufiger Sachwert 20
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert 21
3.3.4. Sachwert 21

3.4. Vergleichswertverfahren **22**
3.4.1. Grundlagen 22
3.4.2. Vorläufiger Vergleichswert 22
3.4.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 23
3.4.4. Vergleichswert 23

4. Berechnung *24*

4.1. Sachwertverfahren **24**
4.1.1. Bodenwert 24
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen 25
4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses 27
4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Carport 27
4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen 27
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 27
4.1.7. Vorläufiger Sachwert 28

4.1.8. Sachwertfaktoren 28
4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse 29
4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 30
4.1.11. Sachwert 30

4.2. Vergleichswertverfahren 31
4.2.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichsfaktoren 31
4.2.2. Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator 31

4.3. Wertermittlung Flurstück 25/2; lfd.-Nr. 1 im Grundbuch 33
4.3.1. Sachverhalt 33

5. Verkehrswert 34

Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte

C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

D. Fotoübersicht

E. Fotos

F. Grundrissskizzen/Bauzeichnungen

G. Berechnung Bruttogrundfläche und Wohnfläche

H. Gebäudestandards (NHK 2010)

I. Orthophoto

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 06.07.2026 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 16/26) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 13.08.2026, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

1.2. Besichtigung und Berichterstattung

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am 28.07.2026 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von außen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 13.08.2026 von außen besichtigt.

1.3. Unterlagen

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrissskizzen/Zeichnungen/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 08.07.2026)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2026
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Kerspenhausen
Grundbuchblatt:	801
Laufende Nummer:	1 u. 2
Eigentümer:	(siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Niederaula
Gemarkung:	Kerspenhausen
Flur:	2
Flurstück:	25/1
Fläche:	849 m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Vorm Dorf 1

Gemeinde:	Niederaula
Gemarkung:	Kerspenhausen
Flur:	2
Flurstück:	25/2
Fläche:	297 m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Vorm Dorf

2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
    - die Art der baulichen Anlagen
    - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
    - die Größe der baulichen Anlagen
    - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
    - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
    - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Anmerkung: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich- rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan: (Bauflächen)	W = Wohnbaufläche

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der baulichen Nutzung: (Baugebiet)	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Kerspenhausen; Vorm Dorfe und Das Ried WA = allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,6 Zahl der Geschosse: max. 2 Bauweise: offen

Anmerkung: **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 BauNVO).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus, einem Carport und kleineren Abstellschuppen in Leichtbauweise bebaut und wird wohnbaulich genutzt.

2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohnstraße (Vorm Dorf) und klassifizierte Straße (Landesstraße 3432) (Vorm Dorf - Straße mit geringem Verkehr; L3432 - Straße mit regem Verkehr)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert ; Gehwege/Gehstreifen in der Straße „Vorm Dorf“ vorhanden (Betonverbundpflaster)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser werden unterstellt
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss wird unterstellt

Nach Angabe der Gemeinde Niederaula vom 06.05.2026 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Die Marktgemeinde Niederaula liegt an der Fulda, südwestlich im Landkreis Hersfeld-Rotenburg und gliedert sich in 8 Ortsteile mit insgesamt ca. 5.300 Einwohnern.

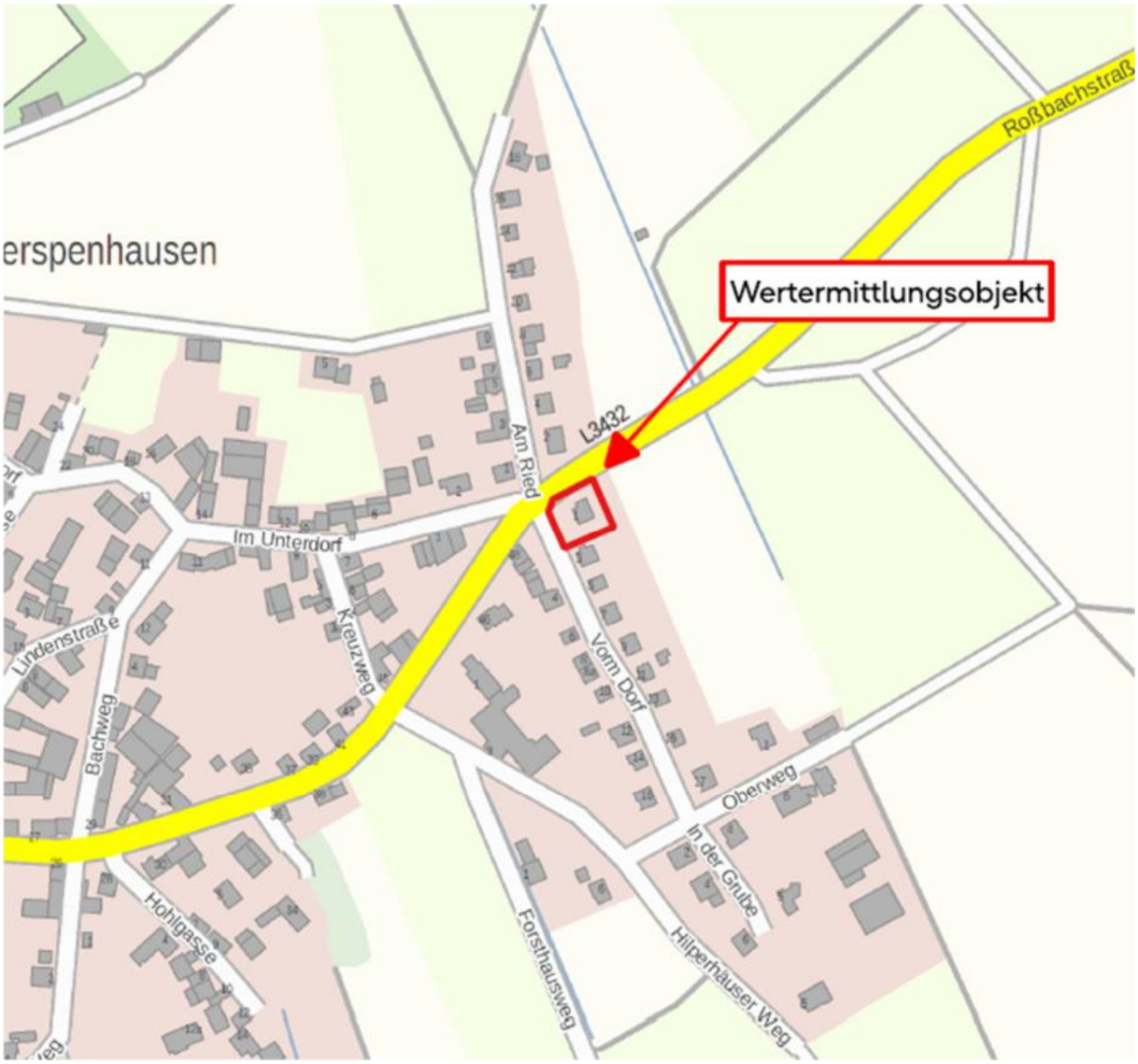
Einrichtungen wie eine Grundschule, zwei Kindergärten und eine Gesamtschule sowie ein Seniorenheim sind vorhanden.

Neben Bildung und Betreuung bietet Niederaula auch Freizeitaktivitäten in kulturellen Vereinen und Sportvereinen an.

Die Gemeinde verfügt über Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie einige Gastronomiebetriebe.

Niederaula ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit einer schnellen Anbindung an die Autobahn 7 und an die benachbarten Städte (Bad Hersfeld ca. 10 km nordöstlich, Alsfeld 24 km westlich und Fulda 29 km südlich).

Mikrolage:



Die Straßenentfernung zum Gemeindezentrum von Niederaula beträgt ca. 5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Kernort.

In der Straße sind ausschließlich wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in einem Schutzgebiet:
Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de	
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	

Überschwemmungsgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	ja
Abflussgebiete	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein

2.2.6. Ertragsverhältnisse

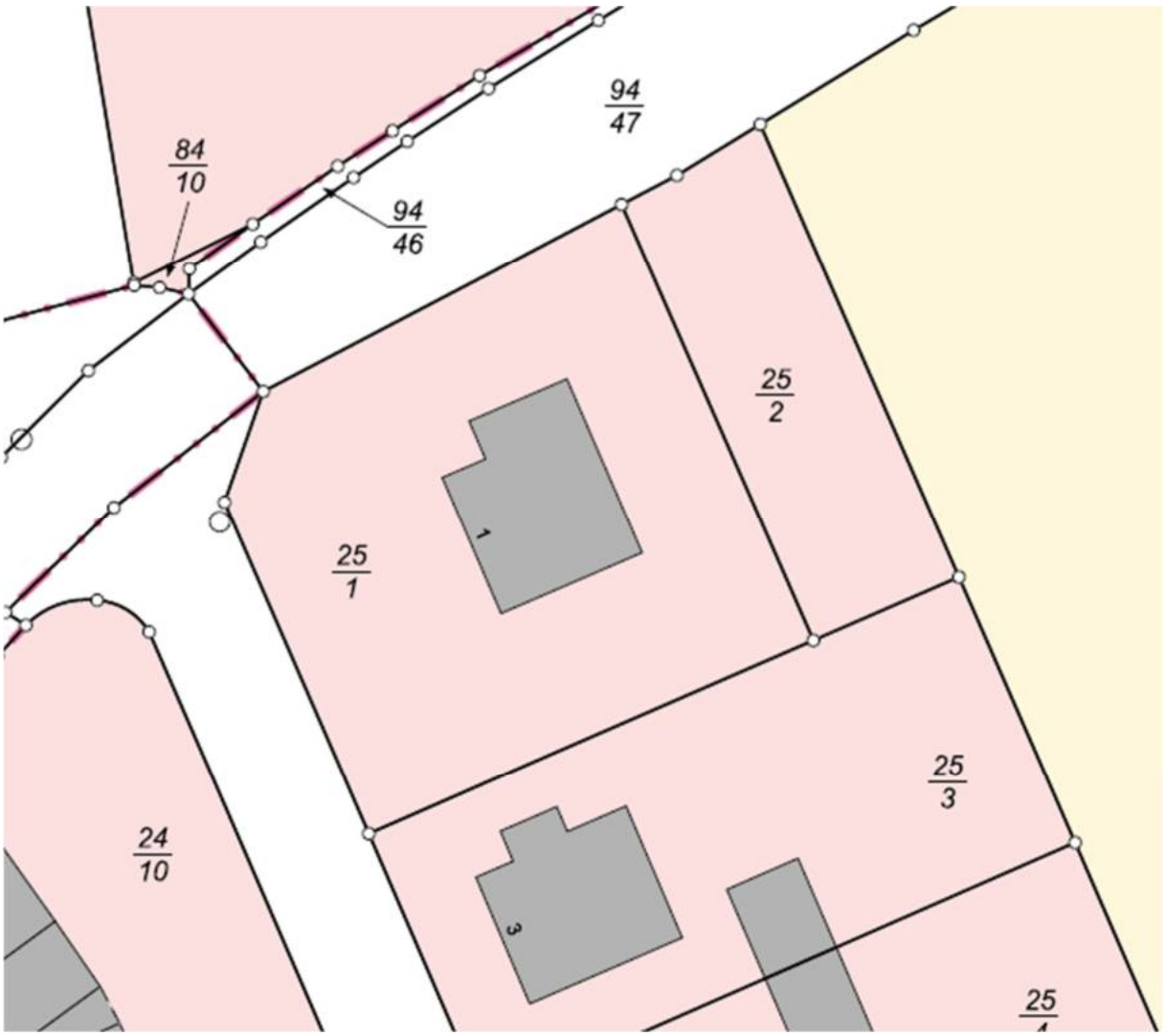
Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist lt. vorliegenden Erkenntnissen nicht vermietet.

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück (Flurstück 25/1) hat eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.
Das Grundstück (Flurstück 25/2) hat eine für die Bodenrichtwertzone geringe Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Flurstück 25/1:

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig geformtes Eckgrundstück
Straßenfront:	ca. 55 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

Flurstück 25/2:

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 10 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.
Altlasten:	Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der 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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

Umfang der Besichtigung

Der Zutritt zum Gebäude wurde verweigert. Das Wertermittlungsobjekt konnte daher nur von außen besichtigt werden.

Hauptgebäude



Art:	Einfamilienwohnhaus, freistehend
Raumaufteilung:	siehe Anlage F (Grundrissskizzen)
Geschosse, Nutzung:	EG: Wohnung und Abstellräume DG: Schlafräume, Bad; siehe Anlage F (Grundrissskizzen)
Alter: (siehe 3.2.1.)	
Baujahr:	1992 (lt. Baugenehmigung)

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachpfannen; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden,
Außentüren:	Haustür: Kunststoff mit Glasausschnitt;
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk u. Ständerwände (lt. Bauzeichnung)
Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Decken:	vermutlich Massivdecke über EG, Holzbalkendecke über DG (lt. Bauzeichnung)
Treppen:	von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Sanitäreinrichtungen:	von außen nicht erkennbar
Heizung:	von außen nicht erkennbar
Energetische Eigenschaften:	Entsprechen augenscheinlich dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.
Barrierefreiheit:	kein barrierefreier Zugang zum Gebäude
Sonstige technische Ausstattung:	von außen nicht erkennbar
Besondere Bauteile:	überdachter Freisitz, Spitzboden
Besondere Einrichtungen:	von außen nicht erkennbar
sonstiges:	--------

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	von außen nicht erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich)**:**
- Schäden an Schornsteinverkleidung erkennbar
- Holzschutzmängel an Dachüberstand

Anmerkung: **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.
Bauschäden liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Carport



An Wohnhaus angebauter Carport, Holzkonstruktion Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Dachrinne und Fallrohr aus Kunststoff, Bodenbelag aus Betonpflaster, zweiseitig mit Blechverkleidung

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster
Stützmauern:	keine
Einfriedigungen/Tore:	Zaun und Hecke
Besondere Gartenanlagen:	kleinere Gartenhäuser in Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss wird unterstellt
Sonstiges:	Hofbefestigung mit deutlichen Setzungen und schadhaften Randsteinen.

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen: *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsgericht, 4 K 16/26); eingetragen am 27.04.2026.*
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Baulast:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht berührt.

Bodenordnung / Flurbereinigung / Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet.

2.2.12. Demografie

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerung in der Gemeinde Niederaula ist seit dem Jahr 2001 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,35%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 121Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verstärkt.

Altersstruktur (31.12.2024):

Gebiet	**Altersquotient**	**Jugendquotient**
Hessen	33,7	22,0
LK HEF/ROF	42,5	22,7
Gemeinde	**39,4**	**21,2**

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Gemeinde Niederaula ist insgesamt gesehen mit der des Landkreises vergleichbar.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2025 hatte die Gemeinde Niederaula 2.380 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar.

3. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstückmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei dem Wertermittlungsobjekt steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Zur Stützung der Verkehrswertermittlung wird auch das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2.6. Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

3.3. Sachwertverfahren

3.3.1. Grundlagen

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.3.2. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert (§ 37 ImmoWertV) der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussen sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Bodenwert siehe 3.2.6

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

3.3.4. Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

3.4. Vergleichswertverfahren

3.4.1. Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

3.4.2. Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifischen angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

<u>Vergleichspreise</u>

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstücks/Grundstücksteil hinreichend übereinstimmende Grundstückmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.
Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

<u>Vergleichsfaktoren</u>

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussen Grundstücksmerkmalen.

Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten, den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit

3.4.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.4.4. Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjektes.

4. Berechnung

4.1. Sachwertverfahren

4.1.1. Bodenwert

Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

In unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten, zeitnahen Vergleichspreise vor.

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 4 von Kerspenhausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 46,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie *) Wohnbauflächen (W).

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend überein.

*) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei (auch bzgl. der Ersterschließung nach Kommunalabgabengesetz)

Bodenwertermittlung (Flurstück 25/1)

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

46,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

849 m²	x	46,00 €/m²	=	**39.054 €**

4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen

Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtig werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Basisdaten der baulichen Anlagen

Anm.: In Bezug auf die Bauweise und das Baujahr unterstellt der Gutachterausschuss bei der Wertermittlung einen entsprechenden Gebäudestandard.

	Wohnhaus	**Carport**
Bruttogrundfläche m²	178	pauschaler
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.21	Ansatz
Gebäudestandards siehe NHK 2010	2,3	
Baujahr	1992	
fiktives Baujahr	1992	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80	
Restnutzungsdauer (Jahre)	46	
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	965 €/m²	
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt**)**	1,0	
durch Regionalfaktor angepasste NHK	965 €/m²	
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel **in Prozent**	5,0%	
NHK 2010 €/m²	917 €/m²	
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss **in Prozent**	0,0%	
NHK 2010 €/m²	917 €/m²	
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für Mai 2026	198,1	
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	überd. Freisitz, Spitzboden	
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	12.000 €	

4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m² (2010)	917,00 €/m²		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	198,10		
Bruttogrundfläche m²	178 m²		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	323.351 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
überd. Freisitz, Spitzboden		=	12.000 €
Zwischensumme		=	335.351 €
Alterswertminderungsfaktor Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer	0,575	=	192.827 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	**192.827 €**

4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Carport

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert des Carport mit 3.500,- €

4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Gebäude	Gebäudewert
Wohnhaus	192.827,00 €
Carport	3.500,00 €
Summe	**196.327,00 €**

4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **10.000 €**

4.1.7. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert:

baulichen Anlagen	=	196.327 €
bauliche Außenanlagen	=	10.000 €
Bodenwert	=	39.054 €
vorläufiger Sachwert	=	**245.381 €**

4.1.8. Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m²) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

vorläufiger Sachwert		=	245.381 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	**0,90**		
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	**220.843 €**

4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

50 % Rückgang erreicht in	Stufe	Bemerkung
mehr als 110 Jahren	1	Zuschlag
80 – 110 Jahren	2	leichter Zuschlag
55 - 80 Jahren	3	neutraler Bereich
30 – 55 Jahren	4	leichte Abschläge
unter 30 Jahren	5	Abschläge

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	220.843 €
Demografischer Faktor	**1,02**		
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert		=	**225.260 €**

4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Wohnhaus

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich)**:**

- Schäden an Schornsteinverkleidung erkennbar	1.000 €
- Holzschutzmängel an Dachüberstand	5.000 €

Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Die Wertermittlungspraxis sieht in der Regel die Möglichkeit, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	6.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		**6.000 €**

4.1.11. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	225.260 €
Abschlag von 10 % angesichts nicht möglicher Innenbesichtigung	=	-22.526 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-6.000 €
Sachwert		**196.734 €**

4.2. Vergleichswertverfahren

4.2.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Die hessischen Gutachterausschüsse erfassen dafür die Verträge, die Ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, einheitlich nach den von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) vorgegebenen Festsetzungen.

Bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren werden die Eigenheime in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterteilt, das Wohnungseigentum wird nach Erstverkauf, Neubau und Wiederverkauf unterschieden.

Die Vergleichsfaktoren werden **zentral** von der ZGGH als **Gebäudefaktoren** gem. § 193 BauGB ermittelt und den Gutachterausschüssen zur Ergebnisprüfung vorgelegt. Die Gutachterausschüsse haben die Aufgabe, die **Regressionsdaten** für ihren Bereich zu überprüfen.

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale werden hier berücksichtigt:

- Lage des Objektes (Bodenrichtwert)
- Größe des Objektes (Wohnfläche)
- Alter des Objektes (Baujahr)
- Grundstücksgröße

4.2.2. Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator

Der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) basiert auf den oben beschriebenen Vergleichsfaktoren die durch die Gutachterausschüsse aus den notariellen Kaufverträgen mit Hilfe mathematischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis, wie Lage (Bodenrichtwert) Wohnfläche, Grundstücksfläche , Ausstattung sowie Ursprungsbaujahr bzw. das aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen angepasste Baujahr, berücksichtigt.

Eine Berechnung des mittleren Preisniveaus kann nur erfolgen, wenn das Wertermittlungsobjekt einer Standardimmobilie entspricht. Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (Ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten wie Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht berücksichtigt werden.

Anhand der eingegebenen Grundstücksdaten

Bodenrichtwert:	46 €/m²
Immobilientyp:	Ein-/Zweifamilienwohnhaus,
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	127 m²
Ausstattung:	Standardstufe 2,3
Grundstücksgröße:	849 m²

ergibt sich ein mittleres Preisniveau des Wertermittlungsobjektes von 233.500€ (vorläufiger Vergleichswert siehe Anlage: Ausdruck IPK)

Eine Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

4.3. Wertermittlung Flurstück 25/2; lfd.-Nr. 1 im Grundbuch

4.3.1. Sachverhalt

Das Flurstück bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohngrundstück Flurstück 25/1 und wird als Freizeitgartenfläche genutzt.

Das Flurstück liegt in der Richtwertzone 4 von Kerspenhausen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 46,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie *) Wohnbauflächen (W).

Auf dem Flurstück befindet sich ein Geflügelstall und ein einfacher Holzschuppen. Diese baulichen Anlagen sind als nicht wertrelevant einzustufen und würden im Falle einer Einzelersteigerung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit abgebrochen werden. Insofern verbleibt der reine Bodenwert.

Aus Sicht eines wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmers scheint es geboten, dass dieses Flurstück weiterhin Bestandteil des Wohngrundstückes (Flurstück 25/1) bleibt und somit den gleichen Bodenwert in Höhe von 46,- €/m² ausweist.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine Bebauung mit einem Wohngebäude auszuschließen. Eine Bebauung mit einem Garagengebäude wäre jedoch vorstellbar. Auch wenn das Grundstück gegenüber einem herkömmlichen Baugrundstück Einschränkungen aufweist, besteht nach Auffassung des Gutachterausschusses dennoch eine gewisse Nachfrage auch nach kleineren Grundstücken auf dem Grundstücksmarkt. Durch die Lage mit direktem Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, den regelmäßigen Grundstückszuschnitt sowie die Größe, geht der Gutachterausschuss davon aus, dass sich der für die Zone ermittelte Bodenrichtwert erzielen lässt.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

297 m²	x	46,00 €/m²	=	**13.662 €**

5. Verkehrswert

Flurstück 25/1

Der Gutachterausschuss orientiert sich vorrangig am Sachwert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 13.08.2026 mit gerundet

197.000,- €

in Worten: einhundertsiebenundneunzigtausend - €

Flurstück 25/2

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 13.08.2026 mit

13.662,- €

in Worten: dreizehntausendsechshundertzweiundsechzig - €

Bad Hersfeld, den 13.08.2026

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Peter	gez. Wagner	gez. v. Campenhausen
vorsitzendes Mitglied	Gutachter	Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 13.08.2026

Im Auftrag

Weppler,
Techn. Amtsrat

AMT FÜR BODENMANAGEMENT HOMBERG 11

Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften
(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Fachbücher

Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

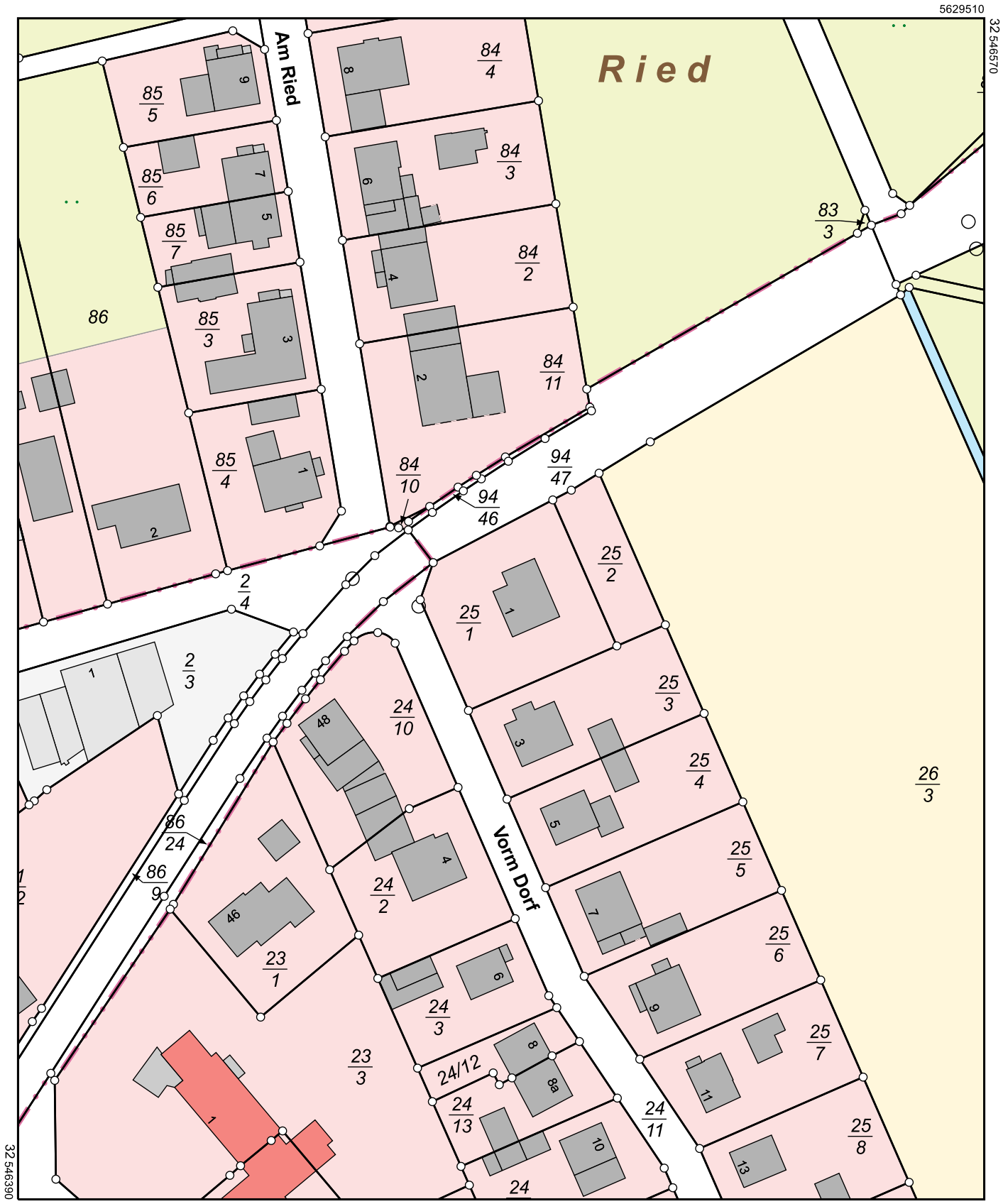
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 08.07.2026
Antrag: 203287696-1
AZ: W 10029/2026

Flurstück:	25/1	Gemeinde:	Niederaula
Flur:	2	Kreis:	Hersfeld-Rotenburg
Gemarkung:	Kerspenhausen	Regierungsbezirk:	Kassel



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich
des Landkreises Hersfeld-Rotenburg,
des Schwalm-Eder-Kreises und
des Werra-Meißner-Kreises

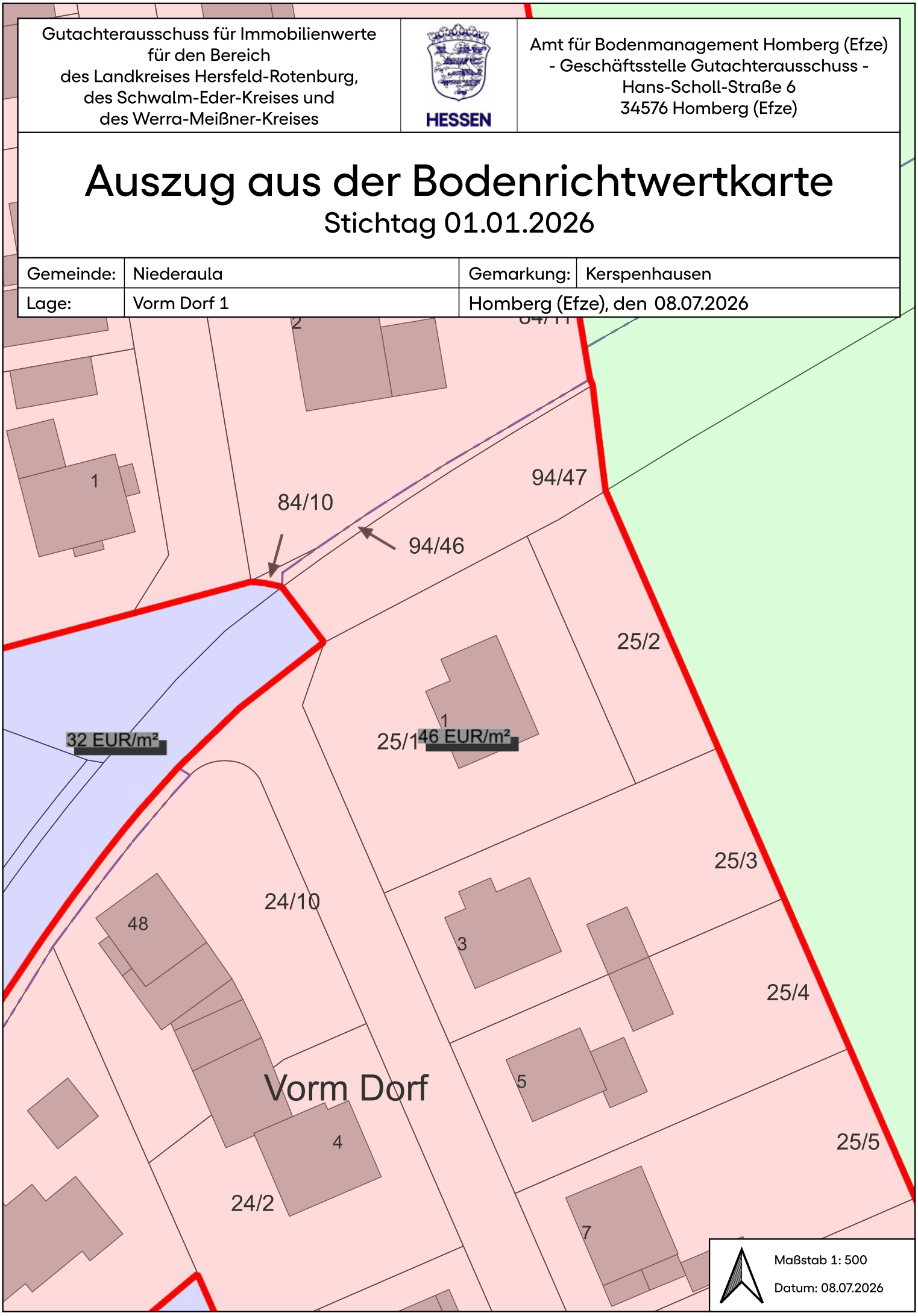
HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss -
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

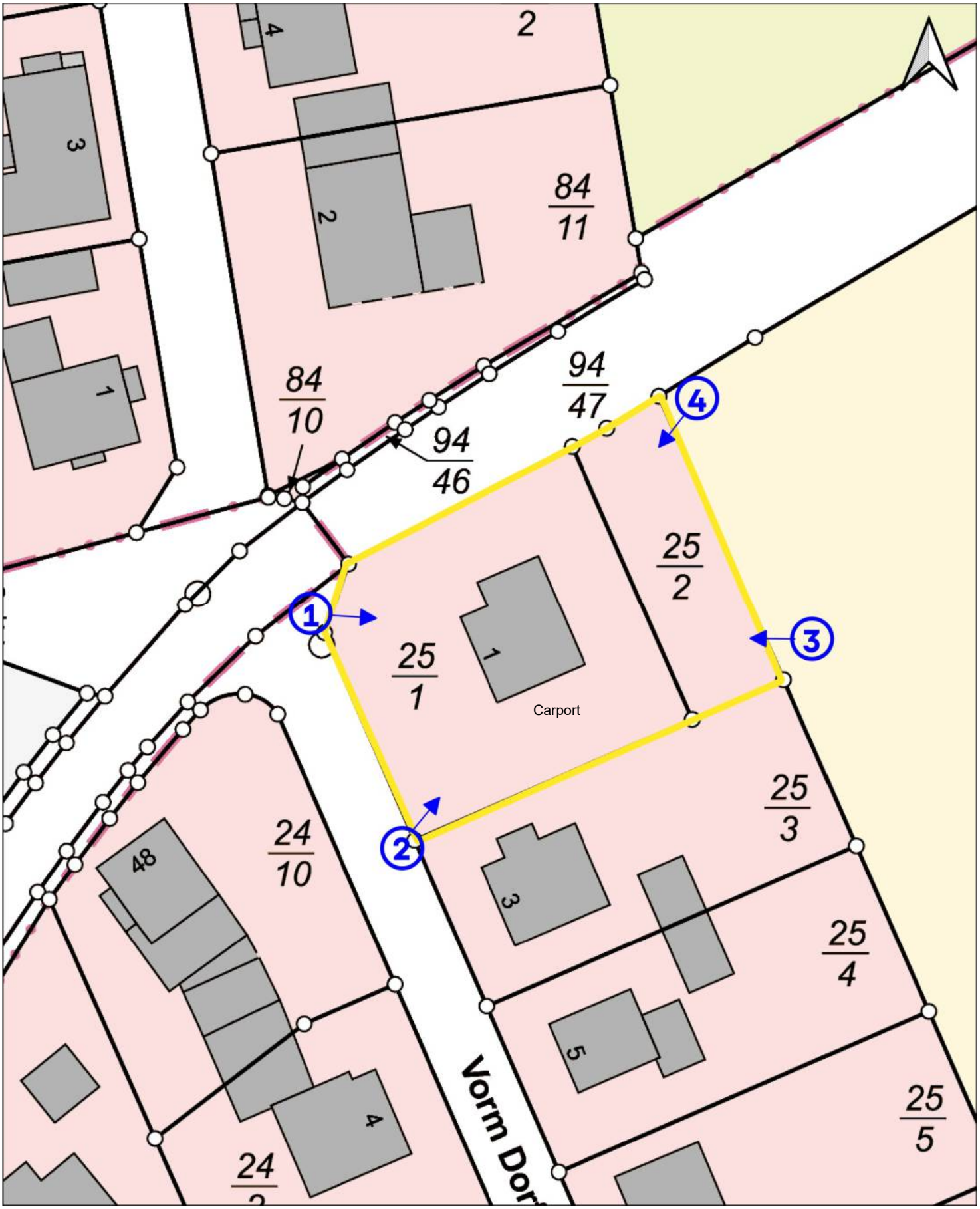
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Niederaula	Gemarkung:	Kerspenhausen
Lage:	Vorm Dorf 1	Homberg (Efze), den 08.07.2026	



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte



(1) = Fotostandpunkt von Bild 1

→ = Blickrichtung des Bildes

Maßstab 1: 500

Kerspenhausen
Vorm Dorf 1

W 10029/2026

Bild 1



Bild 2



Bild 3

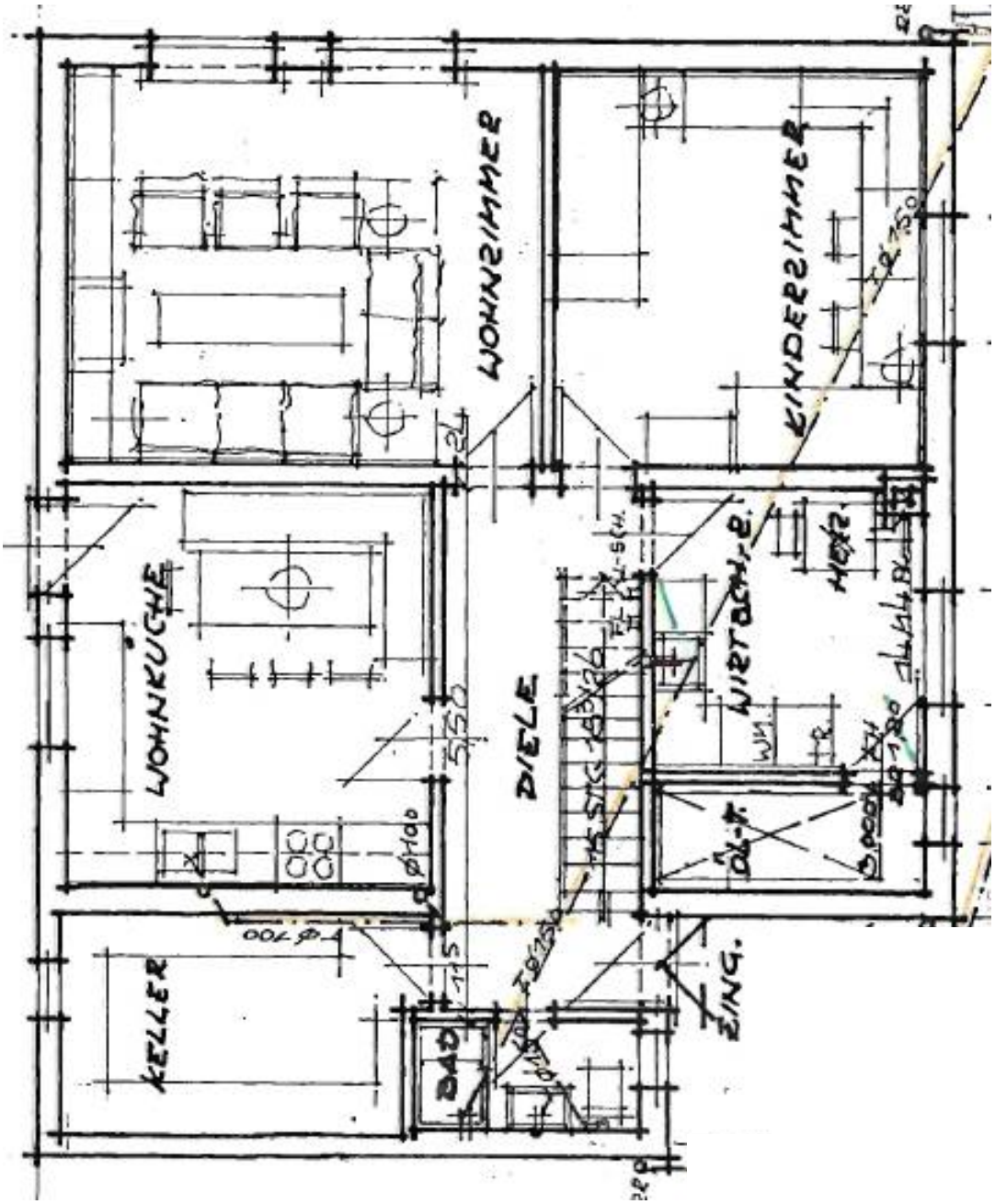


Bild 4



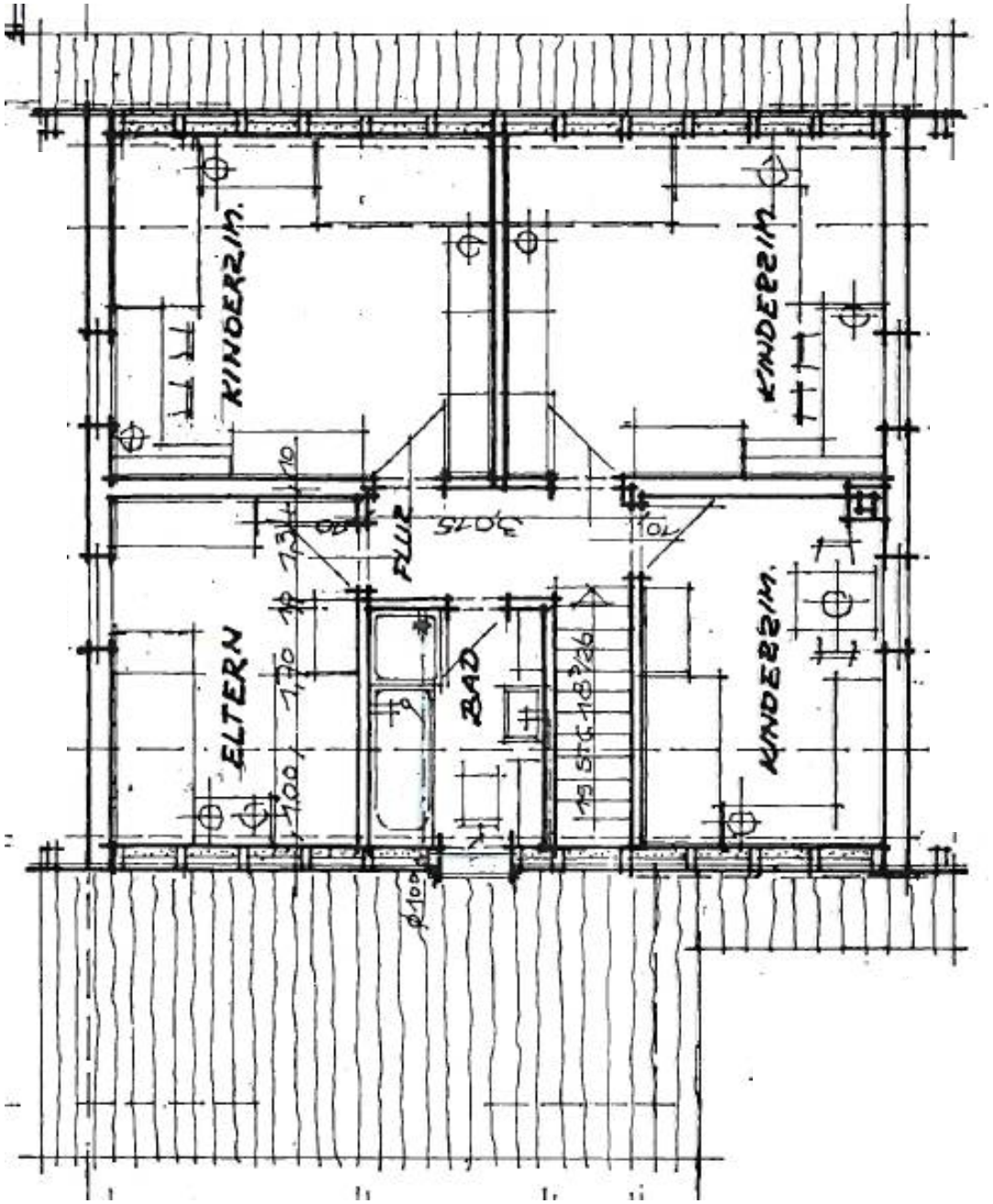
Kerspenhausen **W 10029/2026**
Vorm Dorf 1

ERDGESCHOSS



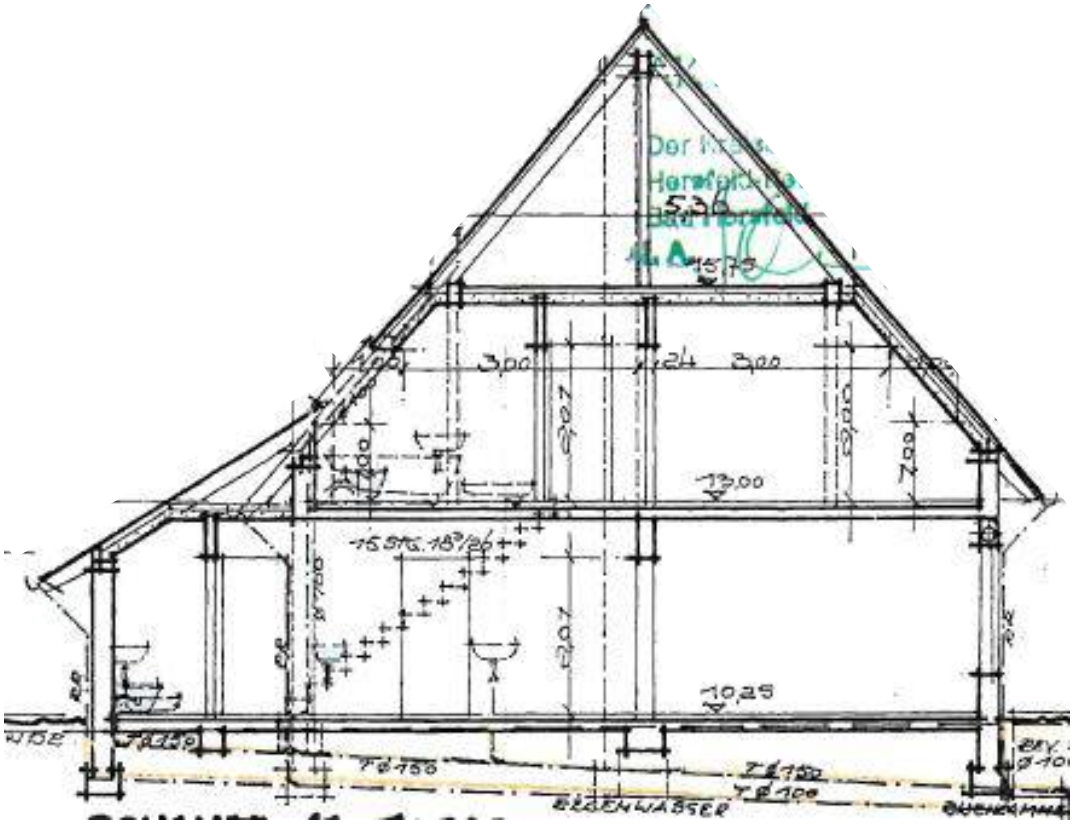
Kerspenhausen **W 10029/2026**
Vorm Dorf 1

DACHGESCHOSS



Kerspenhausen **W 10029/2026**
Vorm Dorf 1

SCHNITT



Kerspenhausen **W 10029/2026**
Vorm Dorf 1

Berechnung der Bruttogrundfläche (nach DIN 277, Teil 1, Abschnitt 3.2.1)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen, den Grundrisszeichnungen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

	Länge		Breite		Faktor		
Wohnhaus							
	9,63	x	9,25	x	2,0	=	178,16 m²
	2,61	x	6,65	x	1,0	=	17,36 m²
Summe:							**178 m²**

Berechnung der Wohnflächen

Grundlage: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage von Grundrisszeichnungen, Bauakten durchgeführt.

	Länge	Breite	Faktor		
Erdgeschoss					
Bad				=	2,89 m²
Diele				=	11,44 m²
Wohnküche				=	16,00 m²
Wohnzimmer				=	20,60 m²
Kinderzimmer				=	16,80 m²
Summe:					**68 m²**
Dachgeschoss					
Flur				=	4,04 m²
Bad				=	4,41 m²
Eltern				=	10,15 m²
Kinderzimmer				=	15,27 m²
Kinderzimmer				=	15,27 m²
Kinderzimmer				=	10,15 m²
Summe:					**59 m²**
Gesamt:					**127 m²**

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (ImmoWertV, Anlage 4, III, Nr. 1)

Standardstufen						
Standard-stufe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	Wägungs-anteil (%)
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen-schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%


84/2
4
3
2
84/11
1
84/10
94/47
94/46
25/2
1
25/1
25/3
24/10
48
3
25/4
Vorm Dorf
5
4
25/5
24/2
7
25/6
23/1
6
Maßstab 1: 500
Datum: 08.07.2026