

## Gutachten über den Markt-/Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 35/25

### Resthof (Wohnhaus mit Scheune)

PLZ, Ort **36272 Niederaula-Kerspenhausen**

Straße **Hohlgasse 6**

Bundesland **Hessen**

Eigentümer

Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**

Gutachter/in

**Volker Dietz**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Sachverständiger gem.  
DIN EN ISO/IEC 17024  
MRICS, HypZert (F), REV



Objektbesichtigungstag **07.05.2026**

Besichtigungsumfang **Innen-/Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag **07.05.2026**

Qualitätsstichtag **07.05.2026**

### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

**90.000 EUR**

## **Fazit**

Das Bewertungsobjekt ist ein Resthof aus Wohnhaus und Scheune.

Das Objekt befindet sich in Niederaula im Ortskern des Ortsteils Kerspenhausen, im nordöstlich gelegenen Wohngebiet, im Kreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen.

Die Makrolage wird mit befriedigend bezeichnet. Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

Die Grundrisskonzeption wird hinsichtlich des Fachwerkgebäudes mit klassisch und zweckmäßig beurteilt.

Die Ausstattung ist noch teilweise vom Ursprungsbaupjahr geprägt, aber es wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung wird mit normal mit Restarbeiten beurteilt.

Der Gesamtzustand ist derzeit mit befriedigend zu bewerten.

## **Erläuterungen zur Vermietbarkeit**

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits, des Ausstattungsstandards und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als gegeben zu beurteilen.

Voraussetzung wäre allerdings die Fertigstellung der Modernisierung und Einbau einer Heizung.

## **Erläuterungen zur Verwertbarkeit**

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer befriedigenden Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird als normal eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen.

## **Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit**

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt.

## **SWOT-Analyse**

### **Positive Objekteigenschaften**

- Kompaktes Wohnhaus
- Großzügige intakte Scheune vorhanden

### **Negative Objekteigenschaften**

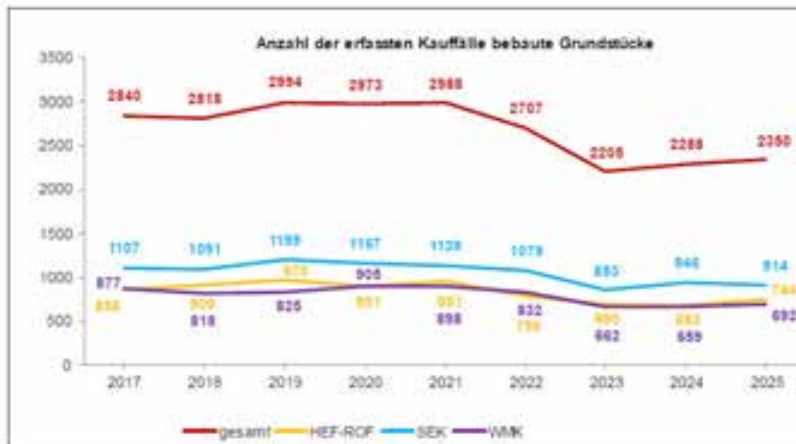
- Gebäude derzeit ohne Heizung
- Keine Gartenfläche vorhanden

## Immobilienmarkt

Normal üblich für ländliche Lagen mit Wohnen, Fachmärkten und Lebensmittelhandel.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hersfeld-Rotenburg 2026

### 10.1 Übersicht Kauffälle



| Kreis<br>Stadt / Gemeinde    | durchschnittliche Kaufpreise 2025<br>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                     |                           |                          |                              |                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
|                              | Baujahre 1950 - 2022                                                          |                     |                           |                          |                              |                     |
|                              | Anzahl                                                                        | mittlerer Kaufpreis | mittlere Grundstücksgröße | mittlerer Bodenrichtwert | Anzahl erfasster Wohnflächen | mittlere Wohnfläche |
|                              |                                                                               | €                   | m²                        | €/m²                     |                              | m²                  |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 139                                                                           | 238.212             | 1.070                     | 50                       | 115                          | 178                 |
| Niederaula                   | 8                                                                             | 371.155             | 887                       | 51                       | 8                            | 204                 |

### Allgemeines

Niederaula weist für die kleine Gemeindegröße überproportional Logistik- und Gewerbeflächen aus, hat wie die meisten ländlichen Regionen keinen echten Büromarkt. Die vorhandenen Mietflächen für Büros sind entweder in der Innenstadt oder in Gewerbegebieten vorhanden. Teilweise werden von kleineren Dienstleistern Wohnungen dazu genutzt.

In den letzten Jahren hat ein Nachfrageboom für Logistikimmobilien eingesetzt. Wesentliche Gründe sind in den steigenden Renditeerwartungen zu finden, da diese Immobilienklassen lange Jahre als Anlageobjekte unterschätzt wurden. Weitere Gründe sind der beständige Bedarf an lager- und Umschlagflächen. Logistikimmobilien werden inzwischen als nachhaltige Anlage mit guter Verzinsung von Investoren eingestuft.

### Vermietungsmarkt

Der typische Vermietungsmarkt ist in Niederaula nicht vorhanden. Vereinzelt werden Privatvermittlungen (meist Wohnen) angeboten.

Vermietungen für Gewerbeimmobilien sind in der Region überregional zu akquirieren. Vorwiegend ist dort noch das Modell "Built to suit", also nutzerbezogenes Bauen üblich. Der Mietmarkt für solche Immobilien ist im Zuge der wirtschaftlichen Veränderung des Marktes in der Logistik, Lagerhaltung und Produktion erst in ländlichen Regionen entstanden. Es ist kein typischer gewerblicher Vermietungsmarkt vorhanden.

## Allgemeine Angaben

### Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend des ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine Parteinahme ausgeschlossen.

### Haftungsausschluss:

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das gesamte Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder Teile daraus ist ohne schriftliche Genehmigung des Erstellers nicht gestattet.

Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, außer es wurde Bezug darauf genommen.

Weitere wesentliche Baumängel und Bauschäden wurden (außer den bewerteten) nicht erkannt, soweit sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar und auch erkennbar wären. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz.

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und /oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für eventuell dargestellte Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Die momentane materielle Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt.

Über die vorliegenden Auskünfte / Informationen hinausgehende Nachforschungen zu weiteren Rechten, Nutzen und Lasten wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194 (Baugesetzbuch)  
ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)  
WertR2006 (Wertermittlungsrichtlinien)  
ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

## Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Der Markt-/Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

### Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Markt-/Verkehrswert eines Grundstücks sieht die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) drei normierte Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren § 24, das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 und das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

### „Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung hinsichtlich der Krisen“

Aufgrund der ausklingenden COVID-19-Pandemie, Ukraine Krieg, Nahost-Konflikt, Klimawandel, Fachkräftemangel, Energiepolitik und auch damit zusammenhängenden Inflation und Zinsentwicklung bestehen Markteinflüsse, die Auswirkungen auf die Wertermittlung in verschiedenem Ausmaß haben können. Am 05.05.2023 wurde von der WHO erklärt, dass die Notlage bezüglich COVID-19 vorbei sei, die Pandemie dauert aber noch an.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb impulsiver volatil, also schwankend und ggf. unstetig. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind teilweise mit Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist somit auch krisenbezogen angeraten.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW/Köln) hat in einer Studie die gesamten volkswirtschaftlichen Kosten mit wirtschaftlichen Ausfällen von rund 545 Milliarden für den Zeitraum der letzten vier Jahre (2020-2024) beziffert. Die Deutschen gaben in dieser Zeit 400 Milliarden Euro weniger für ihren Konsum aus, das sind in etwa 4.800 € pro Person.

Die neuen Kriegsschauplätze in der Ukraine, Gazastreifen und Iran haben die Krisen fortgesetzt. Steigende Zinsen haben ebenfalls das Investitionsverhalten und somit die Preisentwicklung verändert. Aktuell werden die Märkte durch Zollverhandlungen und globale Machtstrukturen volatil beeinflusst.

## **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

### Gewähltes Verfahren Bodenwert

Vergleichswertverfahren, anhand von Bodenrichtwerten

### Gewähltes Verfahren Gebäude

Sachwertverfahren

### Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstück als Summe von:

Bodenwert + Sachwert

## **Begründung der Verfahrenswahl**

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurde das Vergleichswertverfahren gewählt, da für das zu bewertende Grundstück Vergleichswerte aus der Bodenrichtwertkarte vorliegen (gem. §24 + §40 ImmoWertV).

### Objektart/Typus

Zu bewerten ist hier ein Resthof, bestehend aus einem Wohnhaus und einer Scheune.

### Verfahren

Das Bewertungsobjekt ist von der Lage, Struktur und Flächenaufteilung ein Wohnobjekt und wird daher in der Regel primär mit dem Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV berechnet.

Der tatsächliche Marktwert ist durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) zu ermitteln, da es sich bei dem vorstehenden Objekt um ein in der Regel eigengenutztes Gebäude handelt.

Das Verkehrswertgutachten folgt den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgestellt. Die Bewertung gemäß dem Vergleichswert ist hier wegen der mangelnden Datenlage nicht möglich. Somit wird den Kriterien des Sachwertverfahrens gefolgt, wofür Datengrundlagen vorhanden sind bzw. fundiert aufgestellt werden können.

Der Verkehrswert des Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die wirtschaftliche Lage des regionalen Immobilienmarktes zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu würdigen.

## **Vorbemerkungen**

### Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld  
– Vollstreckungsgericht –  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

### Eigentümer



### Sachverständigenbüro

hessenWert  
Elisabeth-Selbert-Str. 36  
36251 Bad Hersfeld

Tel: + 49 66 21 / 89 30 0  
Fax: + 49 66 21 / 89 30 20  
e-Mail: [info@hessenwert.com](mailto:info@hessenwert.com)  
[www.hessenwert.com](http://www.hessenwert.com)

### Gutachter

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz  
MRICS  
HypZert (F)  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
REV TEGoVA (Recognised European Valuer)  
WAVO WRV (World Recognised Valuer)

### Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld, am 30.03.2026 (Eingang 13.04.2026) beauftragt, den beschlagnahmten Grundbesitz durch Beschluss vom 30.03.2026 (Aktenzeichen: 4 K 35/25) zu bewerten.

Grund der Gutachtenerstellung ist der Zweck der Wertfeststellung.

### Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich gemäß Auftrag (§ 63 Abs. 1 ZVG) auf den Grund und Boden des Grundstücks einschließlich der aufstehenden Gebäude.

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

### Besondere Annahmen in der Bewertung

keine

## **Objektbesichtigung**

Zum Ortstermin am Donnerstag, den 07.05.2026 um 17.00 Uhr wurde jeweils fristgerecht mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Herr

[REDACTED]

b.)

[REDACTED]

### Tag der Ortsbesichtigung

Donnerstag, den 07.05.2026 um 17.00 Uhr

### Teilnehmer am Ortstermin

[REDACTED] nahm an dem Ortstermin teil und ermöglichte eine vollumfängliche Besichtigung des gesamten Objektes.

Für den Sachverständigen:  
Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Volker Dietz, MRICS, HypZert F

### Gegenstand der Besichtigung

Es konnten alle Gebäudeteile von innen und außen besichtigt werden.

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Nach kurzer Vorstellung und Einleitung zur Begutachtung erfolgte die Innen-, dann die Außenbesichtigung des Objektes in Anwesenheit aller Ortstermineteilnehmer.

Das Einverständnis zur Erstellung von Fotos wurde vom Unterzeichner beim Ortstermin eingeholt und mündlich bewilligt.

**Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:**

- Auftrag zur Gutachtenerstellung - Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 30.03.2026
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht - vom 30.03.2026
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Bad Hersfeld, Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Niederaula  
Kreisausschusses Hersfeld-Rotenburg Fachdienst Bauordnung vom 09.12.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 23.01.2026
- Auskunft über Erschließungskosten der Gemeinde Niederaula vom 17.12.2025

## Erläuterungen Makrolage

|                   |                      |                                                         |
|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| Bundesland        | Hessen               |                                                         |
| Regierungsbezirk: | Kassel               |                                                         |
| Landkreis         | Hersfeld / Rotenburg | 117.103 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 30.06.2025) |
| Gemeinde          | Niederaula           | 5.201 Einwohner (Statistisches Bundesamt, 31.12.2025)   |
| Ortsteil          | Kerspenhausen        | 794 (Portal der Gemeinde Niederaula, Stand 31.12.2021)  |

### Private Kaufkraft

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)                 | 92     |
| Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]                   | 135    |
| Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 26.051 |

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

|                                                                           |       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)                 | 88    |
| Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]                   | 31    |
| Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 6.099 |

### Kaufkraftbindung im Einzelhandel

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100) | 72 |
|-------------------------------------------|----|

### Einzelhandelszentralität

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100) | 89 |
|---------------------------------------------------|----|

### Einzelhandelsrelevanter Umsatz

|                                                         |       |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]                       | 22    |
| Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)                 | 4.421 |
| Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100) | 78    |

Bevölkerungsdichte 81 Einwohner/km<sup>2</sup> (Statistisches Bundesamt, 31.12.2025)

Arbeitslosenquote (April 2026) Kreis Hersfeld-Rotenburg: 4,7 %  
Hessen: 6,0 %  
Deutschland: 6,4 %

Demographieentwicklung seit 2011 -3,2 % (wegweiser-kommune.de - Stand 2023)

Demographietyp Typ 3 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung)

Verkehrsanbindung überörtlich Niederaula liegt an den Autobahnen A 4, A 5 und A 7.  
Anschlussstelle Niederaula an die A 7 liegt in der Gemeinde.

Bundesstraßen B62, B454

Den nächsten Bahnanschluss bietet somit die etwa zwölf Kilometer entfernte Kreisstadt Bad Hersfeld.

Buslinie 380, 390 und Sammeltaxianschluss (Nordhessischer Verkehrsverbund)

Frankfurter Flughafen in ca. 137 km, ca. 90 Minuten

Niederaula ist eine Marktgemeinde im osthessischen Landkreis Hersfeld-Rotenburg.

Niederaula grenzt im Norden an die Gemeinde Kirchheim und die Stadt Bad Hersfeld, im Osten an die Gemeinde Hauneck, im Süden an die Gemeinde Haunetal (alle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und die Stadt Schlitz (im Vogelsbergkreis) sowie im Westen an die Gemeinde Breitenbach am Herzberg (im Landkreis Hersfeld-Rotenburg). Die nächsten größeren Städte sind Bad Hersfeld 10 km nordöstlich, Alsfeld 24 km westlich und Fulda 29 km südlich gelegen.

Die Marktgemeinde besteht aus den acht Ortsteilen Niederaula, Mengshausen, Solms, Niederjossa, Hattenbach, Kleba, Kerspenhausen und Hilperhausen.

Durch die zentrale Lage der Gemeinde an den Autobahnen 4, 5 und 7, haben sich hier viele Unternehmen aus der Logistikbranche angesiedelt. Die größten Unternehmen aus dieser Branche sind ein internationales Postverteilzentrum der Deutschen Post, ein Umschlagplatz der TNT Innight GmbH & Co. KG, ein Verteilerzentrum von UPS, ein Sortierzentrum von GO! Express & Logistics, ein Umschlagplatz der System Alliance und ein Lager der Stappert Spezial-Stahl Handel GmbH. Weitere kleinere Firmen aus unterschiedlichen Branchen sind der Hersteller von Kunststoffbehältern Gies GmbH & Co. Kunststoffwerk KG, der Hersteller von Isolierkannen Rotpunkt Dr. Anso Zimmermann GmbH und das Ziegelwerk und Baufachhandel Julius Zange GmbH & Co.KG.

#### **Lageeinschätzung Makrolage**

Niederaula ist mit seiner zentralen Lage innerhalb Deutschlands gut für die Funktion als zentrales Hub für Stückgutverkehre und Standorte für national orientierte Distributionszentren geeignet. Dieses sind auch optimale Voraussetzungen für den Handel im Non-Food-Bereich.

Die Makrolage ist auf Grund der Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg insgesamt mit befriedigend zu bewerten.

## **Erläuterungen Mikrolage**

### Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Ortsteils Kerspenhausen.

### Versorgungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Kerspenhausen selbst ist keine wesentliche Versorgung möglich.  
Versorgungsmöglichkeiten sind in Niederaula bzw. Bad Hersfeld vorhanden.

### Art der Bebauung und Nutzung in der Straße

Die Straße ist geprägt durch Resthöfe und Wohnbebauungen.

### Umwelteinflüsse

Emissionen und Immissionen konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

### Verkehrsanbindung örtlich

Die Verkehrsanbindung wird mit lagetypisch (Ortsteil, dörfliche Lage) angegeben.

### Einschätzung der Lage

Die Wohnlage wird mit befriedigend eingeschätzt.

### Beurteilung bzgl. der vorhandenen Nutzung

Die vorhandene Nutzung wird mit befriedigend beurteilt

### Bewertung der Mikrolage

Die Mikrolage für Wohnzwecke wird mit befriedigend im ländlichen Raum/Umfeld bewertet.

## Grundstücksbeschreibung

### Gestalt und Form

#### Straßenfront

Das bebaute Grundstück ist an der nordöstlichen Grundstücksseite über Hohlkasse befahrbar, Straßenfront ca. 16 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 20 m.

#### Grundstücksgröße

277 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch

#### Grundstücksform

Unregelmäßiger Zuschnitt, bestehend aus einem Flurstück.

#### Topographie

Das Grundstück weist eine nahezu ebene Topografie auf, leichter Geländeanstieg im Straßenverlauf von Südost nach Nordwest.

### Erschließungszustand

#### Straßenart und Straßenausbau

Fertig ausgebaute, asphaltierte Dorfstraße mit gepflasterten Gehwegflächen, Beleuchtung.

#### Höhenlage zur Straße

Grundstückerschließung von Hohlkasse her auf Straßenhöheniveau.

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) sind augenscheinlich vorhanden. Inwieweit ein Gasanschluss vorliegt ist nicht ersichtlich. Das Gebäude ist derzeit ohne Heizung.

#### Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

Der Schuppen ist dreiseitig als Grenzbebauung errichtet. Das Wohnhaus ist an der Hohlkasse ohne Grenzabstände gebaut. Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

#### Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)

Normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## **Öffentlich-rechtliche Angaben**

### **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wurde nach den Angaben im Grundbuch unterstellt.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Lt. Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

### **Festsetzung im Bebauungsplan**

Lt. Onlineauskunft liegt das Objekt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes.

Bauen gemäß § 34 BauGB ist hier Baurechtsgrundlage.

### **Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Das zu bewertende Grundstück wird daher eingestuft als, baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossenes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei zukünftigen öffentlichen Bauarbeiten kommunale Abgaben/Beiträge erhoben werden (ebp = erschließungsbeitragspflichtig). Da diese aber im gleichen Maße den Grundstückswert erhöhen, sind diese hier nicht zu berücksichtigen.

Auskunft über Erschließungs-/Anliegerbeiträge der Gemeinde Niederaula, Bauamt vom 17.12.2025 lag vor.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Straße wurde Mitte der 1960er ausgebaut. Im Jahr 2012 wurde die Straße teilweise erneuert. Die Eigentümer wurden damals zu entsprechenden Erschließungsbeiträgen herangezogen. Es liegen keine Planungen für den Ausbau der angrenzenden Straße „Hohlgrasse“ vor.

### **Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### **Denkmalschutz**

Laut Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 11.12.2025 ist das Objekt derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind.

### **Hochwassergefährdung**

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Quelle: GeoVeris VDS 2021

### **Starkregengefährdung**

Das Gebiet liegt in der Gefährdungszone mittel, Quelle: DLR 2017

### **Bauordnungsrecht**

Eine Baugenehmigung lag nicht vor, es wird davon ausgegangen, dass das Objekt baurechtliche Konformität besitzt.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt.

**Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten**

Der Schuppen ist dreiseitig als Grenzbebauung errichtet. Das Wohnhaus ist an der Hohlgrasse ohne Grenzabstände gebaut. Genehmigung wird hier vorausgesetzt.

**Nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## Objektbeschreibung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

## Gebäudeart

Das Bewertungsobjekt ist ein Resthof, bestehend aus einem Wohnhaus mit Scheune.

## Baujahr

Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt.

## Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Wohnhaus: Es haben im Objekt Sanierungsarbeiten stattgefunden, diese sind aber noch nicht vollständig abgeschlossen. Kellergeschoss konnte nicht begangen werden. Es sind von außen keine normalüblichen Kellerfenster vorhanden.

Eine umfassende Sanierung wurde nicht durchgeführt. Es handelt sich weitestgehend um Renovierungsarbeiten.

## Geschosse

### Wohnhaus:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

### Scheune:

Erdgeschoss, die Scheune hat Heuboden und weitere Lagerebenen, diese sind nicht als klassische Geschosse zu bewerten.

## Baubeschreibung Wohnhaus

|                      |                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion         | Augenscheinlich im Erdgeschoss Mauerwerk massiv, Obergeschoss und Dach in Fachwerkbauweise                                                                               |
| Dach                 | Satteldach, Tondachsteine, Zinkrinnen- und -fallrohre                                                                                                                    |
| Keller               | Der Keller konnte nicht begangen werden                                                                                                                                  |
| Fassade/Außenansicht | Fachwerkfassade mit geputzten und gemalten Gefachen. Erdgeschoss geputzt und gemalt                                                                                      |
| Balkon               | Nicht vorhanden                                                                                                                                                          |
| Wände                | Mauerwerk bzw. tlw. Fachwerkkonstruktion, tlw. verputzt und tapeziert                                                                                                    |
| Decken               | EG/OG: Holzbalkendecke (augenscheinlich)<br>OG/DG: Holzbalkendecke (augenscheinlich)                                                                                     |
| Treppen              | EG-DG: Holzwagentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer                                                                                                                   |
| Fenster              | Kunststoffisiererglasfenster verschiedene Baujahre (2005, 2010, etc.) tlw. mit Aufsatzrolläden                                                                           |
| Außentüren           | Haupteingangstür: Kunststoffdrehtüranlage mit kleinem quadratischen Glasausschnitt, Drückstange Edelstahl<br><br>Nebeneingang: Kunststoffdrehtüranlage (Älteres Baujahr) |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innentüren            | Holztüren, tlw. mit Glasausschnitten, Drückergarnituren                                                                                                                                                                                            |
| Fußböden              | Verschiedene Beläge: Fliesen, Laminat, Korkboden im Obergeschoss                                                                                                                                                                                   |
| Elektro-Installation  | Verteilung tlw. noch mit Schraubsicherungen, FI vorhanden<br>Die Elektrik ist augenscheinlich nicht komplett erneuert worden.                                                                                                                      |
| Sanitäre Installation | zweckmäßig, Bäder noch zeitgemäßer Stil und Ausstattung<br>Obergeschoss / Bad: Stand-WC, Waschtisch, Dusche<br>Erdgeschoss / Bad: vorgerichtet im Übergang zur Scheune, Fertigstellung ist noch nicht erfolgt. Die Funktion wurde nicht überprüft. |
| Heizung/Technik       | Derzeit keine Heizung vorhanden<br><br>Einzelofen im Obergeschoss bereits angeschlossen (Abnahme lag nicht vor)<br>Einzelofen im Erdgeschoss noch nicht angeschlossen                                                                              |
| Sonstiges             | 4 Treppenstufen zum Zugang Erdgeschoss<br>Einfache Vordachkonstruktion aus Stahl mit transparenter Kunststoffwellplatte                                                                                                                            |

### Beurteilung des Zustandes

|                                        |                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrisskonzeption                    | zweckmäßig                                                                                                                                                   |
| Beurteilung der Ausstattung            | Einfache Ausstattung                                                                                                                                         |
| <u>Beurteilung des Gesamtzustandes</u> | Der Gesamtzustand ist mit befriedigend zu bewerten. Es haben tlw. Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten stattgefunden. Diese sind noch nicht fertiggestellt. |

### Scheune

|                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion         | Fachwerkkonstruktion mit gemauerten Gefachen                                         |
| Dach                 | Satteldach, Tondachsteine                                                            |
| Fassade/Außenansicht | Fachwerk mit geputzten Gefachen                                                      |
| Garagentore          | Holztor mit Schlupftür                                                               |
| Sonstiges:           | Heuboden vorhanden mit verschiedenen Lagerebenen, aber nicht als Geschoss anzusetzen |

### Außenanlagen

|                     |                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befestigung         | Betonpflaster                                                              |
| PKW-Stellplätze     | Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden                              |
| Freiraum Gestaltung | Keine nennenswerten Aussenanlagen vorhanden.                               |
| Einfriedung         | Keine Einfriedung vorhanden, außer ein kleiner Bereich mit Beton L-Steinen |

### Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

### Energetischer Standard

Der energetische Standard ist aus dem Baujahr. Ein Energieausweis lag nicht vor.

### Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist im Gebäude nicht gegeben.

**Besonderheiten zum Objekt:**

Der Zustand des Gebäudes ist mit Restarbeiten behaftet. Die Funktionen der verbauten Elektrik, Sanitär, Zu- und Abwasser ist nicht überprüfbar gewesen im Ortstermin. Die Heizung ist noch herzustellen, soweit zulässig mindestens Elektrisch und mit den zwei vorhandenen Öfen.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete. Leerstand).

### Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

| Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Anzahl / Einheit | € / Einheit | € / Gesamt |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------|
| <p>Ansatz für fehlende Heizung<br/>Wägungstabelle für Ansatz Normalherstellungskosten (NHK):<br/>Ansatz Heizung 9 % der NHK</p> <p>(Siehe hierzu auch Ansatz der Normalherstellungskosten für das Wohnhaus unter „Erläuterungen zum Sachwert“)</p> <p>NHK Wohnhaus: 1.284 €/m<sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche)</p> <p>1.284 €/m<sup>2</sup> BGF x 180 m<sup>2</sup>/BGF x 9 % = 20.800 €<br/>20.800 € x Faktor 0,8 für einfache Ausführung und marktangepassten Abschlägen = 16.640 €</p> <p>Zuzüglich rd. 20 % Restarbeiten für Verlegung Heizleitungen und anschließende Nacharbeiten:<br/>16.640 € + 20 % (3.328 €) = 19.968 €</p> <p>Es werden rd. 20.000 € als Ansatz für die fehlende Heizung gewählt.</p> |                  |             | 20.000 €   |
| <p>Allgemeine Renovierungsarbeiten (tlw. Fertigstellungen)<br/>EG + OG = 120 m<sup>2</sup> BGF x 0,8 Ausbaufaktor = 96 m<sup>2</sup></p> <p>150 €/m<sup>2</sup> BGF x 96 m<sup>2</sup>/BGF = 14.400 €</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | pauschal         |             | 14.400 €   |
| Summe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |             | 34.400 €   |

Es werden als Abschlag für die **Renovierungsarbeiten und Einbau Heizung rd. 34.400 €** abgezogen.

Dieser Wertansatz muss nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen. Der Ansatz ist als angemessener Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zur Wertfindung ermittelt.

Durch die Alterswertminderung und auch durch die Wichtung der Standardstufen bei den NHK's wurde hier eine Würdigung vorhandener Baumängel/Bauschäden/Reparaturstau vorgenommen.

Weitere erforderliche Kleinreparaturen werden hier nicht gesondert zum Anzug gebracht sondern finden Ihre Würdigung in den gewählten Instandhaltungskosten.

Diese Angaben ersetzen kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, können bei Feststellung jederzeit berücksichtigt werden.

### **Fehlender Gartenanteil**

Für diese Immobilienart wird ein Gartenanteil erwartet. Der Marktteilnehmer wird den fehlenden Garten abschlägig bewerten.

Diese untypische, nachhaltige Struktur wird mit rd. 5 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zum Abzug gebracht.

Es wird als Abschlag für den fehlenden Gartenanteil 5 % auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert abgezogen.

## Grundbuch

Auszug vom: 28.11.2025  
Amtsgericht: Bad Hersfeld  
Grundbuch von: Kerspenhausen

## Bestandsverzeichnis

| Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung     | Flur | Flurstück(e) | Wirtschaftsart und Lage: | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|-------|----------------|---------------|------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 943   | 1              | Kerspenhausen | 10   | 57/1         | Hohlgasse 6              | 277,00                   |

Gesamtfläche 277,00  
davon zu bewerten 277,00

## Abteilung I, Eigentümer

## Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

| Band/<br>Blatt | Lfd.Nr<br>Abt II. | Lfd.Nr.<br>BV | Flurstück | Eintragung                                                                                                                                            | Bemerkung | Wert (EUR) |
|----------------|-------------------|---------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| 943            |                   | 1             | 57/1      | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet {Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 35/25); eingetragen am 28.11.2025. |           |            |

## **Erläuterungen zum Grundbuch**

### **Prüfung**

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

### **Herrschvermerk**

Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches und benennt das Recht, von dem ein Grundstück begünstigt wird.

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

### **Abteilung II**

In Abteilung II des oben genannten Grundbuches sind die vorgenannten Eintragungen vorhanden.

#### Bemerkung zu Lfd. Nr. 4:

Das Recht betrifft den Bewertungsanlasses (Zwangsversteigerung) und ist hier als wertneutral einzustufen.

### **Sanierungsvermerk**

In Abt. II des Grundbuchs ist kein Sanierungsvermerk eingetragen

### **Weiter Einträge im Grundbuch**

Keine weiteren wertrelevanten Einträge.

## **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**

### **Baulasten**

Auskunft liegt schriftlich vor.

Datum: 09.12.2025

Quelle: Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, Bauaufsicht

Inhalt: Keine Eintragungen vorhanden

### **Altlasten**

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Insofern wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten dennoch Immissionen vorhanden sein und/oder bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem Sondergutachten eines entsprechenden Sachverständigen oder Institutes festzustellen.

## Bodenwert

| Grundstücksteilfläche |             | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentier-lich* | Bodenwert |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |               | EUR       |
| 1                     | Grundstück  | 277            | 32,00              |                |                    |                |                    | Ja            | 8.864     |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**8.864**

## Erläuterungen zum Bodenwert

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 Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 40 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, könne diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

### Grundlage/Basis

|                                   |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwert / Vergleichswert:  | 32,00 €/m <sup>2</sup>                               |
| Stichtag:                         | 01.01.2026                                           |
| Bodenrichtwertzone:               | 23240001                                             |
| Qualität:                         | baureifes Land                                       |
| Beitragszustand:                  | erschließungsbeitragsfrei                            |
| Nutzungsart:                      | Gemischte Baufläche                                  |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): | keine Angaben vom GAA                                |
| Fläche des Richtwertgrundstücks:  | keine Angaben vom GAA                                |
| Quelle:                           | Geoportal hessen.de. BORIS hessen, Gutachterausschuß |

Der Bodenwert mit 32,00 €/m<sup>2</sup> wird als nachhaltig erachtet und als realistischer Bodenwert in die weitere Berechnung eingestellt. Es wird sich hier an die Vorgaben des Gutachterausschusses gehalten, dem das Bewertungsobjekt den benachbarten Grundstücken in der Typologie im Wesentlichen entspricht. Ein Umrechnungskoeffizient wird daher nicht angesetzt.

### Anpassung

Der BRW (Bodenrichtwert) wird ohne weitere Anpassungskoeffizienten als richtig und vergleichbar zu den benachbarten Lagen angenommen.

## Sachwert

### Sachwert (Verkehrswert)

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau- | GND   | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlagen |               | Alterswert-minderung |        |        | Alterswertg. Herst.-kosten |         |
|-------------|-----------------------|------|-------|-----|------------------------------------------|---------------|----------------------|--------|--------|----------------------------|---------|
|             | Gebäude               | jahr | Jahre |     | Anzahl                                   | EUR           | %BNK                 | Ansatz | %      | EUR                        |         |
| 1           | Wohnhaus              | 1    | 1986  | 70  | 30                                       | 180,00 m² BGF | 1.284                | 17,00  | Linear | 57,15                      | 115.870 |
| 2           | Scheune               | 1    | 2016  | 30  | 20                                       | 111,00 m² BGF | 421                  | 11,00  | Linear | 33,34                      | 34.577  |

Σ 150.447

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten 150.447**

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% 4.513

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 154.960**

+ Bodenwert 8.864

**Vorläufiger Sachwert 163.824**

± Marktanpassung -20,00% -32.765

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 131.059**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Abschlag für fehlenden Gartenanteil -5,00% -6.553

- Wertminderung wegen  
Renovierungsarbeiten -14.400  
Einbau Heizung -20.000

**SACHWERT 90.106**

## Erläuterungen zum Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 - 8) ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Grundlage sind die gewöhnlichen, regionalen Herstellungskosten (NHK 2010, ImmoWertV Anlage 4), die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten (besonders preisgünstige oder auch überzogene) finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf Erfahrungssätzen sowie auf Angaben in der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe und Ausbauverhältnis. Alter und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes sind hierbei zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, dem vorläufigen Sachwert der Außenanlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich dann nach Berücksichtigung des Sachwertfaktors. Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ergibt sich dann der Sachwert.

## Bruttogrundflächen-Ermittlung (BGF)

Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Massen und Berechnungen wurden mit den Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

Geringe Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher möglich. Dieses wirkt sich jedoch nicht oder nur unwesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die BGF wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

(Kellergeschoss konnte nicht begangen werden. Es sind von außen keine normalüblichen Kellerfenster vorhanden. Eine Ansatz in der BGF erfolgt an dieser Stelle nicht.

| Geschoss/Nutzung                                  | Länge  | Breite | Faktor | Faktor | BGF (m²)      |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| <b>Wohnhaus</b>                                   |        |        |        |        |               |
| Kellergeschoss / kein Ansatz                      |        |        |        |        |               |
| Erdgeschoss                                       | 10,000 | 6,000  | 1,000  | 60,00  | 60,00         |
| Obergeschoss                                      | 10,000 | 6,000  | 1,000  | 60,00  | 60,00         |
| Dachgeschoss (unausgebaut)                        | 10,000 | 6,000  | 1,000  | 60,00  | 60,00         |
| <b>Gesamtsumme BGF - Wohnhaus</b>                 |        |        |        |        | <b>180,00</b> |
| <b>Scheune</b>                                    |        |        |        |        |               |
| Erdgeschoss<br>(11,50 + 12,60)/2, (9,00 + 9,40)/2 | 12,050 | 9,200  | 1,000  | 110,86 | 110,86        |
| <b>Gesamtsumme BGF - Scheune</b>                  |        |        |        |        | <b>110,86</b> |

### Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer kann durch Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung und andere Gegebenheiten verlängert oder verkürzt werden. Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, aber unter Berücksichtigung des individuellen Erhaltungszustandes und durchgeführter Modernisierungen des Gebäudes sowie die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung bezüglich der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen.

Im Vordergrund steht daher nicht die technische Lebensdauer des Gesamtgebäudes, sondern die Erwartungen des Marktes hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus der ImmoWertV (Anlage 1 zu §12 Absatz 5, Satz 1) für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile entnommen und ggf. auf das Objekt bezogen angepasst.

| Gebäudeteil     | Baujahr   | Ansatz<br>GND | Restnutzungsdauer (RND) |                  |                |
|-----------------|-----------|---------------|-------------------------|------------------|----------------|
|                 |           |               | Fiktives<br>Baujahr     | Alter<br>(Jahre) | RND<br>(Jahre) |
| Wohnhaus        | unbekannt | 70            | 1986                    | 40               | 30             |
| Scheunengebäude | unbekannt | 30            | 2016                    | 10               | 20             |

Gem. ImmoWertV - Anlage 1:

#### Hinsichtlich der Modellkonformität:

Das Bewertungsobjekt ist eine Hofreite, bestehend aus Wohnhaus und Scheunengebäude

Die ImmoWertV 2021 trat am 01.01.2022 in Kraft und ersetzte die ImmoWertV (2010) sowie die bis dahin geltenden Wertermittlungsrichtlinien. Durch den in § 10 ImmoWertV 2021 geregelten Grundsatz der Modellkonformität, wurden im Rahmen der Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 Übergangsregelungen notwendig. Bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 konnte bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (§ 53 Absatz 2).

Die Auswertung der in diesem Immobilienmarktbericht dargestellten Sachwertfaktoren für Hofreiten erfolgte noch anhand der alten Rechtsgrundlage - Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre (siehe Modellbeschreibung). Der Gutachterausschuss hat auf der neuen Rechtsgrundlage noch keine Sachwertfaktoren für Hofreiten ermittelt, somit ist die in der vorgenannten Modellbeschreibung aufgeführte Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu berücksichtigen.

#### Wohnhaus

Die Gebäudeeinheit ist in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Ursprungsbaujahr. Dieses ist unbekannt. Es wurden im Gebäude Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Hinsichtlich der wirtschaftlichen RND werden hier 30 Jahre angesetzt.

#### Scheune: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzte Gebäude mit Heuboden. Eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus ist zwar gegeben, aber hinsichtlich des Zustandes werden für die wirtschaftliche RND 20 Jahre angesetzt.

### Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind mit entsprechenden Prozentwerten in den Brutto-Grundflächenwerten der NHK 2010 enthalten.

### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffend Preisindex (§ 36 Abs. 2, ImmoWertV) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist somit nicht möglich.

#### Anpassung Baupreisindex auf Wertermittlungsstichtag

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Index Basisjahr 2010}} = \text{Baupreisindex}$$

#### Stand: I. Quartal 2026:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Wohngebäude:                 | = 1,934 Baupreisindex |
| Bürogebäude:                 | = 1,986 Baupreisindex |
| Gewerbliche Betriebsgebäude: | = 1,973 Baupreisindex |

### Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen. Die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag ist zugrunde gelegt.

Die Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer werden aus der ImmoWertV Anlage 4 / NHK 2010 entnommen. Eine korrekte Anpassung wird mit Wichtung der Standardmerkmale vorgenommen:

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienwohnhaus

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart: 1.32

Standardstufe 3: 790 €/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten

790 €/m<sup>2</sup> abzüglich 17 % Nebenkosten = 675 €/m<sup>2</sup> ohne Nebenkosten

$$675 \text{ €/m}^2 \times 1,934 \text{ Baupreisindex} = 1.304 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 0,985 (BKI 2025)

$$\text{Regionalisierte Herstellungskosten} = 1.304 \text{ €/m}^2 \times 0,985 = 1.284 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten für Scheune

Mehrzweckhalle

Gebäudeart: 18.5

Standardstufe 3: 245 €/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten

245 €/m<sup>2</sup> abzüglich 11 % Nebenkosten = 221 €/m<sup>2</sup> ohne Nebenkosten

Korrekturfaktoren werden nicht angesetzt.

$$221 \text{ €/m}^2 \times 1,934 \text{ Baupreisindex} = 427 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor: 0,985 (BKI 2025)

$$\text{Regionalisierte Herstellungskosten} = 427 \text{ €/m}^2 \times 0,985 = 421 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

## Bestimmung der Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden tlw., den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Wintergärten, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist, falls diese nicht bereits in den NHK (Normalherstellungskosten) enthalten ist, zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschalen Zeitwerten berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Die Ermittlung der NHK der Garage wird hier durch Datengrundlagen nach Typ und Standardstufe durchgeführt.

| Besondere Bauteile | Anzahl | € / Einheit | € / Gesamt | Alterswertgeminderter Ansatz |
|--------------------|--------|-------------|------------|------------------------------|
| Keine vorhanden    |        |             |            |                              |

| Nebengebäude    | Anzahl | € / Einheit | € / Gesamt | Alterswertgeminderter Ansatz |
|-----------------|--------|-------------|------------|------------------------------|
| Keine vorhanden |        |             |            |                              |

## Bestimmung der Normalherstellungskosten für die Außenanlagen

Im Verkehrswert wird gemäß § 37 ImmoWertV werden bauliche Anlagen und Gartenanlagen soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, nach Erfahrungssätzen oder alterswertgemindert nach Herstellungskosten berücksichtigt.

Es werden hier als wertrelevant 3,0 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Außenanlagen im Verkehrswert angesetzt.

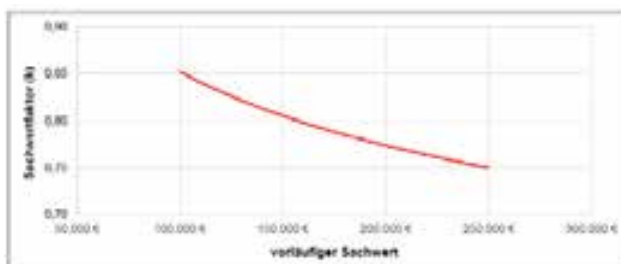
## Marktanpassung durch den Sachwertfaktor:

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen. Daraus resultiert die Datenlage der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach linearer Alterswertminderung.

Immobilienmarkt 2026 für den Kreis Hersfeld-Rotenburg

13.2.2 Regionale Auswertung von Hofreiten:

| vorläufiger Sachwert | Sachwertfaktor (k) | Anzahl Kauffälle |
|----------------------|--------------------|------------------|
| 50.000 €             | -                  | 2                |
| 100.000 €            | 0,85               | 6                |
| 150.000 €            | 0,81               | 23               |
| 200.000 €            | 0,77               | 10               |
| 250.000 €            | 0,75               | 8                |
| 300.000 €            | -                  | 1                |



## Ansatz Sachwertfaktor

Beim dem vorliegenden Bewertungsobjekt liegt der vorläufige Sachwert bei rd. 164.000 €, der Bodenwert bei 32 €/m². Das Objekt liegt innerhalb der Durchschnittsdaten vom Gutachterausschuss.

Abgeleitet wird der Sachwertfaktor lagebezogen mit 0,80 angesetzt.

Die Marktanpassung beträgt somit -20 %, bei einem Sachwertfaktor von angesetzten 0,80

## Pkw-Stellplatz

Es sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden. Der Wert der vorhandenen Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten.

## Photovoltaik/ Solarthermie

keine vorhanden

## Ergebnis

### Verkehrswert

§ 194 BauGB

|              |           |        |
|--------------|-----------|--------|
| <b>Werte</b> | Bodenwert | 8.864  |
|              | Sachwert  | 90.106 |

|                     |                        |        |
|---------------------|------------------------|--------|
| <b>Verkehrswert</b> | Ableitung vom Sachwert | 90.000 |
|---------------------|------------------------|--------|

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 13.07.2026  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
MRICS, HypZert F, REV  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

### Anlagenverzeichnis:

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Beantwortung der gerichtlichen Hinweise</b> | 1 Seite   |
| <b>2</b> | <b>Übersichtskarte</b>                         | 1 Seite   |
| <b>3</b> | <b>Abzeichnung der Flurkarte</b>               | 2 Seiten  |
| <b>4</b> | <b>Luftbild</b>                                | 1 Seite   |
| <b>5</b> | <b>Fotodokumentation 66 Digitalfotos</b>       | 11 Seiten |

### Beantwortung der gerichtlichen Hinweise

|         |                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pos. 1) | Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück.                                                                                        |
| Pos. 2) | Es lagen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.                                                                        |
| Pos. 3) | Keine wertrelevanten vorhanden.                                                                                                          |
| Pos. 4) | Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.                                                                       |
| Pos. 5) | Siehe dazu Gutachten – Ortstermin.                                                                                                       |
| Pos. 6) | Es konnte ein Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden.                                                             |
| Pos. 7) | Zur Bewertung wurden bei dem Ortstermin 80 Digitalfotos angefertigt, davon sind 66 Bilder dem Gutachten als Fotodokumentation beigelegt. |
| Pos. 8) | Es lagen keine Pläne vor.                                                                                                                |
| Pos. 9) | Keine Schäden vorhanden, welche der sofortigen Behebung bedürfen.                                                                        |

### Gerichtliche Zusatzhinweise:

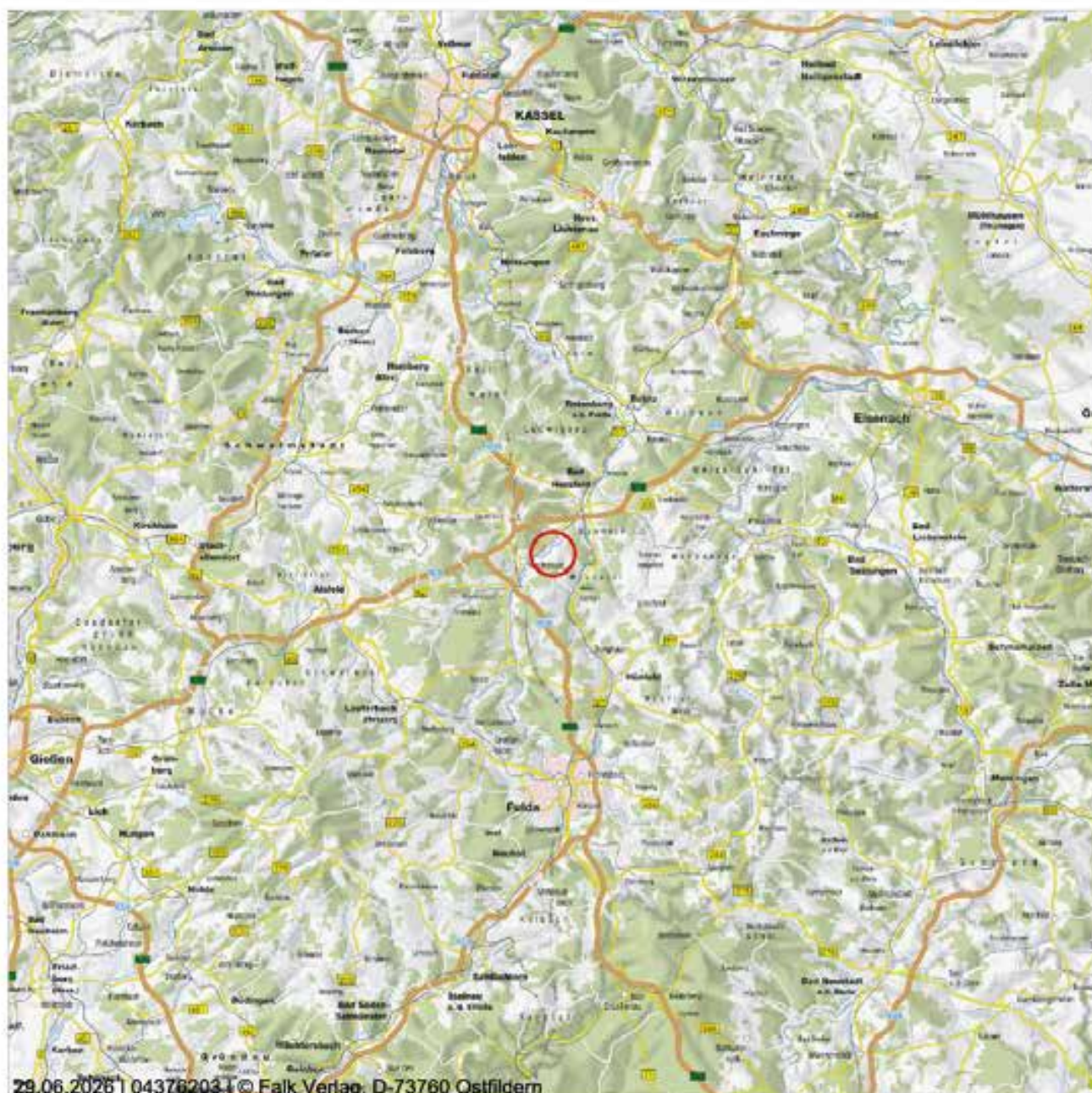
|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| a.) | Das Objekt ist derzeit leerstehend |
| b.) | Nicht vorhanden                    |

# Übersichtskarte MairDumont

36272 Niederaula, Hohlgasse 6



Geoport



29.06.2026 | 04376203 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2026

## Orthophoto/Luftbild Hessen

36272 Niederaula, Hohlgasse 6



29.06.2026 | 04376204 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

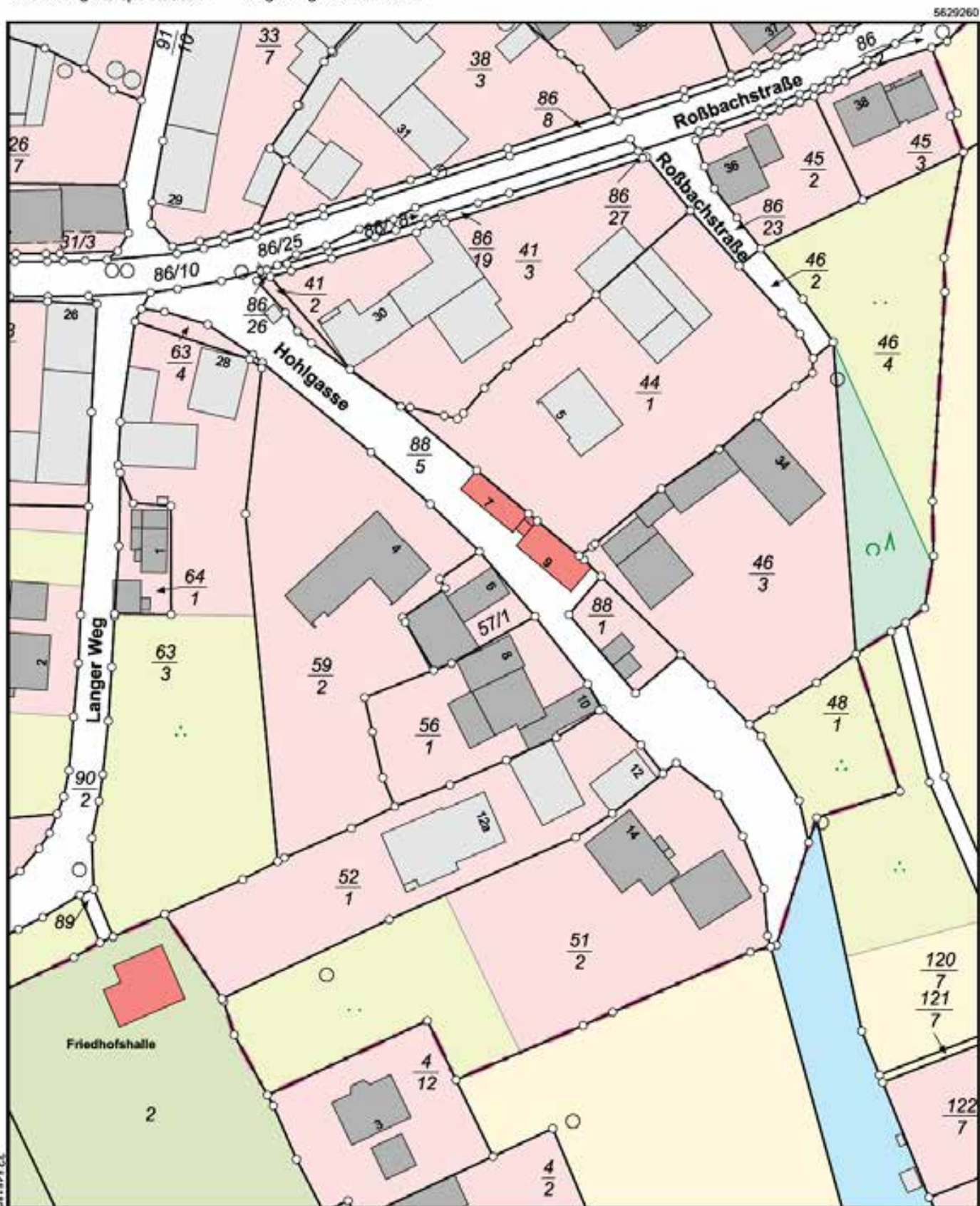
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Flurstück: 57/1  
Flur: 10  
Gemarkung: Kerspenhausen

Gemeinde: Niederaula  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



0 10 20 30 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

## Fotodokumentation



Wohnhaus  
 Ansicht Hohl-gasse  
 Nordostseite / Südostseite



Wohnhaus  
 Ansicht Hohl-gasse  
 Nordostseite



Wohnhaus  
 Ansicht Hohl-gasse  
 Nordostseite / Nordwestseite



Wohnhaus  
 Ansicht Hohl-gasse  
 Nordostseite / Südostseite



Wohnhaus  
 Zugang Erdgeschoss



Wohnhaus  
 Zugang Erdgeschoss



Wohnhaus  
Zugang Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Treppe zu Obergeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss  
Treppenpodest



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



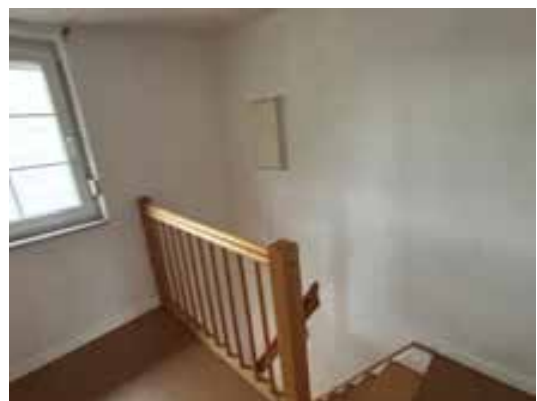
Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Dachgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Obergeschoss  
Treppe zu Erdgeschoss



Wohnhaus / Obergeschoss  
Treppe zu Erdgeschoss



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
Innenansicht



Wohnhaus / Erdgeschoss  
 Innenansicht  
 Zugang Scheune



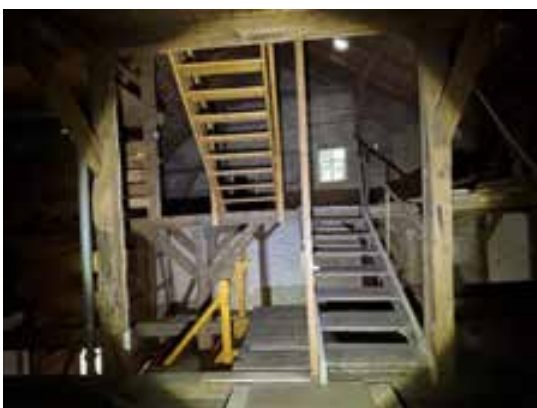
Scheune  
 Innenansicht



Scheune  
 Innenansicht



Scheune  
 Innenansicht



Scheune  
 Innenansicht



Scheune  
 Innenansicht



Scheune  
Innenansicht



Scheune  
Innenansicht



Scheune  
Innenansicht



Scheune  
Innenansicht



Scheune  
Innenansicht



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Umfeld Hohlasse  
Richtung Süd



Umfeld Hohlasse  
Richtung Nord



Umfeld Hohlasse  
Richtung Süd



Umfeld Hohlasse  
Richtung Nord