

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Dipl.-Ing. Adam W. Finger**



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Korbach  
-Vollstreckungsgericht-  
Hagenstraße 2  
**34497 Korbach**

Wilhelm-Tischbein-Str. 15  
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0  
Telefax: +49 6451 7238 30  
Internet: [www.finger-fkb.de](http://www.finger-fkb.de)  
eMail: [info@finger-fkb.de](mailto:info@finger-fkb.de)

Datum: 19.04.2025  
Az.: 755-2025G

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Külte Blatt 1106 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Az. des Gerichts:

11 K 16/24

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen und wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohnhaus.....	9
3.3	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	15
4.5	Bewertung des Wohnungsrechts.....	20
4.6	Verkehrswert.....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>22</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Hortweg 14 34471 Volkmarsen-Külte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Külte, Blatt 1106, lfd. Nr. 1, Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/1, Gebäude- und Freifläche 148 m <sup>2</sup>
Katasterangaben:	Gemarkung Külte, Flur 1, Flurstück 331/1, Fläche 148 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Korbach vom 03.12.2024 und 13.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben vom 23.01.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mutter des Eigentümers sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auftrag vom 13.01.2025</li><li>• Beschluss vom 13.01.2025 und 03.12.2024</li><li>• Auskünfte über ausstehende öffentliche Grundstücksabgaben</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025</li><li>• Baulastauskunft vom 16.09.2024</li><li>• Feststellung des Einheitswerts vom 03.09.2024</li><li>• Denkmalschutzauskunft vom 13.09.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.01.2025</li><li>• Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen vom 12.08.1999</li><li>• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit</li><li>• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Altlastenauskunft vom 29.01.2025</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherrn, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück wird aktuell zusammen mit dem in einem weiteren Verfahren (Amtsgericht Korbach, Az 11 K 17/24) zu bewertenden Gartengrundstück Gemarkung Külte Flur 1 Flurstück 331/2 genutzt.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter laufender Nummer 1 ein Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für einen am                      geborenen männlichen Berechtigten eingetragen. Der Wert des Wohnungsrechts wird in diesem Gutachten separat ermittelt und ausgewiesen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Volkmarsen (ca. 6520 Einwohner); Stadtteil Külte (ca. 810 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 45 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 215 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B252 (ca. 10 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A44 (ca. 15 km entfernt)  <u>Haltestelle Bahn:</u> Külte-Wetterburg (ca. 1,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt)
demografische Struktur: (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Demografiertyp 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im historischen Ortskern; Dorfladen für den täglichen Bedarf im Ort, Geschäfte des erweiterten Bedarfs ca. 5-10 km entfernt; Schulen, Apotheken und Ärzte ca. 5-10 km entfernt; Kindergarten im Ort; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 10 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet,
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirt- schaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 10 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 15 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 148,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
trapezförmige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
schmale Traufgasse nach Süden  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 29.01.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Külte, Blatt 1106, folgende Eintragungen:

- Wohnungsrecht,
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Der Wert des in Abteilung II eingetragenen Wohnungsrechts wird separat ermittelt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnte wegen fehlender Unterlagen nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.  
Das Objekt ist eigengenutzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis: Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1920 (Ursprungsbaujahr geschätzt, da nicht genau bekannt)
Modernisierung:	nachträglich durchgeführte und von außen sichtbare Modernisierungen (z.B. Austausch Kunststoff-Fenster, Erneuerung der Dacheindeckung etc.), im Innenbereich nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 125 m <sup>2</sup> und wurde überschlägig anhand der BGF geschätzt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 252 m <sup>2</sup> und wurde anhand des Lageplans ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Rückseite mit Sichtfachwerk; Giebeldreieck glatte Tonziegel; Sockel Sparverblender, Bruchstein

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hinweis:

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden, die folgende Raumaufteilung erfolgt nach Angabe während es Ortstermins

Kellergeschoss:

sehr niedrige Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnen, Kochen, WC, Treppenhaus

Obergeschoss:

3 Zimmer, Duschbad, Treppenhaus

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Treppenhaus

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung;  nichttragende Innenwände: nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung, Leichtbauwände
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich vorwiegend Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt, vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachgaube  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächenfenster; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (teilw. Kunststoff)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	nach Angabe während des Ortstermins: Gaszentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nach Angabe während des Ortstermins: WC EG: WC, Waschbecken Duschbad OG: Dusche, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt, vermutlich für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist so weit von außen erkennbar befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Wasser, Strom,  
Schmutz- und Regenwasser

Hof- und Wegebefestigung:

Pflaster, Beton

Gartenanlagen und Pflanzungen:

keine wesentlichen

Einfriedung:

Zaun

Sonstiges:

Schuppen in einfachster Holzbauweise

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Külte	1106	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Külte	1	331/1	148 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	148 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>35,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	148	× 1,407	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 49,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>49,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 148 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 7.289,00 €</b> <b>rd. <u>7.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 insgesamt **7.300,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	148,00	1,21
<b>Vergleichsobjekt</b>	750,00	0,86

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,41**

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	585,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	252,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	152.920,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	282.443,24 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	282.443,24 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		78,57 %
• Faktor	x	0,2143
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	60.527,59 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>60.527,59 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.210,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>61.738,14 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>7.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>69.038,14 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,10</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>75.941,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>6.052,76 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>69.889,20 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>69.900,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir überschlägig anhand des Lageplanes durchgeführt.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0			725,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 725,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,850
- sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- niedrige Raumhöhe Kellergeschoss × 0,950

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 585,44 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 585,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für Dachgaube	3.000,00 €
überdachte Terrasse	2.500,00 €
Summe	5.500,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (60.527,59 €)	1.210,55 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Zur Einhaltung der Modellkonformität bei Ansatz des Sachwertfaktors (vgl. [4]) wird die GND mit 70 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die RND wird auf 15 Jahren geschätzt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten (vgl. [4]) zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in Anlehnung der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (vgl. [4]) bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden <ul style="list-style-type: none"><li>prozentuale Schätzung: -10,00 % von 60.527,59 €</li></ul>	-6.052,76 €

#### 4.5 Bewertung des Wohnungsrechts

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter laufender Nummer 1 ein Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für einen am \_\_\_\_\_ geborenen männlichen Berechtigten eingetragen. In der Bewilligung UR 470/215 vom 24.07.2015 wird das Wohnungsrecht wie folgt beschrieben:

- Eigenständiges teilentgeltliches und lebenslanges Wohnungsrecht an sämtlichen Räumen des Wohnhauses.
- das monatliches Nutzungsentgelt wurde mit 250 € vereinbart
- Schönheitsreparaturen werden von dem Berechtigten getragen.
- Nutzungsberechtigung angrenzenden der Freifläche Flurstück 331/2

Nachfolgend wird der Wert des Wohnungsrechts als Barwert einer Leibrente für den Berechtigten ermittelt.

#### Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzeinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete	
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)
Wohnung	125		4,00	500,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt 500,00 EUR

x 12 Monate

x 12

= jährlicher Rohwert des Rechts

= 6.000,00 EUR

– vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 250,00 EUR x 12)

– 3.000,00 EUR

= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)

= 3.000,00 EUR

monatliche Rentenrate

= 250,00 EUR

#### Leibrente: Berechnung des Barwerts

- monatliche Rentenrate  $R/t = 250,00 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr  $t = 12$
- jährliche Rentenrate  $R = 3.000,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise  $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz  $k = 2,00 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel  $= 2021/2023 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum Berechtigten:

Geschlecht = männlich

versicherungsmathematisches Alter (x) = 49 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig)

$$a_x^{(t)} = 22,445552$$

Leibrente: Barwert

$$B_x = 67.336,66 \text{ EUR}$$

**Wert des Wohnungsrechts**

$$= \mathbf{67.000,00 \text{ EUR}}$$

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **69.900,00 €** ermittelt. Der **Wert des Wohnungsrechts** wurde auf rd. **67.000 €** geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 34471 Volkmarsen-Külte, Hortweg 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Külte	1106	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Külte	1	331/1

wird ohne Berücksichtigung des eingetragenen Wohnungsrechts zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

**69.900 €**

**in Worten: neunundsechzigtausendneuhundert Euro**

geschätzt.

Der **Wert des Wohnungsrechts** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

**67.000 €**

ermittelt

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 19. April 2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Adam W. Finger

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] GuG Sachverständigenkalender 2025, Neuwied, Luchterhandverlag 2024
- [4] Immobilienmarktbericht des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2024
- [5] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotoaufnahmen

## Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:  
nicht vorhanden
- b) Verwalter nach WEG:  
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:  
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:  
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:  
nicht bekannt
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:  
Denkmalschutz
- g) Energieausweis:  
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:  
Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 29.01.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.
- i) Baulasten:  
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 6: Fotoaufnahmen**

Seite 1 von 2



Foto 1: Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Foto 2: Straßenansicht des Hauseingangsbereich

**Anlage 6: Fotoaufnahmen**

Seite 2 von 2



Foto 3: Ansicht der straßenseitigen Dachgaube



Foto 4: Rückansicht aus östlicher Richtung