

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 13/2025
des Amtsgericht Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Adresse:	Berkastraße 61, 37297 Berkatal
Baujahr:	ca. 1910
Wohnflächen:	ca. 140 m ²
Grundstück:	258 m ² , Dorfgebiet (MD)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 mit
rd. **28.000 €** ermittelt.

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 des Gebäudes und der Außenanlagen	7
3.1. Einfamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
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	10
3.2. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1. Grundstücksdaten	11
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	13
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	14

4.4.	Ertragswertermittlung	16
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2.	Ertragswertberechnung	16
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	17
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	18
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.3.	Verkehrswert	19
5.	Anlagen	20
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	20
5.2.	Fotodokumentation	21

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss ohne Hof und Nebengebäude

Objektadresse: Berkastraße 61, 37297 Berkatal

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Frankershausen Blatt 1736, laufende Nr. 6 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Frankershausen, Flur 19, Flurstück 98/4, Gebäude- und Freifläche Berkastraße 61, Größe 258 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 23.06.2025 (Eing. 07.07.2025)

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 19.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; der Eigentümer reagierte nicht auf die erste und zweite Ortsterminverabredung, sodass das Objekt lediglich von außen begutachtet werden konnte

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hessen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte über das Amtsgericht Eschwege

- Grundbuchauszug über das Amtsgericht Eschwege

- eigene Fotodokumentation

Besonderheiten: keine Innenbesichtigung

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Frankershausen – Ortsteil der Gemeinde Berkatal im Landkreis Werra-Meißner im nordöstlichen Vorland des Hohen Meißner, mit ca. 835 Einwohnern, Sitz der Gemeindeverwaltung mit Kindergarten, ansonsten nur ländliche Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	relativ dezentrale Lage mit nur mäßigen Verkehrsanbindungen über die Landesstraßen L 3242 und L 3422 an die ca. 10 km entfernte Kreisstadt Eschwege und ca. 45 km in Richtung Westen bis zum Oberzentrum der documenta Stadt Kassel mit den Bundesautobahnen 7, 44 und 49

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Zentrum vom Ortsteil Frankershausen an der Ortsdurchfahrtsstraße gegenüber der Gemeindeverwaltung
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Dorfgebiet mit überwiegend Wohnnutzung
Topografie/ geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nordostseitiger Straßenan- bindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	in etwa rechteckige Grundstücksform; leicht in nordöstliche Richtung hängiges (ca. 5 %) Geländeniveau
Grundstücksgröße:	258 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Berkastraße</i> – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigen mit Betonpflaster befestigten Gehwegen; nur mäßig frequentiert
---------------------	--

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: nur Zwangsversteigerung in Abteilung II des Grundbuches

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

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; 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 Einfamilienwohnhaus
ohne Nebengebäude

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für die ca. 140 m² große, stark modernisierungsbedürftige Erd-/Obergeschoss- Wohnung 4,10 €/m

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.

Die Gebäudebeschreibung basiert nur auf die Außenbesichtigung.

3.1. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit vorderem Bestands- Altbau und südwestseitigem Anbau bei nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Einfamilienwohnhaus zeigt einen deutlich erkennbaren Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand; zahlreiche Bauteile (Dachdeckung, Fassade, Fenster, Außenanlagen sowie die haustechnischen Installationen) entsprechen nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Anforderungen; erforderliche Modernisierungsmaßnahmen sind in den vergangenen Jahren nur unzureichend durchgeführt worden; das Gebäude weist daher einen insgesamt sanierungsbedürf- tigen Zustand auf, ohne dass bereits ein substanzieller Verfall oder gravierende statische Schäden festzustellen sind
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	Haustür (ca. 2020), Fenster (ca. 2000); sonst keine erkenntlich oder bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer geschätzt auf 15 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

Außenansicht: Eternitplatten und einfacher schlecht ausgeriebener Deckputz ohne Anstrich; insgesamt wenig ansehnliches Erscheinungsbild infolge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen und nicht abgeschlossener Modernisierungen

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche: 251 m²
Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 20 m²
Erdgeschoss: 70 m²
Obergeschoss: 70 m²

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Liegenschaftskarte neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse: zweigeschossig; Teilkeller-, Erd- und Obergeschoss
Fundamente: Naturstein, Beton
Umfassungswände: überwiegend 14 cm Fachwerk, im Anbau ca. 30 cm Außenmauerwerk
Innenwände: 14 cm Fachwerk; 24 cm/12,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken: unbekannt
Treppen: unbekannt
Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster ca. 25 Jahre alt
Dachkonstruktion: technische Mängel an Dachdeckung und Dachentwässerung von außen erkennbar
Dachform: Satteldach ohne Dachgauben
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: technische Mängel anzunehmen, da bereits erkennbarer unkorrekter Außenklingelanschluss darauf hindeutet
Heizung: unbekannt

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidung:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Türen:	Haustür um 2020 erneuert, sonst unbekannt
sanitäre Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	unbekannt
Ausstattung:	unbekannt; aufgrund des äußeren Anscheins ist von einem Ausstattungsstandard mit typischem Instandhaltungsstau und hohem Verschleiß auszugehen

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	unbekannt
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer	
Gebäudezustand:	mäßig, entspricht deutlich nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungs- zustand:	Anzeichen eines Modernisierungsstaus lässt auf unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen und längerfristig unterlassener Bauunterhalt schließen; insgesamt sanierungsbedürftiger Zustand
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	Abzüge vom vorläufigen Gebäudesachwert gemäß Sach- und Ertragswertverfahren (-44.755,31 € Abzug wegen Modernisierungsstau und Sicherheitsabschlag)

3.2. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Beton befestigte Zuwegung zum Hauseingang; straßenseits mit Gehwegplatten befestigte Fläche; befestigter Mülltonnenstandplatz; sehr geringer Grünflächenanteil, nicht eingefriedet

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Berkastraße 61 in 37297 Berkatal zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Frakershausen</i>	Blatt 1736	lfd. Nr. 6	
Gemarkung <i>Frakershausen</i>	Flur 19	Flurstück 98/4	Fläche 258 m ²

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen (§ 15 ImmoWertV) oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

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) sind vorzunehmen.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 30,00 €/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

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Grundstücksfläche = 258,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.08.2025	× 1,02	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	ungünstige geografische Ausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,07 €/m ²	
Fläche (m ²)		258,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 29,07 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 29,07 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 29,07 €/m ²	
Fläche	× 258,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 7.500,06 € rd. 7.500,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 insgesamt 7.500,00 €.

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmoWertV)

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

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.

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	251,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 19.08.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	635,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.188,72 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	298.368,72 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	298.368,72 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
• prozentual	81,25 %
• Betrag	242.424,58 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	55.944,14 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	55.944,14 €

Gebäudesachwerte insgesamt	55.944,14 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 55.944,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 63.444,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 72.960,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 44.755,31 €
(marktangepasster) Sachwert	= 28.205,45 €
	rd. 28.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche (BGF), die auf ein bestimmtes Basisjahr (hier 2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil zum Gesamtsachwert bei.

Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen (ebenfalls im Ertragswertverfahren); hier

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsstau und Sicherheitsabschlag	-44.755,31 €
<ul style="list-style-type: none">• prozentuale Schätzung: 80,00 % vom vorläufigen Gebäudesachwert 55.944,14 €	
Summe	-44.755,31 €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung.

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1, § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 1,15.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung OG	70,00		4,30	301,00	3.612,00
	Wohnung EG	70,00		4,30	301,00	3.612,00
Summe		140,00	-		602,00	7.224,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.224,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (36,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.600,64 €
jährlicher Reinertrag	= 4.623,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 7.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 60,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.563,36 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,082
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 64.261,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 71.761,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 44.755,31 €
Ertragswert	= 27.005,92 €
rd.	27.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 1,10 %.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	420 € Wohnung	1	420
	46 € Garage/ Stellplatz	0	0
Instandhaltungskosten	13,80 €/m² Wohnfläche	140	1.932
	104 € Garage/ Stellplatz	0	0
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	6.888	138
Summe			2.490
BWK (%)			36,15

Die in der obigen Tabelle ermittelten 2.490 € entsprechen 36,15 % des Rohertrages. Somit werden unter Abwägung der Objektbesonderheiten hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zu 36 % des Rohertrages ermittelt.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert: 27.000 €

Sachwert: 28.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 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 die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Frankershausen Blatt 1736 eingetragende Grundstück, Gemarkung Frankershausen, Flur 19, Flurstück 98/4, Berkastraße 61 wird zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 mit rd.

28.000 €

in Worten: Achtundzwanzigtausend Euro
geschätzt.

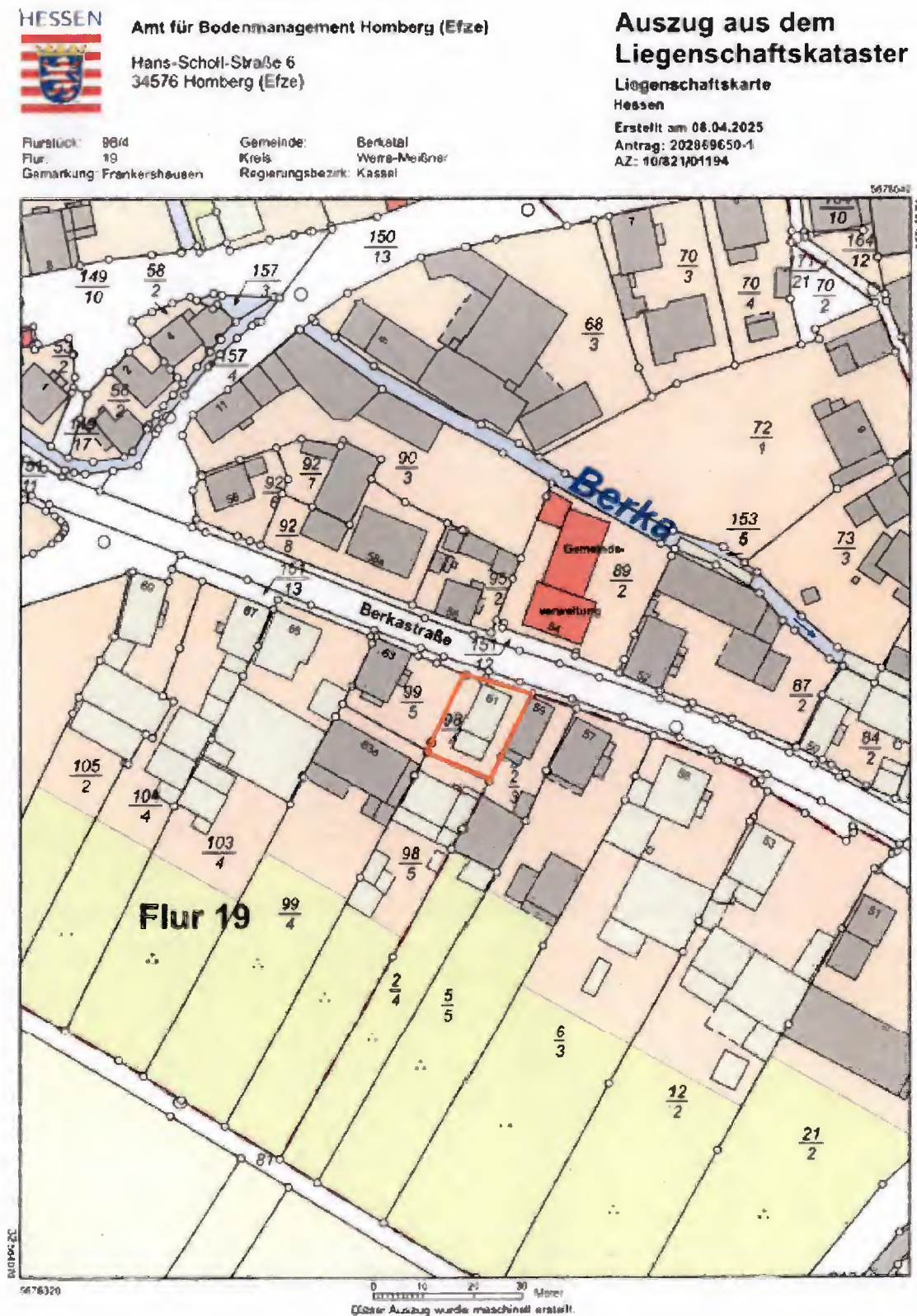
Heilbad Heiligenstadt, den 11.09.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)

5.2. Fotodokumentation



Bild 1

westseitige Rückansicht
des Einfamilienwohn-
hauses mit Anbau



Bild 2

Südansicht mit nicht abge-
schlossenem Fenstertür-
einbau im Obergeschoss
bezüglich der Beiputz- und
Nebenarbeiten



Bild 3

Detail Hauseingang zeigt
hier ebenfalls offene
Nebenarbeiten...



Bild 4

...gleiches gilt für
Schornsteinkopf...



Bild 5

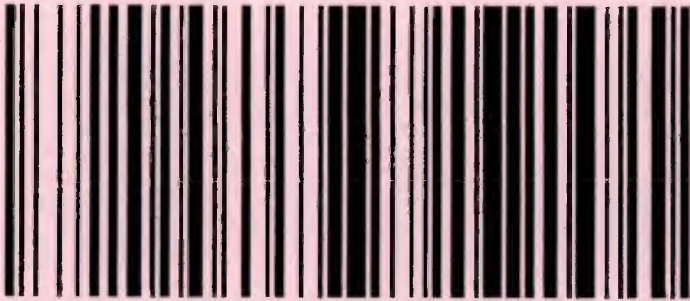
...und Dachdeckung



Bild 6

Anlieger an der
Ortsdurchfahrtsstraße

ANLAGE



#AD10122





37077 Göttingen
 Im Hassel 32A
 T 0551/37083038
 E info@ib-schwabe.de
 www.ib-schwabe.de

37308 Heilbad Heiligenstadt
 Christoph-Heinemann-Str. 1d
 T 03606/607650
 E info@ib-schwabe.de
 www.ib-schwabe.de

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Landkreise Eichsfeld und Unstrut-Hainich
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

Bankverbindung:
 IBAN: DE97 2605 0001 0056 0973 14
 BIC: NOLADE21GOE, Sparkasse Göttingen
 Steuer-Nr.: 157/273/02821

Ingenieurbüro Schwabe
 Christoph-Heinemann-Straße 1d - 37308 Heilbad Heiligenstadt

Amtsgericht Eschwege
 Friedrich-Wilhelm-Str. 39

37269 Eschwege

unser Zeichen Heiligenstadt
 Schw 11.09.2025

JVEG- Rechnung Nr. 1109-01-25
Zwangsversteigerungssache Gerlach (3 K 13/2025)

1. Honorar für die Leistungen des Sachverständigen (§9)

1.1. Für das schriftliche Gutachten	
Ortstermin v. 19.08.2025 mit Hin- und Rückfahrt	2,50 Std.
Auskunftseinholung Gutachterausschuss Homberg (Efze)	0,25 Std.
Ausarbeitung Gutachten mit Entwurf, Wertberechnungen und Korrektur für EFH- Grundstück	11,00 Std.
Exposee erstellen und auf CD-ROM	1,00 Std.
Zeitaufwand	14,75 Std.
Zeitaufwand * Stundensatz a`125,00 €	1.843,75 €
Gesamtsumme Sachverständiger Dipl.-Ing.	1.843,75 €

2. Auslagen- und Aufwendungsersatz (§§5-7 und 12)

2.1. Aufwendungen für techn. Hilfskräfte	
Kalkulation Bruttogrund- und Wohnflächen	0,50 Std.
Anlagen ins Gutachtenformat bringen	0,50 Std.
Erstellung Begleitschreiben mit Fragenbeantwortung AG ESW	0,50 Std.
Zeitaufwand	1,50 Std.
Zeitaufwand * Stundensatz a`54,00 €	81,00 €
15 v.H. Gemeinkostenzuschlag	12,15 €
Gesamtsumme techn. Hilfskraft	93,15 €

2.2. Schreibauslagen (§12 Abs. 1 Nr. 3)

Für die Erstellung des schriftlichen Gutachtens (Original)	
a`0,90€/ 1.000 Anschläge * 19	17,10 €
Summe Schreibauslagen	17,10 €

2.3. Ablichtungen (§7 Abs. 2)

	schwarz-weiß 3*19	Farbe
Gutachten und Anlagen	57	4
Schwarz-Weiß-Kopien davon:		
die ersten 50 Seiten * 0,50 €/Seite	50	25,00 €
jede weitere Seite * 0,15 €/Seite	7	1,05 €
Farbablichtungen (LS- Karte)	4	8,00 €
Summe Ablichtungen		34,05 €

2.4. Lichtbilder (§12 Abs. 1 Nr. 2)

Für die Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens		
je ersten Abzug 6+3	9	18,00
(die nicht Bestandteil)		
je weiteren Abzug (Deckbl., Mehrausf., Veröffentl.)	14	7,00 €
Summe Lichtbilder		25,00 €

2.5. Fahrtkostenersatz (§5 Abs. 2 Nr. 2)

Fahrkilometer * 0,42 €/km (Hin- u. Rückf.)	62	26,04 €
Summe Fahrkostenersatz		26,04 €

2.6. Sonstige Aufwendungen

Auszug aus der Liegenschaftskarte	0,00 €
Auszug Bauarchiv	0,00 €
Auszug Baulastenverzeichnis	0,00 €
Telefon	2,40 €
Porto	6,10 €
Summe Sonstige Aufwendungen	8,50 €

Gesamtsumme Auslagen- und Aufwendungsersatz	203,84 €
--	-----------------

Summe netto	2.132,35 €
--------------------	-------------------

zuzügl. 19 % Mwst. (§12 Abs. 1 Nr. 4)	405,15 €
---------------------------------------	----------

Summe brutto	2.537,50 €
--------------	------------

zuzügl. mehrwertsteuerfreie Kosten	
------------------------------------	--

Auskunft Bauakte	0,00 €
------------------	--------

Rechnungsbetrag brutto	2.537,50 €
-------------------------------	-------------------

Bitte überweisen Sie den Betrag von **2.537,50 €** bis zum 26.09.2025
auf das angegebene Konto

Mit freundlichen Grüßen

R. Schwanke