



Auftraggeber:
 Amtsgericht Eschwege
 Friedrich-Wilhelm-Str. 52
 37269 Eschwege

Auftragnehmer:
 Sachverständige für Immobilien
 Kerstin Göbel
 37269 Eschwege, Marktplatz 30
 kerstin.goebel@von-poll.com
 Telefon: 05651.336179-0
 Telefax: 05651.336179-11

Aktenzeichen des Gerichtes: **3 K 1125**
 Gutachten – Nr.: 2025 - 013

Erstellungsdatum: 27.08.2025

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Reihennittelhaus mit Garage, Mangelgasse 22, 37269 Eschwege

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51, Flurstück: 182/1



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag)

03. Juli 2025 ermittelt mit:

€ 101.000,00

(in Worten: einhunderteintausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 1 von 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 64 Seiten. Hierin sind 14 Seiten Anlagen, davon 4 Seiten Fotodokumentation mit 7 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis	4
Abkürzungen	4
1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	7
2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag	8
2.2 Zweck des Gutachtens	8
2.3 Auftraggeber und Eigentümerin	8
2.4 Ortsbesichtigung	8
2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen	9
3. Grundstück	10
3.1 Lagebeschreibung	10
3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)	11
3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)	11
3.1.3 Demografie	12
3.2 Grundstücksbeschreibung	12
3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung	14
4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	15
4.1 Vorbemerkung	15
4.2 Einfamilienhaus und Garage	16
4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand	16
4.2.2 Gebäudekonstruktion	16
4.2.3 Ausbau und Raumausstattung	17
4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude	17
4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen	18
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	18
4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes	18
4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen	19
4.6.1 Berechnung der Wohnfläche	19
4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	19
4.6.3 Grundstücksausnutzung	21
4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	21
5. Gesamteindruck	21
6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV	22
7. Ermittlung des Verkehrswerts	22
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV	22
7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV	25
7.2.1 Bodenrichtwertanpassung	26
7.2.2 Bodenwertberechnung	27
7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV	27
7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren	28
7.3.2 Sachwertberechnung	39
7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV	40
7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe u. Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	41

Verkehrswertgutachten

Seite 2 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 25

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

7.4.2	Ertragswertberechnung	46
8.	Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen	46
9.	Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV	46
10.	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	47
11.	Schlussklärung des Sachverständigen	48
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
	Literaturverzeichnis	49

Anlagen

1.	Auszüge aus der Liegenschaftskarte	50
2.	Grundbuchauszug	51
3.	Karten zur Makro- und Mikrolage	54
4.	Fotodokumentation	55
5.	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	59
6.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	62
7.	Nachweis zum Denkmalschutz	63
8.	Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschuss	64

Verkehrswertgutachten

Seite 3 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: S1

Aktenzeichen: 3 K 1 / 25

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA - NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl

i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OT	Ortsteil
rd.	gerundet
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tw.	teilweise
ü. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
VwV	Verwaltungsvorschrift
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Mangelgasse 22, 37269 Eschwege
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch von Eschwege Blatt: 13606
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Eschwege Flur: 51 Flurstück: 182/1
Fläche insgesamt:	137 m²
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	0,3 %
Rohtragsvervielfältiger (Verkehrswert / Rohertrag):	€ 101.000 / € 7.233,48 = 13,96
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Reinertrag):	€ 101.000 / € 5.877,00 = 17,45
Verkehrswert pro m²-Wohnfläche:	€ 101.000 / 78,97 m² = 1.278,97 €
Wertermittlungstichtag:	03.07.2025
Qualitätstichtag:	03.07.2025

Teilflächen	Bodenrichtwerte	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	63 €/m²	137 m²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungs-zustand *		Zustand und Entwicklung **	
WS	Kleinsiedlungsgebiet	X	Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis		X Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
W	Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
WA	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauenwartungsland
WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		X Reihenhaushälfte	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land-

Verkehrswertgutachten

Gemarkung: Eschwege

Straße: Mangelgasse 22

Flur: 51

Flurstück: 182/1

Aktenzeichen:

Gutachten Nr.:

Seite 5 von 64

3 K.1 / 2025

2025-013

									und Forstwirtschaft
X	MI	Mischgebiet	Denkmalschutz	gemischt genutztes Gebäude	(6)	auftragsgemäß nicht geprüft			
	MK	Kerngebiet	Vorhaben- und Erschließungsplan	Dienstleistung					
	GE	Gewerbegebiet	Gebiet nach §33 BauGB	gewerbliche Nutzung					
	GI	Industriegebiet	Gebiet nach §34 BauGB	X Garage					
	SO	Sondergebiet	Gebiet nach §35 BauGB	Produktionsgebäude					
			sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben						

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzungen	Wohn- / Nutzfläche	Miete/Pacht		Instandhaltungssatz	
		marktüblich erzielbar	tatsächlich		
1. Wohnen	78,97 m ²	7,00 €/m ²	-----	-----	-----
2. Garage	1 Stück	50,00 €/Stück	-----	-----	-----

Ergebnis der Bodenwertberechnung:	8.631,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	101.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	100.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	--- €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)	--- €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	101.000 €

Verkehrswertgutachten

Seite 8 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022 erstellt.

§10 ImmoWertV, gültig ab 01.01.2022: Grundsatz der Modellkonformität:

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Demnach wurde das Gutachten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen), der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011, der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren

Verkehrswertgutachten				Seite 7 von 64	
Gemarkung	Eschwege	Flur	51	Aktenzeichen	3 K 1 / 2025
Straße	Mangelgasse 22	Flurstück	182/1	Gutachten Nr.	2025-013

zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag

Durch Auftrag des Amtsgericht Eschwege (Anschrift siehe Deckblatt) vom 16.05.2025 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Reihemittelhaus mit Garage bebauten Grundstück, Mangelgasse 22, 37269 Eschwege ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wurde der 03.07.2025 festgesetzt. Da der Wertermittlungstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum WEST bekannt waren. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.

2.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von anderen als den Auftraggebern und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3 Auftraggeber und Eigentümer

Grundbuchlich eingetragene Eigentümer des Wertermittlungsobjekts sind:

- Herr Christian Masuth
- Anteil am Eigentum nach Grundbuchangabe: - Alleineigentum -

2.4 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	03. Juli 2025 (ca. 16.00 - 16.20 Uhr)	
Besichtigungsverhältnisse	Gut (22 C, trocken)	
Anwesend zum Ortstermin	Eigentümer	nein
	Sachverständige:	Kerstin Göbel
Es konnte besichtigt werden	Nur die Straßenansicht, kein Zutritt zum Haus	
Es konnte nicht besichtigt werden	Innenräume und Grundstück	

Verkehrswertgutachten				Seite 8 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.: 2025-013

Auf dem zuvor benannten Grundstück Mangelgasse 22, 37269 Eschwege befindet sich ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage.

Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 4).

2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Nr.	Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
[1]	Grundbuchauszug vom 18.03.2025 (Abrufdatum)	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Str. 52, 37269 Eschwege	Anlage 2
[2]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 03. Juli 2025	Sachverständiger	Anlage 4
[3]	Grundrisse, Schnitte und Ansichtszeichnungen wurden aus der Bauakte entnommen	Bauamt der Stadt Eschwege	Anlage 5
[4]	Auszug aus Flurkarte vom 18.12.2024	Amt für Bodenmanagement Homberg / Efze	Anlage 1
[5]	Lagepläne zum Objekt	http://www.openstreetmap.de , Sachverständiger	Anlage 3

Nr.	Verwendete Informationen	Quelle	Ablageort
[6]	Informationen zur Stadt Eschwege und Umgebung	www.eschwege.de www.wikipedia.de http://wegweiser-kommune.de/	Hausakte
[7]	Mietspiegel der Stadt Eschwege, Stand 2025	www.immoscout24.de , www.immowelt.de und wohnungboerse.net	Hausakte
[8]	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Im SV-Büro
[9]	Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Werra-Meißner-Kreises	Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Werra-Meißner-Kreises, Hans-Scholl-Str. 6, 34576 Homberg / Efze	Im SV- Büro
[10]	Kulturdenkmäler Hessen	www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de	Hausakte

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die beim Ortstermin durch die Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Baupläne) sind teilweise älteren Datums und somit im Rahmen einer

Verkehrswertgutachten		Seite 9 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025/013

Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. in aktualisierter Form neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Die Eigentümer haben dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die übergebenen Unterlagen zum Wertermittlungssichttag Aktualität besäßen. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

3. Grundstück

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

Bundesland

Hessen

Landkreis

Werra-Meißner-Kreis

Stadt

Stadt Eschwege

Einwohnerzahl

ca. 21.129

Ortsbeschreibung

Die Kreisstadt Eschwege liegt mit ihren ca. 21.129 Einwohnern im Herzen von Nordhessen im Bundesland Hessen. Eschwege ist über ein Straßen- und Autobahnnetz sowie dem Bahnnetz zentral verbunden. Südwestlich von Eschwege verläuft die neu gebaute A 44 beginnend an der belgischen Grenze, über Dortmund bis nach Ringgau-West. Die B 27 verbindet den Harz und führt weiter über Göttingen, Fulda, Würzburg bis hin zur Schweizer Grenze. Entfernungsangaben zu nächst größeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Eschwege - Kassel	ca. 50 km
Eschwege - Eisenach	ca. 40 km
Eschwege - Göttingen	ca. 50 km
Eschwege - Hannover	ca. 170 km

Fläche 63 km²

Einwohnerzahl Eschwege 21.129 (Stand 31.12.2024)

(Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Internetseiten der Stadt Eschwege)

Geographische Lage

Die Kreisstadt liegt in einer weitläufigen Flussniederung der Werra am Fuß der Leuchtberge nordwestlich des Schlierbachwaldes und östlich des Hohen Meißners, etwa mittig im Städtedreieck Kassel (ca. 50 km, Nordhessen) Göttingen (ca. 50 km, Südniedersachsen) und Eisenach (ca. 40 km, Westthüringen), wenige Kilometer südlich vom Dreiländereck Hessen – Niedersachsen – Thüringen.

Verkehrswertgutachten				Seite 10 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangeigasse 22	Flurstück	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

Stadtteile

8 Stadtteile:

Eschwege Kernstadt, Albungen, Eltmannshausen, Niddawitzhausen, Niederdünzsbach, Niederhone, Oberdünzsbach und Oberhone.

Überörtliche Verkehrsanbindung / Entfernungen, Lage

Eschwege verfügt über eine verkehrsgünstige zentrale Lage.

- Bahnanschluss zu den ICE-Bahnhöfen Kassel und Göttingen sowie direkte Verbindungen nach Witzhausen / Neu-Eichenberg, Göttingen und Bebra
- 9 km bis zur neuen Anschlussstelle der Autobahn A 44
- direkter Anschluss zur B 249
- in 45 Minuten mit dem Auto nach Göttingen und Bebra bzw. 30 Minuten nach Mühlhausen
- 70 km zum Flughafen Kassel/Calden, 102 km zum Flughafen Erfurt

Nächstgelegene Orte / Städte

Stadt Wanfried ca. 12 km Entfernung

Stadt Bad Sooden-Allendorf ca. 15 km Entfernung

Stadt Sontra ca. 18 km Entfernung

Stadt Mühlhausen ca. 34 km Entfernung

Stadt Eisenach ca. 41 km Entfernung

Stadt Kassel ca. 53 km Entfernung

3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)**außerörtliche Lage**

Ortsrand

Vorhandene Infrastruktur

öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen

Öffentlicher Nahverkehr

Bus, Bahn

allgemeine innerörtliche Verkehrslage

gut

Entfernungen

zum Zentrum: ca. 0,5 Kilometer
zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung
zu Bus: in fußläufiger Entfernung

Verkehrswertgutachten

Gemarkung: Eschwege

Straße: Mangelgasse 22

Fkt:

51

Fürstück:

182/1

Aktenzeichen:

Gutachten Nr.:

Seite 11 von 64

3 K 1 / 2025

2025-013

zum Bahnhof: ca. 1,5 Kilometer

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld

Häuser in geschlossener Bauweise, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe in der Nachbarschaft

Alter der Bebauung im näheren Umfeld

Gemischt mit älterer und jüngerer Bebauung

Bebauungsdichte im Umfeld

überwiegend geschlossene Bebauung

Überwiegende Bauhöhe

überwiegend zwei- oder mehrgeschossig

Immissionen

normal, Zufahrt zum Werdchen. Zu Zeiten von Messen und Veranstaltung mehr Fussgängerverkehr.

Topographische Grundstückslage

Ebene Lage, direkt an die Werra angrenzend

3.1.3 Demografie

Bevölkerungsverteilung

Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre (%): - 0,9

Zuzüge (je 1000 Einwohner): 65,9

Durchschnittliches Alter: 46,9 Jahre

Jugendquotient: 32,0 (unter 20-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)

Altenquotient: 48,1 (ab 65-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)

Bevölkerungsprognose

Jahr	2017	2020	2023
Einwohner	19.647	19.365	19.435
Relative Bevölkerungsentwicklung in 5-Jahresschritten	+ 1,20	- 0,90	- 0,90

Quelle: Bertelsmann - Stiftung, Gütersloh: www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist symmetrisch geschnitten, annähernd rechteckig

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe:	ca. 13,30 m
Grundstücksbreite:	ca. 10 m
Grundstücksgröße:	ca. 137 m ² - Angabe laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück ist über eine erschlossene Teerstraße erreichbar. Auf beiden Seiten sind Bürgersteige vorhanden. Diese Front beträgt etwa 10 Meter. An den beiden anderen Seiten grenzen bebaute Nachbargrundstücke an. Das Haus ist direkt über den Bürgersteig zu betreten.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete Grundstücke, Häuser in geschlossener Bauweise

Einfriedung des Grundstücks:

Ist aufgrund der fehlenden Begehbarkeit nicht erkennbar.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße Mangelgasse verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Mangelgasse handelt es sich um eine, in beide Richtungen einspurig verlaufende, kleine Durchgangsstraße, die endgültig hergestellt ist und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist. Das Grundstück ist direkt vom Bürgersteig erreichbar. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig mit einem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen. Das Wertermittlungsobjekt liegt auf Niveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Gesamteindruck

Zum Wertermittlungstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)

Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen gemäß dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Wettar-Meißner-Kreises.

Verkehrswertgutachten			Seite 13 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Fur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Unterhaltungszustand des Grundstückes, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Es wurden keine, den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Über die Ausstattung kann keine Aussage getroffen werden.

Das Garagengebäude

Die Garage befindet sich im Gebäude. Umbau im Jahr 1965 (Bauschein-Nr. 133/65 aus der Bauakte)

Der Grundriss

Kann nur aus der Bauakte entnommen werden, da keine Besichtigung der Innenräume möglich war.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

unbekannt

Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt:

Straßenseitig wurden im Gebälk des Fachwerks Löcher des Holzwurmes festgestellt. Bei näherer Betrachtung konnten feine Sägespäne gesichtet werden, woraus sich die Aktivität des Schädlings ableiten lässt.

Da auch hier nur ein kleiner Teil in Augenschein genommen werden kann, ist eine Einschätzung über den Befall des Hauses nicht möglich.

3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Eschwege Grundbuch von Eschwege Gemarkung Eschwege Blatt-Nr. 13606 Flurstück 51
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Eschwege Flurstück 51, Flurstück 182/1 Wirtschaftsart- und Lage: Gebäude- und Freifläche Größe: 137 m ²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer: Christian Masuth -Alleineigentümer- geb. 16.02.1982, Grundlage der Eintragung: Zuschlagsbeschluss vom 05.03.2012
Grundbuch Abteilung II	Sanierungsvermerk, eingetragen am 17.02.2020 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 18.03.2025
Grundbuch Abteilung III	Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, das

Verkehrswertgutachten				Seite 14 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

	ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.
Flächennutzungsplan	Gem. Flächennutzungsplan der Stadt Eschwege vom 22.08.1979, ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (MI) dargestellt.
Bebauungsplan	Gem. rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Eschwege von 1953 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit folgenden Festlegungen: (Allgemeines Wohngebiet (WA))
Baulasten / Altlasten	Gem. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegen keine Eintragungen vor.
Denkmalschutz	Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalschutzverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.
Erschließungsbeiträge	Das Grundstück liegt an einer historischen Straße und ist ortsüblich erschlossen. Straßenverengungen oder sonstige bauliche Maßnahmen sind nicht durchgeführt worden. Im Gutachten wird voll erschlossen, erschließungsbeitragsfrei angenommen.
Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vermietet laut telefonischer Auskunft des Eigentümers; Unterlagen wurden hierzu nicht vorgelegt, weshalb diese Information nicht überprüft werden konnte.
Gewässerschutz	Gemäß Online-Auskunft vom Hessischen Amt für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegt das Bewertungsgrundstück im Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Werra.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Laut Bodenrichtwertauskunft der Stadt Eschwege, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV. Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen 5) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen

Verkehrswertgutachten		Seite 15 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

4.2 Einfamilienhaus und Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus
Gebäudemix:	NHK 2010 Typ 3.32, Reihenmittelhaus, Erdgeschoss und Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
	NHK 2010 Typ 3.23 Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach
Baujahr:	1911
Energieeffizienz:	Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich
Außenansicht:	Fachwerk, verputzte Fassade, gestrichen

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	k. A.
Umfassungswände:	Fach- und Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Erdgeschossdecke aus Beton, mit Lagerhölzern und Dielen (gem. Bauakte)
Geschosstreppen:	k. A.

Verkehrswertgutachten				Seite 16 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.: 2025-013

Dach:	Dachform:	Satteldachdach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachentwässerung:	außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre

4.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster:	Holzfenster, (Kreuzstückfenster bzw. Fenster in 4er Teilung) doppelverglast, ca. aus 1990
Außentüren:	Eingangstüre braun aus Holz mit Verzierungen
Innentüren:	k. A.

Bodenbeläge:

Hierzu können keine Angaben aufgrund der fehlenden Inaugenscheinnahme getätigt werden.

Wandbekleidungen:

Hierzu können keine Angaben aufgrund der fehlenden Inaugenscheinnahme getätigt werden.

Deckenbekleidungen:

Hierzu können keine Angaben aufgrund der fehlenden Inaugenscheinnahme getätigt werden.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwassernetz
Strom:	Stromanschlussleitung
Heizung:	k. A.
Warmwasseraufbereitung:	k. A.
Lüftung:	k. A.

Sanitärinstallation/-ausstattung:

Hierzu können keine Angaben aufgrund der fehlenden Inaugenscheinnahme getätigt werden.

4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

Besondere Bauteile:	1 Gartenschuppen auf der Rückseite
---------------------	------------------------------------

Verkehrswertgutachten		Seite 17 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

1 Balkon
1 Gaube

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) keine Berücksichtigung gefunden haben (z.B. Außentreppen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind).

sonstige Einrichtungen: Garage im Haus

4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Hierzu können keine Angaben aufgrund der fehlenden Inaugenscheinnahme getätigt werden.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt (in Klammern der Wert für die, nach Recherche im Internet u.a. eine Schädlingsbekämpfung durchgeführt werden könnte. Daher können diese Kosten nur sachverständig geschätzt werden:

- | | |
|--|--------------|
| - Befall mit Holzwurm im Fachwerk | (€ 5.000,00) |
| - Faltabplatzungen am Fachwerk | (€ 5.000,00) |
| - Faltabplatzungen an der Eingangstür und Fenstern (Vorderseite) | (€ 1.000,00) |

Weitere Angaben können hier nicht betroffen werden, da eine Einsichtnahme nicht möglich war. Daher kann davon ausgegangen werden, dass noch weitere Schäden auf der Rückseite und / oder im Innenraum des Gebäudes vorhanden sein könnten.

4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein massiv erstelltes Reihemittelhaus mit Fachwerk. Aus der Bauakte erstmals im Jahr 1911 zu entnehmen. Über den Unterhaltungszustand kann keine Aussage getroffen werden. Der Grundriss ist zweckgemäß gestaltet. Aber auch hier ist nicht bekannt, ob sich dieser noch in dem Zustand von 1965 befindet.

Das Bewertungsobjekt machte beim Ortstermin (von außen) einen insgesamt leicht vernachlässigten Gesamteindruck.

Verkehrswertgutachten				Seite 18 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.: 2025-013

4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen

4.6.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m²]	Anrechenbarkeit			Wohnfläche [m²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude Erdgeschoss	Flur	15,05			X	15,05
	Zimmer	14,12			X	14,12
	Küche	8,91			X	8,91
	Kammer	7,24			X	7,24
Erdgeschoss						45,32

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m²]	Anrechenbarkeit in m²			Wohnfläche [m²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude Dachgeschoss	Wohnzimmer	10,92			X	10,92
	Küche	8,01			X	8,01
	Flur	8,84			X	8,84
	Bad	5,88			X	5,88
	Balkon	7,20	—	—	—	0,00
Obergeschoss						33,65
Wohnfläche insgesamt = 78,97 m²						

4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (s. Abbildung unten). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die

Verkehrswertgutachten		Seite 19 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

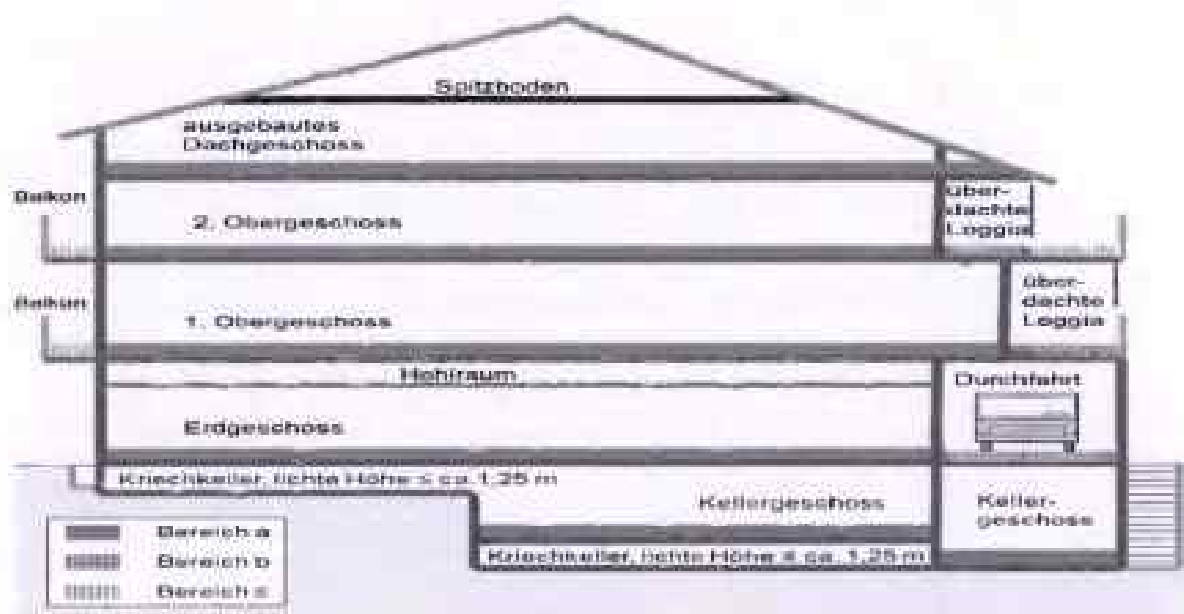
Geschoss	Zuordnung zum Gebäudetyp NHK 2010	Tiefe in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche in [m ²]		Erläuterungen
					Bereich a	Bereich b	
Erdgeschoß	3.32	6,35	9,90	a	62,87	9,86	Anbau Küche
Obergeschoß	3.32	6,35	9,90	a	62,87		
Dachgeschoß	3.32	6,35	9,90	a	62,87		
Summen der Einzelbereiche in [m ²] Typ 3.32 =					188,61		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a+b) in [m ²] =					198,47		

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

* Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst



Verkehrswertgutachten

Gemarkung: Eschwege

Straße: Mangelgasse 22

Flur:

51

Flurstück:

182/1

Altenszeichen:

Seite 20 von 64

3 K 1 / 2025

Gutachten Nr.:

2025-013

4.6.3 Grundstücksausnutzung

Grundflächenzahl (GRZ): $81,67 \text{ m}^2 / 137 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,60$

Geschossflächenzahl (GFZ): $198,47 \text{ m}^2 / 137 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1,45$

Gemäß der Gestattung vom 21.04.1953 wurde die Überbauung vom Regierungspräsidenten in Kassel genehmigt.

4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Da das Gebäude im Jahr 1911 erbaut, renoviert und ausgebaut wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass sich nach den vergebenen 5 Modernisierungspunkte und der modifizierten Gesamtnutzungsdauer von 62 Jahren ein „fiktives Baujahr“ von 1981 ergibt. Somit beträgt das fiktive Alter 44 Jahre.

5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)	Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen.
Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen usw.)	Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut.
Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand)	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Reihennittelhaus ohne ausgebautes Dachgeschoß. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist nicht bekannt. Das Gebäude weist von außen bei der Ortsbesichtigung einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.
Das Garagengebäude	Eine Garage befindet sich im Gebäude.
Der Grundriss	Da eine Begehung nicht möglich war, wurden für die Bewertung die Unterlagen aus der Bauakte herangezogen. Der damalige Grundriss entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr in Gänze.
Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	Siehe 4.4
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine

Verkehrswertgutachten

Seite 21 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	II
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	II
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ = 1,45
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine persönlichen Dienstbarkeiten
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	Keine
mietrechtliche Bindungen	keine
abgabenrechtlicher Zustand	ebf
Verkehrsanbindung	gut
Nachbarschaft	überwiegend geschlossene Bebauung
Wohnlage	gut
Geschäftslage / Infrastruktur	k.A.
Umwelteinflüsse	geringe Immissionen
Ertragssituation	k.A.
Grundstücksgröße	137 m ²
Grundstücksbreite	Ø 10 m
Grundstückstiefe	Ø 13,30 m
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen, altlastenfrei
Gebaudeart	Reihenmittelhaus
Bauweise	massiv
Baugestaltung	geschlossene Bebauung
Größe	ca. 78,97 m ² Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	unbekannt
Qualität der Bebauung	Leichter Instandhaltungsstau (äußerliche Betrachtung)
energetischer Zustand	k.A.
Baujahr	1911, fiktives Baujahr 1981
Liegenschaftszinssatz	0,3 %
Restnutzungsdauer	18 Jahre

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswertgutachten

Seite 22 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie

Verkehrswertgutachten				Seite 23 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.: 2025-013

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Verkehrswertgutachten				Seite 24 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke

Verkehrswertgutachten				Seite 25 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

7.2.1 Bodenrichtwertanpassung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Werra-Meißner-Kreises und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Lage	Mischgebiet (MI)	Mischgebiet (MI)
Bodenrichtwert	63 €/m ²	63 €/m ²
beitrags- und abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Bodenrichtwert für Gartenland	—	—
Grundstücksgröße	783 m ²	137 m ²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 13,30 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 10 m
Bauweise	k. A.	geschlossen
Ausnutzung	k. A.	II
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	regelmäßig
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.	0,60
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.	1,45
Stichtag des BRW	01.01.2024	—
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	100%
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	geringe Lärmimmissionen

7.2.2 Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung für Objekt:			WEST:	
		Fläche in m²	Gm²	€
Vorderland 1	Flurstück Nr.	137,00	83,00	8.631
Vorderland 2	Flurstück Nr.			0
Hinterland 1	Flurstück Nr.			0
Hinterland 2	Flurstück Nr.			0
Summe Fläche Vorderland		137,00 m²	unangepasster Bodenwert Vorderland:	8.631,00 €
Summe Fläche Hinterland		0,00 m²	unangepasster Bodenwert Hinterland:	0,00 €
Summe Gesamtfläche		137,00 m²	unangepasster Bodenwert Gesamt:	8.631,00 €
Notwendige Anpassungen			Vorderland	Hinterland
Zeitliche Anpassung des BRW lt. GAA / GMB zum WEST			1,00	1,00
Anpassung tatsächl. Grundstücksverhältnisse lt. GAA / GMB (Größe, Breite, Tiefe)	Größe		1,00	1,00
	Breite		1,00	1,00
	Tiefe		1,00	1,00
Anpassung GFZ / GFZ gem. Modell GAA			1,00	1,00
Sonstige notwendige Anpassung (Immissionen, Vorgaben GAA, etc.)			1,00	1,00
Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert nur Vorderland für Bodenwert-Verzinsung			8.631,00 €	0,00 €
Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert Gesamt			8.631,00 €	

7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie u.U. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Standardmerkmale
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
- in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste Bauteile

Verkehrswertgutachten		Seite 27 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktangepassten, vorläufigen Sachwert.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV - Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender

Verkehrswertgutachten				Seite 28 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Strasse:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 enthalten neben den **Kostenkennwerten** weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten), teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Im Folgenden sind die Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt dargestellt.

Gebäude	
Gebäudetyp:	3.32 Reihemittelhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 17 %)	
Standardstufe	1 2 3 4 5
Freistehendes Einfamilienhaus	545 605 695 840 1050

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäude					
Gebäudetyp	3.23	Nicht unterkellert, Erdgeschoss			
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 17 %)					
Standardstufe	1	2	3	4	5
Anbau/Küche	810	900	1035	1250	1560

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Verkehrswertgutachten

Seite 29 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Dazu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen. Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

Verkehrswertgutachten				Seite 30 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

Kostenkennwert (Schätzung für Objekt):			Mangelgasse 22, 37268 Eschwege					
Wertermittlungswichtig WEST:			01.07.2025		Für die folgenden anfertigten Zeiten sind auszufüllen			
Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards (SW - Richtlinie)								
Ausstattungs- typ: 5.02	Wägungs- anteil	Kosten- faktor	Standardstufen					Gesamtkap- ital in €/m²
			1	2	3	4	5	
			Anteil an den Standardstufen					
Außenwände	33%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,95
Giebel	10%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	90,75
Außentüren und Fenster	11%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	60,55
Innenwände und -türen	11%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58,95
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,95
Fußböden	5%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	30,75
Sanitärerichtungen	2%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,05
Heizung	3%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	54,85
sonstige technische Ausstattung	6%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,70
Kostenkennwerte (NWK-Werte) gem. Gebäudeart:			345	805	810	840	1.255	549,00
Kostenkennwert in €/m² BGF:		549,00					entspricht Standardstufe nach Sachverständigen	1,4

Tabelle: Gebäudestandardkennzahl

Diese zugeordneten Einstufungen (s. Tabelle oben) werden pro Standardmerkmal mit dem zugehörigen Kostenkennwert der Standardstufe und dem Wägungsanteil in Prozent des Standardmerkmals multipliziert. Die sich daraus ergebenden Werte pro Standardmerkmal werden aufsummiert, das Ergebnis ist der objektspezifische Kostenkennwert. Durch lineare Interpolation mit den Kostenkennwerten der Gebäudeart ergibt sich daraus die Gebäudestandardkennzahl.

Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards (SW - Richtlinie)								
Gebäudetyp:	3.23	Wichtigkeitsanteil	Kostenanteil	Standardstufen				
				1	2	3	4	5
				Anteil an den Standardstufen				
Außenwände		22%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dächer		17%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Außentüren und Fenster		11%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen		11%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen		11%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden		5%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen		5%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Heizung		5%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
sonstige technische Ausstattung		6%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp				810	900	1.035	1.250	1.560
Kostenkennwert in €/m² BGF:		240,00					entspricht Standardstufe nach Sachwertrichtlinie	1,4

Korrekturen und Anpassungen

Keine

Baupreisindex gemäß § 22 Abs. (3) ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungstichtag **veröffentlichte** Bundesbaupreisindex zu Grunde gelegt (hier zuletzt veröffentlichter Wert vor dem WEST: 188,60 lt. Quartal 2025).

Kostenkennwert des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert des Wohngebäudes [€/m²]	569,00
x	Baupreisindex	2,0932
=	korrigierter Kostenkennwert [€/m²]	1.191,05

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt.

Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
Reihenmittelhaus	198,47 m ²	vgl. Kap. 4.6.2.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert [€/m ²]	1.191,05
x	Brutto-Grundfläche [m ²]	188,61
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes [€]	224.544 €

Herstellungskosten der Garage

Für die Garage wird sachverständig, ein Zeitwert in Höhe von € 3.000,00 festgesetzt.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Geräteschuppen sind in Ansatz zu bringen.

Bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten.

Im vorliegenden Fall werden die Zeitwerte der besonderen Bauteile und sonstigen Einrichtungen wie folgt vom Sachverständigen geschätzt:

Gartenschuppen:

Der Zeitwert für den Gartenschuppen wird überschlägig vom Sachverständigen mit € 1.000 geschätzt.

Balkon:

Der Zeitwert des Balkons wird überschlägig vom Sachverständigen mit € 500,00 geschätzt.

Verkehrswertgutachten				Seite 33 von 54
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.: 2025-013

Dachgaube:

Der Zeitwert der Dachgaube, wird überschlägig vom Sachverständigen mit € 3.000,00 geschätzt.

Zusammenfassung der in der NHK nicht erfassten Bauteile	Zeitwert
Besonderes Bauteil: Gartenschuppen	1.000,00 €
Besonderes Bauteil: Balkon	500,00 €
Besonderes Bauteil: Dachgaube	3.000,00 €
Zeitwerte der in der NHK nicht erfassten Bauteile	4.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer gemäß § 23 ImmoWertV und SW-RL

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 23 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Gebäudestandardkennzahl von 1,40.

Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhausgrundstücke wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Werra-Meißner-Kreises mit 70 Jahren festgelegt. Modellkonform wurde dieser Wert, auch unter Würdigung des Erhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, übernommen.

Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. (6) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substantzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Zur Orientierung und Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen enthält Anlage 4 der SW-RL ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mit dem anhand nachfolgender Punkttabelle der Modernisierungsgrad ermittelt werden kann:

Verkehrswertgutachten			Seite 34 von 64
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Modernisierungsmerkmale	max. Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Tabelle: Modernisierungsmerkmale

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein nicht modernisierter Zustand erreicht wird (siehe Tabelle unten).

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tabelle: Modernisierungsgrad

Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Sachwert-Richtlinie wie folgt:

Verkehrswertgutachten		Seite 35 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	102/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND)				
Punkte Modernisierungsgrad	Werte für a, b und c:			ab einem rel. Alter [%] von*
	a	b	c	
≤ 1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
≥ 18	0,0020	0,440	94,20	10

Das relative Alter bestimmt sich aus

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{114}{62} = 1,84\%$$

$$\text{modifizierte RND} = a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 114 Jahre altes Gebäude. Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 18 Jahre (ermittelt durch lineare Interpolation).

Alterswertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet:

Verkehrswertgutachten

Seite 36 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

$$\text{AWM in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \cdot 100$$

Sachwert der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes [€]	224.644
-	Alterswertminderung 70,97 %	-159.424
=	Zeitwert des Wohngebäudes [€]	65.219
+	Zeitwert Garage [€]	3.000
+	Zeitwert sonstige Nebengebäude (hier: Gartenschuppen) [€]	1.000
+	Zeitwert besondere Bauteile (Dachgaube, Balkon) [€]	3.500
+	Anbau / Küche	5.000
=	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	77.719

Der Sachwert der baulichen Anlagen beträgt somit **€ 77.719,00**

Bodenwert

Der Bodenwert beträgt € 8.631,00 (siehe dazu 7.3.2 Bodenwertberechnung)

Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	77.719,00
+	Bodenwert [€]	8.631,00
=	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	86.350,00

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage:

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- durch Abrufen von Daten aus Datenbanken externer Dienstleister
- durch eigene Erhebungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises ermittelt und im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von rund € 85.000,00 eine Marktanpassung vorgenommen werden. Für diesen Gebäudewert wurde vom Gutachterausschuss keine Marktanpassung angegeben, da nur ein Kauffall vorhanden war. Eine Marktanpassung beginnt ab 125.000,00 Euro. Die Anpassung wurde aufgrund des vorläufigen Sachwertes, Größe des Grundstücks, Bodenwert etc. mit 1,30 gutachterlich geschätzt und als angemessen betrachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	86.350,00
x	Sachwertfaktor	1,30
-	Bauschäden / Mängel (boG)	- 11.000,00
=	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert [€]	101.255,11

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, den Wert beeinflussende, abweichende, individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wie

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Verkehrswertgutachten		Seite 38 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

7.3.2 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung nach Sachwertrichtlinie und NHK 2010 Gebäude 1			
Wert der Gebäude am Vertermittlungstichtag		Gebäudetyp 3.32 Standardstufe 1.4	
Gesamtautungsdauer	62 Jahre		
(modifizierte) Restnutzungsdauer	18 Jahre		
Brutto-Grundfläche ca.	188,61 m²		
Normalherstellungskosten NHK 2010	569 €/m²		
Baupreisindex BPI zum WEST	188,6 %		2. Quartal 2025
Ø Baupreisindex des Basisjahres der NHK	30,10 %		
Regionalfaktor	1,00		
Korrekturfaktor freist. ZFH	1,00		
Korrekturfaktor Grundrissart	1,00		
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	1,00		
Herstellungswert am Vertermittlungstichtag		224.644 €	
Alterswertminderung linear	-70,97%	-159.424 €	
Gebäudewert am Vertermittlungstichtag		65.219 €	
Zeitwerte der sonstigen Anlagen			
Nebengebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen		12.500 €	
Nebengebäude	4.000,00 €		
Schuppen	1.000,00 €		
Garage	3.000,00 €		
besondere Bauteile	6.500,00 €		
Garage im Haus	3.000,00 €		
Balkon	500,00 €		
Nebengebäude Küche	5.000,00 €		
NN			
NN			
besondere (technische) Einrichtungen	0,00 €		
NN			
NN			
Zeitwerte der Außenanlagen		0 €	
X-Wert gem. Modell GAA			
Zuschlag zu Außenanlagen für:			
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum WEST		77.719 €	
Bodenwert (nur Vorderland)		8.631 €	
vorläufiger Sachwert		86.350 €	
Sachwertfaktor	1,30		
marktgerechter Sachwert		112.255,11 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wertminderung wegen Bau Schäden und Baumängel		-11.000 €	
wohn- und mietrechtliche Bindungen			
Bodenwert Hinterland		0 €	
NN			
Sachwert am Vertermittlungstichtag		101.255,11 €	
Sachwert gerundet am Vertermittlungstichtag		101.000,00 €	
Kennzahl Sachwert / m² Wohnfläche		1.278,91 €	

Verkehrswertgutachten

Seite 39 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3-K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-010

7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17–20 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17–20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Gesamt-Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags-) **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Verkehrswertgutachten		Seite 40 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Wohnfläche	ca. 78,97 m ²
Tatsächliche Nettokaltmieten	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet. (Laut Angaben des Eigentümers) Unterlagen zum Mietverhältnis liegen nicht vor
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 7,00 € Die marktüblich erzielbare Miete konnte durch Immobilienportale www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de und Vergleichsangebote abgeleitet werden. Da hier der Zustand der Räumlichkeiten nicht bekannt ist, wurde ein Mietzins im unteren Bereich sachverständig festgelegt

Mieteinheit	Wohnfläche	tatsächliche Miete monatlich (€/m ²)	marktüblich erzielbare Miete monatlich (€)	Rohertrag jährlich (€)
Haus	78,97 m ²	0	7,00 €	6.633,48 €
Garage	pauschal	0	50,00 €	600,00 €
Summe		0		7.233,48 €

Verkehrswertgutachten		Seite 41 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Fur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Rohertrag

Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres-Rohertrag in Höhe von: € 7.233,48

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen:

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den veröffentlichten Bewirtschaftungskosten ab 2025 der ImmoWert V angewendet.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt (rd.):	1.105,58 € (14€/m²) 106,00 Euro f. Garage
---	--

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz	0,30 %
-----------------------	--------

Verkehrswertgutachten		Seite 42 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes des Werra-Meißner-Kreis wird unter Würdigung der Parameter Gebäudeart und der Restnutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz mit 0,30 % festgelegt.

Erläuterung:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer

Fiktives Baujahr:	1981
Tatsächliches Alter zum WEST:	114
Restnutzungsdauer (RND):	18

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß Anlage 1 der ImmoWertV ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 18 Jahre, berechnet wird.

In diesem Fall wird laut Gutachterausschusses der Liegenschaftszins von 0,3 % in Ansatz gebracht. Der Barwertfaktor errechnet sich aus:

$$\text{BWF} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

$$= 21,5$$

wobei:

n = Laufzeit (RND)

$q = p + 1$

p = Liegenschaftszins

Ertragswert

Der **Ertragswert** ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Verkehrswertgutachten

Gemarkung: Eschwege

Straße: Mangelgasse 22

Flur: 51

Flurstück: 182/1

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Gutachten Nr.: 2025-013

Seite 44 von 54

7.4.2 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung					
nachhaltige Nettomieteinnahmen					
Mieteinheiten	Fläche in m²	Miete in l / m² Wfl.	Jahresmiete in l		
Einheit 1	78,97	7,00	6.633,48		
Einheit 2			0,00		
Einheit 3			0,00		
Einheit 4			0,00		
Einheit 5			0,00		
Summe Fläche:	78,97 m²	Jahresrohertrag Wohnen:		6.633,48	
Garagen/Stellplätze					
Anzahl	Miete in l / Monat				
Garage	1	50,00		600,00	
Stellplätze	0			0,00	
Sonstige Erträge					
NN			0,00		
			Jahresrohertrag:	7.233,48 l	
Bewirtschaftungskosten		in %	18,75	in l / m²	17,17
Instandhaltungskosten Wohnen in l/m² Wfl.			14,00	1.105,58	
Instandhaltungskosten Garage in l/Stck.			106,00	106,00	
Verwaltungskosten Wohnen in l/Einheit				0,00	
Verwaltungskosten Garage in l/Stck.				0,00	
Mietausfallwagris in %			2,00	144,67	
sonstige Betriebskosten l/m²				0,00	
			J. Summe Bewirtschaftungskosten:	1.356 l	
			jährlicher Reinertrag:		5.877 l
Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz			0,30%		
Bodenwert (nur Vorderland)			8.631,00		
			J. Bodenwertverzinsung aus Vorderland	26 l	
			Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		5.851 l
Ertragswert der baulichen Anlage					
(modifizierte) Restnutzungsdauer in Jahren			18		
Bauwertfaktor			17,4971		
			Ertragswert der baulichen Anlage		102.381 l
			Bodenwert (Vorderland)		8.631 l
			vorläufiger Ertragswert		111.012 l
ggf. Marktpassung über Map-Faktor					
marktpassender Ertragswert					0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel					-11.000 l
sozial- und mieterrechtliche Bindungen					
Bodenwert Hinterland					0 l
NN					
			Ertragswert		100.012 l
			Ertragswert gerundet		100.000 l
			Ertragswert in l je m² Wohnfläche		1.266 l
			Ertragsfaktor des Jahresrohertrages		12,83

Verkehrswertgutachten

Seite 45 von 64

Gemarkung: Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße: Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

9. Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV

Der Ertragswert weicht lediglich circa 1,0 % vom, für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen, Sachwert ab und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

10. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Werra-Meißner-Kreises, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungstichtag, dem 27.08.2025 ermittelt mit rd.

€ 101.000,00
(in Worten: einhunderteintausend Euro)

11. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist.

Verkehrswertgutachten		Seite 46 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51
		Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1
		Gutachten Nr.:	2025-013

oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Eschwege, 27.08.2025

K. Göbel



Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswertgutachten

Seite 47 von 64

Gemarkung Eschwege

Flur: 51

Aktenzeichen: 3 K 1 / 2025

Straße Mangelgasse 22

Flurstück: 182/1

Gutachten Nr.: 2025-013

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Letzte Änderung vom 12.08.2025

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588) BayRS 2132-1-I

Bewertungsgesetz (BewG)

Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAz Nr. 121 S. 4798; *Kommentar des Autors: (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015 B4) verwiesen)*

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAz AT 18.10.2012 B1)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015 B4)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

WoFIV

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

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ mit dem Ausgabedatum 2005-02

Verkehrswertgutachten				Seite 48 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 7. Auflage, Köln, 2014.

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 5. Auflage 06.10.2015

Verkehrswertgutachten				Seite 49 von 64	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	51	Aktenzeichen:	3 K 1 / 2025
Straße:	Mangelgasse 22	Flurstück:	182/1	Gutachten Nr.:	2025-013

Anlagen

Anlage 1 - Auszüge aus der Liegenschaftskarte

