



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 17/2024

AUSSENBESICHTIGUNG

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
Pfarrsteg 9, 37235 Hessisch Lichtenau-Quentel



Wertermittlungstichtag: 01.07.2025
Qualitätstichtag: 01.07.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

70.000 €

GA Nr. 767/23/2025

Frielendorf, 11. Juli 2025

Das Gutachten besteht aus 25 Seiten und 6 Anlagen mit 13 Seiten (insgesamt 38 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Grund und Boden	S. 6
3.2 Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 12
4.1 Analyse.....	S. 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 12
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 13
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 15
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 20
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 22
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 22
5.2 Verkehrswert	S. 23
6. Schlussbemerkungen.....	S. 24
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 25
8. Anlagen	S. 26-38

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, AZ 3 K 17/2024, Beschluss vom 14.05.2025
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Quentel Blatt 679 eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 1, Gemarkung Quentel, Flur 4, Flurstück 60/1, Gebäude- und Freifläche, Pfarrsteg 9, 142 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	14.05.2025 (Beschluss); Posteingang 21.05.2024
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	01.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 21.05.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 01.07.2025, 12:30 Uhr bis 13:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	nur die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Quentel, Blatt 679 Grundstück: lfd. Nr. 1 Größe: 142 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Quentel Flur: 4 Flurstück: 60/1
Lage:	Pfarrsteg 9, 37235 Hessisch Lichtenau

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakte der Stadt Hessisch Lichtenau, Einsicht am 01.07.2025
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Stadt Hessisch Lichtenau vom 30.06.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 08.07.2025
- Gewerbeauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 08.07.2025
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 08.07.2025
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 08.07.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1:1.000 vom 28.08.2024
- Grundbuchauszug vom 09.10.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es wird vor Ort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
nicht bekannt, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Annahme: liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte nur eine **Außenbesichtigung** durchgeführt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 4 Flurstücksnummer **60/1**

in **Hessisch Lichtenau, Pfarrsteg 9**
Wertermittlungstichtag: **01.07.2025**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwick- lungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,51	142,00	4.190,00
Summe:			29,51	142,00	4.190,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnun- g / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		282,00	157,00	1977	70	22

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	8.478,00	2.726,56 € (32,16 %)	1,00	0,95	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	26,69 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-181,85 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	445,86 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertag:	8,26
Verkehrswert/Reinertrag:	12,17

Ergebnisse	
Ertragswert:	87.900,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	88.000,00 €
Vorläufiger Verfahrenswert:	88.000,00 €
./. 20% Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	./. 17.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	70.000,00 €
Wertermittlungstichtag	01.07.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Stadt Hessisch Lichtenau; rd. 12.300 Einwohner; 105,72 km² Fläche. Ortsteil Quentel rd. 500 EW.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Hessisch Lichtenau Innenstadt 6 km, Eschwege rd. 1 km, Kassel rd. 50 km, Göttingen rd. 50 km.
Autobahnzufahrten: A49 Kassel-Eisenach rd. 6 km, A 7 Hannover-Würzburg rd. 20 km.
Bundesstraße: B 7 in der Nähe.
Bahnhof: Straßenbahn nach Kassel rd. 4 km. ICE-Bahnhof KS-Wilhelmshöhe rd. 35 km.

Innerörtliche Lage: zentrale Lage Ortsgebiet.
Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktur in Hessisch Lichtenau, rd. 6 km entfernt.

Wohnlage: mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.

Umgebung: überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: keine wesentlichen erkennbar.

Topographie: nahezu eben.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)

Straßenfront: rd. 12 m.

Mittlere Tiefe: rd. 12 m.

Grundstücksgröße: 142 m².

Grundstücksform: regelmäßig, viereckig.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: innerörtliche Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.

Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse: Gebäude an östliches Nachbargebäude angebaut.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Quentel, Blatt 679 vom 09.10.2024 mit letzter Änderung vom 09.10.2024.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	das Bewertungsgrundstück betreffend: lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.11.2022.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich. <i>Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten wurde nicht vorgenommen.</i>
Baulastenverzeichnis:	kein Eintrag.
Denkmalschutz:	besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Stadt Hessisch Lichtenau, rechtskräftig 30.05.1986, dargestellt als M = gemischte Baufläche.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:	beim Bauamt der Stadt Hessisch Lichtenau liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für Umbau und Erweiterung des Wohnhauses von 1977 vor. Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen lt. Auskunft Stadt Hessisch Lichtenau nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind lt. Auskunft Stadt Hessisch Lichtenau in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/
Garagen: Stellplatzmöglichkeit im Eingangsbereich.

Vermietungssituation: offensichtlich keine Vermietung sondern Leerstand.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden Die Beschreibung beruht daher zusätzlich auf Angaben aus der Bauakte, üblichen Ausführungen im Baujahr und plausiblen Annahmen.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig angebautes, nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1977 (Umbau und Erweiterung zu jetzigem Zustand; Ursprungsbaujahr nicht bekannt).
Energieeffizienz:	Annahme, daß kein Energieausweis vorliegt und der energetische Zustand überwiegend aus dem Baujahr stammt.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufe. Im Haus Treppe zu Obergeschoß und Dachboden.
Außenansicht:	Fassade verputzt. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen braun.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, braun, verglast mit verglastem Seitenteil. Eine Eingangsstufe.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecke über EG und OG; über EG teilweise Massivdecken, Stahlbeton.
Treppen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Fenster: Holzfenster, braun, geschätzt aus dem Baujahr. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform: Satteldach.
Dacheindeckung: Betondachsteine oder Dachziegel, rot.
Dachflächen: Annahme: keine Dämmung vorhanden.
Kamin: 1 Kamin erkennbar.

Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen):

Erdgeschoß: Flur, Wohnbereich, Küche, WC, Abstellraum, Heizungsraum, Terrasse.

Obergeschoß: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone

Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 82 m² Wfl.
Obergeschoß: rd. 75 m² Wfl.
Gesamt: rd. 157 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir -ohne überprüfendes Aufmaß- nach Planunterlagen durchgeführt. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 282 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: Annahme: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung.

Zustand: Annahme: vernachlässigter, ggf. schlechter und schadhafter Zustand.

Gebäudestandard: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,2 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Annahme: Ausstattung und Standard aus dem Baujahr. wegen Außenbesichtigung keine abschließende Aussage möglich.

Heizung: lt. Bauzeichnungen/Baugenehmigung Öl-Zentralheizung.

Warmwasserversorgung: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Sanitärausstattung: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: 1 Eingangsstufe, 2 Balkone.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: Modernisierungsbedarf wird angenommen.

Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	Annahme: keine seit dem Baujahr 1977.
Bauschäden:	Verwitterungsschäden an Balkonen und Balkongeländer erkennbar. Weiter Angaben wegen Außenbesichtigung nicht möglich. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Orts-termin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	Instandhaltungsstau und Unterhaltungsbesonderheiten durch jahrelangen Leerstand.
Außenanlagen:	
Ver- und Entsorgung:	die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: Einfahrt- und Wegebefestigung aus Betonsteinpflaster. Grundstückseinfriedung: teilweise Zaun vorhanden. Nicht bauliche Außenanlagen: kleine Terrassenfläche hinter dem Haus.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück in innerortslage in einem ländlich-dörflich geprägten Ortsteil der Stadt Hessisch Lichtenau bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -leerstehendes Eigennutzungsobjekt in abseitiger Lage ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird als prinzipiell vorhanden, jedoch gering eingeschätzt, zumal ein größeres Risiko bezüglich des Innenzustands besteht, da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigenutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen 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) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 500 m ² (<i>geschätzt anhand Lageplan</i>)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	142 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 23,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 23,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 500	142	× 1,284	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,53 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 29,53 €/m²	
Fläche	× 142 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.193,26 € rd. <u>4.190,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 insgesamt **4.190,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	691,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	282,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	194.862,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.781,66 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.781,66 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		68,57 %
• Faktor	x	0,3143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	114.650,88 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.150,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		116.150,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.323,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	118.473,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.190,00 €
vorläufiger Sachwert	=	122.663,90 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.530,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	28.550,00 €
Sachwert	=	87.980,71 €
	rd.	88.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	65,5 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	11,5	71,30
2	690,00	65,5	451,95
3	790,00	23,0	181,70
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			704,95
gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

704,95 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG x 0,980

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 690,85 €/m² BGF
rd. 691,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbautzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (116.150,88 €)	2.323,02 €
Summe	2.323,02 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am 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. Objekt-spezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser regionale Markt-anpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden dazu plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1977 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich

notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
* Balkone sanierungsbedürftig	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-23.550,00 €
* allgemeiner Unterhaltungsstau (157 m ² x 150 €/m ²)	-23.550,00 €	
Summe		-28.550,00 €

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			157,00		-	0,00	0,00
Summe			157,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			157,00		4,50	706,50	8.478,00
Summe			157,00	-		706,50	8.478,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -8.478,00 € ab**, da wegen Leerstand keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.478,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.726,56 €
jährlicher Reinertrag	= 5.751,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 4.190,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 41,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.709,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,660
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 112.249,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.190,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 116.439,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 116.439,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.550,00 €
Ertragswert	= 87.889,56 €
	rd. 87.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	157,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.198,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		169,56 €
Summe			2.726,56 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **88.000 €**,
der Ertragswert mit rd. **87.900 €** ermittelt.

5.2 Verkehrswert

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt **88.000 €**.

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Es besteht für einen potentiellen Erwerber ein erhöhtes Risiko bezüglich des Zustandes, insbesondere im Inneren des Bewertungsobjektes, aufgrund jahrelangem Leerstand und vernachlässigtem Erscheinungsbild.

Daher wird von dem ermittelten vorläufigen Verkehrswert ein Risiko- und Sicherheitsabschlag angesetzt, der nach meiner sachverständigen Auffassung mit 20% des vorläufigen Verkehrswertes anzusetzen ist (üblicher Ansatz nach Wertermittlungsliteratur 5-15%).

vorläufiger Verkehrswert		88.000 €
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	20%	./. <u>17.600 €</u>
		70.400 €
		rd. <u><u>70.000 €</u></u>

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, bewertete Grundstück

Pfarrsteg 9, 37235 Hessisch Lichtenau,
Gemarkung Quentel, Flur 4, Flurstück 60/1,
Gebäude- und Freifläche 142 m²,

welches nur **von außen** besichtigt werden konnte, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, welcher durch den Ertragswert gestützt wird- unter Berücksichtigung eines **Risikoabschlags wegen Außenbesichtigung**- zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rund

70.000 €

**in Worten: siebzigtausend Euro
(= 446 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 01.07.2025 von mir **nur von außen** besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 11.07.2024



Kirsten Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 153. Ergänzungslieferung, Stand 05/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 78. Ergänzungslieferung, Stand 04/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 202
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Hessisch Lichtenau:

Stadtverwaltung, Landgrafenstraße 52, 37235 Hessisch Lichtenau, Tel.: 05602-807 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:


Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt

8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Pfarrsteg 9



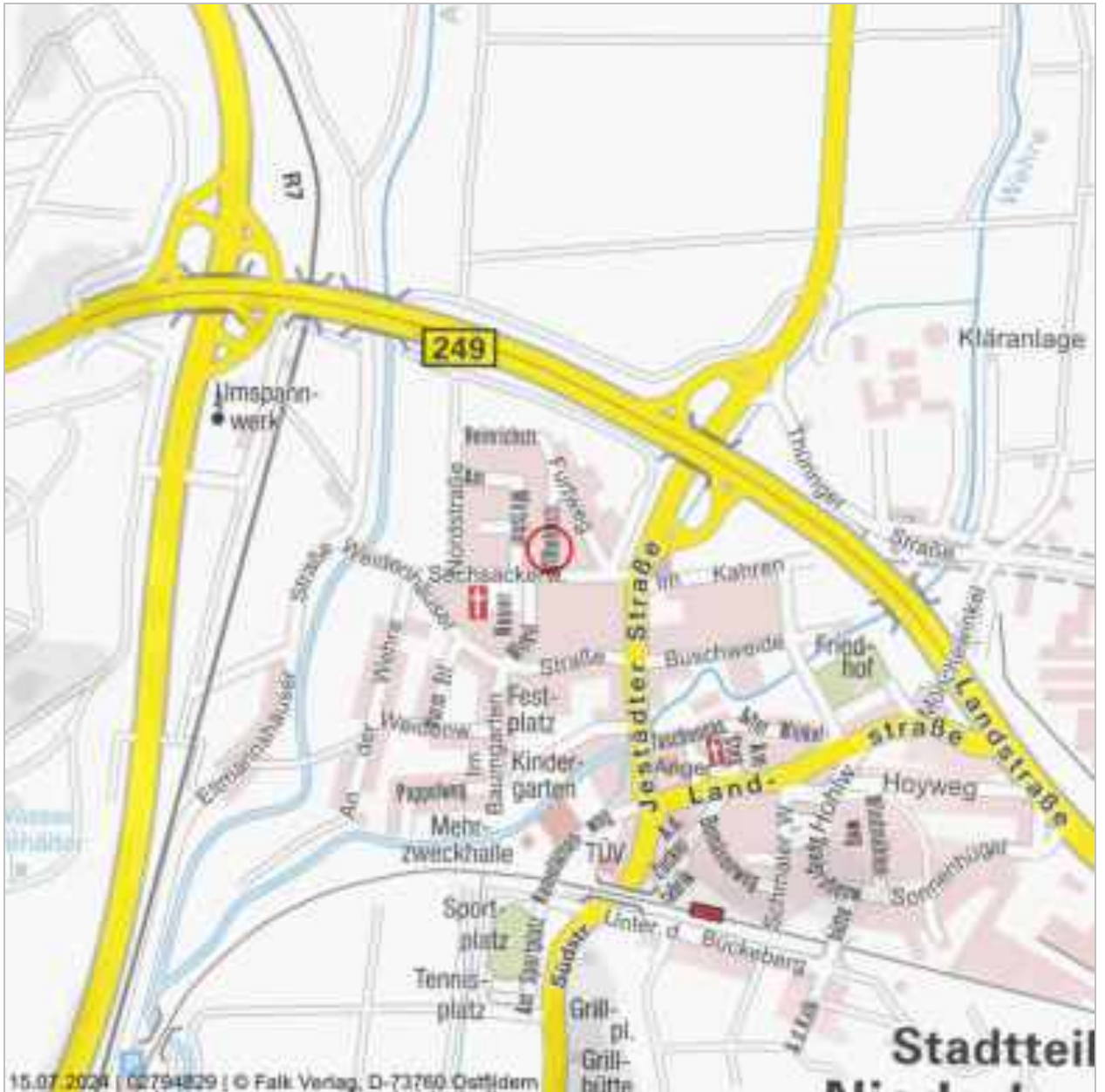
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (6,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eschwege-Quentel (0,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (37,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (39,7 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (175,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (8,7 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Pfarrsteg 9

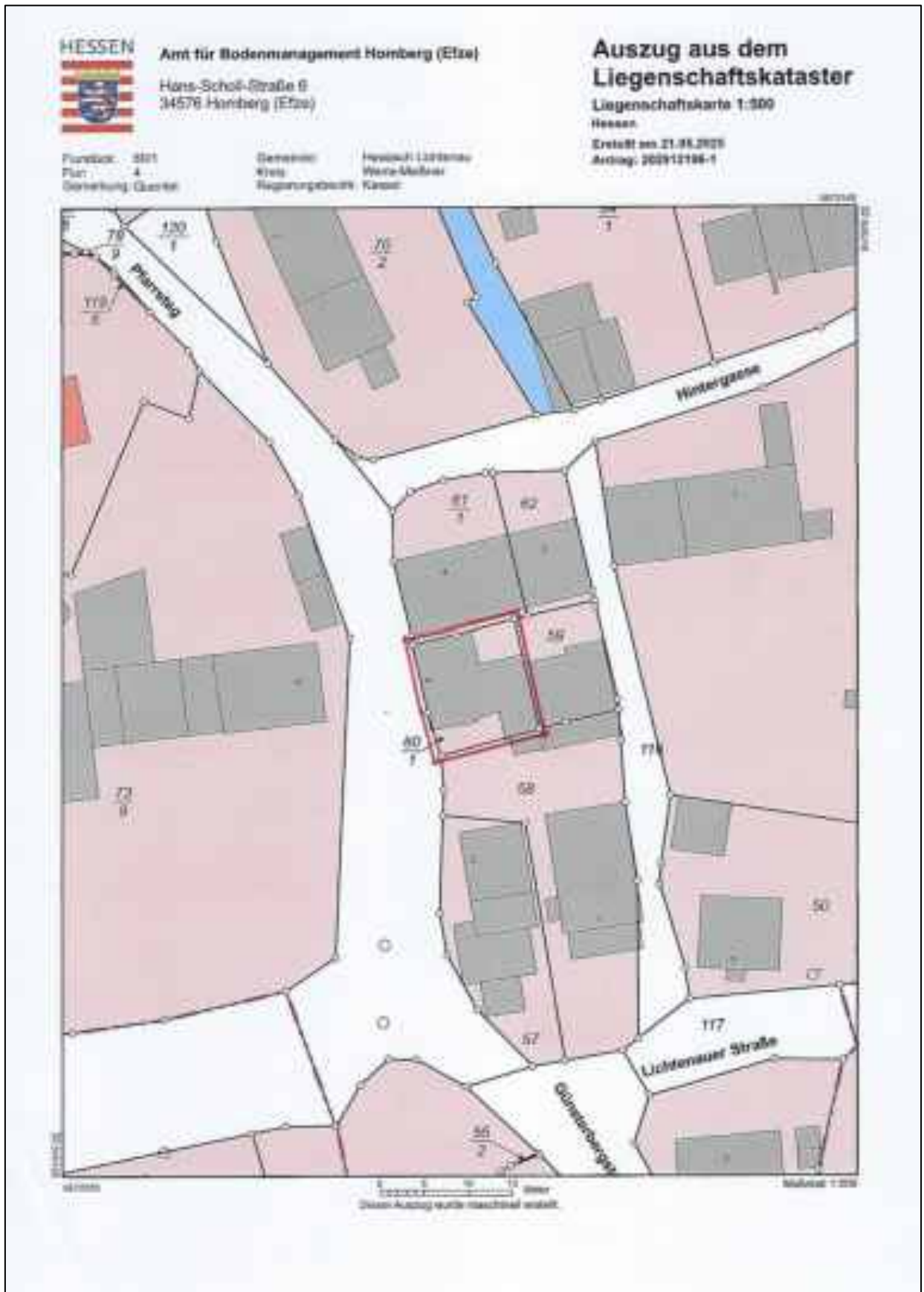


Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02794829 vom 15.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Lageplan



Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – (in Anlehnung an WoFIV Wohnflächenverordnung)

Erdgeschoß		m		m		m²
Diele	rd.	3,94	x	1,40	=	5,52 m ²
Wohnen	rd.	4,20	x	5,60	=	23,52 m ²
Küche	rd.	4,20	x	3,60	=	15,12 m ²
WC	rd.	1,30	x	1,50	=	1,95 m ²
Flur	rd.	1,25	x	3,65	=	4,56 m ²
+	rd.	1,30	x	1,00	=	1,30 m ²
Heizraum	rd.	3,75	x	3,65	=	13,69 m ²
Abstellraum	rd.	2,65	x	4,38	=	11,61 m ²
Terrasse	rd.	5,20	x	3,62	x 0,25	4,71 m ²
				Summe EG	=	81,97 m²
					rd.	82,0 m²
Obergeschoß		m		m		m²
Eltern	rd.	4,50	x	3,40	=	15,30 m ²
Kind 1	rd.	4,50	x	3,08	=	13,86 m ²
Kind 3	rd.	4,50	x	2,75	=	12,38 m ²
Flur	rd.	1,25	x	3,65	=	4,56 m ²
Flur	rd.	3,82	x	1,40	=	5,35 m ²
Flur	rd.	1,12	x	0,51	=	0,57 m ²
Kind 3	rd.	3,75	x	3,13	=	11,74 m ²
Bad	rd.	2,63	x	1,91	=	5,02 m ²
Balkon	rd.	1,55	x	3,62	x 0,25	1,40 m ²
Balkon	rd.	3,82	x	0,75	x 0,25	0,72 m ²
Balkon	rd.	3,25	x	4,68	x 0,25	3,80 m ²
				Summe OG	=	74,70 m²
					rd.	75,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:						
Erdgeschoß			=	82,0		m ²
Obergeschoß			=	75,0		m ²
Gesamtwohnfläche			=	157,0		m²

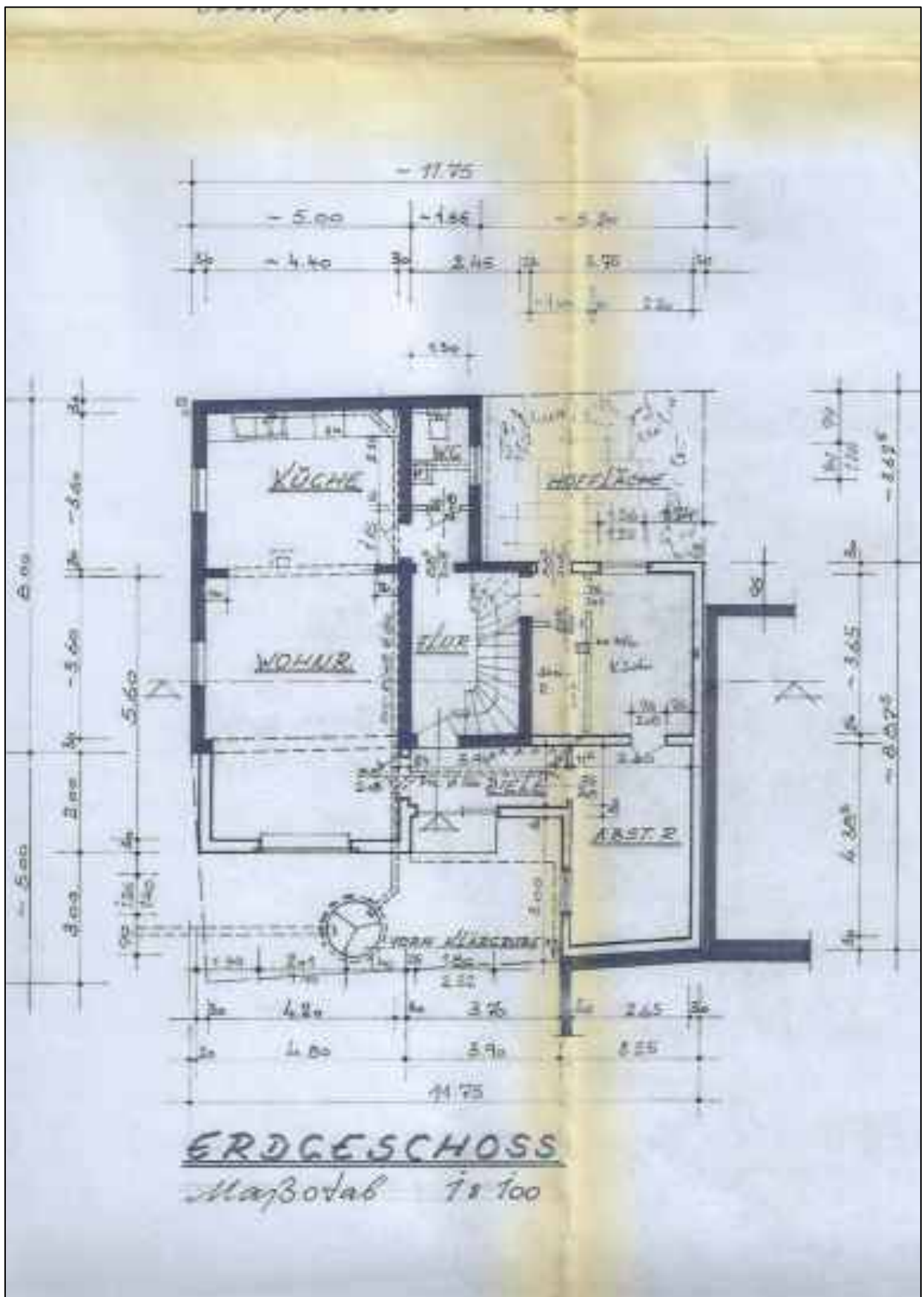
b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)						
Wohnhaus		m		m		m²
Erdgeschoß	rd.	10,00	x	11,75	=	117,50 m ²
./.	rd.	3,62	x	5,20	=	-18,82 m ²
./.	rd.	0,80	x	3,70	=	-2,96 m ²
+	rd.	2,60	x	3,25	=	8,45 m ²
Obergeschoß	rd.	10,00	x	5,00	=	50,00 m ²
+	rd.	5,75	x	6,75	=	38,81 m ²
Obergeschoß	rd.	10,00	x	5,00	=	50,00 m ²
+	rd.	5,75	x	6,75	=	38,81 m ²
				Summe		281,79 m²
				rd.		282 m²

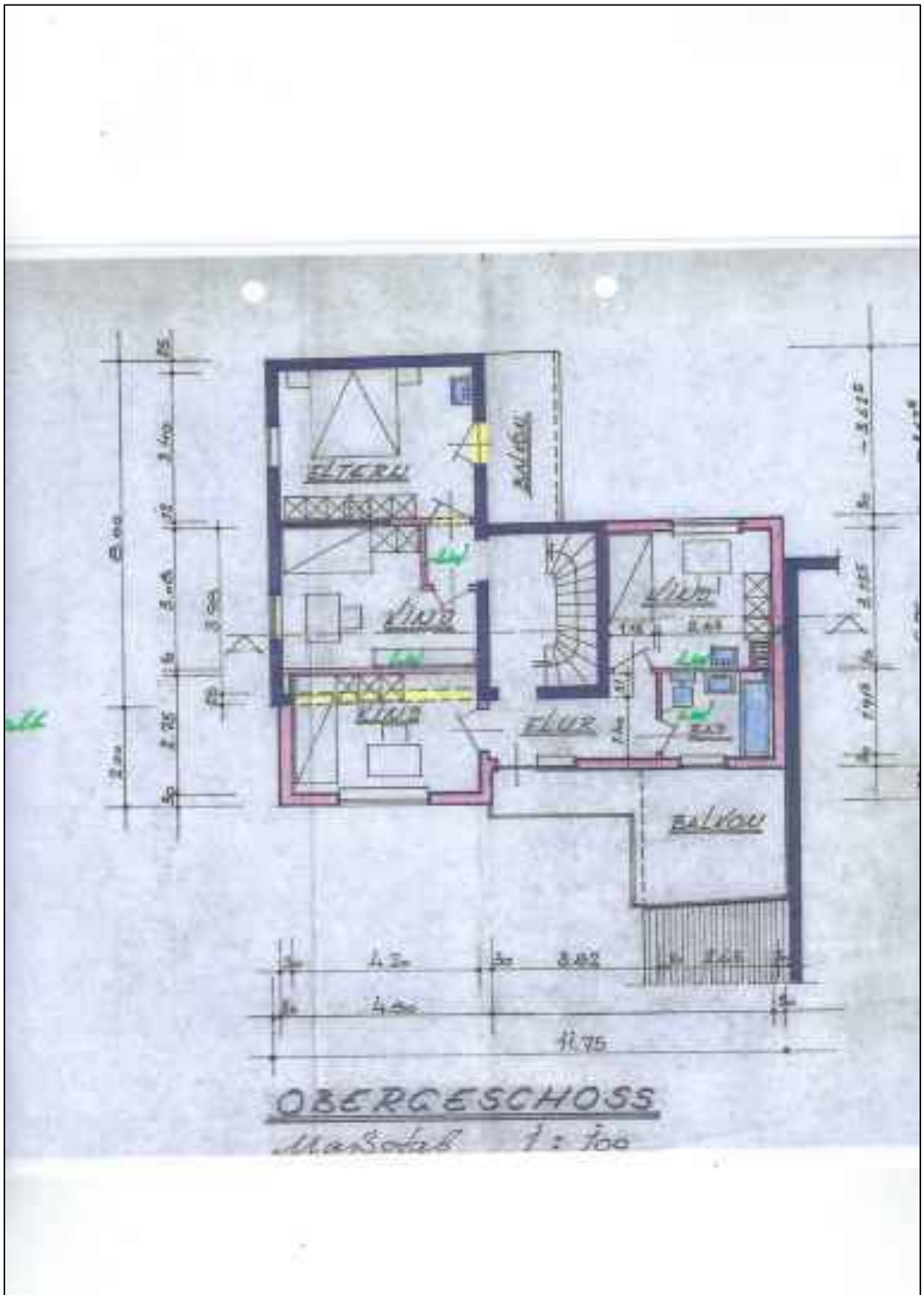
Anlage 5: Planunterlagen



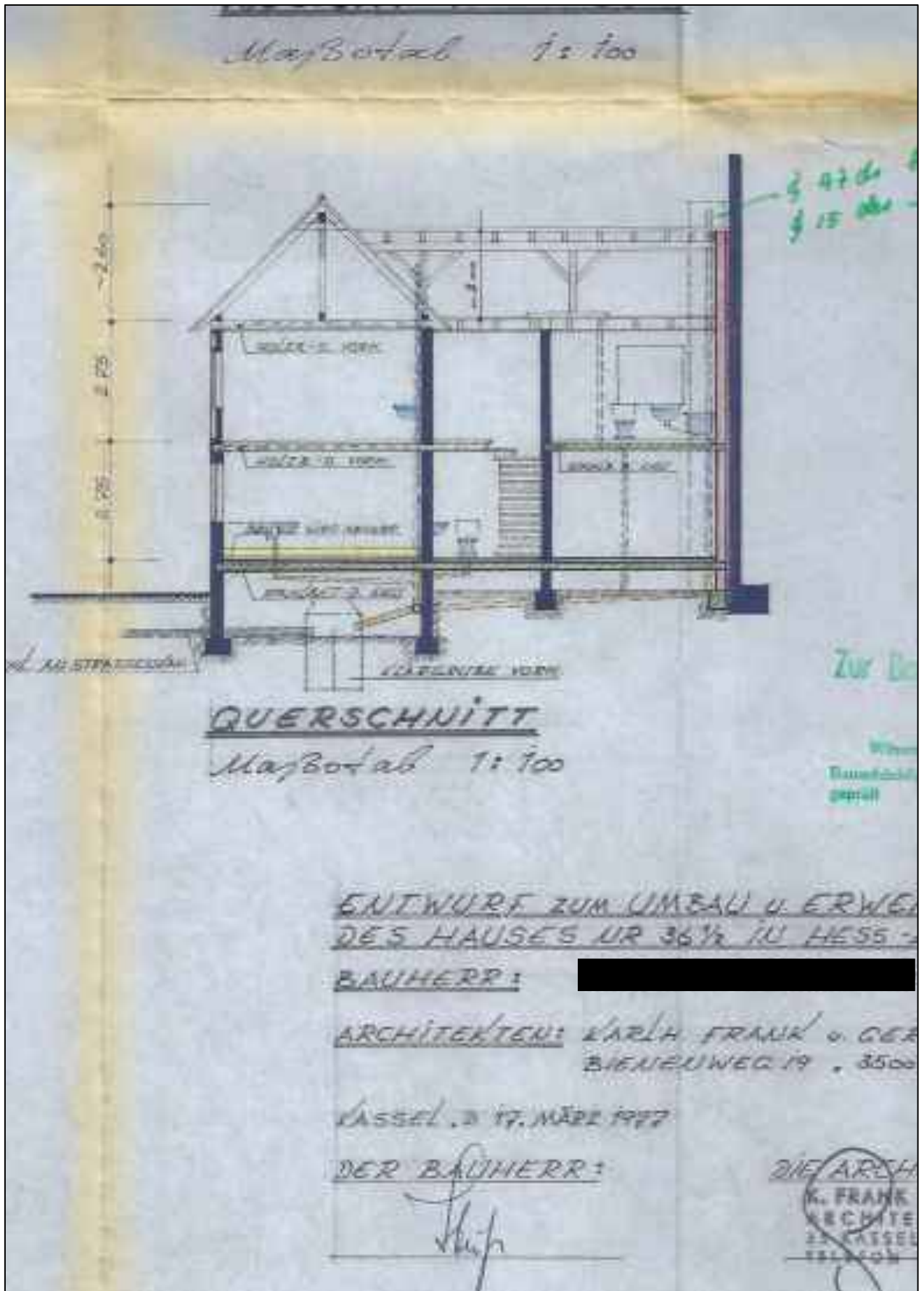
Grundriss Erdgeschoß (Stand der Planunterlagen 1977)



Grundriss Erdgeschoß (Stand der Planunterlagen 1977, Nachtrag)



Grundriss Obergeschoß (Stand der Planunterlagen 1977)



Schnitt (Stand der Planunterlagen 1977)

Quelle: Bauakte Stadt Hessisch Lichtenau

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht von Süden



Abb. 2: Straßenansicht von Süden



Abb. 3: Ansicht Südseite



Abb. 4: Hauszugang, Stellplatz



Abb. 5: Hauszugang, Stellplatz



Abb. 6: Hauseingang



Abb. 7: Balkon



Abb. 8: Straßenansicht, Westseite



Abb. 9: Straßenansicht, Westseite



Abb. 10: Rückansicht, Ostseite



Abb. 11: Rückansicht, Ostseite



Abb. 12: Rückansicht, Ostseite