

# Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

**Sportplatzstr. 9**  
in **34628 Willingshausen, Wasenberg**

zum **Wertermittlungsstichtag 22.12.2025** und  
zum **Qualitätsstichtag 22.12.2025**



Verkehrswert: **156.000 €**

**Gutachten Nr.: 25-000202**

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

**erstellt am 28. Dezember 2025**

**Inhaltsverzeichnis**

Wesentliche rechtliche Grundlagen ..... 4

Literaturverzeichnis ..... 5

Abkürzungsverzeichnis ..... 6

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse ..... 7

2 Auftrag, Stichtag und Zweck ..... 8

3 Grundlagen der Wertermittlung ..... 9

    3.1 Ortstermin und Besichtigung ..... 9

    3.2 Bebauung und Grundlagen ..... 9

    3.3 Allgemeine Unterlagen ..... 9

    3.4 Eingeholte Informationen ..... 9

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen ..... 10

    4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II ..... 10

    4.2 Baulasten ..... 10

    4.3 Altlasten ..... 11

    4.4 Erschließungszustand ..... 11

5 Lagebeschreibung ..... 12

    5.1 Makrolage ..... 12

    5.2 Mikrolage ..... 12

    5.3 Straßenbeschreibung ..... 12

6 Grundstücksbeschreibung ..... 13

    6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie ..... 13

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten ..... 14

    7.1 Bebauungsplan ..... 14

    7.2 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung ..... 14

8 Gebäudebeschreibung ..... 15

    8.1 Außenanlagen ..... 16

    8.2 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren ..... 16

    8.3 Baumängel und Bauschäden ..... 17

    8.4 Restnutzungsdauer ..... 18

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 19

    9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes ..... 19

    9.2 Wertermittlungsverfahren ..... 19

    9.3 Begründung des Verfahrensansatzes ..... 20

10 Bodenwertermittlung ..... 21

    10.1 Grundlagen ..... 21

    10.2 Bodenrichtwerte ..... 21

11 Sachwertermittlung ..... 22

    11.1 Grundlagen ..... 22

    11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen ..... 22

    11.3 Vorläufiger Sachwert ..... 24

    11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor) ..... 24

    11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 25

    11.6 Sachwert ..... 26

12 Verkehrswert Flurstück 45 ..... 27

    12.1 Verkehrswert Flurstück 46 ..... 28

---

13 Anlagenverzeichnis ..... 29

## 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

**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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

**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.

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

**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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

**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).

**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 2025.

**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
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
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)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
p. a.	per anno (pro Jahr)
RND	Restnutzungsdauer
Stk.	Stück
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

	Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	XXX 18.09.2025 Schwalmstadt Wasenberg
	Lfd. Nr.:	Flur:
	2	9
	4	9
		Flurstück:
		45
		46
		Fläche:
		640,00 m <sup>2</sup>
		632,00 m <sup>2</sup>

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
	1.272    34,00					Ja	43.248 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch						1.272,00 m <sup>2</sup>
	davon zu bewerten						1.272,00 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1975	70 Jahre	10 Jahre	624,88 m <sup>2</sup> BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Wohnhaus	256 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)	256 m <sup>2</sup>

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	43.248 €
	Sachwert	156.396 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>156.000 €</b>
---	-------------------------------	------------------

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachtauftrag vom 19.11.2025 zum Aktenzeichen: 31 K 23/25 über die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die im Grundbuch von Wasenberg eingetragenen Grundstücke, Blatt 1137, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Flur 9, Flurstück 45, Hof- und Gebäudefläche, Sportplatzstraße 9, Größe: 640 m<sup>2</sup> und lfd. Nr. 4, Flur 9, Flurstück 46, Hof- und Gebäudefläche, Sportplatzstraße 9, Größe: 632 m<sup>2</sup>.

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

**22. Dezember 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: 16.12.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Es konnten alle wesentlichen- und bewertungsrelevanten Merkmale besichtigt werden.

Anwesend waren:  
Die Eigentümer  
Betreuerin eines Eigentümers  
Herr Jan Rohde, Sachverständiger

#### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Zu bewerten sind zwei Grundstücke. Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. (Scheune und Holzschuppen)  
Sie werden einheitlich genutzt und bilden eine wirtschaftliche Einheit.  
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden die beiden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet, genutzt und in der Regel gemeinsam veräußert. Das vorhandene Wohnhaus ist mittig auf beiden Grundstücken errichtet und erstreckt sich über beide Flurstücke.

Auch im Zwangsversteigerungsverfahren ist verfahrensbedingt für jedes Grundstück im rechtlichen Sinn jeweils ein eigener Verkehrswert auszuweisen. Die beiden Grundstücke werden daher vom Sachverständigen einheitlich als ein Objekt bewertet. Am Ende des Gutachtens wird der Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit verfahrensbedingt auf die beiden einzelnen Grundstücke aufgeteilt und für jedes Grundstück ein entsprechender Verkehrswert ausgewiesen.

#### 3.3 Allgemeine Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2025
- 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 Frau Kirsten Rockensüß Mitarbeiterin der Bauverwaltung der Gemeinde Willingshausen, ob in absehbarer Zeit Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge fällig oder zu erwarten sind.
- Informationen aus der Bauakte der Gemeinde Willingshausen.
- Auskunft vom Schwalm-Eder-Kreis ob Eintragungen über Baulasten für das Objekt vorhanden sind.
- Auskunft vom Regierungspräsidiums Kassel, ob für das Objekt Altlasten vorliegen.
- Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege, 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 18.09.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	1137	2	Wassenberg	9	45	640,00
	1137	4	Wassenberg	9	46	632,00

Gesamtfläche 1.272,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** **1.272,00 m<sup>2</sup>**

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 €
1137	2	2, 4	45, 46	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 30.09.2025.	Nicht bewertungsrelevant.	0

### 4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten  
 Baulastenauskunft vom: 30.09.2025

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 30.09.2025, sind für beide Flurstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

### 4.3 Altlasten

Laut der Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 28.11.2025 sind für die Flurstücke 45 und 46 keine relevanten Eintragungen über Altlasten vorhanden.

### 4.4 Erschließungszustand

Das Grundstück wird von der Sportplatzstraße 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 schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Gemeinde Willingshausen, Frau Rockensüß vom 10.12.2025, sind für beide Flurstücke keine Erschließungsbeiträge mehr abzurechnen. Maßnahmen, die Anlieger- oder Erneuerungsbeiträge der Gemeinde zur Folge hätten, sind zurzeit nicht geplant.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Willingshausen im Ortsteil Wasenberg im Schwalm-Eder-Kreis im nordhessischen Regierungsbezirk Kassel. Willingshausen ist eine ländlich geprägte Kommune mit rund 4.800 bis etwa 5.400 Einwohnern, verteilt auf mehrere Ortsteile einschließlich Wasenberg, Loshausen, Steina und anderen Dörfern. Die Gemeinde selbst liegt im Schwalm-Tal zwischen den größeren Städten Schwalmstadt im Norden und Alsfeld im Süden. Als Teil des Nordhessischen Verkehrsverbundes ist Willingshausen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, mit Busverbindungen u. a. nach Schwalmstadt-Treysa, wo ein Fernbahnanschluss besteht.

Die Bundesstraße 254 liegt wenige Kilometer östlich und sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Auto, und die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an der A5 befindet sich ebenfalls innerhalb von circa 15 Kilometern. Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie und Einzelhandel sind in den Ortsteilen vorhanden oder in den benachbarten Gemeinden leicht erreichbar. In der Region gibt es zudem ein Netzwerk von Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten und Schulen sowie weiterführende Bildungsangebote im Umland. Insgesamt zeichnet sich die Makrolage durch eine ruhige, ländliche Wohn- und Freizeitqualität mit guter Anbindung an regionale Zentren aus.

### 5.2 Mikrolage

Die Sportplatzstraße 9 befindet sich im Ortsteil Wasenberg, dem größten und administrativen Mittelpunkt der Gemeinde Willingshausen. In unmittelbarer Nähe zur Adresse befinden sich grundlegende Infrastruktureinrichtungen: Ein kommunaler Kindergarten ist nur wenige Gehminuten entfernt in der Sportplatzstraße selbst angesiedelt. Für die Grundschulbetreuung steht die Rotkäppchen-Schule im Ort zur Verfügung, die als moderne Ganztagsgrundschule für die Gemeinde dient und ebenfalls fußläufig erreichbar ist. Weiterführende Schulangebote sind u. a. die Melanchthon-Schule in Steinatal, ein staatlich anerkanntes Gymnasium, das sich einige Kilometer entfernt befindet, sowie weiterführende Schulen in der nahegelegenen Stadt Schwalmstadt-Treysa.

Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Anbindung an regionale Buslinien, die in Richtung Schwalmstadt und weitere Orte verkehren. Für den Schienenverkehr ist der Bahnhof Schwalmstadt-Treysa der nächstgelegene Zuganschluss, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten erreicht werden kann und regionale Zugverbindungen bietet. Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Ärzte und Dienstleistungen sind im Ortskern von Wasenberg oder in den benachbarten Ortsteilen leicht zugänglich.

Die Lage lässt sich insgesamt als attraktiv für Familien und Alltagsnutzung bezeichnen: Sie bietet eine ruhige, dörfliche Wohnumgebung mit schnellen Wegen zu Bildungseinrichtungen, ÖPNV-Anbindung und Grundversorgung, zugleich aber auch die Nähe zu größeren Versorgungs- und Arbeitsstandorten in der Region.

### 5.3 Straßenbeschreibung

Die Sportplatzstraße ist eine ruhige Straße, die hauptsächlich von direkten Anwohnern befahren wird. Am Ortstermin konnten keine störenden Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

## **6 Grundstücksbeschreibung**

### **6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie**

Das Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von etwa 22,7 m und einer Tiefe von ca. 55 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 ist relativ eben. 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

Laut der schriftlichen Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 15.10.2025, steht keines der zu bewertenden Objekte unter dem Schutz des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

### 7.1 Bebauungsplan

Laut der Auskunft von Frau Kirsten Rockensüß vom 10.12.2025 existiert für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Bebauungsplan. Baupläne lagen auf dem Bauamt der Gemeinde Willingshausen nur für den Neubau der Wirtschaftsgebäudes (Scheune) vor. Laut den Eigentümern befindet sich noch eine alte Jauchegrube auf dem Grundstück, die aktuell mit Wasser gefüllt ist. In den Bauplänen ist diese auch eingezeichnet.

Nach Auskunft von Herrn Schultheis, Mitarbeiter der Bauverwaltung der Gemeinde Willingshausen, ist das Baujahr des Wohnhauses mit ca. 1975 zu bestimmen. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall auch davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.

### 7.2 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 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, errichtet ca. im Jahr 1975. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachboden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 256 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus wurde von den aktuellen Eigentümern mit der Sanierung begonnen, wobei erkennbar Wert auf eine hochwertige Ausführung gelegt wurde. Die Sanierungsarbeiten konnten jedoch nicht vollständig abgeschlossen werden, sodass sich insbesondere das Erdgeschoss in einem halbfertigen Zustand und das Obergeschoss überwiegend im Rohbauzustand befindet.

### Baukonstruktion und Bauweise

Das Gebäude wurde in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Die Außen- und tragenden Innenwände bestehen aus Mauerwerk. Die Geschosdecken sind massiv ausgeführt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Hinweise deuten darauf hin, dass im Mauerwerk vermutlich eine leichte Zwischendämmung vorhanden ist. Eine weitergehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist nicht vorhanden.

### Dach

Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach. Eine Wärmedämmung ist nach Inaugenscheinnahme nicht vorhanden. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und dient ausschließlich als Abstell- bzw. Nebenfläche. Auf dem Dach sind vier Solarkollektoren installiert. Im Zuge von Umbaumaßnahmen wurde ein neuer Schornstein mit zwei Zügen errichtet, wobei vermutlich die Abdichtung im Bereich des Dachdurchgangs nicht fachgerecht wiederhergestellt wurde.

### Fenster und Außentüren

Die Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden ca. im Jahr 2015 vollständig erneuert. Es handelt sich um zweifach verglaste Kunststoff-Fenster mit integriertem Insektenschutz sowie elektrisch betriebenen Rollläden. Die Fenster entsprechen einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Die Hauseingangstür wurde in diesem Zuge ebenfalls modernisiert.

### Fassade

Die Fassade ist ungedämmt ausgeführt. Eine zusätzliche Außendämmung ist nicht vorhanden. Der Fassadenzustand entspricht im Wesentlichen dem Baulter, wobei keine umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erkennbar sind.

### Innenausbau und Ausstattung

Der Innenausbau ist insgesamt als unvollständig zu bewerten. Im Erdgeschoss wurden im Zuge der begonnenen Sanierung hochwertige Materialien vorgesehen. Teilweise sind bereits Marmor-Bodenfliesen verlegt, in anderen Bereichen ist lediglich der Estrich vorhanden. Fußbodenbeläge und Innentüren fehlen stellenweise. Das Erdgeschoss befindet sich insgesamt in einem halbfertigen Zustand.

Das Obergeschoss befindet sich überwiegend im Rohbauzustand. Elektroleitungen sowie Heizungsleitungen wurden vorbereitet. Teilweise wurde mit der Verkleidung von Innenwänden mittels Gipskartonplatten begonnen. Sanitärobjekte wie Badewanne und WC-Anlagen sind vorhanden, jedoch bislang nicht eingebaut. Einige Wandheizkörper sind montiert, jedoch noch nicht angeschlossen. Ein Treppengeländer ist im Obergeschoss derzeit nicht vorhanden.

### Technische Ausstattung

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über einen Anschluss an ein Nahwärmenetz. Ergänzend ist ein wasserführender Kamin installiert. Zudem unterstützen vier Solarkollektoren auf dem Dach die Energieversorgung. Aktuell wird das Wohnhaus nicht beheizt.

Im Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung vollständig verlegt. Das Obergeschoss ist für die Beheizung über Wandheizkörper vorgesehen.

Die elektrische Anlage wurde ca. 2015 nahezu vollständig erneuert. Im Erdgeschoss wurden neue Elektroleitungen einschließlich LAN-Anschlüssen verlegt. Der Sicherungskasten im Kellergeschoss wurde vollständig erneuert. Die Leitungen im Keller befinden sich hingegen noch überwiegend im Ursprungszustand. In welchem Umfang die neu verlegten Leitungen bereits vollständig angeschlossen und betriebsbereit sind, konnte nicht abschließend beurteilt werden.

## Gesamtzustand

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als sanierungsbedingt eingeschränkt nutzbar einzustufen. Zwar wurden bereits umfangreiche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen begonnen, diese sind jedoch nicht abgeschlossen. Das Erdgeschoss ist nur eingeschränkt bewohnbar, das Obergeschoss derzeit nicht nutzbar. Im Kellergeschoss kam es vermutlich in den Jahren 2013/2014 zu einem Wasserschaden, der nach Angaben der Eigentümer behoben wurde. An den Kellerwänden sind teilweise noch Rückstände sichtbar; eine aktuelle Feuchtigkeitsbelastung konnte zum Zeitpunkt der Besichtigung jedoch nicht festgestellt werden. Insgesamt besteht weiterer Fertigstellungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf, um einen zeitgemäßen und voll nutzbaren Zustand herzustellen.

### 1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1975
Ausstattungsstufe:	mittel (2,79)
Gebäudemaß / Anzahl:	625 m <sup>2</sup> 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 / ESG-Faktoren

Im Ortstermin wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist überwiegend dem Baujahr entsprechend und insgesamt als verbesserungsbedürftig einzustufen. Die Gebäudehülle ist nur geringfügig wärmetechnisch optimiert; die Außenwände sind ungedämmt, eine leichte Zwischendämmung im Mauerwerk wird vermutet. Das Dach ist nicht gedämmt, wodurch erhöhte Wärmeverluste zu erwarten sind.

Energetisch positiv zu bewerten sind die ca. 2015 erneuerten zweifach verglasten Fenster im Erd- und Obergeschoss. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Nahwärmenetz und wird durch einen wasserführenden Kamin sowie Solarkollektoren ergänzt. Die im Erdgeschoss installierte Fußbodenheizung ermöglicht grundsätzlich eine effiziente Wärmeverteilung. Aufgrund des aktuell nicht in Betrieb befindlichen Heizsystems kann die tatsächliche energetische Leistungsfähigkeit jedoch nicht abschließend beurteilt werden.

Insgesamt besteht insbesondere im Bereich der Dämmung von Dach und Außenwänden sowie in der vollständigen Fertigstellung und Inbetriebnahme der haustechnischen Anlagen weiterer energetischer Optimierungsbedarf.

#### 1 Wohnhaus:

Heizung:	Nahwärme
Baujahr Heizung:	2015
Solarthermie:	zur Wassererwärmung
Barrierefreiheit:	nicht gegeben

**Hinweis:** Die vertraglichen Regelungen und Bedingungen zur Nutzung des bestehenden Nahwärmeanschlusses lagen dem Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor und konnten daher nicht geprüft werden.

### 8.3 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 und Mängel an dem Gebäude sichtbar, die wertmäßig berücksichtigt werden müssen. An sämtlichen Fenstern fehlen derzeit die Fensterbänke. Zudem weist die vergleichsweise neue Haustür bereits Beschädigungen auf. Darüber hinaus bestehen Hinweise auf eine mangelhafte Abdichtung des neu errichteten Schornsteins. Die hieraus resultierenden Mängel und Schäden werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal mit 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Die Außenanlagen des Grundstücks befinden sich in einem stark verwachsenen und ungepflegten Zustand. Zusätzlich lagern auf dem Grundstück Altfenster sowie weitere Baumaterialien. Der hieraus resultierende Bäumungs- und Entsorgungsaufwand wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal mit 5.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind der Gehweg sowie das Podest im Bereich des Hauseingangs beschädigt und mittelfristig zu erneuern. Der hierfür erforderliche Instandsetzungsaufwand wird ebenfalls im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal mit 3.000 € wertmindernd angesetzt.

### 8.4 Restnutzungsdauer

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 10 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	2015	überwiegend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2015	überwiegend
Modernisierung der Heizungsanlage	2015	überwiegend
Modernisierung von Bädern	2017	mittel
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2015	einfach
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2015	einfach

## 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 Renditezielung 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 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.

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 Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungstichtag 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 34 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

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

Richtwertanpassung:

zu 1 Bodenrichtwert: 34,00 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1		1.272	34,00					Ja	43.248

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

**Bodenwert (gesamt)**

**43.248 €**

entspricht 28 % 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.12 freistehende Einfamilienhäuser  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut  
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss  
 Kellergeschoss: Keller  
 Unterkellerungsgrad: 100 %  
 Ausstattungsstufe: 2,79

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungsanteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	124,66
Dach		1,0				15	81,30
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11	75,62
Innenwände und -türen			1,0			11	68,53
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	68,53
Fußböden	0,5	0,5				5	25,72
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	52,42
Heizung				1,0		9	67,68
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5		6	41,25
Kostenkennwert für Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF)	487	542	623	752	940		Σ 605

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

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

tabellarische NHK: 605 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 605 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.147 €/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1   Kellergeschoss	1,00	14,60	10,70	2,07	156,22	156,22
1   Erdgeschoss	1,00	14,60	10,70	2,42	156,22	156,22
1   Obergeschoss	1,00	14,60	10,70	2,42	156,22	156,22
1   Dachgeschoss	1,00	14,60	10,70	2,42	156,22	156,22
Summe Wohnhaus						624,88

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt) 624,88 m<sup>2</sup>**

### 11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1975	70	10	624,88 m <sup>2</sup> BGF	1.147	17,00	Linear	85,72	119.749

Σ 119.749

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

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>119.749 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 4.789 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>124.538 €</b>
+ Bodenwert	43.248 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>167.786 €</b>

### 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 175.000 € und einem Bodenrichtwert von 25 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von 0,89 ausgewiesen, für denselben vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup>, wird der Sachwertfaktor mit 1,09 angegeben. Aufgrund des vorhandenen Bodenrichtwertes für das Bewertungsobjekt von 34 €/m<sup>2</sup> und dem vorgefundenen Zustand, hält der Sachverständige einen Sachwertfaktor von 0,95 für angemessen sachgerecht.

## 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.*

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind noch die zuvor aufgeführten Mängel und Schäden, insbesondere das Fehlen der Fensterbänke an sämtlichen Fenstern, die bereits beschädigte Haustür, die mangelhafte Abdichtung des neuen Schornsteins mit 5.000 €, der stark verwachsene Zustand der Außenanlagen einschließlich der Lagerung von Altfenstern und Baumaterialien mit 5.000 € sowie die Beschädigungen am Gehweg und Hauseingangspodest mit 3.000 €, in der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß dem Wertermittlungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses, sind Nebengebäude „wertmäßig“ zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Nebengebäude (Scheune) pauschal mit 10.000 € wertmäßig berücksichtigt. Für das Nebengebäude (Gartenhaus) ist aus Sicht der Sachverständigen kein Wert mehr anzusetzen, da das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand ist und die Rückbaukosten vermutlich höher sind, wie der eigentliche Wert des Gebäudes.

## 11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		167.786 €
± Marktanpassung	-5,00 %	-8.390 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>159.396 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Fehlende Fensterbänke, beschädigte Haustür und mangelhafte Abdichtung des neuen Schornsteins		5.000 €
Verwachsene Außenanlage und lagernde Altfenster und Baumaterialien		5.000 €
Beschädigter Gehweg vor dem Haus		3.000 €
+ Sonstige Wertzuschläge		
Nebengebäude Scheune		10.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>156.396 €</b>

Für das gesamte Bewertungsobjekt wurde ein Verkehrswert von rd. **156.000 €** ermittelt. Da das vorhandene Wohnhaus mittig über beide Grundstücke hinweg errichtet ist und die Grundstücke somit eine einheitliche wirtschaftliche Nutzung aufweisen, erscheint es sachgerecht, den ermittelten Gesamtverkehrswert gleichmäßig aufzuteilen. Der Sachverständige legt daher jeweils 50 % des gesamten Verkehrswerts auf die einzelnen Grundstücke um.

## 12 Verkehrswert Flurstück 45

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

### Sportplatzstr. 9 (Flurstück 45) in 34628 Willingshausen

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 **22.12.2025** auf:

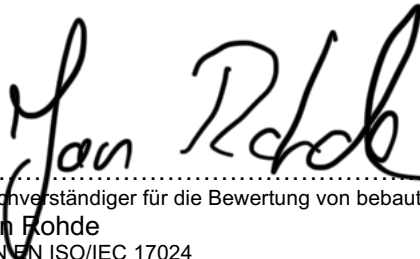
**78.000 €**

(in Worten: 78-tausend 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 28. Dezember 2025



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



## 12.1 Verkehrswert Flurstück 46

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

### Sportplatzstr. 9 (Flurstück 46) in 34628 Willingshausen

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 **22.12.2025** auf:

**78.000 €**

(in Worten: 78-tausend Euro)

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 28. Dezember 2025



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



### **13 Anlagenverzeichnis**

Fotodokumentation

Baupläne

Übersichtskarte MairDumont

Orthophoto/Luftbild Hessen

Regionalkarte MairDumont

Straßenplan (Previewkarte) 1:5.000 GeoContent

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

## Fotodokumentation

Außen:

Bewertungsobjekt



Außen:



Außen:



Außen:



Außen:



Außen:



Außen:



Außen:



Außen:

Zugang Kellergeschoss



Dach:

Wohnhaus



Dach:

Wohnhaus



Außen:

Nebengebäude Scheune



Außen:

Nebengebäude Scheune



Außen:

Nebengebäude Scheune



Dach:

Nebengebäude Scheune



Dach:

Nebengebäude Scheune



Außen:

Nebengebäude Holzschuppen



Außen:

Außenanlage



Außen:

Außenanlage



Außen:

Hauseingang



Innen:



Innen:



Innen:



Innen:



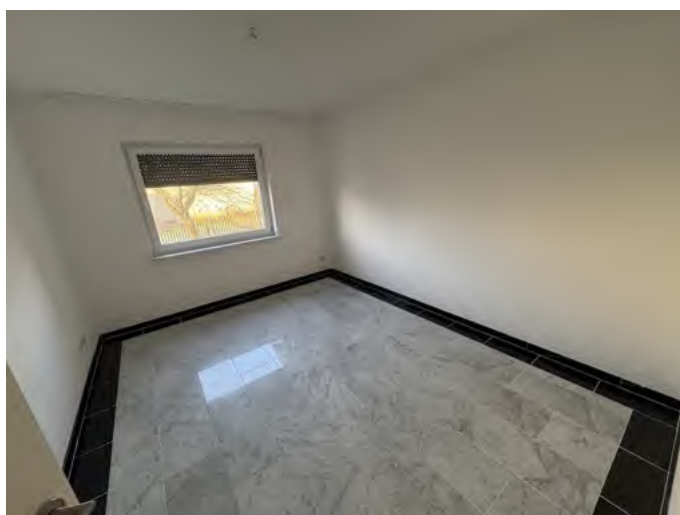
Innen:



Innen:



Innen:



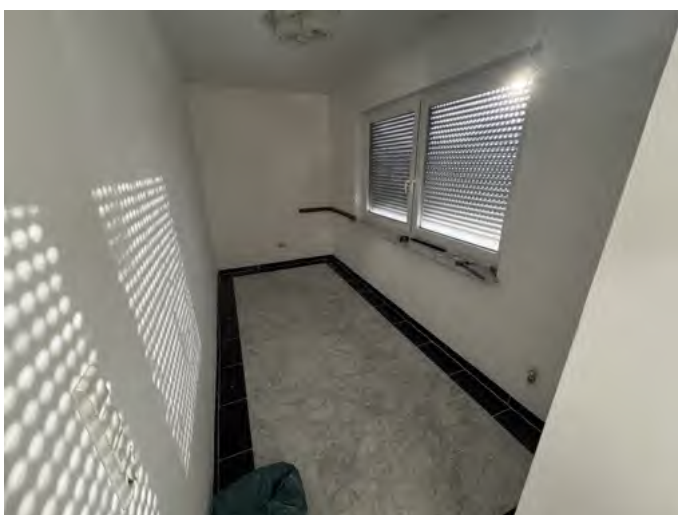
Innen:



Innen:



Innen:



Innen:

Zugang Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Außen:

Balkon



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Obergeschoss



Innen:

Zugang Dachboden



Innen:

Dachboden



Dachboden:



Innen:

Zugang Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss  
Separater Eingang



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Innen:

Kellergeschoss



Nebengebäude Scheune:



Nebengebäude Scheune:



Nebengebäude Scheune:



Nebengebäude Scheune:



Dachboden Scheune:

Zwischenboden ggf. nicht mehr tragfähig



Zustandsdetail:

Haustür beschädigt



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:

Maueröffnung größer als die Innentür



Zustandsdetail:

Stromkabel für Kochinsel



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:

Handtuchheizkörper nicht montiert



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:



Zustandsdetail:

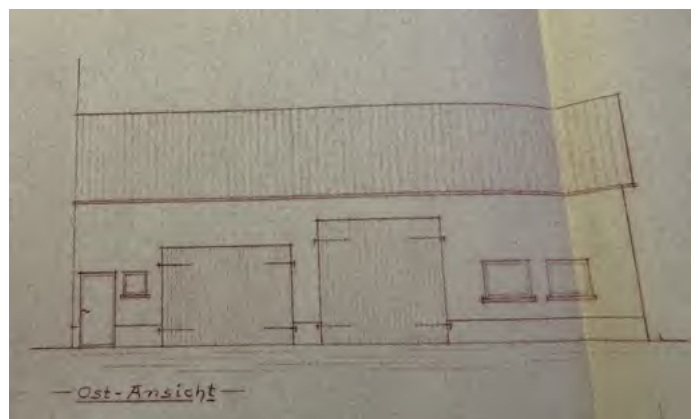


Zustandsdetail:

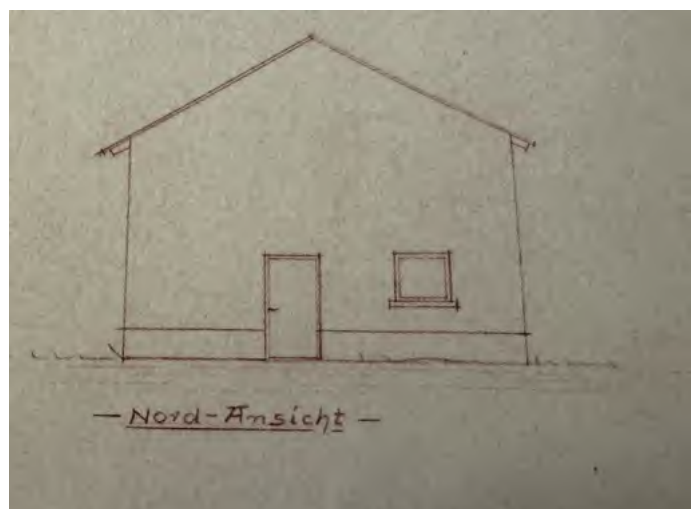
Unzureichende Dachabdichtung



Ostansicht Scheune:



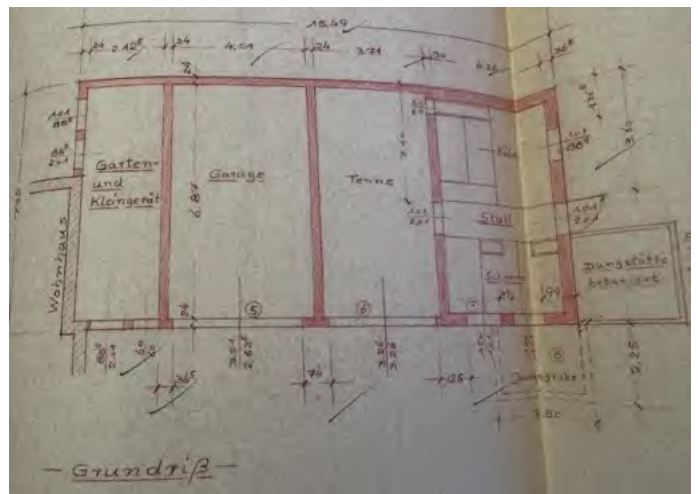
Nordansicht Scheune:



Schnitt Scheune:



Grundriss Scheune:



# Übersichtskarte MairDumont

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



Geoport



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

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



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



### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

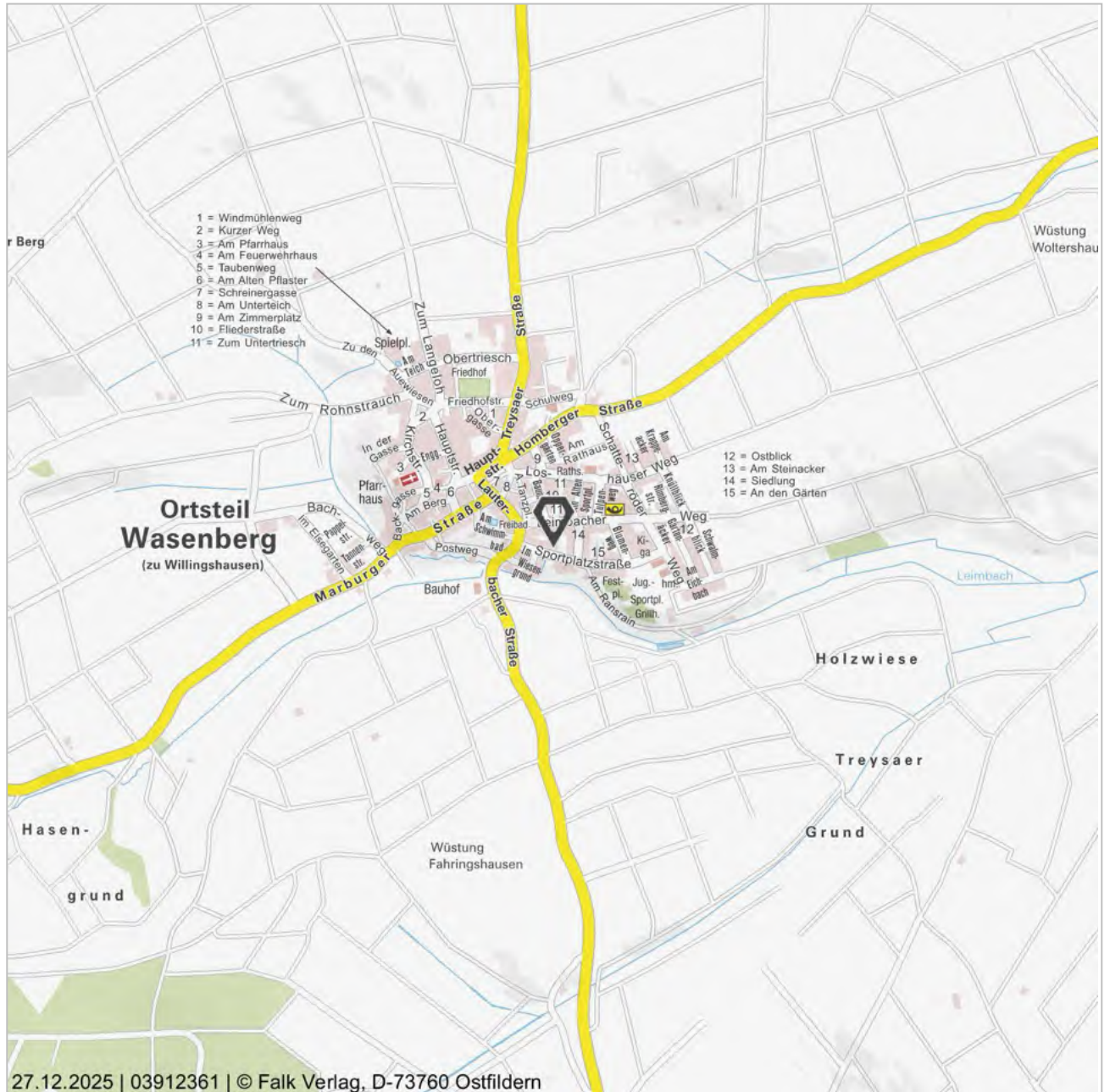
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend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

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



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



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

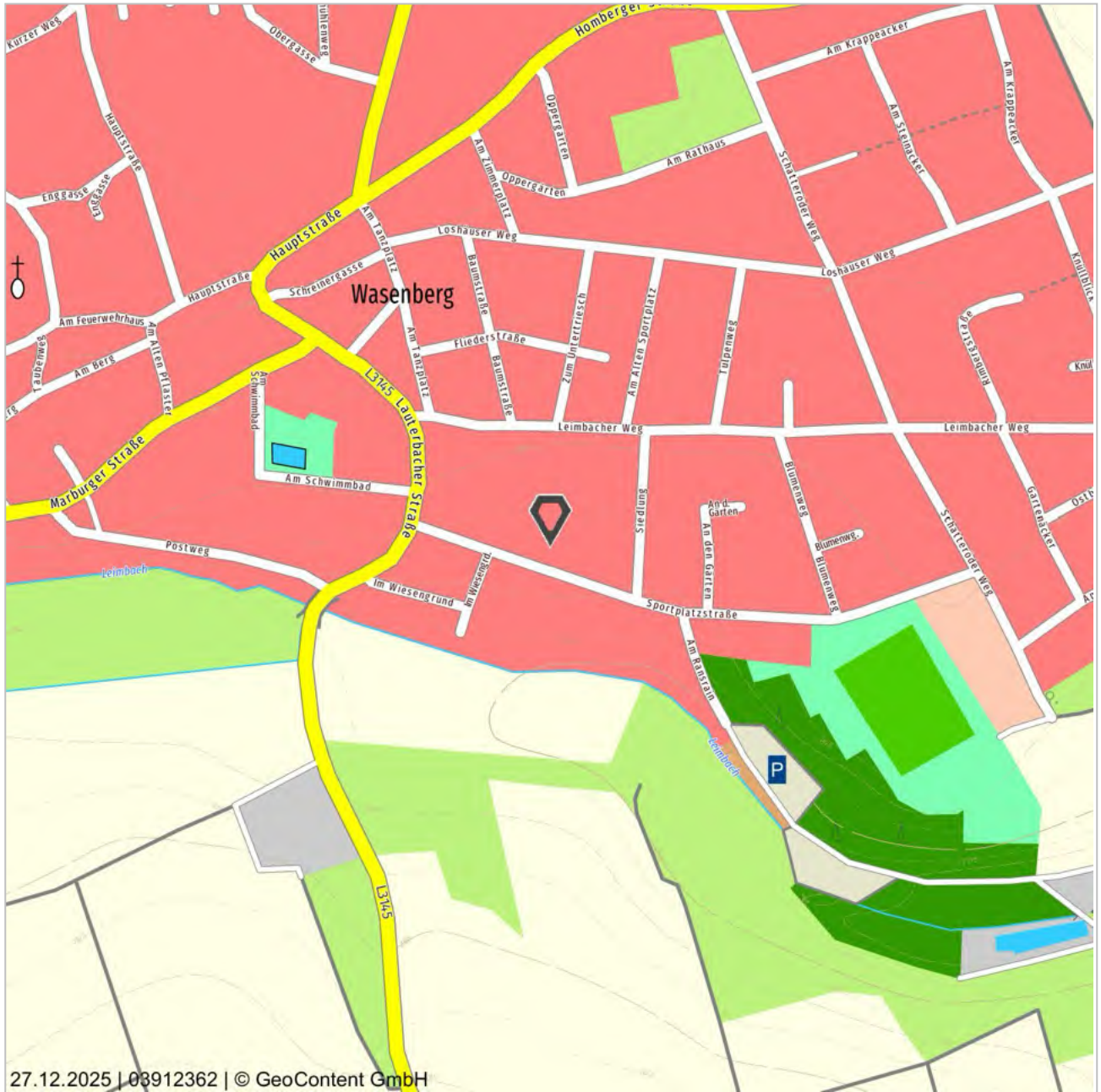
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



27.12.2025 | 03912362 | © GeoContent GmbH

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

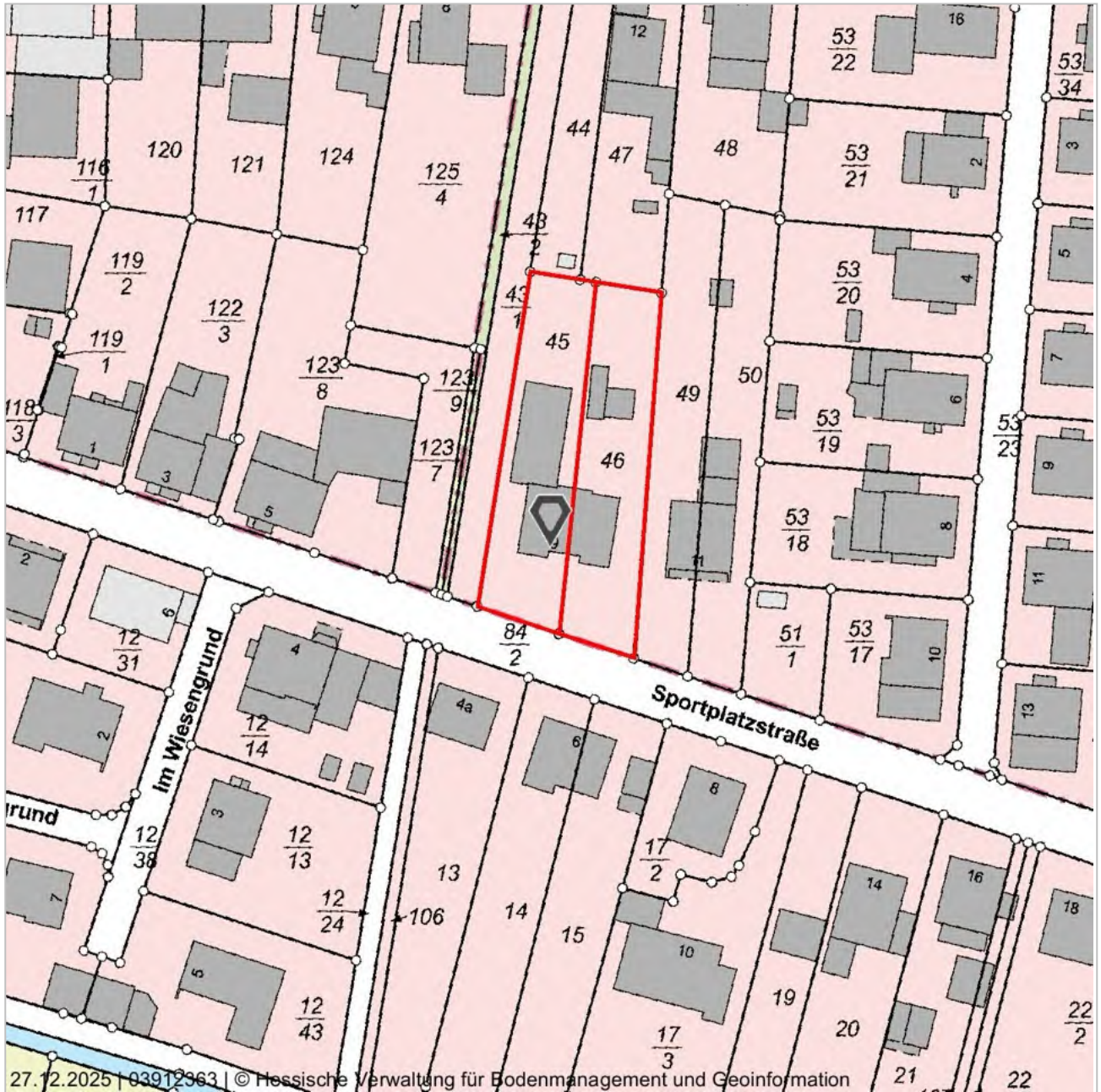
Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

# Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



Geoport



27.12.2025 | 03912363 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



**Gesamtfläche der Flurstücke: 1.272 m<sup>2</sup>**

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**

34628 Willingshausen, Sportplatzstr. 9



Geoport

**LISTE DER FLURSTÜCKE**

Flur	Flurstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup>
9	45	<b>640</b>
9	46	<b>632</b>