

GUTACHTEN

In der Zwangsversteigerungssache 3 K 6/25
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Nutzfahrzeug-Doppelgarage (Massivbau)
Adresse:	Talstraße, Sontra/Heyerode
Baujahr:	um 1980
Nutzfläche:	ca. 73 m²
Grundstück:	1.062 m², MD (Dorfgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025
ermittelt mit rd. **36.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1. Werkstattschuppen	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	9
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2. Nebengebäude	10
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnung	11
4.3. Sachwertermittlung	13
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Sachwertberechnung	14
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	15

4.4.	Ertragswertermittlung	18
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2.	Ertragswertberechnung	19
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	20
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.5.3.	Verkehrswert	22
5.	Anlagen	23
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5.2.	Fotodokumentation	24

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	nicht unterkellerte eingeschossige Nutzfahrzeug- Doppelgarage mit angrenzendem Carport und Holzgartenhütte
Objektadresse:	Talstraße, 36205 Sontra/Heyerode
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heyerode Blatt 570, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Heyerode, Flur 3, Flurstück 90/1, Verkehrsfläche Talstraße, Größe 1.062 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom:	31.03.2025
Eigentümer:	datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige
Ablauf der Ortstermin:	die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer bestätigte den anberaumten Ortstermin und stimmte der Innenbesichtigung zu, sodass sämtliche Räumlichkeiten der zu bewertenden Nutzfahrzeug- Doppelgarage, des Carports und der Holzgartenhütte komplett nebst den Außenanlagen besichtigt werden konnten; der Eigentümer informierte den Sachverständigen über die fehlenden Erschließungen des Bewertungsgrundstücks
Herangezogene Unterlagen,	
Erkundigungen, Informationen:	- Grundbuchauszug, amtlicher Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Fotodokumentation über das Ingenieurbüro
Besonderheiten:	keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Trubenhausen – Ortsteil der Kleinstadt Sontra, im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 200 Einwohnern; kleine, ländlich geprägte Gemeinde mit leicht rückläufiger Bevölkerungszahl; Kindergärten, Schulen sowie Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Kernstadt Sontra
überörtliche Anbindung:	mäßige bis mittlere Verkehrslage durch die tangierende Landesstraße 3249, nach Sontra ca. 3 km Entfernung; zur im Bau befindlichen A 44 ca. 6 km, zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 30 km

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern in typisch dörflicher Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen	
in der Straße und im Ortsteil:	insgesamt typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs
Topografie/ geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	schmale, fast rechteckige Grundstücksform
Profil:	relativ ebenes Gefällenniveau
Grundstücksgröße	1.062 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	Talstraße – letztjährig neu ausgebaute zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beiderseitigen Gehwegen, als Ortsdurchfahrtsstraße mäßig frequentiert
---------------------	---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nur verkehrstechnische Erschließung durch direkte Straßenanbindung, sonst keine Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgung, ebenfalls kein Stromanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	in Abteilung II des Grundbuches von Heyerode Blatt 570: - Zwangsversteigerung
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine bekannt
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes der Stadt Sontra
Satzungen:	keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt beziehungsweise mit dem Eigentümer während des Ortstermins besprochen.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen erfolgte anhand der Liegenschaftskarte. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: gewerbliche Nutzung; Kaltlager

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über die Grundstücksmarktdaten 2025, über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022 sowie der eigenen Mietpreissammlung abgeleitet und beträgt für die Nutzflächen des Werkstattschuppens 1,50 €/m², für den Carport 1,00 €/m² und für die Holzgardenhütte mit 0,80 €/m²

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass die Gebäude baulich legal errichtet wurden.

3.1. Nutzfahrzeug- Doppelgarage

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Werkstattschuppen, Mauerwerksbau mit zwei Toren
Baujahr:	um 1980
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	10 Jahre (keine Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, da nur geringste und bereits abgeschriebene Modernisierungen stattgefunden haben, Mindestansatz für wirtschaftliche Nachnutzung bei Ablauf der Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart und -Beschaffenheit)
Erweiterungsmöglichkeiten:	In jedem Fall gegeben, da es sich um ein de facto Baulückengrundstück innerhalb einer gewachsenen innerdörflichen Bebauung handelt, so wäre auch eine spätere Wohnnutzung möglich ⇒ <i>Detaillauskunft über das Bauamt Stadt Sontra</i>
Außenansicht:	einfachster Außenputz mit weißem Anstrich; leichte Putzverfärbungen und -abplatzungen sind insgesamt vorhanden

3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	84 m ²
Nutzflächen:	Erdgeschoss: ca. 73 m ² Lager/Garage (auch für Kleinbusse)

⇒ die ermittelten Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Gebäudeabmessungen wurden der Liegenschaftskarte entnommen; die Gebäudemasse wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, Erdgeschoss
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente, keine Beton- Bodenplatte
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk aus Leichtbeton- Hohlblocksteinen ohne Wärmedämmung
Innenwände:	keine
Geschossdecken:	keine
Treppen:	keine
Dachkonstruktion:	Holz-Sparrenkonstruktion mit überalterter Asbest-Zement-Wellplatten-Abdeckung; modernisierungsbedürftig
Dachform:	flaches Pultdach

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	ohne öffentliche Wasserversorgung
Abwasserinstallation:	ohne öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation:	keine
Heizung:	keine

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	offensichtlich sandgeschlämmte Schotterdecke, de facto ungebundene Fußbodenbefestigung
Wand-/ Deckenbekleidung:	unverputzt ohne Anstrich
Fenster:	keine; lediglich in der Dachdeckung vier Stück zum Teil lichtdurchlässige Wellpolyester- Platten
Tore:	zwei Holzschlebetore, ca. 3m/ 3m
sanitäre Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung insgesamt:	in stark überaltertem verschlissenen Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	geringe natürliche Belichtung

Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine
energetischer	
Gebäudezustand:	schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungs-	
zustand:	noch solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr mit überalterten und verschlissenen Ausstattungsstandard mit insgesamt Modernisierungstau
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Carport (direkt angrenzend)

eingeschossige Holzkonstruktion, Flachdach mit Wellasbestabdeckung; ca. 40 Jahre alt

Holzgartenhütte (südlicher Grundstücksteil)

einfache Holzgartenhütte, Fachwerktafelbauweise mit einschaliger Bretterkonstruktion;
ca. 40 Jahre alt

3.3. Außenanlagen

wenige Jahre altes Stahltor, zweiflügelig; sonst einfache Rasenfläche mit einfacher Einfriedung

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Nutzfahrzeug- Doppelgarage, Carport und Holzgartenhütte bebaute Grundstück Verkehrsfläche, Talstraße in 36205 Sontra/Heyerode zum Wertermittlungstichtag 18.05.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heyerode	570	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heyerode	3	90/1	1.062 m²

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (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 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 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.

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 Wertermittlungstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren 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 lagegleichwertigen 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 23,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 16.05.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 1.062 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 23,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 23,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2025	× 1,02	Extrapolation des steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	Bauförderzuschlag
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 25,81 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.062,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 25,81 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 25,81 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 25,81 €/m ²	
Fläche	× 1.062,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 27.410,22 € rd. 27.410,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 insgesamt
27.410,00 €

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 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 ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend 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. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten 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.

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nutzfahrzeug-Doppelgarage	Carport	Holzgartenhütte
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	84,00 m²	18,00 m²	11,00 m²
Baupreisindex (BPI) 16.05.2025 (2010 = 100)	187,2	187,2	187,2
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	294,00 €/m² BGF	221,00 €/m² BGF	315,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	550,37 €/m² BGF	413,71 €/m² BGF	589,68 €/m² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	40.177,01 €	7.446,78 €	6.486,48 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	40.177,01 €	7.446,78 €	6.486,48 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual	75,00 %	75,00 %	75,00 %
• Betrag	30.132,76 €	5.585,09 €	4.864,86 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	10.044,25 €	1.861,69 €	1.621,62 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	10.044,25 €	1.861,69 €	1.621,62 €

Gebäudesachwerte insgesamt	13.527,56 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 13.527,56 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.410,00 €
vorläufiger Sachwert	= 40.937,56 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 36.843,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 36.843,80 €
rd.	37.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht; hier keine werterhöhenden außerhalb derer gemäß NHK 2010.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudelflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als überaltert eingestuft.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudelflächen Bruttogrundflächen - BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund- und Nutzflächen, wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen sind anhand der Liegenschaftskarte durchgeführt worden. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 187,2). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen; hier keine.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier Werkstätten/ Produktionsgebäude 40 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 anhand des tatsächlichen baulichen Gebäudezustand; hier 10 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden gesondert berücksichtigt; hier keine.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. 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 regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. 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 Sachwert-Marktanpassungs-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vor-gehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohngrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktarpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten abgeleitet; hier 0,90.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 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. § 14 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 Grundes 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.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Nutzfahrzeug- Doppelgarage	Nutzfahrzeuggarage	73,00		1,50	109,50	1.314,00
Carport	Carport	17,00		1,00	17,00	204,00
Holzgartenhütte	Gartenhütte	10,00		0,80	8,00	96,00
Summe		100,00	-		134,50	1.614,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1.614,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 258,24 €
jährlicher Reinertrag	= 1.355,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 27.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 411,15 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 944,61 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,50$ % Liegenschaftszinssatz und $n = 10$ Jahren Restnutzungsdauer	× 9,222
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.711,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.410,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 36.121,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 36.121,19 €
	rd. 36.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge 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.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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.

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.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt; hier 16 %.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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.

Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszins objektspezifisch über die Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen mit 1,50 % abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Sachwert: 37.000 €

Ertragswert: 36.000 €

Die Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens differieren lediglich um rd. 1.000 €.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht nicht die Eigennutzung, sondern die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren (Nettokaltmiete, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz). Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Sachwertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB 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. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Heyerode Blatt 570 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Heyerode, Flur 3, Flurstück 90/1, Verkehrsfläche, Talstraße

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 mit rd.

36.000 €

in Worten: Sechsenddreißigtausend Euro
geschätzt.

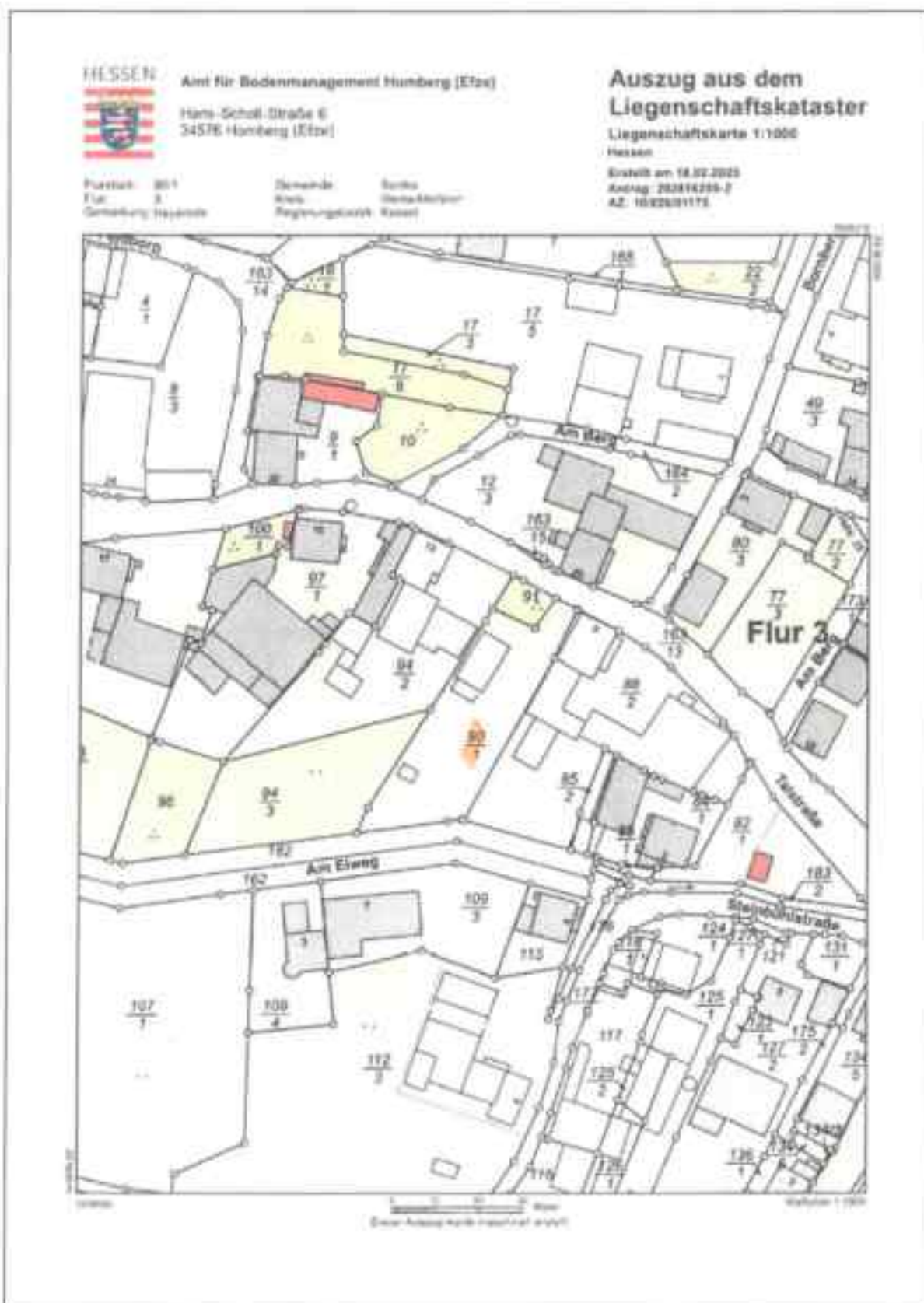
Heilbad Heiligenstadt, den 25.06.2025


Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



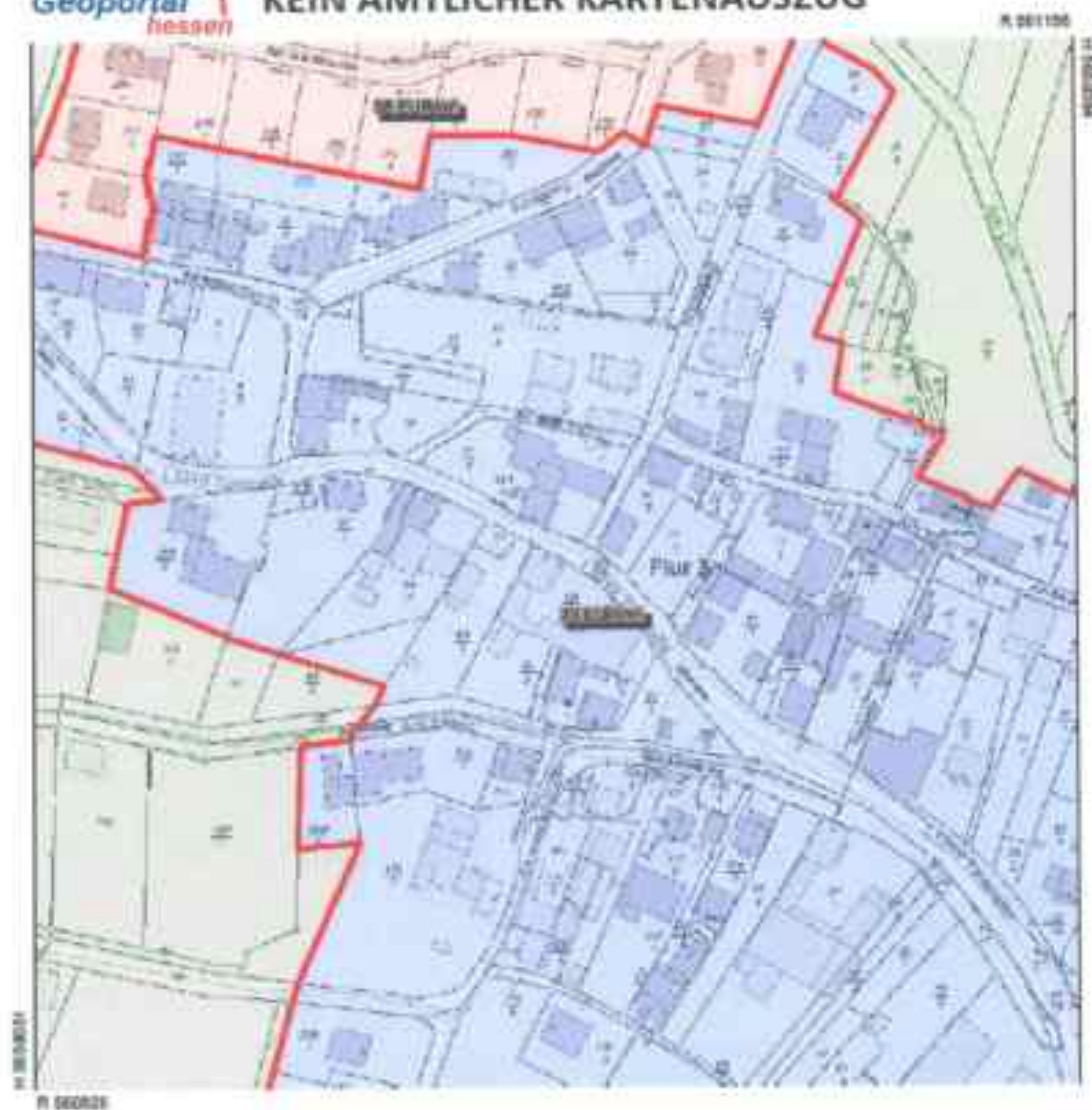
5. Anlagen

5.1. Auszüge Liegenschaftskarte und Bodenrichtwertkarte





KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



(ohne Maßstab)

5.2. Fotodokumentation



Bild 1

östseitige Luftbild-
aufnahme von der
Nutzfahrzeug- Doppel-
garage mit angrenzendem
Carport und der Garten-
hütte



Bild 2

nordöstliche Luftbildauf-
nahme mit der Doppel-
garage im Vordergrund



Bild 3

Gesamtdarstellung mit
Straßenanschluss



Bild 4

Innenansicht der Doppelgarage mit Beton-Holblock-Stein-Mauerwerk und Sparrendach als Pultdach und ungebundenem Fußboden



Bild 5

einfaches Holzschiebetor
3m/3m



Bild 6

einfacher Carport mit
Anfangs- und Endstahl-
Binder



Bild 7

Gartenhütte in einfacher
Bauweise

