

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 7/2025
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus
Adresse:	Obere Scheidquelle 4, 6, 8; 37247 Großalmerode
Baujahr:	um 1900
Wohnfläche:	ca. 440 m ²
Grundstücke:	390 m ² , MI (Mischgebiet)



Der **Verkehrswert** wurden zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025
ermittelt mit rd. **25.000 €**.

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	8
3.1. Mehrfamilienwohnhaus	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	10
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.2. 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	12
4.3. Ertragswertermittlung	13
4.3.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Ertragswertberechnung	14
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	14
4.4. Sachwertermittlung	15

4.4.1.	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2.	Sachwertberechnung	16
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	17
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	20
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.5.3.	Verkehrswert	21
5.	Anlagen	23
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5.2.	Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen	24
5.3.	Fotodokumentation	25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjektes: unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse: Obere Scheidquelle 4, 6, 8, 37247 Großalmerode
Grundbuchangaben: Grundbuch von Großalmerode Blatt 4647, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Großalmerode, Flur 20, Flurstück 156/12, Gebäude- und Freifläche, Obere Scheidquelle 4, 6, 8, Größe 390 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom: 14.04.2025
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 12.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer antwortete weder auf die Schreiben zwecks Besichtigung noch war er vor Ort anwesend; somit konnte das Wohngebäude lediglich von außen begutachtet werden

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug, amtlicher Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege
- Fotodokumentation über das Bausachverständigenbüro
Besonderheiten: das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen begutachtet werden

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Großalmerode – Kleinstadt im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 6.300 Einwohnern; Kindergärten, Grund- und Gesamtschule im Ort vorhanden; die Stadt bietet eine überschaubare, aber ausreichende Grundversorgung; insgesamt kleinstädtische Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die durch die Stadt führende Bundesstraße 451; zum Zentrum der Kreisstadt Eschwege in ca. 23 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 20 km

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am südlichen Ortsrand in ruhiger Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen	
In der Straße und im Ortsteil:	überwiegend offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs
Topografie/	
geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung; südseits grenzt fast unmittelbar eine Lagerhalle an das Wohnhaus

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform
Profil:	leichtes Gefälle in westliche Richtung
Grundstücksgröße:	390 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	obere Scheidquelle - zweispurig asphaltierte Sammelstraße mit beidseitigem Gehweg; gering frequentiert
---------------------	--

Anschlüsse an

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Trinkwasser sowie Kanalschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: die Außenwände des Wohnhauses sind überwiegend grenzbebaut; sonst keine

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches von Großalmerode Blatt 4648:
- Grenzbebauungsrecht zugunsten des südseitigen Nachbargrundstücks 156/11
- 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

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Arbeiterwohnhaus welches als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen gemäß hessischem Denkmalschutzrecht geführt wird

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes; Bauen ist nach § 34 BauGB geregelt

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.

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

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im frei stehenden Mehrfamilienwohnhaus, seit längerer Zeit leerstehend

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 den Wohnraum im Erdgeschoss 1,10 €/m² und für den Wohnraum im Obergeschoss 0,50 €/m² aufgrund des tatsächlichen desolaten Zustandes

3. Beschreibung des Gebäudes 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 das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Mehrfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterteilertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Hauseingängen
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	fiktiv 5 Jahre bis eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist (geschätzt aufgrund des schlechten Gebäudezustands)
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht möglich, da umgebungsbezogene Begrenzungen vorhanden sind
Außenansicht:	Fachwerkfassade, wenig ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	1.258 m ²
--------------------	----------------------

Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 204 m² Erdgeschoss: 202 m² Obergeschoss: 202 m² Dachgeschoss: nicht ausgebaut ⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind <u>Zirkumaße</u> ; die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den Maßen der Liegenschaftskarte ermittelt; die Gebäudemasse wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung
---------------------	---

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Naturstein, Beton
Umfassungswände:	im Kellergeschoss Natursteinwände; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache
Geschossdecken:	über Kellergeschoss vermutlich Stahlträgerdecke oder Natursteingewölbe; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Holz- als auch Kunststofffenster älteren Baujahres; insgesamt verschlissen
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktionen mit überalterter Tonziegeldeckung mit lokalen Undichtigkeiten durch lose bzw. fehlende Dachziegel
Dachform:	östlicher Gebäudeteil (Nr. 8) mit Mansarddach; sonst Satteldach mit Pult- und Satteldachgauben
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	vermutlich überaltert
Heizung:	nicht bekannt

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

konnte nicht ermittelt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine von außen erkennbar
Besonnung/ Belichtung:	durch südseitige fast angrenzende Bebauung und kleine Fenster schlechte natürliche Belichtung
Bauschäden und Baumängel:	keine
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine
energetischer	
Gebäudezustand:	sehr schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungs-	
zustand:	noch solide Rohbaukonstruktion mit lokal marodem Fachwerk und Gefachen sowie überalterter undichter Dachdeckung; nach dem äußeren Anschein zu urteilen, wird von einem stark überalterten und verschlissenen Ausstattungsstandard ausgegangen
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; straßenseits teils gepflasterte und mit Rasen bewachsene kleine Fläche; keine Einfriedungen, da die Außenwände überwiegend die Grundstücksgrenzen ergeben

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Obere Scheidquelle 4, 6, 8 in 37247 Großalmerode zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundbuch Großalmerode	Blatt 4648	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Großalmerode	Flur 20	Flurstück 156/12	Fläche 390 m ²

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 Wertermittlungsstichtages 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 36,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 12.06.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 390 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 36,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.06.2025	× 1,02	zu erwartendes steigendes Bodenwertniveau

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,96	ungünstige Lage innerhalb des Mischgebietes mit fast angrenzender südlicher Bebauung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 35,25 €/m ²	
Fläche (m ²)		390,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	

angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 35,25 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 35,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 35,25 €/m ²	
Fläche	× 390,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 13.747,50 € rd. 13.748,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt 13.748 €.

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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnen EG	220,00		1,10	242,00	2.904,00
	Wohnen OG	220,00		0,50	110,00	1.320,00
Summe		440,00	-		352,00	4.224,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.224,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (38,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.605,12 €
jährlicher Reinertrag	= 2.618,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 13.748,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 288,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.330,17 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,10\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 5$ Jahren Restnutzungsdauer	× 4,700
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.951,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.748,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 24.699,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 24.699,80 €
	rd. 25.000 €

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 dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises, 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 38,00 %.

Liegenschaftszinssatz (§ 33 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 den Immobilienmarktbericht 2022 für den Werra-Meißner-Kreis mit 2,10 % abgeleitet.

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

4.4.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.258,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.291,68 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.624.933,44 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.624.933,44 €

Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
• prozentual	93,75 %
• Betrag	1.523.375,10 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	101.558,34 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	101.558,34 €

Gebäudesachwerte insgesamt	101.558,34 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 101.558,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.748,00 €
vorläufiger Sachwert	= 115.306,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 23.061,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 23.061,27 €
	rd. 23.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung 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 (§ 36 ImmoWertV)

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 stark überaltert eingestuft (Standardstufe 1 bis 1,5 für Wohnhäuser).

Berechnungsbasis (§ 54 ImmoWertV)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudeflächen Bruttogrundflächen - BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund-/ Wohn- 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.

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.

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, hier keine.

Alterswertminderung (§ 38 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 (§ 4 ImmoWertV)

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 Mehrfamilienhaus 80 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 5 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*.

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. Sachwert-faktors. 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 Sachwert-ermittlung 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 Grundstücks-merkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 0,20.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Ertragswert: 25.000 €

Sachwert: 23.000 €

Die Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens differieren lediglich um rd. 2.000 €.

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 (Qualitätstichtag) 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 Abstands-zahlungen, 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 Großalmerode Blatt 4648 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Großalmerode, Flur 20, Flurstück 158/12, Obere Scheidquelle 4, 6, 8

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 mit rd.

25.000 €

In Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 24.06.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN



Amst für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 108/12
Flur: 20
Gemarkung: Großalmerode

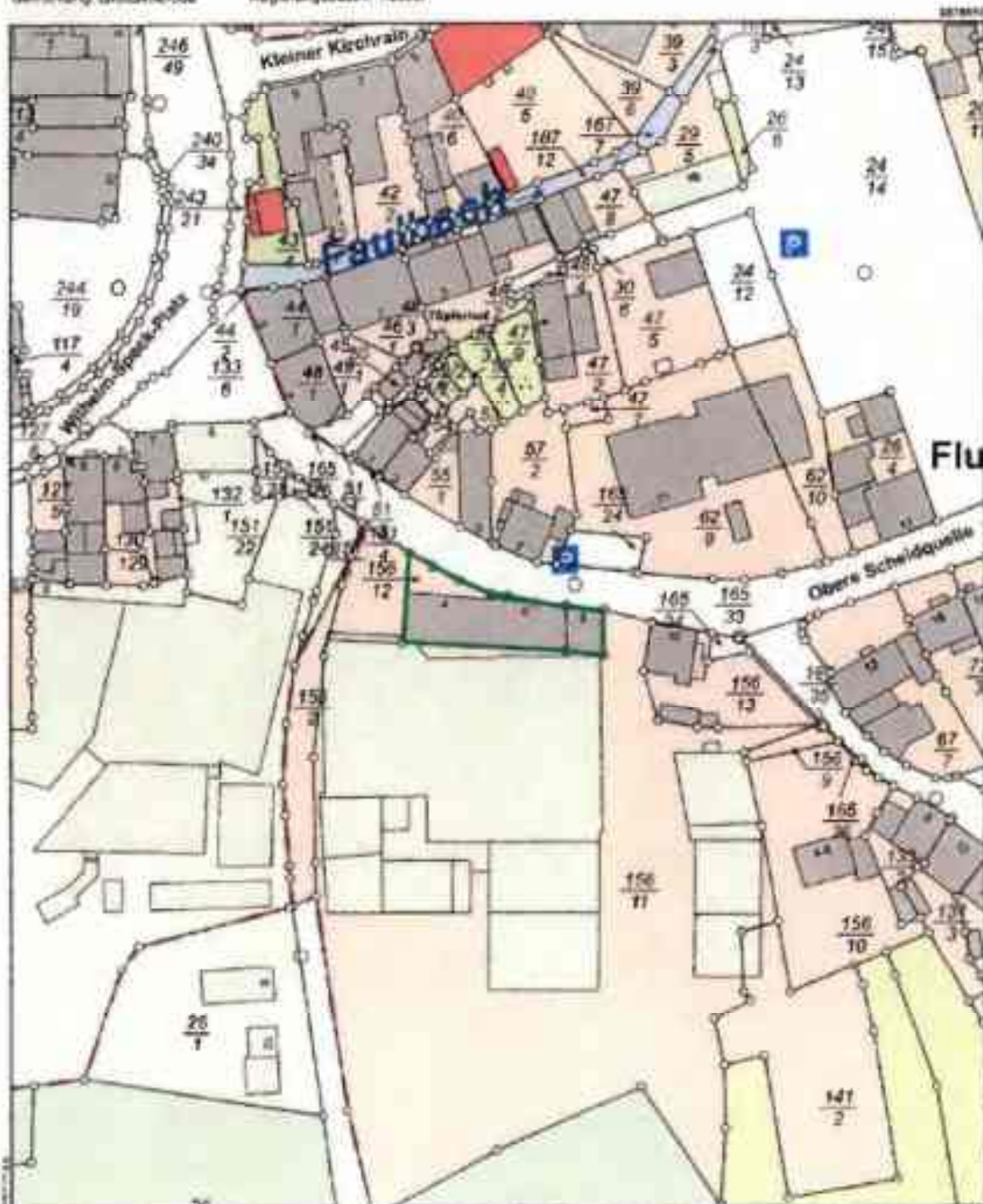
Grenze: Kreis: Kassel
Regierungsbezirk: Kassel

Großalmerode
Werra-Meißner-Kreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 28.02.2025
Antrag: 202525773-3
AZ: 10/046/00835



(ohne Maßstab)

5.2. Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Mehrfamilienhaus						
Obere Scheidquelle 4, 6, 8		m	m	m ²		m ²
37247 Großalmerode						
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss	37,00	8,50	314,50	1	315
2.	Erdgeschoss	37,00	8,50	314,50	1	315
3.	Obergeschoss	37,00	6,50	314,50	1	315
4.	Dachgeschoss	37,00	8,50	314,50	1	315
Bruttogrundfläche						1.258

2. Wohnflächen:

2.1. Erdgeschoss

314,5 m² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 220

2.2. Obergeschoss

314,5 m² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 220

2.3. Dachgeschoss

nicht ausgebaut rd. -

Wohnflächen insgesamt 440

5.3. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahme der straßen-
seitigen Nordansicht des
Mehrfamilienwohnhauses



Bild 2

straßenseitige Nordansicht
mit zwei Hauseingängen
und zwei Kellereingängen



Bild 3

Luftaufnahme des Mehrfamilienwohnhauses mit deutlich erkennbarer überalterter Dachdeckung sowie südseits fast angrenzender Hallenbebauung



Bild 4

Überalterte verschlissene Hauseingangstür



Bild 5

nordostseitige Gebäude-
ecke mit lokal marodem
Schwellholz im Bereich des
Fallrohres; abgehendes
Sockelmauerwerk wurde
bereits durch U-Stahl-Profil
notdürftig gesichert



Bild 6

ostseitige Gebäudeansicht
mit in nur geringem
Abstand angrenzender
Halle