

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus** und einem **1-2 Familienhaus** bebauten Grundstücks

Röllhausen Hof 4 und 5

und dem **unbebautem Grundstück 15/2**

in **34637 Schrecksbach, Röllshausen**

zum **Wertermittlungstichtag 25.11.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 25.11.2025**



Verkehrswert Hof Röllhausen 4 und 5:	67.000 €
Verkehrswert Grundstück 15/2:	1.500 €

Gutachten Nr.: 25-000192

Gutachter/in:

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 05. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	9
3 Grundlagen der Wertermittlung	10
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	10
3.3 Allgemeine Unterlagen	10
3.4 Eingeholte Informationen	10
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	11
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	11
4.2 Baulasten	11
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungszustand	12
5 Lagebeschreibung	13
5.1 Makrolage	13
5.2 Mikrolage	13
5.3 Straßenbeschreibung	14
6 Grundstücksbeschreibung	14
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	14
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
7.1 Denkmalschutz	15
7.2 Bebauungsplan	15
7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	15
8 Gebäudebeschreibungen	16
8.1 Außenanlagen	19
8.2 Energieausweis und energetische Eigenschaften Haus Nr. 4	20
8.3 Energieausweis und energetische Eigenschaften Haus Nr. 5	20
8.4 Baumängel und Bauschäden	21
8.5 Restnutzungsdauer Haus Nr. 4	21
8.6 Restnutzungsdauer Haus Nr. 5	22
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	23
9.2 Wertermittlungsverfahren	23
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes	24
10 Bodenwertermittlung	25
10.1 Grundlagen	25
10.2 Bodenrichtwerte	25
11 Sachwertermittlung	26
11.1 Grundlagen	26
11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	26
11.3 Vorläufiger Sachwert	28
11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)	29
11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
11.6 Sachwert	30

12	Verkehrswerte	32
13	Anlagenverzeichnis	34

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

mgo Fachverlage: Praxis der Grundstücksbewertung. Aktuelle online- Ausgabe.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Anz.	Anzahl
DIN	Deutsches Institut für Normung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer

Stk.	Stück
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von				XXX 03.06.2024 Schwalmstadt Röllshausen
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
1	10	15/1	1.341,00 m²	
2	10	15/2	92,00 m²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²		rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 15/1	1.341	16,00	Ja	21.456 €
Flurstück 15/2	92		Nein	€
Grundstücksfläche lt. Grundbuch				1.433,00 m²
davon zu bewerten				1.433,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Hof Röllhausen Nr. 4	1977	70 Jahre	15 Jahre	440,96 m² BGF
Hof Röllhausen Nr. 5	1977	70 Jahre	0 Jahre	560,82 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Hof Röllhausen Nr. 4	110 m²
Hof Röllhausen Nr. 5	160 m²
	Σ 270 m²
WNFI. (gesamt)	270 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	21.456 €
	Sachwert	66.644 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	67.000 €
---	-------------------------------	-----------------

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachtauftrag vom 02.10.2025 zum Aktenzeichen: 31 K 6/24 über die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die im Grundbuch von Röllshausen eingetragenen Grundstücke, Blatt 1200, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flur 10, Flurstück 15/1, Gebäude- und Freifläche, Röllhausen Hof 4,5, Größe: 1.341 m², Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Flur 10, Flurstück 15/2, Gebäude- und Freifläche, Röllhausen, Größe: 92 m².

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

25. November 2025

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Auftraggeber:

Amtsgericht Schwalmstadt
Steinkautsweg 2
34613 Schwalmstadt

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 25.11.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Es konnten alle wesentlichen- und bewertungsrelevanten Merkmale besichtigt werden.

Anwesend waren:
Die Eigentümerin
Frau Sabine Rohde, Mitarbeiterin des Sachverständigen
Herr Jan Rohde, Sachverständiger

3.2 Bebauung und Grundlagen

Zu bewerten sind zwei Grundstücke. Das Grundstück 15/1 ist mit einem Einfamilienhaus (Hof Röllhausen Nr. 4) und einem 1-2 Familienhaus (Hof Röllhausen Nr. 5) bebaut. Das Grundstück 15/2 ist unbebaut.

Der Sachverständige bewertet im vorliegenden Fall das mit den Wohnhäusern bebaute Grundstück Röllhausen Hof 4,5 anhand des Sachwertverfahrens und weist am Ende des Gutachtens einen eigenständigen Verkehrswert für das unbebaute Grundstück aus.

Die Beschreibungen und Merkmale in diesem Gutachten beziehen sich somit auf das Grundstück:
Röllhausen Hof 4,5

3.3 Allgemeine Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus -boris- Hessen, Stand 01.01.2024
- Marktinformationen aus eigenen Recherchen
- Lageinformationen der Fa. on-geo GmbH
- Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

3.4 Eingeholte Informationen

- Auskunft von Herrn Marco Schwab Mitarbeiter der Bauverwaltung der Gemeinde Schrecksbach, ob in absehbarer Zeit Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge fällig oder zu erwarten sind.
- Auskunft von Herrn Marco Schwab, ob ein Bebauungsplan vorliegt.
- Informationen aus der Bauakte der Gemeinde Schrecksbach.
- Auskunft vom Schwalm-Eder-Kreis, ob Eintragungen über Baulasten für die Objekte vorhanden sind.
- Auskunft vom Regierungspräsidiums Kassel, ob für die Objekte Altlasten vorliegen.
- Auskunft vom Landesamt für Denkmalschutz, ob das Objekt unter dem Schutz des hessischen Denkmalschutzes steht.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 03.06.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Schwalmstadt im Grundbuch von Röllshausen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1200	1	Röllshausen	10	15/1	1.341,00
	1200	2	Röllshausen	10	15/2	92,00

Gesamtfläche 1.433,00 m²
davon zu bewerten: 1.433,00 m²

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1200	1,2	1, 2	15/1, 15/2	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 03.06.2024.	Nicht bewertungsrelevant.	0

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
 Baulastenauskunft vom: 04.06.2024

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom Schwalm-Eder-Kreis vom 04.06.2025, sind für beide Flurstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.3 Altlasten

Laut der Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 27.10.2025 sind für die Flurstücke 15/1 und 15/2 und keine relevanten Eintragungen über Altlasten vorhanden.

4.4 Erschließungszustand

Die Grundstücke: „Hof Röllhausen 4,5 und das Flurstück 15/2“ werden von der Landesstraße L 3156 verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückerschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

Gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Gemeinde Schrecksbach, Herrn Marco Schwab vom 25.11.2025, sind für sämtliche Flurstücke keine Erschließungsbeiträge mehr abzurechnen. Maßnahmen, die Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge der Gemeinde zur Folge hätten, sind zurzeit nicht geplant.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Immobilie in Hof Röllhausen 4 und 5 liegt in der Gemeinde Schrecksbach im Schwalm-Eder-Kreis in Nordhessen. Die Gemeinde zählt rund 2.960 Einwohner, der zugehörige Ortsteil Röllshausen etwa 840 Einwohner. Die Umgebung ist ländlich geprägt, bestehend aus kleineren Ortsteilen, landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebieten des Naturraums Schwalm und Knüll.

Die Grundversorgung ist im Hauptort Schrecksbach sowie im Ortsteil Röllshausen vorhanden, darunter Kindergärten, eine Grundschule, kleinere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen der örtlichen Daseinsvorsorge. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und dienstleistungsbezogene Angebote befinden sich im nahegelegenen Schwalmstadt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraße L 3156 sowie die Kreisstraße K 112, die Röllshausen und damit auch den Hofbereich an das überörtliche Verkehrsnetz anbinden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busverbindungen gewährleistet, die Schrecksbach und Röllshausen mit Alsfeld und Schwalmstadt-Treysa verbinden. Dort befindet sich auch der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Insgesamt zeigt sich eine typische ländliche Makrolage mit funktionaler Grundstruktur, naturnahem Umfeld und überwiegend ruhiger siedlungsstruktureller Ausprägung.

5.2 Mikrolage

Hof Röllhausen liegt etwa drei Kilometer südöstlich des Ortskerns von Röllshausen im Talgrund der Schwalm. Die Bebauung ist locker, meist landwirtschaftlich oder wohnwirtschaftlich genutzt und durch geringe Verkehrsdichte gekennzeichnet. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt wenige Gehminuten.

Die Grundschule befindet sich im Ortszentrum von Röllshausen; Kindergärten sind ebenfalls dort angesiedelt und mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Gesamtschule liegt in Schwalmstadt-Ziegenhain und ist über die bestehende Busanbindung erreichbar, in der Praxis jedoch oft besser per Pkw zu nutzen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Schwalmstadt-Treysa in etwa 15 bis 20 Minuten Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen im Ortskern von Schrecksbach sowie in Schwalmstadt zur Verfügung. Die unmittelbare Umgebung des Hofes ist ruhig, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Gehöfte; Störungen durch Verkehr oder Gewerbe sind kaum vorhanden.

Gesamtbeurteilung der Lage

Die Lage ist als typisch ländlich und landschaftsbezogen ruhig einzustufen. Die Erreichbarkeit der Grundversorgung und der öffentlichen Einrichtungen ist gegeben, erfordert jedoch überwiegend den Einsatz eines Pkw. Für Familien mit kleineren Kindern sind Kindergarten und Grundschule gut erreichbar, während weiterführende Schulen und der Bahnanschluss mit zusätzlichen Fahrzeiten verbunden sind. Die Lage eignet sich insbesondere für Personen, die ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld suchen und eine überwiegend Pkw-gebundene Mobilität akzeptieren.

5.3 Straßenbeschreibung

Bei der Zufahrtsstraße zu den Grundstücken handelt es sich um eine ruhige Straße, die überwiegend von direkten Anliegern befahren wird. Am Ortstermin konnten störenden Verkehrsimmissionen durch die angrenzende Umgehungsstraße festgestellt werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Das Grundstück verfügt über einen dreieckigen Zuschnitt mit einer Breite von etwa 42 m und einer Tiefe von ca. 47 m. Die Form ermöglicht eine gut nutzbare Grundstücksfläche und eine zweckmäßige Anordnung von Bebauung und Freiflächen. Beeinträchtigungen der Nutzung durch den Zuschnitt bestehen nicht.

Topographie

Das Grundstück weist einen leichten Anstieg in westlicher Richtung auf, wodurch eine sanfte Hanglage entsteht. Die Geländeverhältnisse ermöglichen eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen, besondere Anforderungen an Gründung oder Entwässerung bestehen nicht.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der zuständigen Behörde besteht kein Denkmalschutz

7.1 Denkmalschutz

Laut der schriftlichen Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 11.06.2024, steht keines der zu bewertenden Objekte unter dem Schutz des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

7.2 Bebauungsplan

Laut der schriftlichen Auskunft von Herrn Schwab vom 19.11.2025 existiert für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Bebauungsplan.

In der Bauakte der Gemeinde Schrecksbach liegen lediglich Baupläne über die Aufstockung der Haus Nr. 4 vor. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall auch davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.

7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

8 Gebäudebeschreibungen

Die nachstehenden Baubeschreibungen dienen der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Im Rahmen des Ortstermins, konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigt werden.

Beschreibung Haus Nr. 4:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, dessen Ursprung ein bestehender Geräteschuppen im Kellergeschoss war. Dieser wurde im Jahr 1977 durch Aufstockung zu einem Wohnhaus umgebaut. Die insgesamt vorhandene Wohnfläche beträgt etwa 110 m². Das Gebäude ist konventionell massiv errichtet und verfügt über zwei im Kellergeschoss integrierte Garagen. Die Grundstruktur entspricht weitgehend dem Baujahr der Umnutzung, wobei einzelne Bauteile erneuert oder ergänzt wurden, insbesondere nach einem Brandschaden im Jahr 2022.

Baukonstruktion und Bauweise

Das Gebäude ist überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Außen- und Innenwände bestehen überwiegend aus Mauerwerk, teilweise wurden einzelne Wandflächen nachträglich mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Kellerdecke besteht aus Beton, während die Decke zum Dachboden vermutlich als Holzbalkendecke ausgebildet ist. Das Kellergeschoss weist die ursprüngliche Nutzung als Nebengebäude auf, wurde jedoch vollständig in die heutige Wohn- und Funktionsnutzung integriert.

Dach

Es handelt sich um ein Satteldach in der ursprünglichen Konstruktion. Eine Dämmung des Daches ist nicht vorhanden. Im Zuge der geplanten Installation einer Photovoltaikanlage wurden zahlreiche Dachziegel, darunter auch alte vorhandene Ziegel, ausgetauscht. Die vorhandene Dachdeckung entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr und ist technisch sowie energetisch veraltet. Die Dacharbeiten im Zusammenhang mit der PV-Anlage blieben unvollständig, da die Montagefirma die Module aufgrund wiederholt brechender Ziegel nicht installieren konnte. Eine funktionstüchtige PV-Anlage ist daher nicht vorhanden.

Fenster und Außentüren

Im Gebäude sind sowohl Holzfenster als auch Kunststofffenster verbaut. Die Holzfenster stammen überwiegend aus dem ursprünglichen Baujahr und weisen eine ältere zweifache Verglasung auf. Nach dem Brandschaden im Jahr 2022 wurden mehrere Fenster durch neue Kunststofffenster ersetzt, ebenfalls mit zweifacher Verglasung. Die Außentüren entsprechen ebenfalls unterschiedlichen Baujahren, wobei energetische oder sicherheitsrelevante Modernisierungen nur teilweise erfolgt sind.

Fassade

Die Fassade ist massiv, jedoch ungedämmt. Eine energetische Modernisierung der Außenwandflächen hat bisher nicht stattgefunden. Der äußere Eindruck entspricht weitgehend dem Zustand seit der Umnutzung in den 1970er-Jahren. Die optische Erscheinung ist insgesamt einfach, mit Hinweisen auf altersbedingte Gebrauchsspuren.

Innenausbau und Ausstattung

Der Innenausbau ist heterogen. Die Böden bestehen aus Fliesen sowie aus Vinylbelägen, wobei der Vinylboden im Jahr 2022 erneuert wurde. Die Sanitäranlagen stammen überwiegend aus dem Baujahr der Aufstockung und sind stark veraltet. Teilbereiche der Innenwände sind mit Gipskarton verkleidet, was auf nachträgliche Anpassungen und Modernisierungsversuche hinweist. Die Innenausstattung ist insgesamt einfach und überwiegend dem ursprünglichen Standard zuzuordnen.

Technische Ausstattung

Aufgrund eines Brandschadens wurde der Sicherungskasten inklusive neuer Sicherungsautomaten im Jahr 2022 erneuert. Die Anzahl der Steckdosen ist jedoch im gesamten Gebäude als gering einzustufen. Eine Zentralheizung ist derzeit nicht vorhanden, da die bestehende Anlage durch die Eigentümer ausgebaut wurde. Zusätzlich wurden die Wandheizkörper entfernt, sodass das Gebäude aktuell lediglich über einen Kaminofen und mobile Elektroheizer beheizt werden kann. Die vorhandenen Öltanks im Keller sind außer Betrieb genommen. Die Kellerdecke wurde nachträglich mit etwa 4 cm Styropor gedämmt; diese Dämmung ist jedoch erkennbar nicht fachgerecht ausgeführt und weist mehrfach Lücken auf. Die begonnenen Installationsarbeiten für eine Photovoltaikanlage mit zwei Wechselrichtern und einem vorgesehenen 10-kWh-Speicher wurden nicht fertiggestellt, wodurch keinerlei nutzbare PV-Anlage vorhanden ist.

Gesamtzustand

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist als deutlich überholungs- bzw. sanierungsbedürftig zu bewerten. Wesentliche Bauteile wie Fassade, Dach, Fensteranteile, Sanitäranlagen und technische Ausstattung entsprechen weitgehend dem ursprünglichen Baujahr oder zeigen erhebliche Abnutzungen. Energetische Maßnahmen wurden nur in geringem Umfang und teilweise nicht fachgerecht durchgeführt. Der Ausbau der Heizung und der unvollständige Einbau der Photovoltaikanlage verstärken den technischen Rückstand zusätzlich. Insgesamt ergibt sich ein heterogener, teilweise erneuerter, jedoch in großen Teilen veralteter Gebäudebestand, der umfangreiche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erfordert.

Beschreibung Haus Nr. 5:

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Vorderhaus in Fachwerkkonstruktion sowie einem rückwärtig angebauten Hinterhaus in einfacher Massivbauweise. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde schätzungsweise um 1900 oder früher erstellt; genaue Bauunterlagen liegen nicht vor. Das Vorderhaus befindet sich seit mehreren Jahrzehnten im Leerstand und ist vollständig verbraucht. Der Anbau im hinteren Bereich wurde etwa im Jahr 1977 errichtet. Insgesamt weist der gesamte Gebäudekomplex einen stark überalterten und baulich erheblich beeinträchtigten Zustand auf.

Baukonstruktion und Bauweise

Das Vorderhaus ist in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet, wobei einzelne Lehmgefache deutlich beschädigt oder ausgebrochen sind. Aufgrund des fortgeschrittenen baulichen Verfalls besteht in Teilbereichen, insbesondere im als Scheune genutzten Bereich, ein erhebliches Einsturzrisiko. Das Hinterhaus wurde in einfacher Massivbauweise auf sehr schlichtem Ausführungsniveau angebaut. Die Bauweise beider Gebäudeteile entspricht dem jeweiligen Baualter und zeigt keine wesentlichen späteren baulichen Verbesserungen oder Modernisierungen.

Dach

Die Dachkonstruktion des gesamten Gebäudes ist sichtbar gealtert und vermutlich nicht mehr intakt. Hinweise auf mangelhafte Dachabdichtungen sowie Undichtigkeiten im Bereich des Schornsteins liegen vor. Eine nennenswerte Dachsanierung wurde weder am Vorder- noch am Hinterhaus durchgeführt. Die Dachdeckung ist stark überaltert und potenziell beschädigt. Aufgrund des Zustands war eine vollständige Begehung nicht möglich.

Fenster und Außentüren

Die Fenster des Vorderhauses entsprechen überwiegend dem alten Bauzustand und sind technisch wie energetisch verbraucht. Im Hinterhaus wurden in den 1990er-Jahren Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung eingebaut, die jedoch ebenfalls das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreichen. Außentüren sind in unterschiedlichen Bauzuständen vorhanden und insgesamt als veraltet und abgenutzt einzustufen.

Fassade

Die Fassade des Vorderhauses zeigt erhebliche Schäden typischer historischer Fachwerkkonstruktionen, darunter beschädigte und ausgebrochene Lehmgefache sowie sichtbare Witterungsschäden. Der hintere Bereich ist teilweise mit Eternitschindeln verkleidet, die aufgrund des Alters und des Materials als stark überaltert anzusehen sind. Die Fassade des Hinterhauses ist einfach ausgeführt und ebenfalls deutlich sanierungsbedürftig.

Innenausbau und Ausstattung

Der Innenbereich des Vorderhauses ist vollständig verbraucht. Die Bodendielen sind stellenweise so stark beschädigt, dass die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet scheint, weshalb bestimmte Bereiche nicht betreten werden konnten. Eine Ausstattung im wohnwirtschaftlichen Sinne ist nicht mehr vorhanden. Im Hinterhaus bestehen Bodenbeläge aus PVC, Laminat, Holzdielen sowie punktuell Fliesen. Die Ausstattung ist insgesamt einfach und stark überaltert. Sanitäranlagen und sonstige Einbauten entsprechen ebenfalls einem veralteten Standard.

Technische Ausstattung

Das Objekt verfügt über keine funktionierende Heizungsanlage. Das Vorderhaus besitzt keinerlei Heizung, das Hinterhaus wird ausschließlich über mobile Elektroheizer notdürftig beheizt. Eine reguläre elektrische Versorgung fehlt im Vorderhaus vollständig; im Hinterhaus wurde der Sicherungskasten zu einem unbekannten Zeitpunkt erneuert, jedoch ist die Anzahl der Steckdosen gering. Das Gebäude ist nicht an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und bezieht Wasser über einen gepachteten Brunnen auf dem Nachbargrundstück. Ein zugehöriger Wasserspeicher befindet sich im Keller des Hinterhauses. Weitere technische Installationen entsprechen entweder nicht mehr dem heutigen Standard oder sind mangelhaft ausgeführt.

Gesamtzustand

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist als sehr schlecht einzustufen. Das Vorderhaus weist gravierende strukturelle Schäden bis hin zur akuten Einsturzgefahr auf. Das Hinterhaus zeigt deutliche Abnutzungen, veraltete Bauteile und fehlende technische Grundausstattung. Es bestehen erhebliche Mängel an Dach, Fassade, Innenausbau, Tragwerk und technischen Anlagen. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem stark sanierungs- bzw. abrisssreifen Zustand und erfüllt weder heutige Wohnstandards noch grundlegende funktionale Anforderungen.

1 Hof Röllhausen Nr. 4:

Gebäudeart nach NHK:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1977
Ausstattungsstufe:	einfach (1,92)
Gebäudemaß / Anzahl:	441 m² BGF

2 Hof Röllhausen Nr. 5:

Gebäudeart nach NHK:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr:	1977
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1)
Gebäudemaß / Anzahl:	561 m² BGF

8.1 Außenanlagen

Es sind folgende bauliche Außenanlagen vorhanden, die wertmäßig zu berücksichtigen sind:

- Einfriedung
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Wege

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen, in der Regel mit rd. 4 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige, diesen Ansatz für angemessen und sachgerecht und berücksichtigt dies in der Ermittlung des Verkehrswertes.

8.2 Energieausweis und energetische Eigenschaften Haus Nr. 4

Im Ortstermin wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist insgesamt als sehr schlecht einzustufen. Die Gebäudehülle weist keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften auf. Die Außenwände sind ungedämmt und entsprechen vollständig dem energetischen Standard des Baujahres 1977. Auch das Dach verfügt über keinerlei Wärmedämmung; lediglich die Zwischendecke zum Dachboden wurde im Jahr 2014 in geringem Umfang nachträglich gedämmt, was jedoch nur einen sehr begrenzten Effekt auf den Gesamtwärmeschutz hat. Die Kellerdecke wurde zwar mit einer dünnen Styropordämmung versehen, diese ist jedoch handwerklich unsachgemäß ausgeführt und weist zahlreiche Lücken auf, sodass ihre Wirksamkeit stark eingeschränkt ist.

Die Fenster sind überwiegend veraltet. Ein Teil der Fenster stammt noch aus dem ursprünglichen Baujahr und besitzt lediglich eine ältere zweifache Verglasung, die energetisch nicht mehr zeitgemäß ist. Zwar wurden nach dem Brandschaden im Jahr 2022 einige Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt, diese stellen jedoch nur einen geringen Anteil des Gesamtbestands dar und verbessern den Energieverbrauch des Gebäudes kaum.

Besonders gravierend wirkt sich das Fehlen einer zentralen Heizungsanlage aus. Die ehemalige Heizung wurde vollständig entfernt, ebenso wie die Wandheizkörper. Das Gebäude wird derzeit ausschließlich über einen Kaminofen sowie mobile Elektroheizgeräte beheizt, was energietechnisch ineffizient und kostenintensiv ist. Eine konstante, flächendeckende und regelbare Wärmeversorgung ist somit nicht gegeben.

Auch die technische Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ist unvollständig und ohne funktionalen Nutzen geblieben, wodurch keinerlei regenerativer Energieertrag erzielt werden kann.

Insgesamt zeigt der energetische Zustand erhebliche Defizite in allen relevanten Bereichen – Gebäudehülle, Fenster, Dach, Dämmung und Anlagentechnik. Das Objekt entspricht energetisch weitgehend dem Stand der 1970er-Jahre und weist zusätzlich Verschlechterungen aufgrund fehlender Heiztechnik und unvollendeter Modernisierungsmaßnahmen auf. Zur Erreichung eines zeitgemäßen energetischen Standards wären umfassende und grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

8.3 Energieausweis und energetische Eigenschaften Haus Nr. 5

Im Ortstermin wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Der energetische Zustand des gesamten Gebäudekomplexes ist als äußerst schlecht einzustufen. Beide Gebäudeteile verfügen über keinerlei zeitgemäße Wärmedämmung; weder Fassade noch Dach oder Geschossdecken weisen energetisch wirksame Dämmmaßnahmen auf. Die stark geschädigten Fachwerkwände des Vorderhauses sowie die einfach ausgeführten Wandkonstruktionen des Hinterhauses bieten nur einen minimalen Wärmeschutz.

Die Dachdeckung ist veraltet und vermutlich undicht, wodurch zusätzliche Wärmeverluste entstehen. Die vorhandenen Fenster im Vorderhaus sind technisch überholt, während die Kunststofffenster des Hinterhauses aus den 1990er-Jahren ebenfalls einen niedrigen energetischen Standard aufweisen. Eine reguläre Heizungsanlage ist nicht vorhanden; das Hinterhaus wird lediglich mit Elektroheizern notdürftig temperiert, was energetisch sehr ineffizient ist.

Das Objekt ist insgesamt weit unter dem heutigen energetischen Mindeststandard einzuordnen und weist in allen relevanten Bauteilbereichen erhebliche energetische Defizite auf.

1 Hof Röllhausen Nr. 4:

Heizung:	Kaminofen
Photovoltaik:	Ja
Kapazität Stromspeicher:	10,0 kWh

8.4 Baumängel und Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Es sind Schäden oder Mängel sichtbar, die wertmäßig berücksichtigt werden müssen:

Der Umstand, dass das Gebäude über keine funktionsfähige zentrale Heizungsanlage verfügt und die vorhandenen Heizkörper ausgebaut wurden, wird durch den Sachverständigen als wertrelevanter Mangel eingestuft. Dieser Mangel wird mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt und in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgebildet.

Darüber hinaus sind an den bestehenden Schornsteinen Feuchtigkeitseintritte im Dachbereich erkennbar, die auf eine unzureichende Abdichtung und eine damit verbundene mittelfristig notwendige Sanierung hinweisen. Weiterhin sind vereinzelt leichte Schäden am Gebäude sichtbar, wie fehlende Verkleidungen der Rollladenkästen vorhanden. Diese Schäden werden vom Sachverständigen mit einem weiteren pauschalen Abschlag in Höhe von 3.000 € bewertet und ebenfalls den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zugeordnet.

8.5 Restnutzungsdauer Haus Nr. 4

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

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

(3) 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 sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß der seit dem 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV 2021 ist bei Mehrfamilienhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Der zuständige Gutachterausschuss geht bei seinem Wertermittlungsmodell von einer Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahren aus. Diese Gesamtnutzungsdauer muss auch in dieser Wertermittlung als Basis zwingend angenommen werden. Nur so führt die Wertermittlung zu einem angemessenen Ergebnis.

Die Restnutzungsdauer hängt maßgeblich von den laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab. Eventuelle Modernisierungen führen zu einer Verlängerung, wesentliche Unterhaltungsrückstände zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Da die Gesamtnutzungsdauer jedoch stark von der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung abhängt, erscheint es sinnvoller, die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts aufgrund des vorgefundenen Zustandes auf 15 Jahre.

Die somit erforderliche Altersminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) nachfolgender Formel berechnet (linear):

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2022	einfach
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2022	einfach
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2022	einfach
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2014	einfach

8.6 Restnutzungsdauer Haus Nr. 5

Nach sorgfältiger Prüfung des baulichen Zustands, der technischen Ausstattung sowie der vorhandenen Ausstattungsmerkmale, kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Gebäude nicht mehr gegeben ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts aufgrund des vorgefundenen Zustandes auf 0 Jahre.

2 Hof Röllhausen Nr. 5:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	1995	einfach
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	geringfügig - 0 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	22 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	22 Jahr(e)	
Korrektur wegen Objektzustand:	-22 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands:	0 Jahr(e)	

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem 1-2 Familienhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung, die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wert bestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Aufgrund der festgestellten Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Gebäude zu Haus Nr. 5 ist im vorliegenden Bewertungsfall davon auszugehen, dass der Wert des Objekts ausschließlich durch den Bodenwert des Grundstücks bestimmt wird. Dabei sind vom Bodenwert die erforderlichen Freilegungskosten (die Kosten für Abbruch und Entsorgung der bestehenden Bebauung) abzuziehen.

Die Ermittlung des Verkehrswerts der Haus Nr. 5 erfolgt daher in Anlehnung an das sogenannte **Liquidationsverfahren**. Dieses Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Bestandsbebauung nicht mehr möglich ist. In diesem Fall bildet der verbleibende Grundstückswert nach Rückbau der vorhandenen, nicht mehr instand setzbaren Bebauung die maßgebliche Wertgrundlage.

Die Kosten für den Rückbau werden in diesem Gutachten in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter dem Punkt **11.5** ermittelt und berücksichtigt.

Bei den nachfolgenden Kalkulationen wurden im Gutachtentext Rundungen vorgenommen. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht 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.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungssichttag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

10.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, wird im vorliegenden Fall, aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lagewerte- und Nutzungsmerkmale aufweisen. Sie werden von Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Für das Bewertungsgrundstück wird gemäß -boris- Hessen - Stand 01.01.2024- ein Bodenrichtwert von 16 €/m² ausgewiesen.

Diesen Wert erachtet der Sachverständige auch nach seiner Marktkennntnis für angemessen.

zu 1 Flurstück 15/1 Bodenrichtwert: 16,00 €/m²

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

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flurstück 15/1	1.341	16,00					Ja	21.456
2	Flurstück 15/2	92						Nein	

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

21.456 €

entspricht 32 % des Sachwertes

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) 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 würden. 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.

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

Der Regionalfaktor ist vom zuständigen Gutachterausschuss gemäß ImmoWertV 2021 mit 1,0 festgelegt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Hof Röllhausen Nr. 4** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.02 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 1,92

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	106,95
Dach		1,0				15	77,55
Fenster und Außentüren			1,0			11	65,34
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	61,10
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	56,87
Fußböden		0,5	0,5			5	27,77
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9	44,19
Heizung	1,0					9	41,85
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	31,02
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	465	517	594	717	897		Σ 512

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 512 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 512 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 970 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
	Beschreibung						
1	Kellergeschoss	1,00	14,40	10,10	2,50	145,44	145,44
1	Erdgeschoss	1,00	14,86	10,10	2,44	150,08	150,08
1	Dachboden	1,00	14,40	10,10	2,70	145,44	145,44
	Summe Hof Röllhausen Nr. 4						440,96
2	Hinterhaus Keller	1,00	12,30	5,28	2,25	64,94	64,94
2	Hinterhaus Erdgeschoss	1,00	12,30	5,28	2,25	64,94	64,94
2	Hinterhaus Dachboden	1,00	12,30	5,28	2,00	64,94	64,94
2	Vorderhaus Keller	1,00	15,00	6,10	1,50	91,50	91,50
2	Vorderhaus Erdgeschoss und Obergeschoss	2,00	15,00	6,10	2,25	183,00	183,00
2	Vorderhaus Dachboden	1,00	15,00	6,10	2,50	91,50	91,50
	Summe Hof Röllhausen Nr. 5						560,82

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

1.001,78 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude		Grundstücksteilfl.	Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Hof Röllhausen Nr. 4	alle	1977	70	15	440,96 m² BGF	970	17,00	Linear	78,58	107.195
2	Hof Röllhausen Nr. 5	alle	1977	70	0	560,82 m² BGF	923	17,00	Linear	100,0 0	0

Σ 107.195

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

alterswertgeminderte Herstellungskosten	107.195 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 4.287 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	111.482 €
+ Bodenwert	21.456 €
vorläufiger Sachwert	132.938 €

11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

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

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wird für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rund 125.000 € und Bodenrichtwerten von 25 €/m² der Sachwertfaktor von 0,95 ausgewiesen.

Aufgrund dem vorgefundenen Objektzustand hält der Sachverständige einen Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen sachgerecht. Was einem Abschlag von 10 % entspricht.

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

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

(3) 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 Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln 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.

Aus Sicht des Sachverständigen, sind folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Die vorinstallierte Photovoltaikanlage (Speicher und Wechselrichter) wird vom Sachverständigen pauschal mit **3.000 €** berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden:

Die fehlende Heizungsanlage wird wertmindernd mit **10.000 €** berücksichtigt.

Die festgestellten Schäden an den Schornsteinen sowie am Dach werden zusätzlich mit **3.000 €** in Ansatz gebracht.

Freilegungskosten Haus Nr. 5:

Es ist von marktüblichen Freilegungskosten auszugehen. Der Sachverständige hat hierzu aktuelle Angaben der Abbruchfirma Jütte aus Fulda eingeht. Für den Rückbau von Wohnhäusern (inkl. Fachwerk) wurden dabei Abbruchkosten in Höhe von ca. 33€/m³ genannt – inklusive Transport- und Deponiekosten.

Zusätzlich schätzt der Sachverständige die Kosten für Baubetreuung sowie für die Einholung der erforderlichen Genehmigungen pauschal mit 10% der reinen Abrisskosten ein.

Hinweis: Die Schätzung basiert auf Recherchen des Sachverständigen. Bei der Schätzung handelt es sich um eine freie unverbindliche Schätzung. Die tatsächlichen Kosten können von den geschätzten Kosten abweichen.

Der Bruttorauminhalt für die Wohnhäuser der Haus Nr. 5 wurden vom Sachverständigen überschlägig mit ca. 1.198 m³ ermittelt.

Die Freilegungskosten ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt.

	Ca. 1.198 m³	Gebäudebruttorauminhalt
x	33 €	Abbruchkosten pro m³
=	39.534 €	Abbruchkosten
+	3.953 €	Pauschaler Zuschlag von 10 % für Planung, Bauaufsicht und Genehmigungskosten
=	43.487 €	Freilegungskosten (nicht gerundet)
=	43.000 €	Freilegungskosten

11.6 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	132.938 €
± Marktanpassung	-10,00 % -13.294 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	119.644 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Fehlende Heizungsanlage	10.000 €
Schäden an Schornsteinen und Dach	3.000 €
+ Sonstige Wertzuschläge	
PV- Speicher und Wechselrichter	3.000 €
- Sonstige Wertabschläge	
Freilegungskosten Haus Nr. 5	43.000 €
Sachwert	66.644 €

Für das Grundstück Hof Röllhausen 4,5, wurde ein Gesamtverkehrswert von rd. **67.000 €** ermittelt. Der Verkehrswert für das Grundstück 15/2 orientiert sich an den angegebenen Bodenwerten des Gutachterausschusses Hessen Stand 01.01.2024.

Für das Grundstück wird vom Gutachterausschuss ebenfalls ein Bodenrichtwert von 16 €/m² ausgewiesen. Auch hier erachtet der Sachverständige diesen Wert als angemessen und sachgerecht. Es handelt sich um ein kleines dreieckiges Grundstück, welches zum Zeitpunkt der Wertermittlung stark bewachsen ist.

Der zusätzliche Verkehrswert für das weitere Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Flurstück		15/2	
Ausgangswert (relativ)		16	€/m ²
Grundstücksgröße	x	92	m ²
Bodenwert rd. (absolut)	=	1.472	€
Verkehrswert	=	1.500 €	

12 Verkehrswerte

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Röllhausen Hof 4 und 5 in 34637 Schrecksbach

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **25.11.2025** auf:

67.000 €

(in Worten: 67-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 250 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (110 m²) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungsstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem längerem Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata, den 05. Dezember 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024



Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

15/2 in 34637 Schrecksbach

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **25.11.2025** auf:

1.500 €

(in Worten: 1-tausend-fünfhundert Euro)

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem längerem Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata, den 05. Dezember 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Jan Rohde
DIN EN ISO/IEC 17024



13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation Haus Nr. 4
Baupläne
Fotodokumentation Haus Nr. 5
Übersichtskarte MairDumont
Orthophoto/Luftbild Hessen
Regionalkarte MairDumont
Straßenplan (Previewkarte) 1:5.000 GeoContent
Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt:

Vorne rechts Haus Nr. 4, hinten links Haus Nr. 5



Haus Nr. 4:



Zugang Haus Nr. 4:



Haus Nr. 4:



Haus Nr. 4:



Haus Nr. 4:



Dach:

Haus Nr. 4



Dach:

Haus Nr. 4



Außenanlage Haus Nr. 4:



Außenanlage Haus Nr. 4:



Hauseingang Nr. 4:



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4

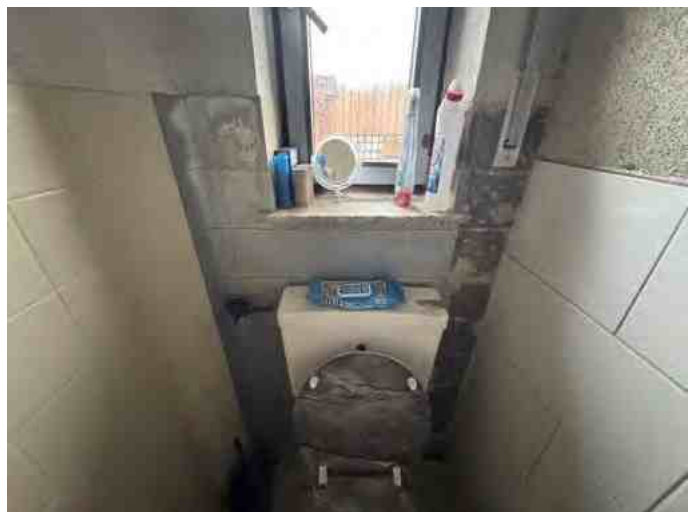


Innen:

Haus Nr. 4



Innen:



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



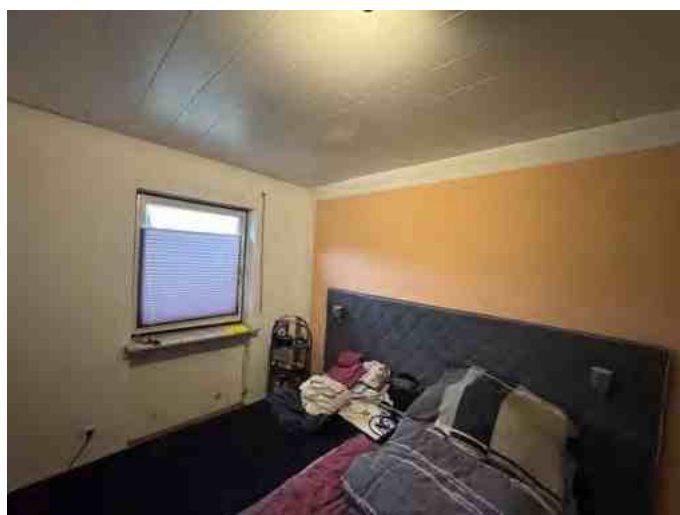
Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



Innen:

Haus Nr. 4



Dachboden Haus Nr. 4:

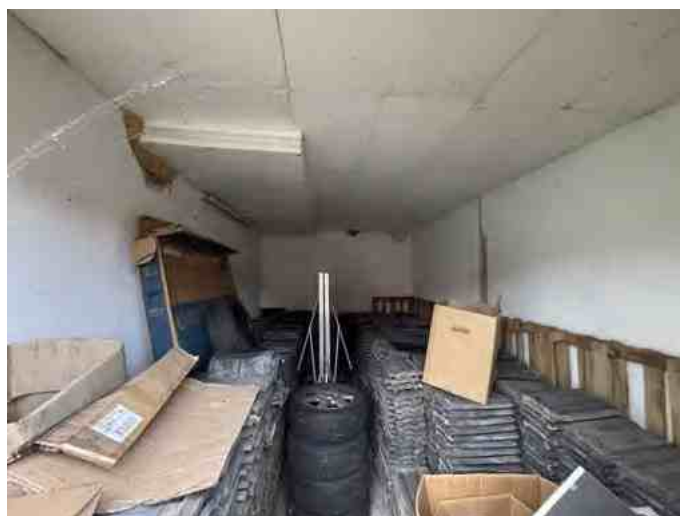


Garage:

Haus Nr. 4



Kellergeschoss Haus Nr. 4:



Kellergeschoss Haus Nr. 4:



Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Wechselrichter



Zustandsdetail Haus Nr. 4:

PV-Speicher



Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Öltanks

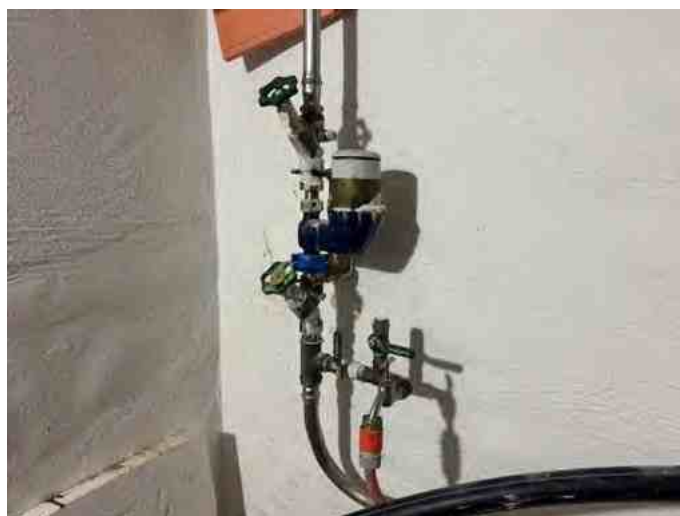


Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Fehlende und nicht fachgerecht ausgeführte Kellerdeckendämmung



Zustandsdetail Haus Nr. 4:



Zustandsdetail Haus Nr. 4:



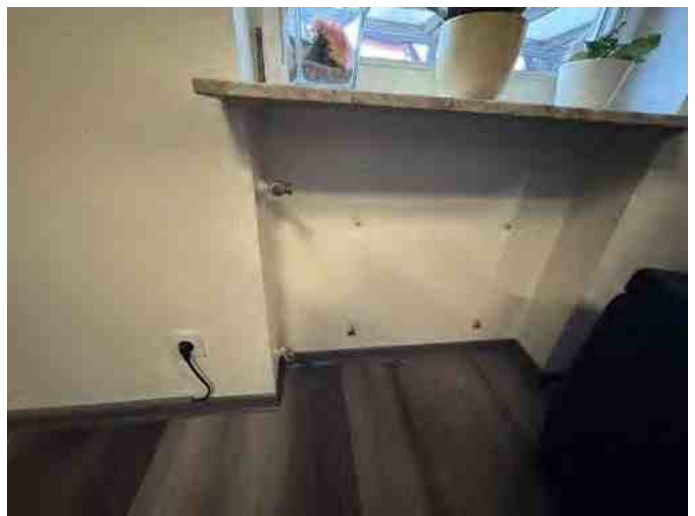
Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Fehlende Abdeckung Rollladenkasten



Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Fehlende Heizkörper



Zustandsdetail Haus Nr. 4:

Kaminofen zur Beheizung



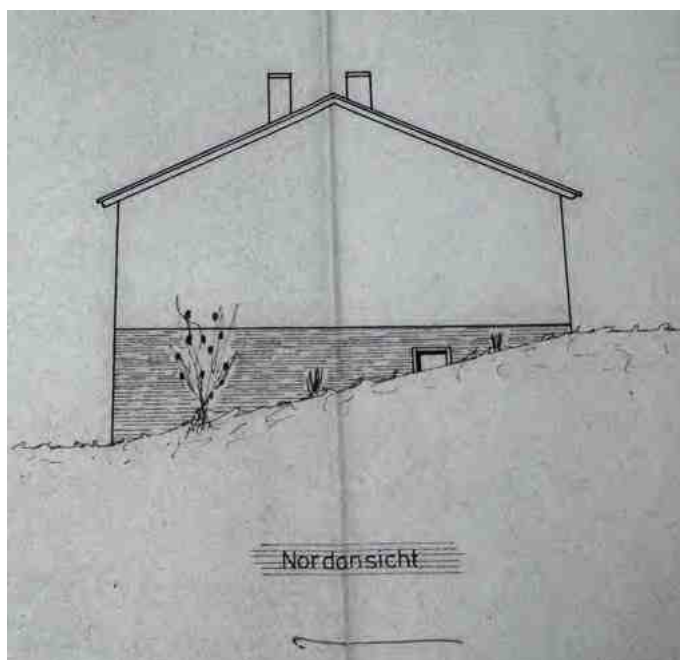
Zustandsdetail Haus Nr. 4:



Zustandsdetail Haus Nr. 4:



Nordansicht:



Ostansicht:



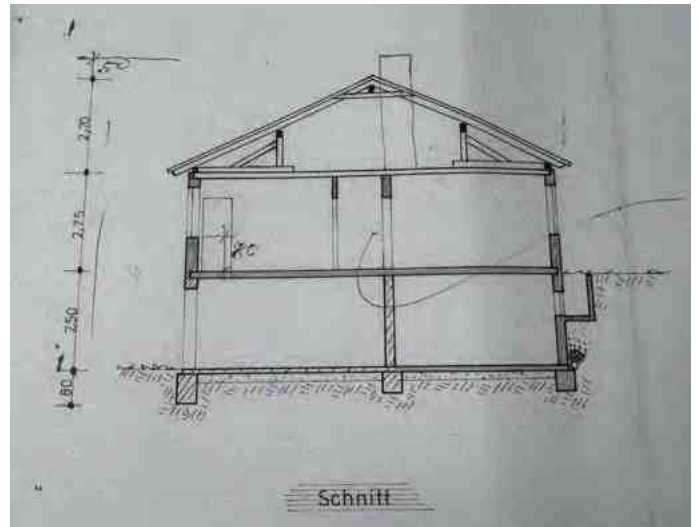
Südansicht:



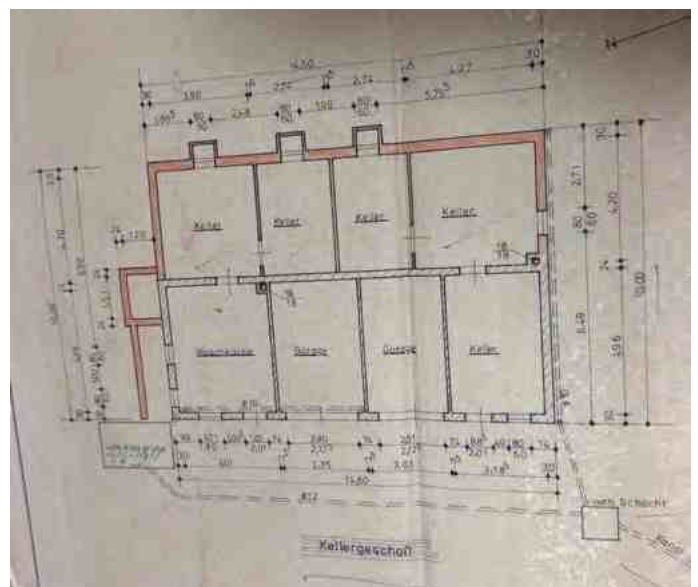
Westansicht:



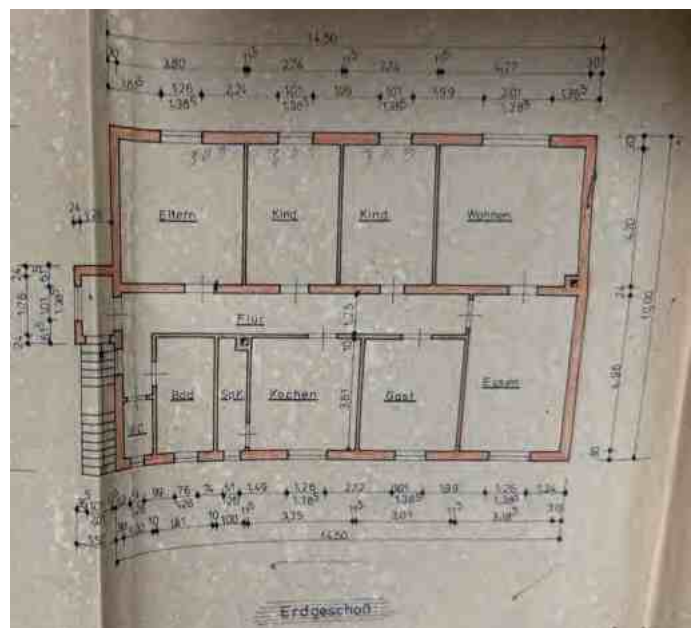
Schnitt:



Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Haus Nr. 5:

Vorderhaus links, Hinterhaus rechts



Außen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Dach:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Dach:

Haus Nr. 5 Hinterhaus

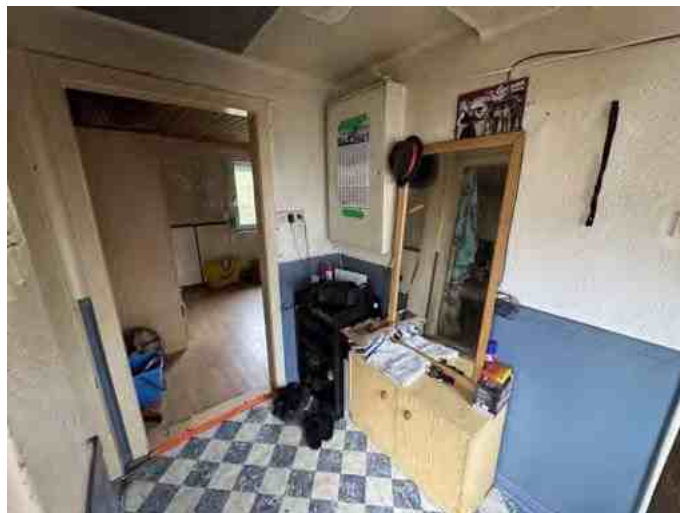


Hauseingang Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Innen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



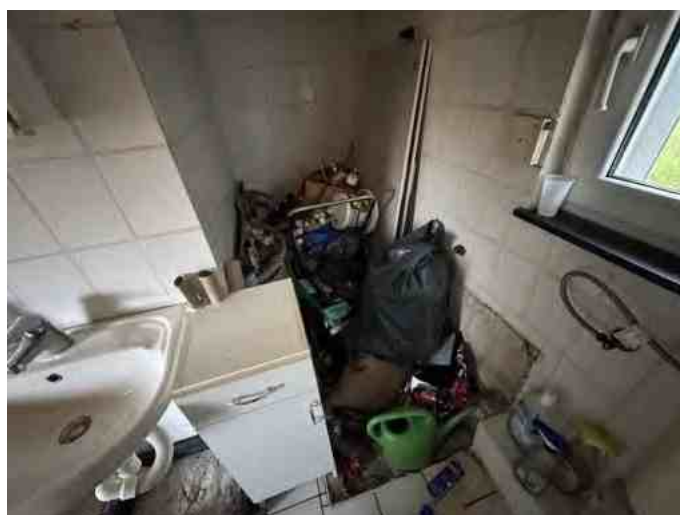
Innen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Hinterhaus



Haus Nr. 5 Hinterhaus:

Zugang Kellergeschoss



Haus Nr. 5 Hinterhaus:

Zugang Kellergeschoss



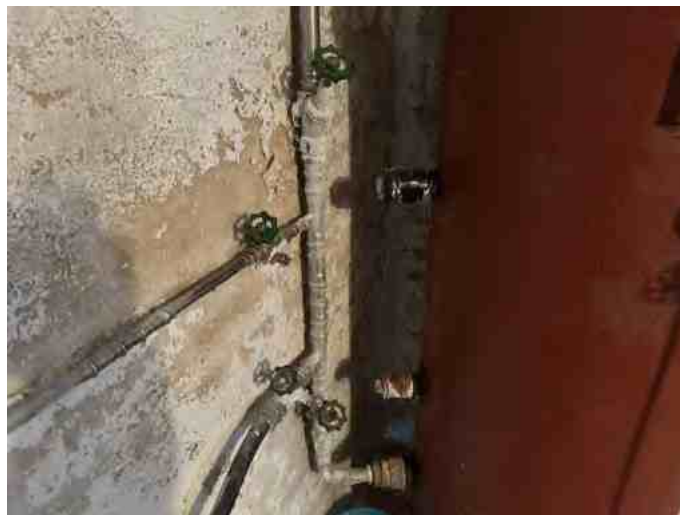
Kellergeschoss Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Kellergeschoss Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Zustandsdetail Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Zustandsdetail Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Zustandsdetail Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Zustandsdetail Haus Nr. 5 Hinterhaus:



Haus Nr. 5 Vorderhaus:



Haus Nr. 5 Vorderhaus:



Haus Nr. 5 Vorderhaus:



Haus Nr. 5 Vorderhaus:



Haus Nr. 5 Vorderhaus:

Scheune



Haus Nr. 5 Vorderhaus:

Scheune



Dach:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Dach:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Innen:

Haus Nr. 5 Vorderhaus



Haus Nr. 5 Vorderhaus:



Straßensituation am Bewertungsobjekt:



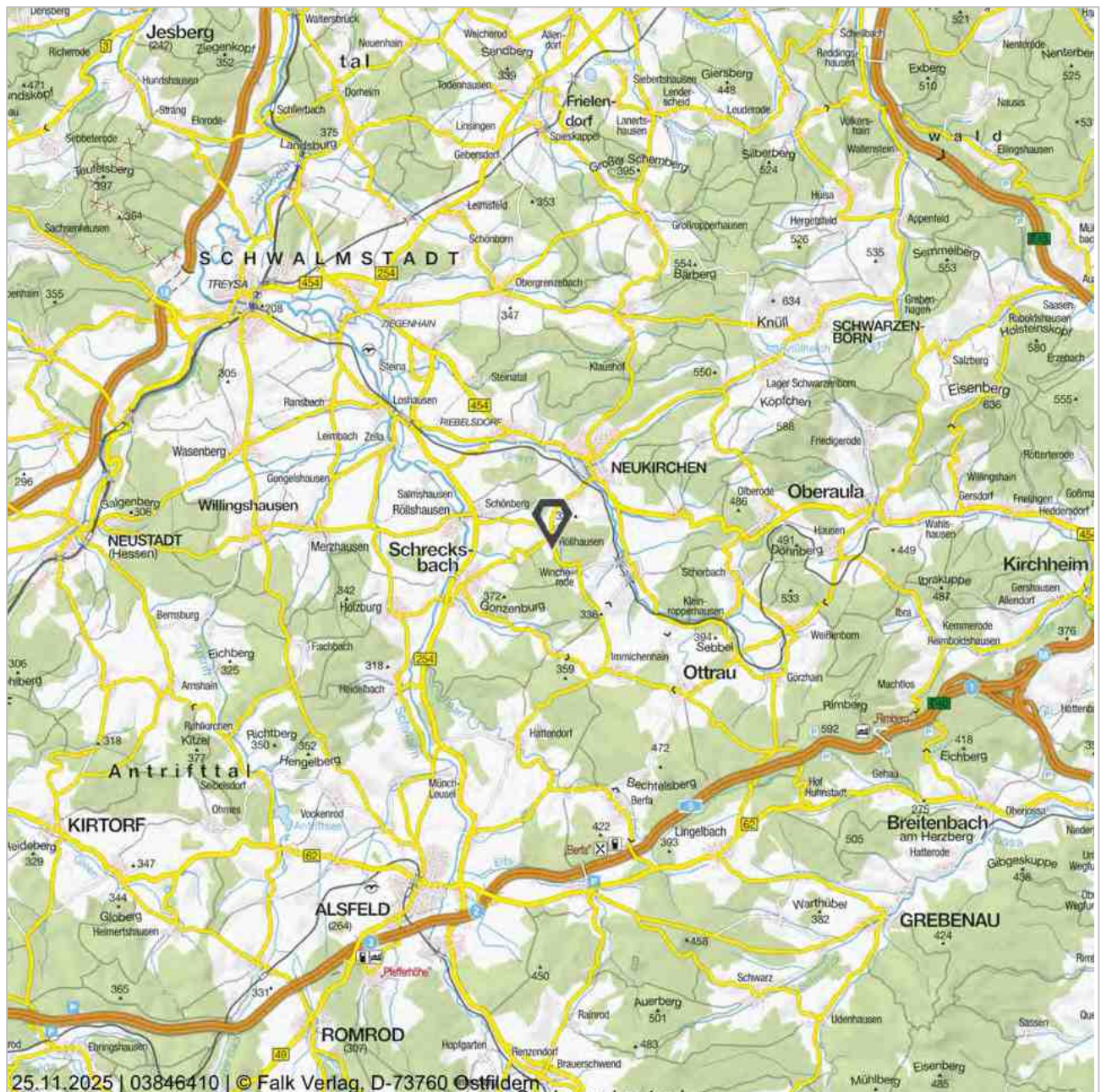
Grundstück 15/2:

ca. Grundrisse



Übersichtskarte MairDumont

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 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 Gemeindenamen, 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: 2025

Orthophoto/Luftbild Hessen

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

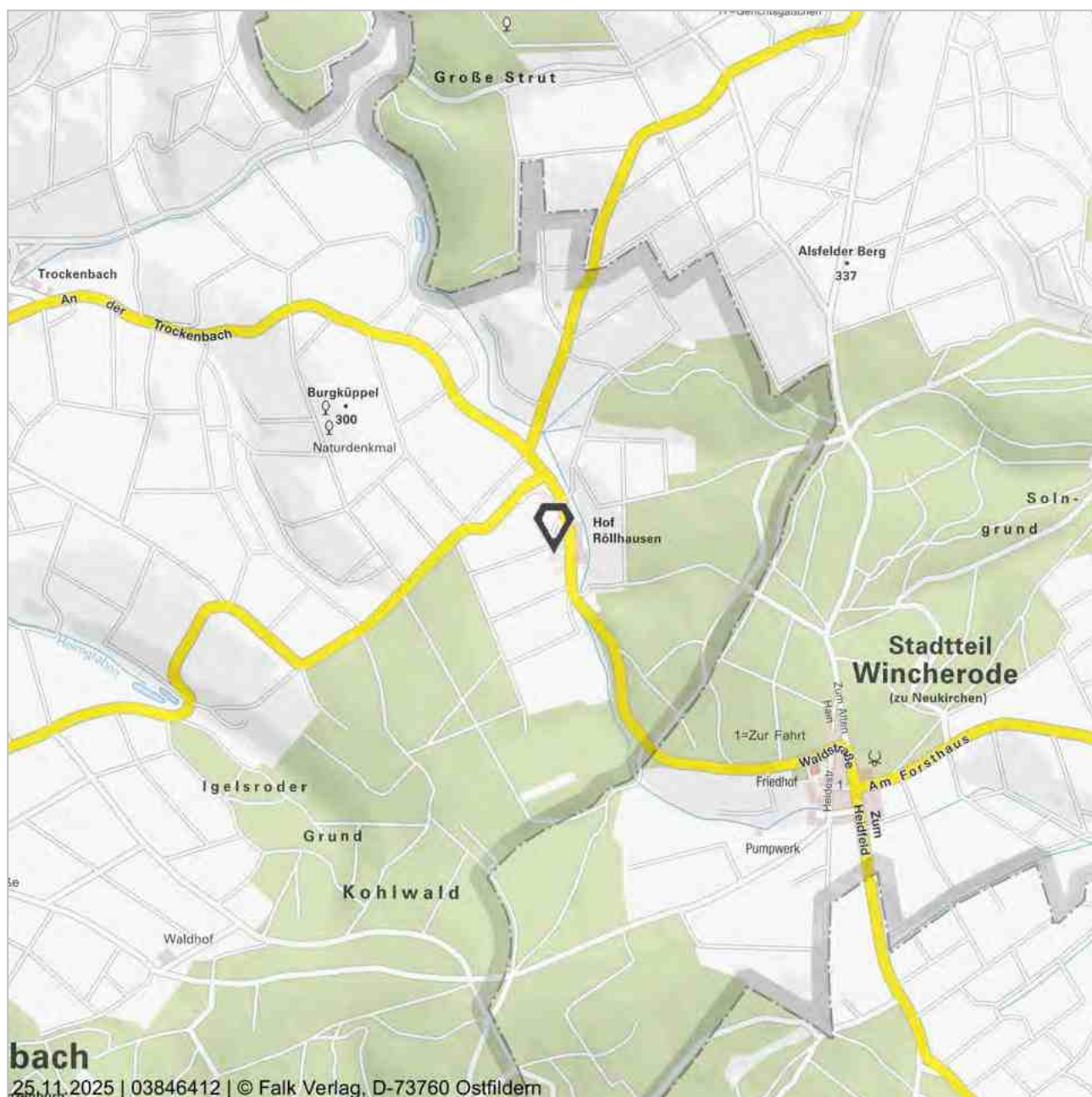
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend 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)

Regionalkarte MairDumont

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

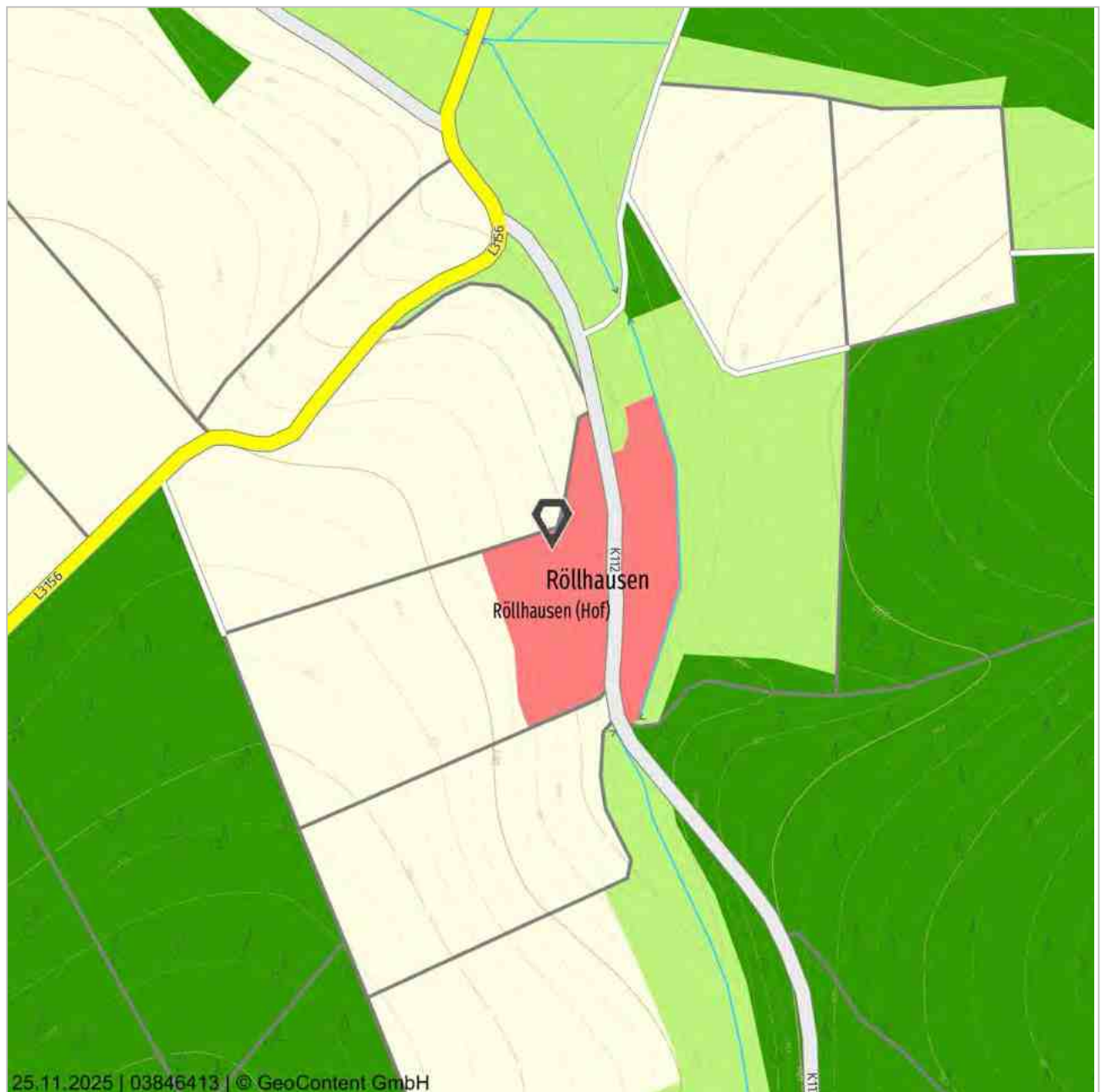
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Straßenplan (Previewkarte) 1:5.000 GeoContent

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



25.11.2025 | 03846413 | © GeoContent GmbH

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



0

500 m

Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

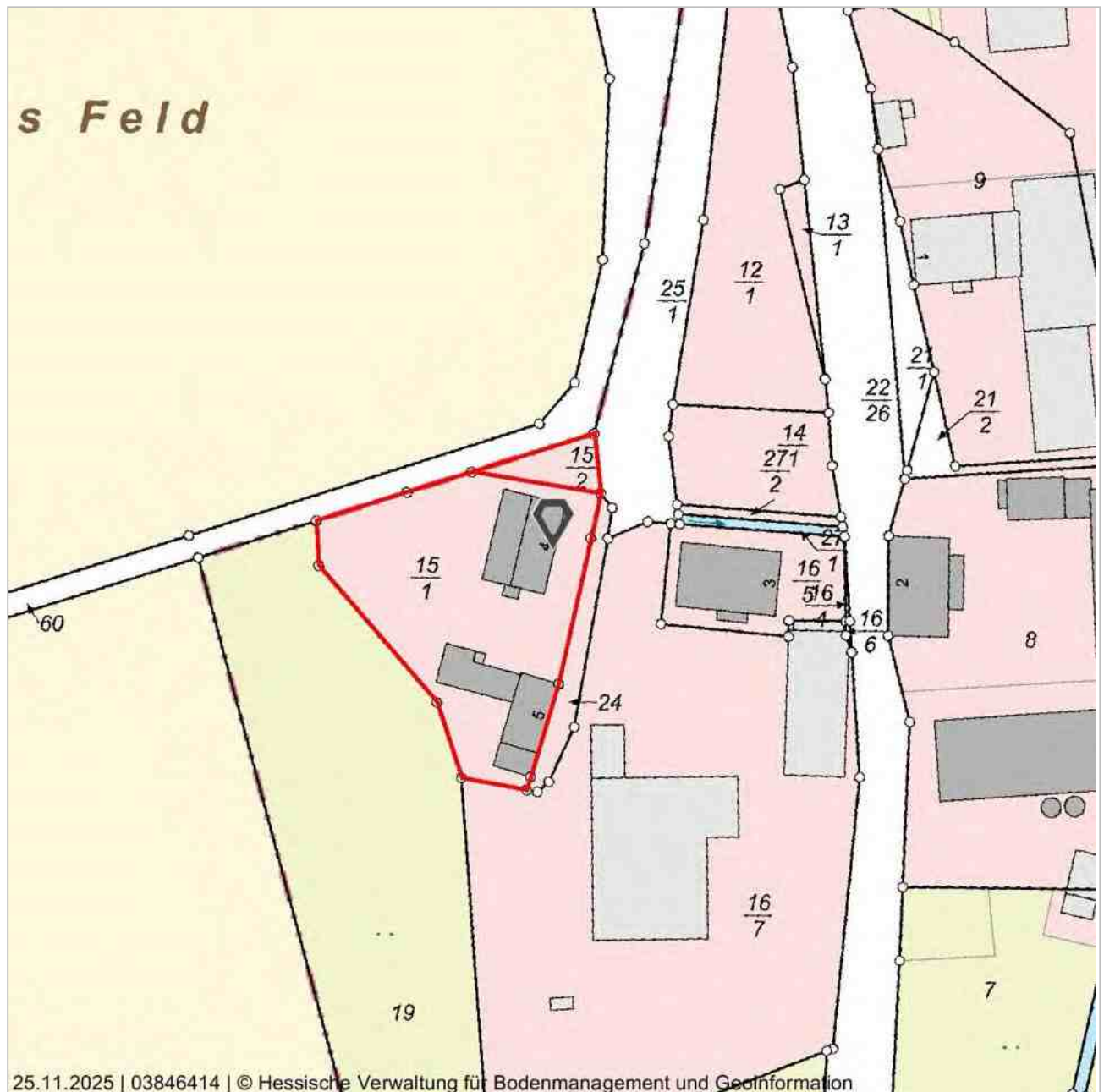
Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

Datenquelle

Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Gesamtfläche der Flurstücke: 1.433 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

34637 Schrecksbach, Röllhausen Hof 4



Geoport

LISTE DER FLURSTÜCKE

Flur	Flurstücksnummer	Fläche in m ²
10	15/2	92
10	15/1	1.341

Prüfvermerk vom 09.12.2025, 22:32:47

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:
Absender:
Nutzer-ID des Absenders:
Aktenzeichen des Absenders:

09.12.2025, 22:31:31
JAN ROHDE
DE.Justiz.f4b12547-04ed-432a-9e31-1336d28d76c5.04a2

Empfänger:
Aktenzeichen des Empfängers:

Amtsgericht Schwalmstadt
31 K 6/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen:

hej_1765315878232ae17d592-2243-44b7-a62b-5779b0aed6e7

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Exposee-31-K-6-24.pdf	pdf	nein				
Gutachten-31-K-6-24.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

JAN ROHDE
KLEISTSTR. 18
34233 FULDATA

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Exposee-31-K-6-24.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Gutachten-31-K-6-24.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)