

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache **3 K 11/2019**
über den Verkehrswert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Werkstatt
bebaute Grundstück sowie das Gartengrundstück
Ledergasse 30 in 37127 Witzenhausen/ OT Kleinallerode



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2020
für das Flurstück 180 mit rd. **1.300 €**
und für das Flurstück 181/1 mit rd. **76.000 €** geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3-4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Auftragsabwicklung	
1.3. Besonderheiten des Auftrages/Maßgaben des Auftraggebers	
2. Lage- und Grundstücksbeschreibungen	4-6
2.1. Lage	
2.2. Form und Profil	
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	
2.4. Privatrechtliche Situation	
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	
2.7. Nutzung und Vermietungssituation	
2.8. Außenanlagen	
3. Gebäudebeschreibungen	7-10
4. Ermittlung der Verkehrswerte	10-17
4.1. Bodenwertermittlungen	
4.2. Sachwertermittlung	
4.3. Ertragswertermittlung	
4.4. Verkehrswerte	
5. Gesamtbeurteilung	17
6. Anlagen	
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	
6.2. Bauberechnungen	
6.3. Fotodokumentation	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Doppelgarage und Werkstattgebäude sowie Gartengrundstück

Objektadresse: Ledergasse 30, 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kleinalmerode Blatt 870

- laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis Gemarkung Kleinalmerode, Flur 14, Flurstück 180, Ledergasse, Landwirtschaftliche Fläche, Größe 628 m²
- laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis Gemarkung Kleinalmerode, Flur 14, Flurstück 181/1, Ledergasse 30, Gebäude- und Freifläche, Größe 935 m²

1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 13.01.2020

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.02.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer, der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert, der Eigentümer war zum anberaumten Ortstermin vor Ort anwesend, sodass sämtliche Räumlichkeiten des Wohnhauses begutachtet werden konnten; der Eigentümer informierte den Sachverständigen über die Historie des Gebäudes

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - eigene Aufzeichnungen während der Besichtigung sowie angefertigte Fotodokumentation des Sachverständigen

- Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

1.3. Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Es gab keine maßgeblichen Besonderheiten in der Eigenart des Objektes sowie bei der Durchführung des Gutachtauftrages.

Maßgaben des Auftraggebers:

- keine Beschreibung zu Begrifflichkeiten und Wertansätzen und Verfahrenswahl
- kein aufwendiges Vergleichsverfahren
- keine Bau-, Altlasten- und Denkmalschutzauskünfte
- keine Herleitung der nachhaltigen Erträge

2. Lage- und Grundstücksbeschreibungen

2.1. Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Kreis: Werra-Meißner-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Kleinalmerode – Stadtteil von Witzenhausen mit rd. 760 Einwohnern; dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung/

Entfernungen: über Landstraßen erreichbar, geringe Entfernung zu den Bundesstraßen 451 und 80; nach Kassel mit ICE Bahnhof und Anschlüssen an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 ca. 27 km

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: am südlichen Ortsrand von Kleinalmerode in ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: überwiegend offene Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen

besondere Beeinträchtigungen: keine; das Gartenlandflurstück 180 ist als eingeschlossenes Grundstück nicht an eine Straße bzw. Weg angeschlossen

Topografie: günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger
Straßenanbindung und südseitigem Gartenteil

2.2. Form und Profil

Gestalt und Form: in etwa rechteckige Grundstücksformen beider Flurstücke
Profil: insgesamt leichtes Gefälle in nördliche Richtung; das
Straßenniveau liegt ca. 3,50 unter dem Gelände des
Bewertungsgrundstücks und wird durch eine massive Grenz-/
Stützwand abgefangen

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Ledergasse* – asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem
Gehweg; insgesamt gering frequentiert; das
Gartenlandflurstück 180 ist als eingeschlossenes Grundstück
an keine Straße oder Weg angeschlossen

Anschlüsse an

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: westseitige Grenzbebauung, sonst keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: - Wohnungsrecht und Auflassungsvormerkung
⇒ *nicht wertrelevant, da Wohnungsrechtnehmerin bereits
verstorben ist*
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nachbarflurstücks
- Insolvenzverfahren
- Zwangsversteigerung

Anmerkung: keine

Bodenordnungsverfahren: keins

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: nicht bekannt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz: kein Baudenkmal

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im

Bebauungsplan: das Objekt befindet sich nicht innerhalb eines B-Plangebietes
⇒ *Detailnachfragen über das Bauamt der Stadt Witzenhausen*

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: voll erschlossen

Beitrags- und Abgabenzustand: frei

2.7. Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung: reine Wohnnutzung; gegenwärtig leerstehend;
Hinterliegerflurstück als Grün-/ Gartenland genutzt

nachhaltige Nutzung/Mieten: weiterhin Wohnnutzung; einen Mietspiegel gibt es für den Werra-Meißner-Kreis nicht; die nachhaltige Miete wird aus der eigenen Mietpreissammlung sowie den Grundstücksmarktbericht abgeleitet; beim Bewertungsobjekt wird die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete für den gesamten Wohnraum mit 3,70 €/m², für das Garagengebäude mit 60 € im Monat und für das Werkstattgebäude mit 0,70 €/m² eingeschätzt

2.8. Außenanlagen

bebautes Flurstück 181/1: gepflasterte Garagenzufahrt; gepflasterte Zuwegung am Wohnhaus zum Gartenteil; gartenseits gepflasterte Hoffläche; gepflasterte Zuwegung zum Werkstattgebäude; gepflegte Rasenfläche mit sporadischer Bepflanzung; gartenseits mit Maschendrahtzaun eingefriedet; unbebautes Grünlandflurstück 180: einfache Rasenfläche

3. Gebäudebeschreibungen

Das Wohnhaus wurde um 1900 in zweigeschossiger Fachwerkbauweise errichtet. Die angrenzende Doppelgarage wurde ebenfalls als ehemaliges Stallgebäude um 1900 gebaut und später zu einer Doppelgarage umgebaut. Das Wohnhaus wurde letztmalig Ende der 1980er Jahre modernisiert und erweitert.

Im Wohnhaus sind gegenwärtig zwei Wohnungen integriert, wobei hier erst eine vollständige Abgeschlossenheit hergestellt werden muss. In dieser Wertermittlung wird das Wohnhaus als Einfamilienwohnhaus betrachtet.

Das Werkstattgebäude wurde ca. in 1950er Jahren errichtet.

Wohnhaus

Art des Gebäudes/Alter:

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

Wohnflächen: Erdgeschoss: 80 m²

Obergeschoss: 74 m²

gesamt: 154 m²

Bruttogrundfläche: 280 m²

⇒ Wohn- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; Maße für die Berechnungen wurden aus der Liegenschaftskarte entnommen die Berechnungen dienen nur dieser Wertermittlung

Baujahr: um 1900

Modernisierungen: Anbau 1960; 1985 bis Anfang der 1990er Jahre: Dachdeckung einschließlich teils Dachstuhlkonstruktion; Bäder, Elektrik, Fenster, Wärmedämmverbundsystem der ostseitigen Gebäudeaußenwand

Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre (aufgrund der erhaltenen einfachen Bausubstanz aus dem Baujahr)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012.

28
34

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		6

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Restnutzungsdauer: bei einem Gebäudealter von über 65 Jahren ergibt sich eine Gebäuderestnutzungsdauer von 22 Jahren

Rohbau:

Konstruktionsart: Fach- und Mauerwerkkonstruktion
 Geschosse: zweigeschossig; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Fundamente: Naturstein/ Beton



Außenwände:	Keller- und Erdgeschossbereich ca. 30 cm Mauerwerk; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache; ostseitige Gebäudeaußenwand mit 8 cm Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	1985 teilrestaurierte Pfetten- und Sparrenkonstruktion; ohne Zwischensparrendämmung; mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit Schleppdach über Anbau

Ausbau:

Ausstattung allgemein:	größtenteils überaltert, mittelfristig modernisierungsbedürftig
sanitäre Einrichtungen:	1985 modernisierte Bäder im Erd- und Obergeschoss
Elektro-Installation:	1985 modernisiert
Heizung:	dezentrale Ölofenbeheizung mit Kannenbefüllung
Raumaufteilung/Raumhöhe:	normale Raumaufteilung; Raumhöhen ca. 2,15 m im Obergeschoss, im Erdgeschoss ca. 3,00 m
Treppen:	geschlossene halbgewendelte Holzterasse aus dem Baujahr
Fußböden:	überwiegend Laminat; im Erdgeschoss teils ohne
Wand-/Deckenbekleidung:	überwiegend verputzt und tapeziert; teils mit Holz- oder Styroporpaneele; Bäder gefliest; Küchen mit Fliesenspiegel
Türen:	Holztüren älteren und jüngeren Baujahres
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus den 1980er und den 1990er Jahren
Balkone/Terrasse:	Dachterrasse über dem Anbau ca. 11 m ²
Küche:	im Erd- und Obergeschoss in technisch normaler Ausstattung
Fassade:	Erdgeschossbereich verputzt; sonst Fachwerkfassade; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; nur die ostseitige Gebäudeaußenwand mit Wärmedämmverbundsystem; entspricht insgesamt nicht heutigen Anforderungen
Zubehör:	kein wertrelevantes

Schäden/Besonderheiten:

Bau- und Unterhaltungszustand: noch solide Rohbausubstanz; Ausstattungsstandard insgesamt mittelfristig modernisierungsbedürftig

Besonderheiten: keine wertmaßgeblichen objektspezifische

Besonderheiten: ostseitiger Außenwandputz Garagengebäude (-2.000 €); komplette Zentralheizungsanlage (-25.000 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Doppelgarage

ehemaliges Stallgebäude aus 1900; Fach- und Mauerwerkkonstruktion mit Strukturputz hofseits und ostseits ohne Außenputz; Satteldach mit Wellasbestdeckung; Holzbalkendecke; zwei Garagen mit Holzschiebtür und Hebe-Kipp-Tor; übliche Garagengröße mit guten Ein- und Ausparkmöglichkeiten; einfache Leitertreppe zur Lagerfläche (Strohlager) im Dachgeschoss

Werkstattgebäude

Mauerwerkkonstruktion; Baujahr 1950er Jahre; Satteldach mit Tonziegeldeckung; einfache überalterte Baukonstruktion; Holzbalkendecke; einfache Leitertreppe ins Dachgeschoss (hier nur Strohlager), einfache Holzfenster; Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 48 m²

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Doppelgarage und einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück sowie das unbebaute Gartengrundstück Ledergasse 30 in 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode zum Wertermittlungstichtag 17.12.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Kleinalmerode</i>	<i>870</i>	<i>2, 9</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Kleinalmerode</i>	<i>14</i>	<i>180</i>	<i>628 m²</i>
		<i>181/1</i>	<i>935 m²</i>

4.1. Bodenwertermittlungen

Flurstück 180

Das Gartenflurstück wird laut Bodenrichtwertauskunft als Kleingartenfläche mit 2 €/ m² berechnet.

anteilige Grundstücksgröße:	628 m ²
ortsüblicher Bodenrichtwert für Kleingartenflächen:	2,00 €/m ²
Bodenwert:	628 m ² * 2,00 €/m ² = 1.256 € rd. 1.300 €

Der Bodenwert des Gartenflurstücks beträgt **1.300 €**.

Flurstück 181/1

Laut Bodenrichtwertkarte ist der südliche Gartenteil mit 370 m² Teilgrundstücksfläche als Kleingartenfläche mit einem Bodenrichtwert von 2 €/ m² eingestuft. Der vordere bebauete Grundstücksteil mit 565 m² wird als baureifes Land mit dem ortsüblichen Bodenrichtwert bewertet.

bebauter Grundstücksteil A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 24,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2018.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	565 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 24,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	06.02.2020	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,03	gute Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,72 €/m ²	
Fläche (m ²)		565,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 24,72 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 24,72 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 24,72 €/m ²	
Fläche	× 565,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 13.966,80 € rd. 13.967,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2020 insgesamt 13.967 €.

unbebauter Grundstücksteil B

Der unbebaute Grundstücksteil wird laut Bodenrichtwertauskunft hier als Kleingartenfläche mit 2 €/ m² berechnet.

anteilige Grundstücksgröße: 370 m²

ortsüblicher Bodenrichtwert für

Kleingartenflächen: 2,00 €/m²
 Bodenwert: 370 m² * 2,00 €/m² = 740 €

Der Bodenwert des Grundstückteils B beträgt **740 €**.

4.2. Sachwertermittlung

Flurstück 181/1

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Werkstatt- gebäude	Garagen- gebäude
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	280,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 06.02.2020 (2010 = 100)	128,5		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	697,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	895,65 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	250.782,00 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	250.782,00 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre		
• prozentual	66,15 %		
• Betrag	165.892,29 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	84.889,71 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	84.889,71 €	5.000,00 €	9.000,00 €

40

Gebäudesachwerte insgesamt	98.889,71 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 98.889,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.967,00 €
vorläufiger Sachwert	= 112.856,71 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 102.699,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 27.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 75.699,61 €
	rd. 75.700 €

Erläuterungen zu Wertansätzen in der Sachwertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• ostseitiger Außenwandputz Garagengebäude -2.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• komplette Zentralheizungsanlage -25.000,00 €	
Summe	-27.000,00 €

4.3. Ertragswertermittlung

Flurstück 181/1

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG	80,00		3,70	296,00	3.552,00
	Wohnung OG	74,00		3,70	273,80	3.285,60
Werkstattgebäude	Lager/ Werkstatt EG	48,00		0,70	33,60	403,20
Garagengebäude	Garage		2,00	-	60,00	720,00
Summe		202,00	2,00		663,40	7.960,80

25
41

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.960,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.308,63 €
jährlicher Reinertrag	= 5.652,17 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 13.967,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 377,11 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.275,06 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,427
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 86.653,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.967,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 100.620,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 27.000,00 €
Ertragswert	= 73.620,41 €
	rd. 73.600 €

Erläuterungen zu Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• ostseitiger Außenwandputz Garagengebäude -2.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• komplette Zentralheizungsanlage -25.000,00 €	
Summe	-27.000,00 €

4.4. Verkehrswerte

Ergebnisübersicht

Flurstück 180

Bodenwert: 1.300 €

36
42

Flurstück 181/1

	<i>bebauter Grundstücksteil A</i>	<i>unbebauter Grundstücksteil B</i>
Sachwert:	75.700 €	
Ertragswert:	73.600 €	
Bodenwert:		740 €

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

Ein- und Zweifamilienhäuser, also Objekte der Art des Bewertungsobjektes, werden in der Regel eigengenutzt. Derartige Objekte sollten dann vorrangig nach dem Sachwertverfahren bewertet werden, wenn nicht ausreichend genügend Vergleichswerte vorliegen, welches hier gegeben ist. Somit ist im Zuge dieser Wertermittlung das Ergebnis des Sachwertverfahrens als das maßgebliche einzuschätzen.

Aus der Summation des maßgeblichen Sachwertes des bebauten Grundstücksteils A und dem Bodenwert des unbebauten Grundstücksteils B ergibt sich der Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

daraus ergibt sich $75.700 \text{ €} + 740 \text{ €} = 76.440 \text{ €}$
rd. 76.000 €

Der Verkehrswert des in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Kleinalmerode Blatt 870 eingetragenen Flurstücks:

- lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kleinalmerode, Flur 14, Flurstück 180, Ledergasse

wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2020 mit rd.

1.300 €

in Worten: Eintausenddreihundert Euro
geschätzt.

37
43

Der Verkehrswert des in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Kleinalmerode Blatt 870 eingetragenen Flurstücks:

- lfd. Nr. 9 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kleinalmerode, Flur 14, Flurstück 181/1, Ledergasse 30

wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2020 mit rd.

76.000 €

in Worten: Sechundsiebzigttausend Euro
geschätzt.

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dörflicher Wohnlage am Ortsrand von Kleinalmerode. Das Wohnhaus sowie das Garagengebäude als ehemaliges Stallgebäude wurden um 1900 errichtet. Das Wohnhaus wurde letztmalig in den 1980er Jahren umfangreich modernisiert. Fenster, Bäder sowie Dachdeckung einschließlich Teile der Dachkonstruktion wurden im Zuge dessen erneuert. Somit ist der gegenwärtige Ausbauzustand als noch zeitgemäß mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf einzuschätzen. Das angrenzende ehemalige Stallgebäude wurde zwischenzeitlich zu einer Doppelgarage umgebaut. Das ebenfalls auf dem Grundstück befindliche Werkstattgebäude wurde in 1950er Jahren in einfacher Bauweise gebaut. Insgesamt herrscht mittelfristig Modernisierungsbedarf an den Gebäuden. Das Objekt verfügt über nur mäßig gutes Entwicklungspotential aufgrund der ländlichen Wohnlage.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Werkstattgebäude bebauten Grundstücks 181/1, Ledergasse 30 in 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2020 mit **76.000 €** geschätzt. Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks 180, Ledergasse in 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2020 mit **1.300 €** geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 09.04.2020

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



38
44

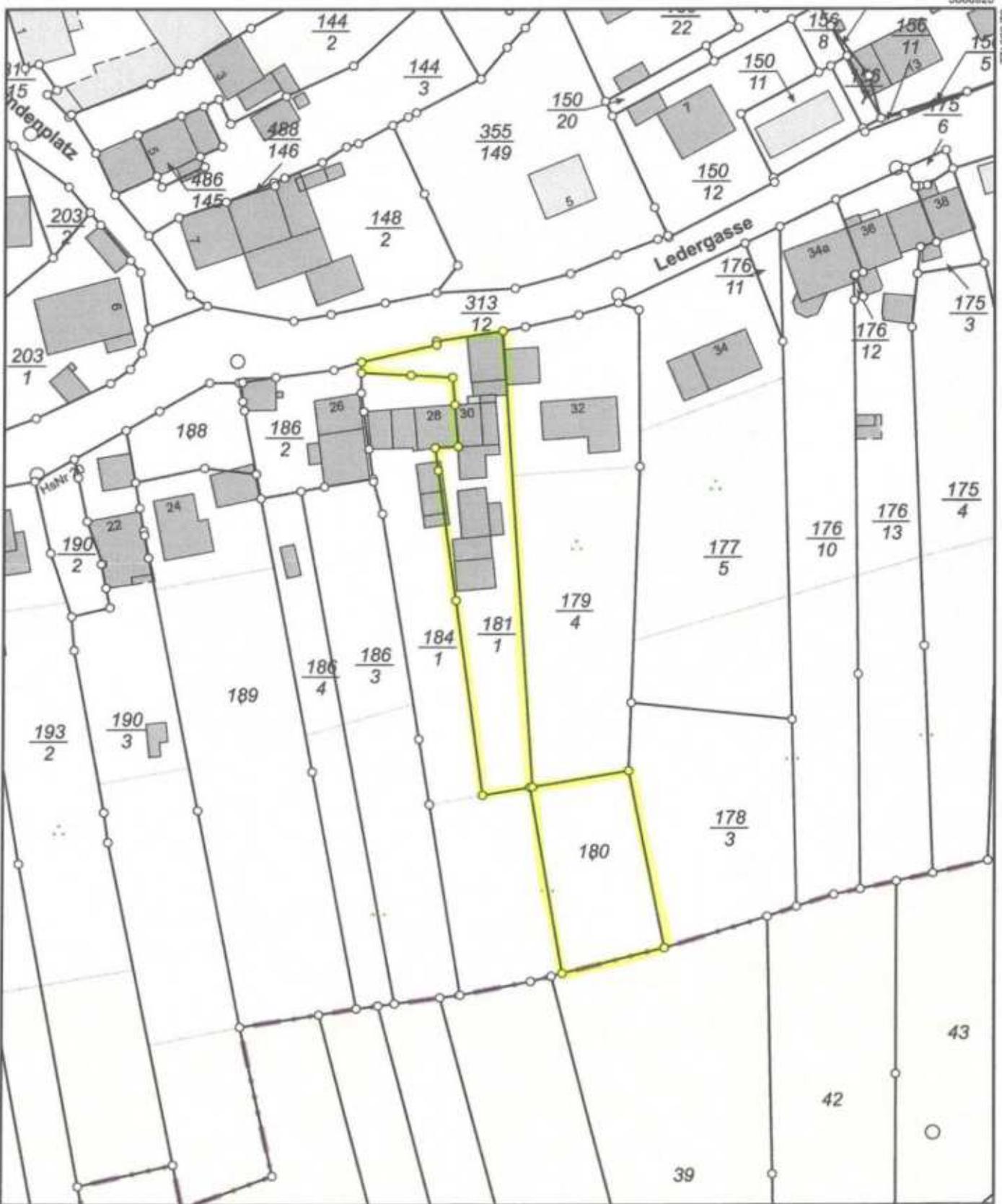
Anlage 6.1.

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -



Handwritten signature or initials

Flurstück: 181/1 Gemeinde: Witzenhausen
Flur: 14 Kreis: Werra-Meißner
Gemarkung: Kleinalmerode Regierungsbezirk: Kassel



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

~~46~~
46

Anlage 6.2.
- Bauberechnungen -

Anlage

Berechnung Bruttogrundfläche/ Wohn- und Nutzflächen

61
47

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschoss	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Einfamilienwohnhaus Ledergasse 30 37217 Kleinalmerode		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1.	Wohnhaus					
1.1.	Kellergeschoss	7,20	7,55	54,36	1	54
1.2.	Erdgeschoss	7,20	7,55	54,36	1	100
		1,50	2,60	3,90		
		4,85	6,00	29,10		
		4,85	2,70	13,10		
				100,46		
1.3.	Obergeschoss	7,20	7,55	54,36	1	89
		4,85	6,00	29,10		
		2,00	2,70	5,40		
				88,86		
1.4.	Dachgeschoss	7,20	5,05	36,36	1	36
1.5.	Spitzboden	nur Kriechboden				
Bruttogrundfläche						280
2.	Werkstatt					
2.1.	Erdgeschoss	5,90	9,50	56,05	1	56
2.2.	Dachgeschoss	5,90	5,00	29,50	1	30
Bruttogrundfläche						50

52
48

1. **Wohnflächen:**

1.1. <u>Erdgeschoss</u> 100,46 m ² - 20 % (Abzug Wände, Treppe)	80,36	80
1.2. <u>Obergeschoss</u> 88,86 m ² - 20 % (Abzug Wände, Treppe) zzgl. Dachterrasse zu 1/4 (10,80 m ²)	71,09 <u>2,70</u> 73,79	74
1.3. <u>Dachgeschoss</u> nicht ausgebaut		<u>-</u>
Wohnflächen gesamt:		<u><u>154</u></u>

2. **Nutzflächen:**

2.1. Werkstatt <u>Erdgeschoss</u> 56,05 m ² - 15 % (Abzug Wände)	47,64	48
<u>Dachgeschoss</u> nur Strohlager		<u>-</u>
Nutzflächen gesamt:		<u><u>48</u></u>

43
49

Anlage 6.3.

- Fotodokumentation -

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode

4/50



Blatt 1
Bild 1

straßenseitige West-
ansicht des Einfamilien-
hauses mit angrenzender
Doppelgarage



Bild 2

hofseitige Südansicht mit
gepflasterter Hoffläche

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinallerode

KS
57



Blatt 2
Bild 3

nicht ausgebautes Dachgeschoss mit teils erneuerter Dachkonstruktion und Dachdeckung



Bild 4

repräsentativer Wohnraum im Obergeschoss

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinallerode

4/6
52



Blatt 3
Bild 5

Küche in technisch
normaler Ausstattung



Bild 6

in den 1980/90er Jahren
modernisiertes Bad

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode

1/3



Blatt 4
Bild 7

Dachterrasse im Ober-
geschoss



Bild 8

halbgewendelte Holz-
treppe aus dem Baujahr

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode

48
54



Blatt 5
Bild 9

Küche in technisch
normaler Ausstattung im
Erdgeschoss



Bild 10

in den 1980/90er Jahren
modernisiertes Duschbad

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmerode

lg
ST



Blatt 7
Bild 13

modernisierter Kellerraum;
hier Fässer für die
Lagerung von Heizöl

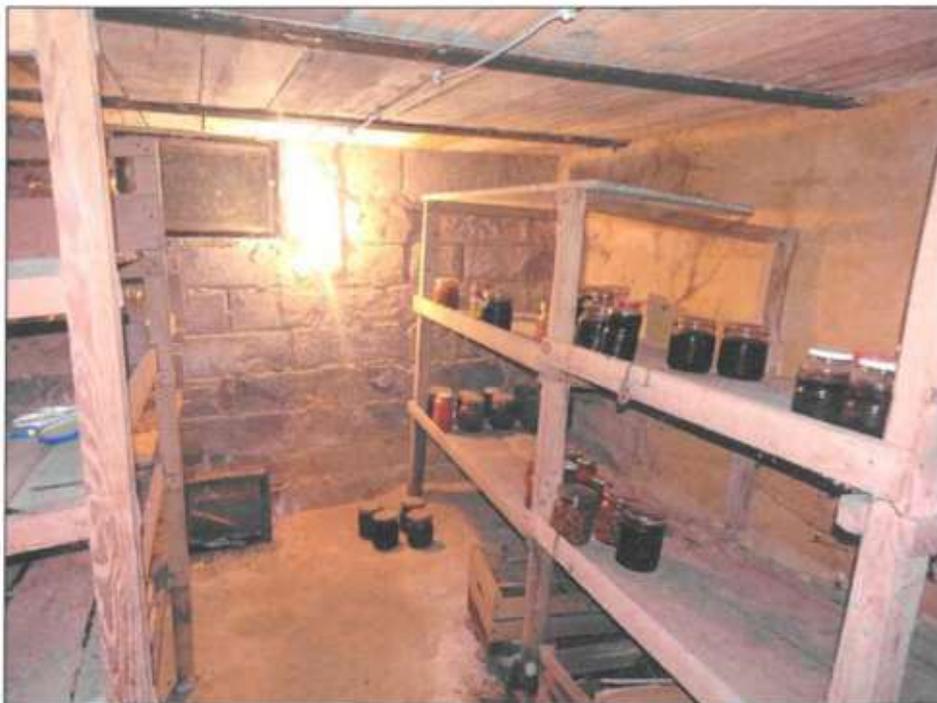


Bild 14

weiterer Kellerraum

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzenhausen/ OT Kleinalmrode

50
56



Blatt 8
Bild 15

südlicher Gartenteil mit
massivem Werkstatt-
gebäude



Bild 16

Werkstattraum

FOTODOKUMENTATION

Verkehrswertgutachten

Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt und Doppelgarage • Ledergasse 30 • 37217 Witzhausen/ OT Kleinallerode

5/1
17



Blatt 9
Bild 17

Garagengebäude sowie
massive Grenzwall zur
nordseits angrenzenden
Anliegerstraße



Bild 18

Dachgeschoss des
Garagengebäudes