



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

**AZ: 3 K 26/24**

## **AUSSEN BESICHTIGUNG**

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifikats-Nr. 0704-009

## **VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung**

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Wohnhaus mit Gewerbefläche und einem Zweifamilienhaus mit Garagen  
bebautes Grundstück, Wallstraße 1 und 3, 37235 Hessisch Lichtenau



Wertermittlungstichtag: 08.05.2025  
Qualitätstichtag: 08.05.2025

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks:**

**80.000 €**

**GA Nr. 758/23/2025**

Frielendorf, 20. Juni 2025

Das Gutachten besteht aus 31 Seiten und 6 Anlagen mit 21 Seiten (insgesamt 52 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. 14
4.1 Analyse.....	S. 14
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 14
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 15
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 17
4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 23
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 28
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 28
5.2 Verkehrswert .....	S. 29
6. Schlussbemerkungen.....	S. 30
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen .....	S. 31
8. Anlagen .....	S. 32-52

## 1.Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,  
37269 Eschwege,  
AZ 3 K 26/24, Beschluss vom 26.03.2025

Beschluss: „In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Hessisch Lichtenau Blatt 4580 eingetragene Grundstück  
Lfd. Nr. 3, Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 14, Flurstück 211/7, Gebäude- und Freifläche, Wallstraße 1 und 3, 223 m<sup>2</sup>

...

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-objektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige-rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. (FH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

Auftragsdatum: 26.03.2025 (Beschluss); Posteingang 02.04.2025

Wertermittlungsstichtag:	08.05.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	08.05.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 08.04.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Donnerstag, 08.05.2025, 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung <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:	zwei Gebäude auf einem Grundstück: Wohnhaus mit Gewerbefläche im Erdgeschoß und Zweifamilienhaus mit 2 Garagen
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch: Hessisch Lichtenau, Blatt 4580 Grundstück: lfd. Nr. 3 Größe: 223 m <sup>2</sup>
Katasterangaben:	Gemarkung: Hessisch Lichtenau Flur: 14 Flurstück: 211/7
Lage:	Wallstraße 1 und 3, 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; Baugenehmigung Bauschein-Nr. A/0604/95/0104; Akteneinsicht am 08.05.2025
- Planungsrecht, Erschließung: Auskunft Stadt Hessisch Lichtenau vom 17.04. und 28.04.2025 und [geoportal.nordhessen.de](http://geoportal.nordhessen.de), Aufruf am 16.06.2025
- Gewerbeauskunft: schriftlich Stadt Hessisch Lichtenau, 24.04.2025
- Denkmalschutz: [denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de), Aufruf am 12.06.2025

- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Baulasten: online-Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 16.06.2025
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 16.06.2025
- 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 1:500 vom 22.10.2024
- Grundbuchauszug vom 11.11.2024

#### **E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar: keine Vermietung; Leerstand.
- Gewerbebetrieb:  
es ist ein Gewerbebetrieb angemeldet, obwohl vor Ort keine Gewerbe ausgeführt wird. Weitere Informationen in separatem Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind nicht vorhanden, soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar.
- Hausschwamm:  
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme anhand der Außenbesichtigung besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:  
bei der Besichtigung 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** von der Straße aus durchgeführt werden. Die Rückseite der Objekte konnte nicht eingesehen werden.

## 2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Grundstück**in **Hessisch Lichtenau, Wallstraße 1 und 3**Flur **14**Flurstücksnummer **211/7**Wertermittlungstichtag: **08.05.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	79,37	223,00	17.700,00
Summe:			79,37	223,00	17.700,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn-/Geschäftshaus		476,00	197,00	1900	70	41	
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		214,00	78,00	1995	70	40	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	20.652,00	7.105,20 € (34,40 %)	2,50	0,65	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	64,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-985,67 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>290,91 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>3,87</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>5,91</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	80.400,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	83.700,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>80.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	08.05.2025

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Stadt / Einwohnerzahl:	Stadt Hessisch Lichtenau; rd. 12.400 Einwohner; 105,72 km <sup>2</sup> Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Kassel rd. 25 km Eschwege rd. 29 km entfernt.
Autobahnzufahrten:	A 44 Kassel - Eisenach rd. 1 km, A 7 Würzburg-Hannover rd. 20 km.
Bundesstraße:	B 7 Kassel - Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 30 km. Straßenbahn nach Kassel fußläufig erreichbar.
Innerörtliche Lage:	Innenstadtrandlage. Straßenbahnhaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und sonstige städtische Infrastruktur vorhanden.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage auch geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener und geschlossener zweigeschossiger Bauweise. Teilweise auch gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	leicht hängig, nach Westen abfallend.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 5,5 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 41 m.
Grundstückgröße:	223 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig, nahezu längsrechteckig. Eckgrundstück Wallstraße Ecke Burgstraße
<b>Erschließung</b>	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Nebenstraße. Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster. Gehwege auf Straßenniveau vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über öffentliches Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Gebäude einseitig 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 Hessisch Lichtenau, Blatt 4580 vom 11.11.2024 mit letzter Änderung vom 11.11.2024.
Bestandsverzeichnis:	Bewertungsgrundstück = lfd. Nr. 3. Hier eingetragener Herrschvermerk: lfd. Nr. 4 zu 3 = Grunddienstbarkeit (Balkonabstands- duldungsrecht) an Grundstück Gemarkung Hessisch Lichtenau Flur 14 Flurstück 210/2. <i>Anmerkung: das Bewertungsgrundstück ist durch die Grund- dienstbarkeit begünstigt.</i>
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 11.11.2024.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wert- beeinflussend 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 Um- legungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. be- günstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine 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 Unter- suchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.</i>
Baulastenverzeichnis:	lt. Auskunft Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz. Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungs- pflichtig ist und denkmalschutzgerechte Materialien ver- wendet werden müssen oder weitere Auflagen be- stehen. In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücks- merkmalen berücksichtigt.

**Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan Stadt Hessisch-Lichtenau, rechts- kräftig 30.05.1986. Dargestellt als WB = Besonderes Wohngebiet.
----------------------	---

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 diversen Baugenehmigungen vor; letzte von 1995 für Garagenaufstockung und Anbau an das vorhandene Geschäftshaus.

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 offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

*Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Stadtverwaltung. 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:

derzeit ungenutzt, da Leerstand. Ehemals gemischte Nutzung: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzfläche und Garagen im Erdgeschoß.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoß und Garagen.

Stellplatzsituation/  
Garagen:

zwei Garagen vorhanden. Sonst keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

Annahme: keine Vermietung. 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zu den Gebäuden:

Besichtigungsumfang: die Gebäude konnten **nur von außen** besichtigt werden!  
Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, ggf. den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

#### Haus Nr. 1:

Art des Gebäudes: Wohn-/Geschäftsgebäude: zweigeschossiges Eckhaus, teilunterkellert, Fachwerk- und Massivbauweise. Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Baujahr: ca. 1900, ggf. älter (nach sachverständiger Schätzung).

Energieeffizienz: baujahrestypisch; ohne erkennbare umfassende energetische Modernisierungen. Wegen Denkmalschutz kein Energieausweis erforderlich.

Barrierefreiheit: nicht gegeben wegen Eingangsstufe und innerer Erschließung durch Treppen. Kein Aufzug.

Außenansicht: im Erdgeschoß teilweise verputzt, sonst Fachwerk. Sockel Sandsteinmauerwerk. Fensterrahmen weiß oder braun.

Hauseingangsbereich: 1 Eingangsstufe. Ältere Haustür aus Holz, braun, mit Glasausschnitten und verglastem Oberlicht.

#### **Konstruktion:**

Konstruktionsart: Im Erdgeschoß teilweise Massivbauweise, Mauerwerk. Sonst Holzfachwerk.

Geschossdecken: Annahme: Holzbalkendecken.  
 Treppen: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.  
 Fenster: alte Holzfenster, z. T. mit Einscheibenverglasung. Keine Rollläden vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.  
 Dachform: Satteldach.  
 Dacheindeckung: Dachziegel, braun.  
 Dachflächen: Annahme: keine zeitgemäße Dämmung vorhanden.  
 Kamin: 1 Kamin erkennbar, gemauert.

**Nutzung, Raumaufteilung (anhand Planunterlagen):**

Kellergeschoß: teilunterkellert: Kellerraum, Heizungsraum, Öllageraum.  
 Erdgeschoss: Geschäftsräume.  
 Obergeschoß: Wohnräume.  
 Dachgeschoß: Speicher.

Nutzfläche Nfl.: Erdgeschoss: rd. 96 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche Wfl.: Obergeschoß rechts: rd. 57 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Obergeschoß links: rd. 44 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Gesamt rd. 197 m<sup>2</sup> Wfl.  
 (Berechnung s. Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 476 m<sup>2</sup>. (Berechnung s. Anlage 4.)

**Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung: Annahme: sehr einfache Ausstattung, ggf. mit Bad und Heizmöglichkeit.  
 Zustand: Annahme: schlechter und unbewohnbarer Zustand.  
 Gebäudestandard: Annahme: IST-Zustand: einfacher Gebäudestandard. Stufe 1,5 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus). In der Wertermittlung angesetzt Gebäudestandard - nach fiktiv unterstellter Modernisierung- Stufe 2,7.

**Technische Gebäudeausstattung:**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.  
 Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.  
 Elektroinstallation: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: einfache Ausstattung.  
 Heizung, Warmwasser:  
 Sanitärausstattung: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: vorhanden, aber komplett erneuerungsbedürftig.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen: keine.  
 besondere Bauteile: keine.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.:	wirtschaftliche Überalterung der Bausubstanz; insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftig.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	Annahme: keine in den letzten 15 - 20 Jahren.
Bauschäden:	soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar: - Fassade mit Schadstellen: schadhafte Gefache, Holzfarbe abblättern, Holzkonstruktion (Schwellen, Pfosten) mit z.T. starken Schadstellen, - Kaminkopf schadhafte, - Dachgesimse, Regenrinnen, Fallrohr mit Schadstellen, - alte Holzfenster verwittert, ein Fenster fehlt. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	anhand Außenbesichtigung: durch jahrelangen Leerstand und unterlassene Instandhaltung heruntergekommenes und stark sanierungsbedürftiges Fachwerkgebäude.

**Haus Nr. 3:**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude: zweigeschossiges unterkellertes Zweifamilienhaus; der Keller ist auf Eingangsniveau. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1995 (nach Bauakte).
Energieeffizienz:	baujahrestypisch; ohne erkennbare umfassende energetische Modernisierungen. Wegen Denkmalschutz kein Energieausweis erforderlich.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben wegen Eingangsstufen und innerer Erschließung durch Treppen. Kein Aufzug.
Außenansicht:	verputzt. Fensterrahmen braun.
Hauseingangsbereich:	1 Eingangsstufe. Haustür aus Holz, braun, mit Glasausschnitten; verglastes Seitenteil.

**Konstruktion:**

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivbalkendecken, Stahlbeton.
Treppen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Fenster:	Holzfenster aus dem Baujahr, Isolierverglasung. Keine Rollläden vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Giebelgaube.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	nicht gedämmt.
Kamin:	1 Kamin, über Dach verkleidet.

**Nutzung, Raumaufteilung (anhand Planunterlagen):**

Kellergeschoß:	auf Eingangsniveau; 2 Garagen, Treppenhaus, Abstellräume.
1.Obergeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon.
2.Obergeschoß:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon.
Dachgeschoß:	Speicher.
Wohnfläche Wfl.:	1. Obergeschoß: rd. 39 m <sup>2</sup> Wfl. 2. Obergeschoß: <u>rd. 39 m<sup>2</sup> Wfl.</u> Gesamt rd. 78 m <sup>2</sup> Wfl. (Berechnung s. Anlage 4)
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 476 m <sup>2</sup> . (Berechnung s. Anlage 4)

**Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung:	Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung mit Bad und Heizung.
Zustand:	Annahme: schlechter und unbewohnbarer Zustand.
Gebäudestandard:	Annahme: IST-Zustand: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,5 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus). In der Wertermittlung angesetzt Gebäudestandard - nach fiktiv unterstellter Modernisierung- Stufe 2,6.

**Technische Gebäudeausstattung:**

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: einfache Ausstattung.
Heizung, Warmwasser:	Gas-Einzeltherme je Wohneinheit. Zur Funktionsfähigkeit wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Sanitärausstattung:	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden gefliest, Wände teilweise gefliest. Fensterlüftung. Zum Zustand wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	Vordach, 2 Balkone, Giebelgaube.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	Annahme: keine seit dem Baujahr.
Bauschäden:	soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar: - Fassade mit Schadstellen: Veralung / Vergrauung am Putz, - Holzfenster verwittert. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: anhand Außenbesichtigung: durch jahrelangen Leerstand und unterlassene Instandhaltung vernachlässigtes Gebäude mit Modernisierungsbedarf.

**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung: Annahme: die Versorgungsleitungen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Freigelände: bauliche und sonstige Außenanlagen: vor dem Gebäude keine; auf der Gebäuderückseite nicht einsehbar. Lt. Planunterlagen kleine Freifläche vorhanden.

Grundstückseinfriedung: straßenseitig keine, sonst nicht erkennbar.

## 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 mit gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoß und Wohnungen bebauten Gebäude und einem daran angebauten Zweifamilienhaus in zentraler Lage einer Kleinstadt im Kreisgebiet bebaut. Die Kreisstadt Eschwege ist rd. 30 km entfernt.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Wohn-/Geschäftshaus in kleinstädtischer Lage, jedoch in stark vernachlässigtem, unbewohnbarem Zustand und ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird eher als gering eingeschätzt, da kostenaufwendige Sanierungsmaßnahmen anstehen.

### Vorgehensweise in der Wertermittlung

Es werden die fiktiv (teil-)modernisierten und/oder für die Bewohnbarkeit wiederhergestellten Gebäude bewertet.

Dafür sind bauliche Maßnahmen erforderlich, da sich die Gebäude derzeit offensichtlich in einem unbewohnbaren Zustand befinden.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind, um eine zeitgemäße Bewohnbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren wertmindernd angesetzt.

### 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 Immo WertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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 Vergleichsverfahren (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 (mittlere Lage) **28,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 300 m <sup>2</sup> (geschätzt anhand Lageplan)

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	223 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 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)	= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 300	223	× 1,057	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>79,28 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>79,28 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 223 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 17.679,44 € <b>rd. 17.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 insgesamt **17.700,00 €**.

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

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/Geschäftshaus  Zweifamilienhaus		EG	96,00		-	0,00	0,00
		1. OG rechts	57,00		-	0,00	0,00
		1. OG links	44,00		-	0,00	0,00
		Garage EG		1,00	-	0,00	0,00
		Garage EG		1,00	-	0,00	0,00
		Wohnung 1. OG	39,00		-	0,00	0,00
		Wohnung 2. OG	39,00		-	0,00	0,00
Summe			275,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/Geschäftshaus  Zweifamilienhaus		EG	96,00		5,50	528,00	6.336,00
		1. OG rechts	57,00		6,00	342,00	4.104,00
		1. OG links	44,00		6,00	264,00	3.168,00
		Garage EG		1,00	40,00	40,00	480,00
		Garage EG		1,00	40,00	40,00	480,00
		Wohnung 1. OG	39,00		6,50	253,50	3.042,00
		Wohnung 2. OG	39,00		6,50	253,50	3.042,00
Summe			275,00	2,00		1.721,00	20.652,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -20.652,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>20.652,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>7.105,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.546,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 17.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>442,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.104,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>25,466</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 333.714,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 17.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 351.414,10 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 351.414,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <b>271.060,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 80.354,10 €</b>
	<b>rd. 80.400,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

### Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden von mir nach einer Plausibilisierung den Bauantragsunterlagen entnommen oder anhand von Planunterlagen ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit 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. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell (nach Anlage 3 ImmoWertV21) verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 539,00 €	2.156,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	253,44 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	179,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.506,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	96,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.344,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	286,32 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	253,44 €
Summe			7.105,20 €

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt

und anhand von Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Hier nach ImmoWertV21.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 für das Wohn-/Geschäftshaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde bisher nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	14,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1995 errichtete Gebäude wurde bisher nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1995 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten Nr. 1*	-138.700,00 €
• Modernisierung Nutzfläche EG: 96 m <sup>2</sup> x 1.445 €/m <sup>2</sup>	-138.700,00 €
Unterstellte Modernisierungen Nr. 1 und 3*	-109.900,00 €
• Mehrfamilienhaus (101 m <sup>2</sup> x 933 €/m <sup>2</sup> )	-94.200,00 €
• Zweifamilienhaus (78 m <sup>2</sup> x 201 €/m <sup>2</sup> )	-15.700,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen (Denkmalschutz)	-6.960,00 €
Weitere Besonderheiten (Leerstand bis zur Neuvermietung)	-15.500,00 €
Summe	-271.060,00 €

**Denkmalschutz****Nr. 1**

Wfl./Nfl.	€/m <sup>2</sup> *	Barwertfaktor **	Summe
197 m <sup>2</sup> x	1,00 € /m <sup>2</sup> =	197,00 € x	25,4460 =
			5.012,86 €
		<b>rd.</b>	<b>5.000 €</b>

\* erhöhte Instandhaltungskosten, \*\*BWF bei RND von 41 J. und LZ von 2,5%

**Nr. 3**

Wfl./Nfl.	€/m <sup>2</sup> *	Barwertfaktor **	Summe
78 m <sup>2</sup> x	1,00 € /m <sup>2</sup> =	78,00 € x	25,1030 =
			1.958,03 €
		<b>rd.</b>	<b>1.960 €</b>

\* erhöhte Instandhaltungskosten, \*\*BWF bei RND von 40 J. und LZ von 2,5%

**Mietabweichungen, Mindermiete****Nr. 1**

Mieteinheit	Nettokalt- miete/Monat	1)	Dauer bis zur Neuvermietung	2)	entgangene Mieteinnahmen
gewerbliche Nutzfläche					
EG	528,00 €	x	9	=	4.752,00 €
Wohnung OG rechts	342,00 €	x	9	=	3.078,00 €
Wohnung OG links	264,00 €	x	9	=	2.376,00 €
			<b>Summe</b>	=	<b>10.206,00 €</b>
			<b>rd.</b>		<b>10.200 €</b>

**Nr. 3**

Mieteinheit	Nettokalt- miete/Monat	1)	Dauer bis zur Neuvermietung	2)	entgangene Mieteinnahmen
Garage 1	40,00 €	x	9	=	360,00 €
Garage 2	40,00 €	x	9	=	360,00 €
Wohnung 1. OG	253,50 €	x	9	=	2.281,50 €
Wohnung 2. OG	253,50 €	x	9	=	2.281,50 €
			<b>Summe</b>	=	<b>5.283,00 €</b>
			<b>rd.</b>		<b>5.300 €</b>

- 1) marktüblich erzielbarer Ertrag.
- 2) die geschätzte Dauer in Monaten bis die Nutzungseinheit neu vermietet ist; Zeitraum für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten berücksichtigt.
- 3) die während des o.g. Zeitraums bis zur Neuvermietung entgangenen Mieteinnahmen. Diese sind wertmindernd in Ansatz zu bringen, da die Ertragswertermittlung mit den marktüblich erzielbaren Erträgen durchgeführt wurde.

**\*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 marktconformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

#### 4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwert-faktors ein Preisvergleich,** bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

**Sachwertberechnung:**

Gebäudebezeichnung		Wohn-/Geschäftshaus	Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	715,00 €/m <sup>2</sup> BGF	653,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	476,00 m <sup>2</sup>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	340.340,00 €	139.742,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	637.116,48 €	261.597,02 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	637.116,48 €	261.597,02 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre	40 Jahre
• prozentual		41,43 %	42,86 %
• Faktor	x	0,5857	0,5714
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	373.159,12 €	149.476,54 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.500,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	374.659,12 €	149.476,54 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>524.135,66 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>528.135,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>17.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>545.835,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,65</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>354.793,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>271.060,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>83.733,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>83.700,00 €</b>



## 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.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Wohn-/Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	11,5	75,90
2	720,00	11,5	82,80
3	825,00	77,0	635,25
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			793,95
gewogener Standard = 2,7			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 793,95 €/m<sup>2</sup> BGF  
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- z. T. Fachwerk x 0,900

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 714,56 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 715,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	35,5	211,23
3	685,00	64,5	441,83
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			653,06
gewogener Standard = 2,6			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	653,06 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	653,00 €/m <sup>2</sup> 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 Zuschlags-schätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Giebelgaube	1.000,00 €
2 Balkone	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

#### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### 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 wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

**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
- Berechnung der Wertermittlungssoftware ProSa sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Gewerbeobjekte (Lager, Hallen, Werkstätten, Produktion) und Mehrfamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und modifiziert werden.

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

**Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale**

s. Ertragswertverfahren.

## 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.

#### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Der für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderliche Sachwertfaktor steht für das gemischt genutzte Objekt (Mischung aus Geschäftshaus und (Mehrfamilien)Wohnhaus jedoch nicht in ausreichender Qualität zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wird deshalb nur stützend berücksichtigt.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.400,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **83.700,00 €**.

### 5.2 Verkehrswert

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich, daher besteht für einen potentiellen Erwerber ein Risiko bezüglich des Zustandes, insbesondere im Inneren der Bewertungsobjekte. Da in der Wertermittlung jedoch Modernisierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustands unterstellt und wertmäßig berücksichtigt wurden, wird dieses Risiko nicht nochmals zusätzlich durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Der **Verkehrswert** für das gemischt genutzte, mit einem Wohnhaus mit Gewerbefläche und einem Zweifamilienhaus bebaute, Grundstück

Wallstraße 1 und 3, 37235 Hessisch Lichtenau,  
Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 14, Flurstück 211/7,  
Gebäude- und Freifläche, 223 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswerts, welcher durch den Sachwert gestützt wird- anhand einer **Außenbesichtigung** zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 mit rund

**80.000 €**

**in Worten: achzigtausend Euro  
(= 291 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)**

geschätzt.

Die Gebäude und das Grundstück wurden am 08.05.2025 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 20.06.2025

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, 76. 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 2025
- (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, Bauamt: Landgrafenstraße 12, 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:

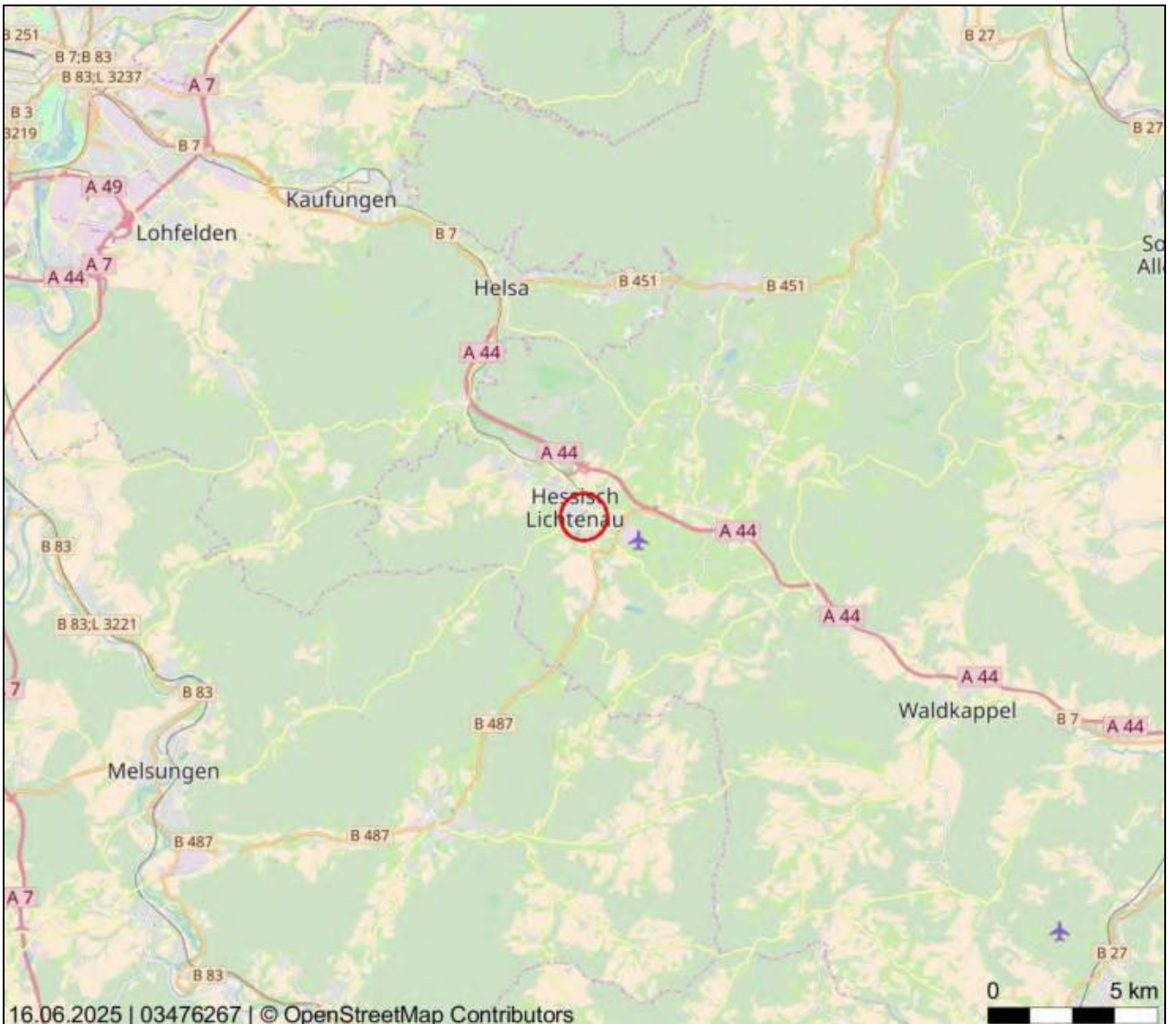
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

## Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Wallstraße 1 und 3



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hessisch Lichtenau-West (1,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kaufungen (11,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (23,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (33,8 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (161,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hessisch Lichtenau, Stadt (1,8 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: 2024

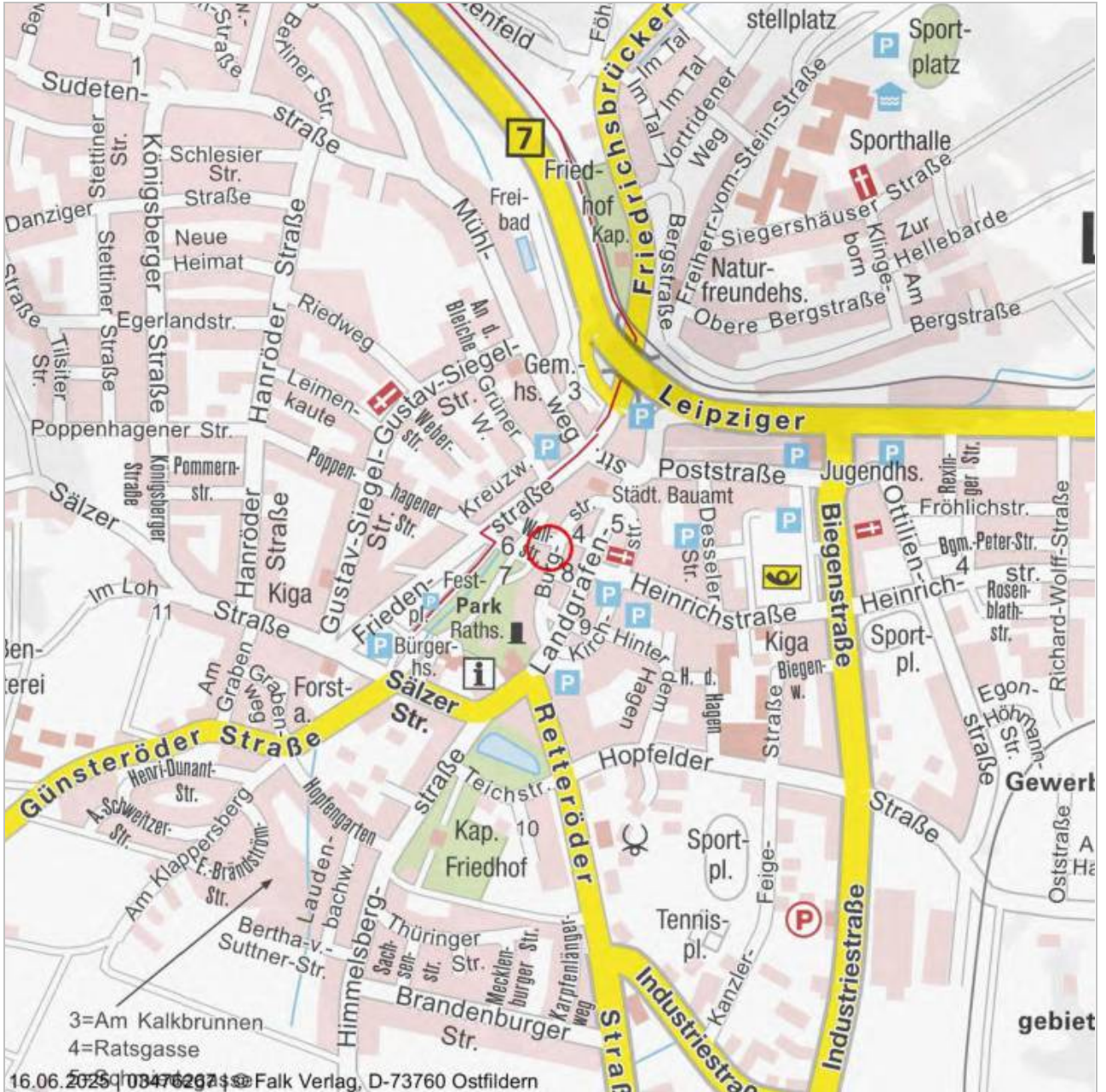


### Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Wallstraße 1 und 3



geoport



16.06.2025 | 03476267 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

#### Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)

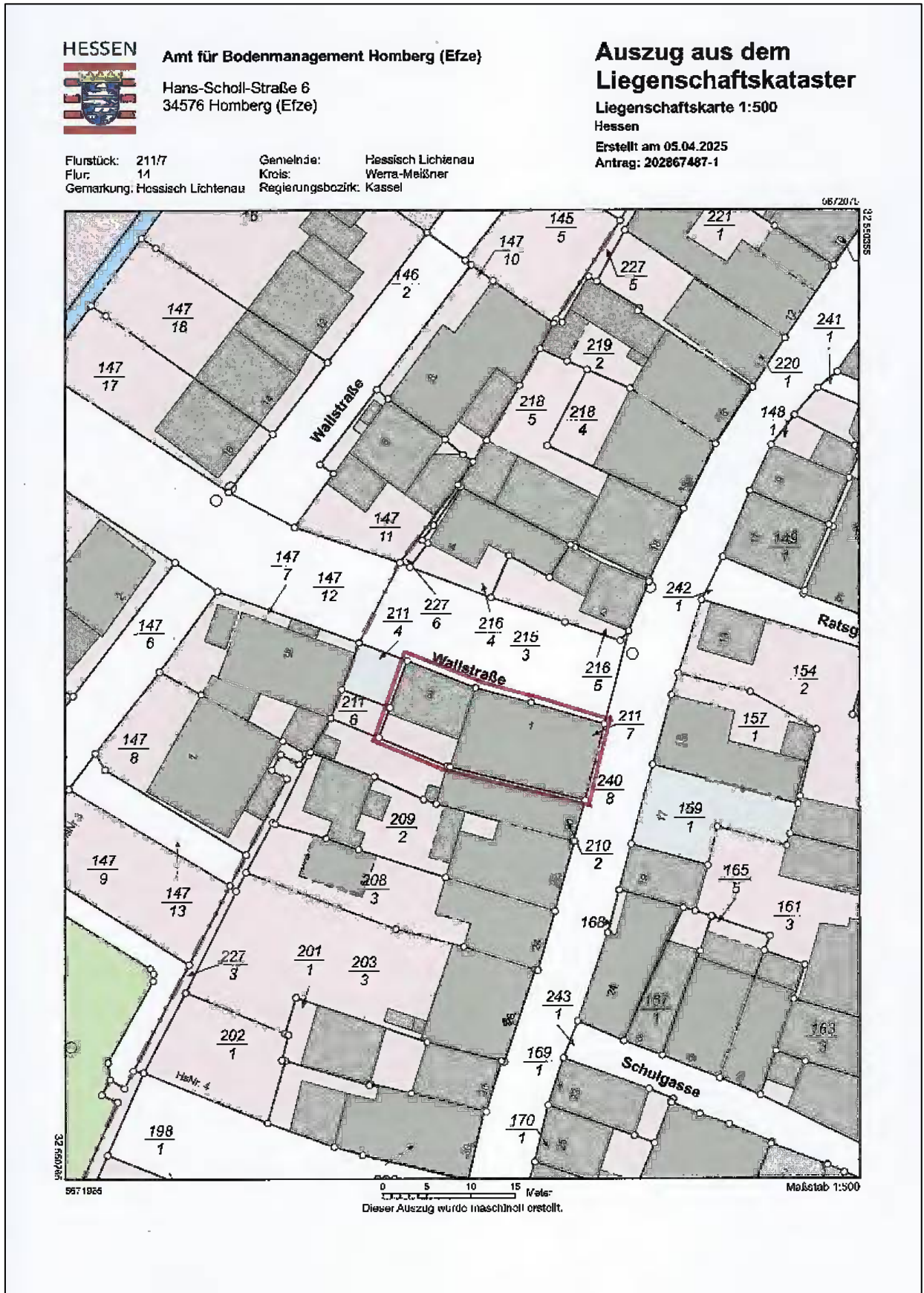
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03476267 vom 16.06.2025 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® 2025

Seite

### Anlage 3: Lageplan



Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)

**Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung****a) Wallstraße 1 - Wohnfläche (in Anlehnung an Wohnflächenverordnung WoFIV)**

<b>Erdgeschoß - gewerbliche Nutzfläche</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Raum 1	rd.	4,40	x	3,54	=	15,58 m <sup>2</sup>
Raum 2	rd.	4,40	x	4,30	=	18,92 m <sup>2</sup>
Raum 3	rd.	1,60	x	2,24	=	3,58 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,54	x	0,71	=	-0,38 m <sup>2</sup>
Raum 4	rd.	1,75	x	3,38	=	5,91 m <sup>2</sup>
Raum 5	rd.	6,46	x	3,50	=	22,61 m <sup>2</sup>
Raum 6	rd.	3,00	x	0,99	=	2,97 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,50	x	0,35	=	-0,18 m <sup>2</sup>
Raum 7	rd.	3,50	x	0,99	=	3,47 m <sup>2</sup>
Raum 8	rd.	6,01	x	3,97	=	23,86 m <sup>2</sup>
					<b>Summe EG =</b>	<b>96,33 m<sup>2</sup></b>
					<b>rd.</b>	<b>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>1. OG rechts - Wohnfläche</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Raum 4	rd.	1,31	x	3,35	=	4,39 m <sup>2</sup>
./	rd.	1,06	x	0,50	x 0,5	-0,27 m <sup>2</sup>
Raum 5	rd.	6,51	x	3,42	=	22,26 m <sup>2</sup>
Raum 6	rd.	2,20	x	1,10	=	2,42 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,50	x	0,35	=	-0,18 m <sup>2</sup>
Raum 7	rd.	4,00	x	1,10	=	4,40 m <sup>2</sup>
Raum 8	rd.	2,46	x	4,08	=	10,04 m <sup>2</sup>
Raum 9	rd.	3,45	x	4,08	=	14,08 m <sup>2</sup>
					<b>Summe OG rechts =</b>	<b>57,15 m<sup>2</sup></b>
					<b>rd.</b>	<b>57,0 m<sup>2</sup></b>
<b>1. OG links - Wohnfläche</b>		<b>m</b>		<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Raum 1	rd.	4,57	x	3,46	=	15,81 m <sup>2</sup>
Raum 2	rd.	4,57	x	4,57	=	20,88 m <sup>2</sup>
Raum 3	rd.	2,25	x	3,35	=	7,54 m <sup>2</sup>
./ Kamin	rd.	0,54	x	0,71	=	-0,38 m <sup>2</sup>
					<b>Summe OG links =</b>	<b>43,85 m<sup>2</sup></b>
					<b>rd.</b>	<b>44,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung der Flächen:</b>						
Nutzfläche	Erdgeschoß	=		96,0		m <sup>2</sup>
Wohnfläche	OG rechts	=		57,0		m <sup>2</sup>
Wohnfläche	OG links	=		44,0		m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		=		197,0		m <sup>2</sup>
Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Maßangaben aus den Planunterlagen / Bauantragsunterlagen durchgeführt. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.						

**b) Wallstraße 1 - Bruttogrundfläche**

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)</b>				
<b>Wohnhaus</b>		<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Keller (teilunterkellert)	rd.	8,95	x 5,21 =	46,63 m <sup>2</sup>
+	rd.	3,50	x 2,50 =	8,75 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	rd.	15,44	x 9,15 =	141,23 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	rd.	15,55	x 9,00 =	139,91 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	rd.	15,55	x 9,00 =	139,95 m <sup>2</sup>
			Summe	476,46 m <sup>2</sup>
			<b>rd.</b>	<b>476 m<sup>2</sup></b>

**c) Wallstraße 3 - Wohnfläche (in Anlehnung an Wohnflächenverordnung WoFIV)**

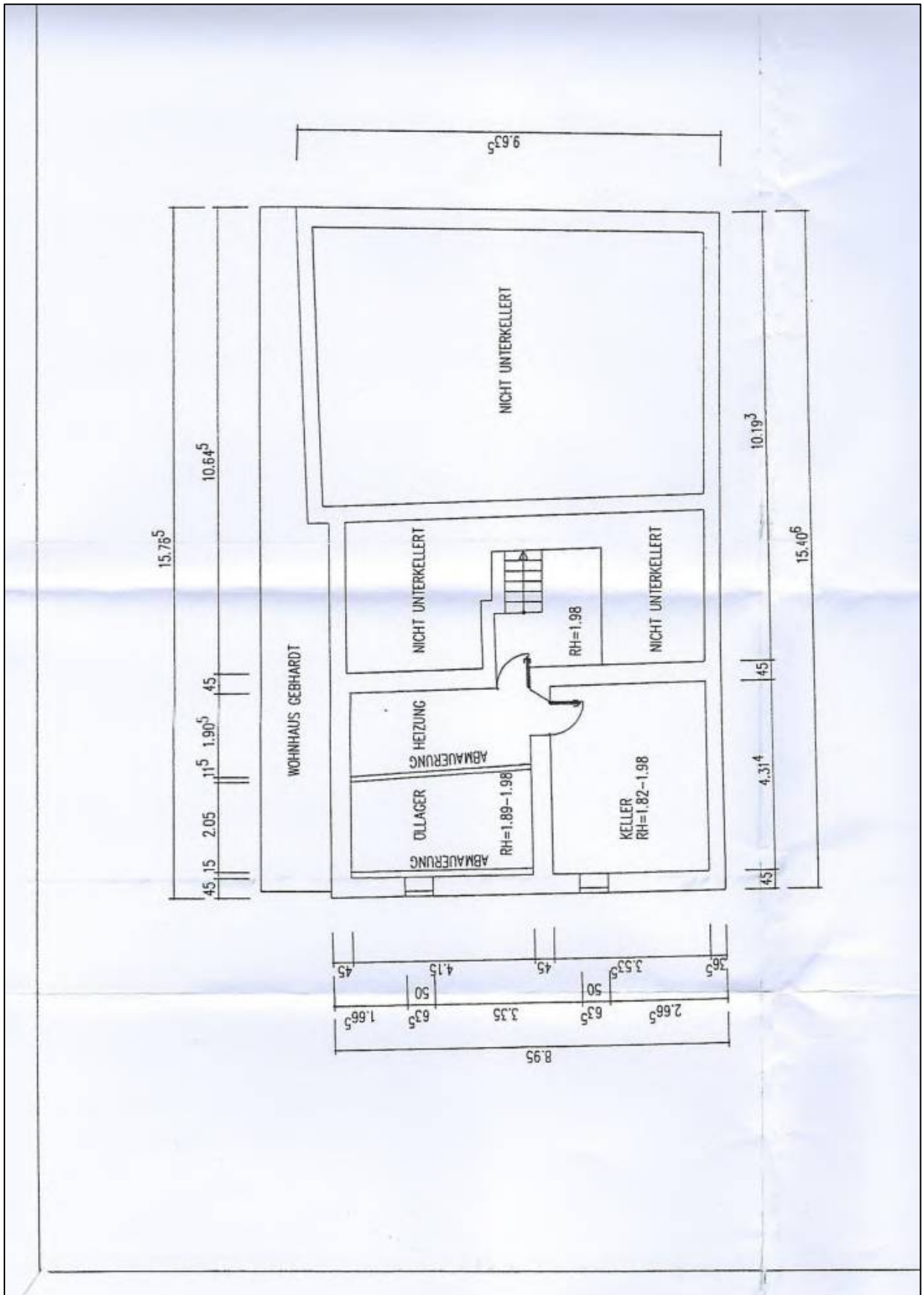
<b>1. Obergeschoß</b>		<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Flur	rd.	x	=	3,03 m <sup>2</sup>
Bad	rd.	x	=	4,58 m <sup>2</sup>
Küche	rd.	x	=	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	rd.	x	=	14,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	rd.	x	=	10,09 m <sup>2</sup>
Abstell	rd.	x	=	0,97 m <sup>2</sup>
Balkon	rd.	3,50	x 1,00 x 0,25	0,88 m <sup>2</sup>
			<b>Summe 1. OG =</b>	<b>38,63 m<sup>2</sup></b>
			<b>rd.</b>	<b>39,0 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Obergeschoß</b>		<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Flur	rd.	x	=	3,03 m <sup>2</sup>
Bad	rd.	x	=	4,58 m <sup>2</sup>
Küche	rd.	x	=	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	rd.	x	=	14,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	rd.	x	=	10,09 m <sup>2</sup>
Abstell	rd.	x	=	0,97 m <sup>2</sup>
Balkon	rd.	3,50	x 1,00 x 0,25	0,88 m <sup>2</sup>
			<b>Summe 2. OG =</b>	<b>38,63 m<sup>2</sup></b>
			<b>rd.</b>	<b>39,0 m<sup>2</sup></b>
Zusammenstellung der Flächen:				
1. Obergeschoß		=	39,0 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoß		=	39,0 m <sup>2</sup>	
Gesamtwohnfläche		=	78,0 m <sup>2</sup>	
Hinweis: Flächen der Wohnflächenberechnung (3% Putzabschlag berücksichtigt) vom 01.06.1995 aus der Baugenehmigung entnommen.				

**d) Wallstraße 1 - Bruttogrundfläche**

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)</b>				
<b>Wohnhaus</b>		<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoß	rd.	8,38 x	6,37 =	53,38 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß	rd.	8,38 x	6,37 =	53,38 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß	rd.	8,38 x	6,37 =	53,38 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	rd.	8,38 x	6,37 =	53,38 m <sup>2</sup>
			Summe	213,52 m <sup>2</sup>
			<b>rd.</b>	<b>214 m<sup>2</sup></b>

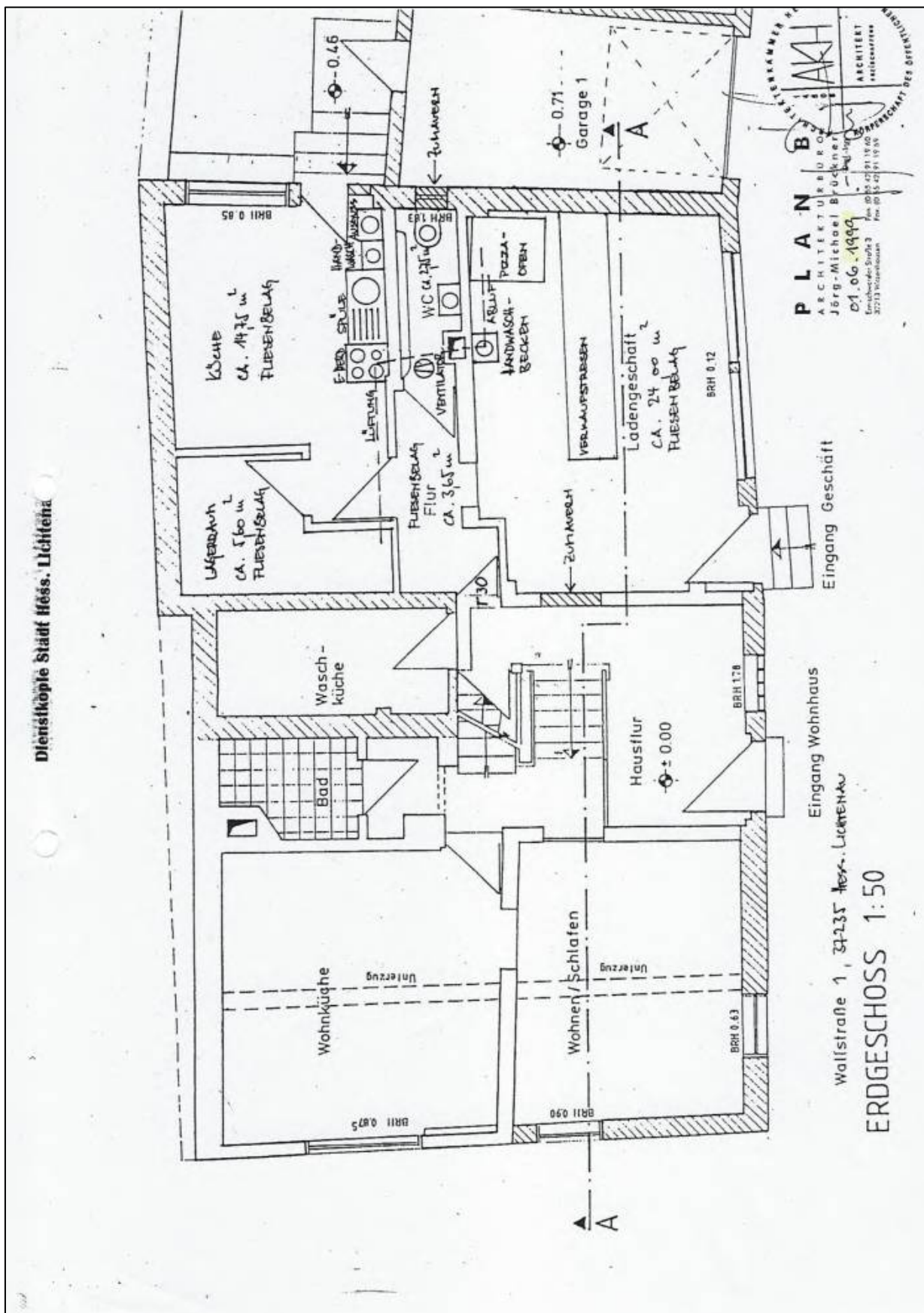
\*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir -ohne überprüfendes Aufmaß- anhand von Planunterlagen ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

**Anlage 5: Planunterlagen**



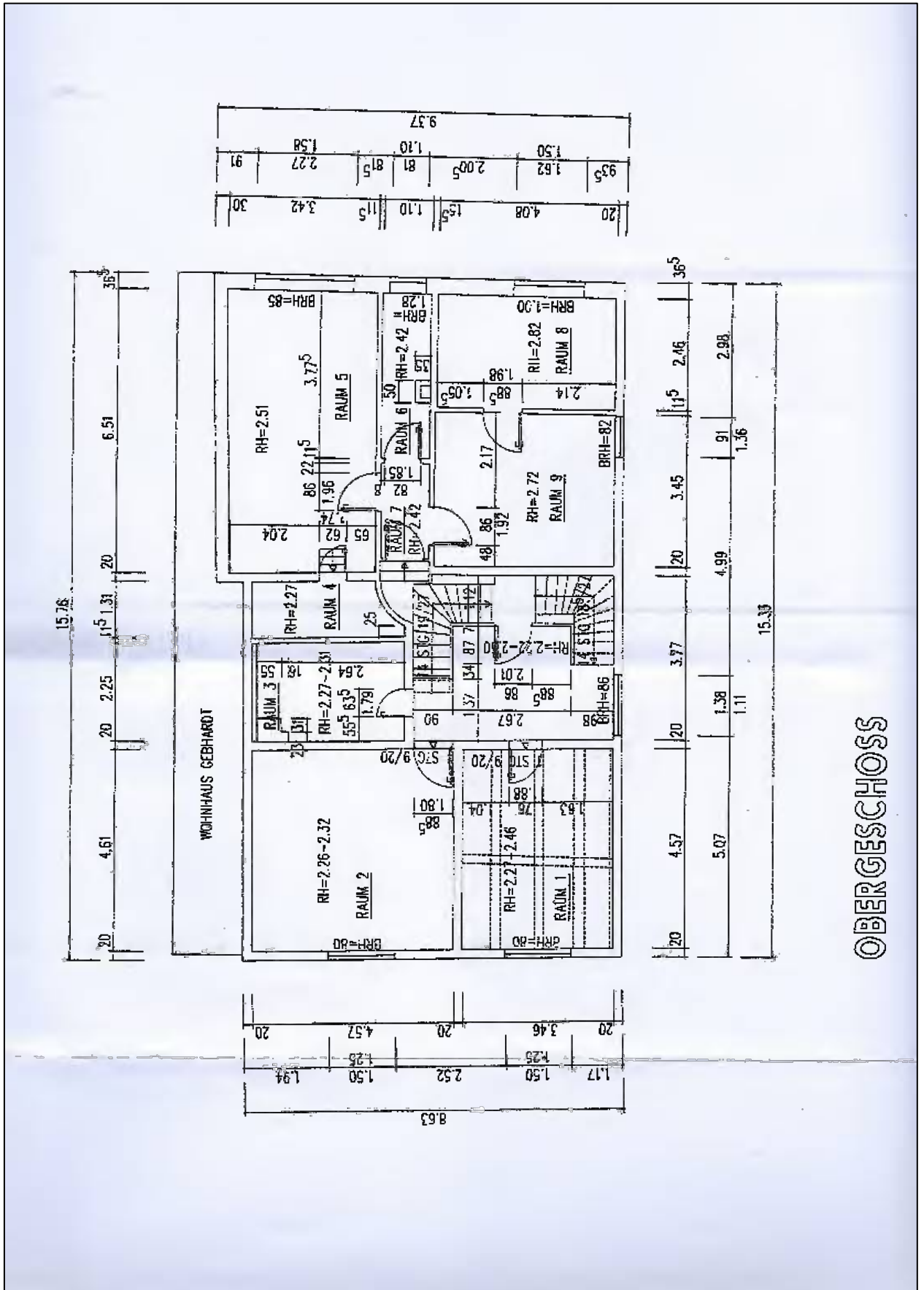
Haus 1, Grundriss Keller



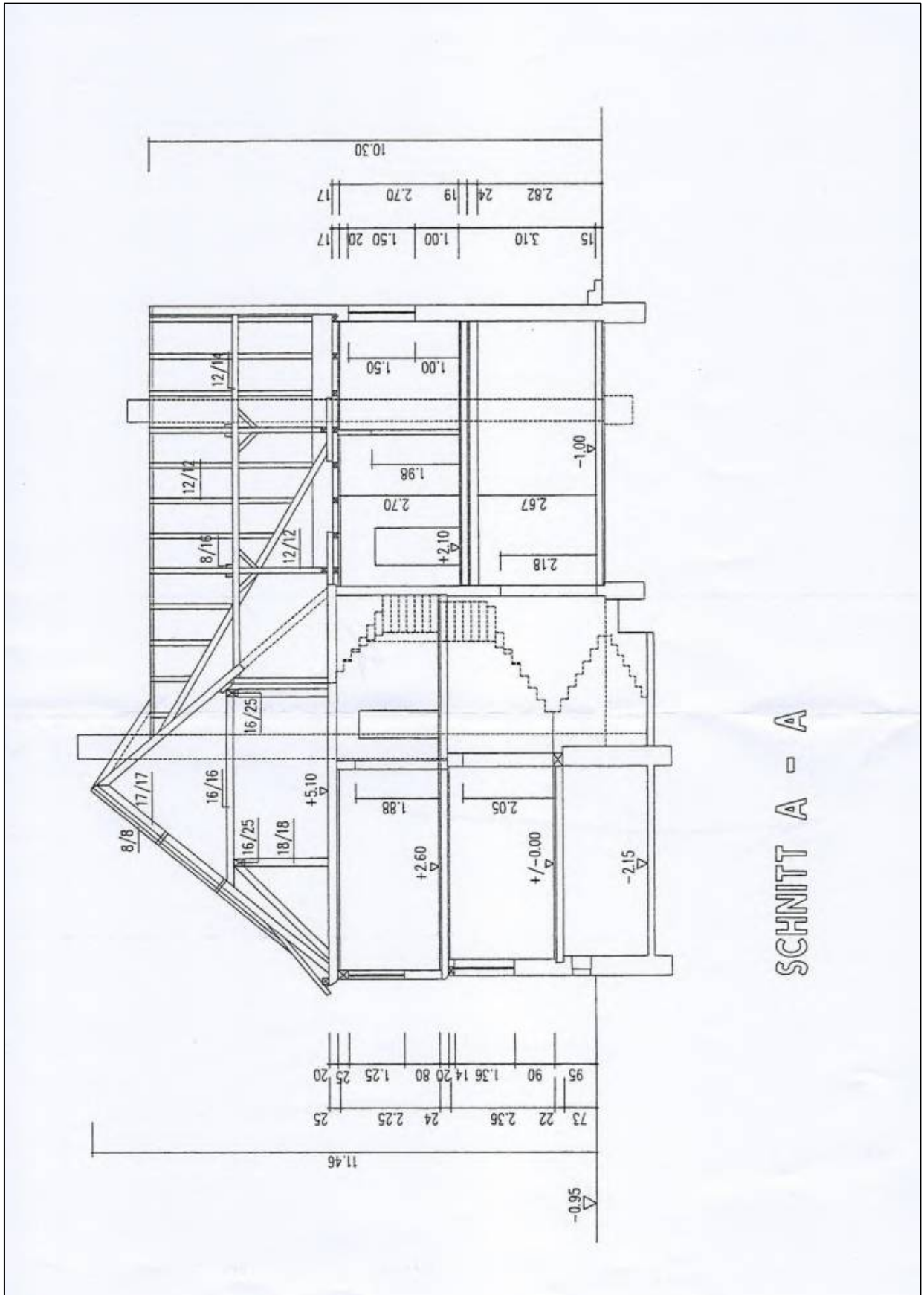


Grundriss Erdgeschoß, Stand 1999

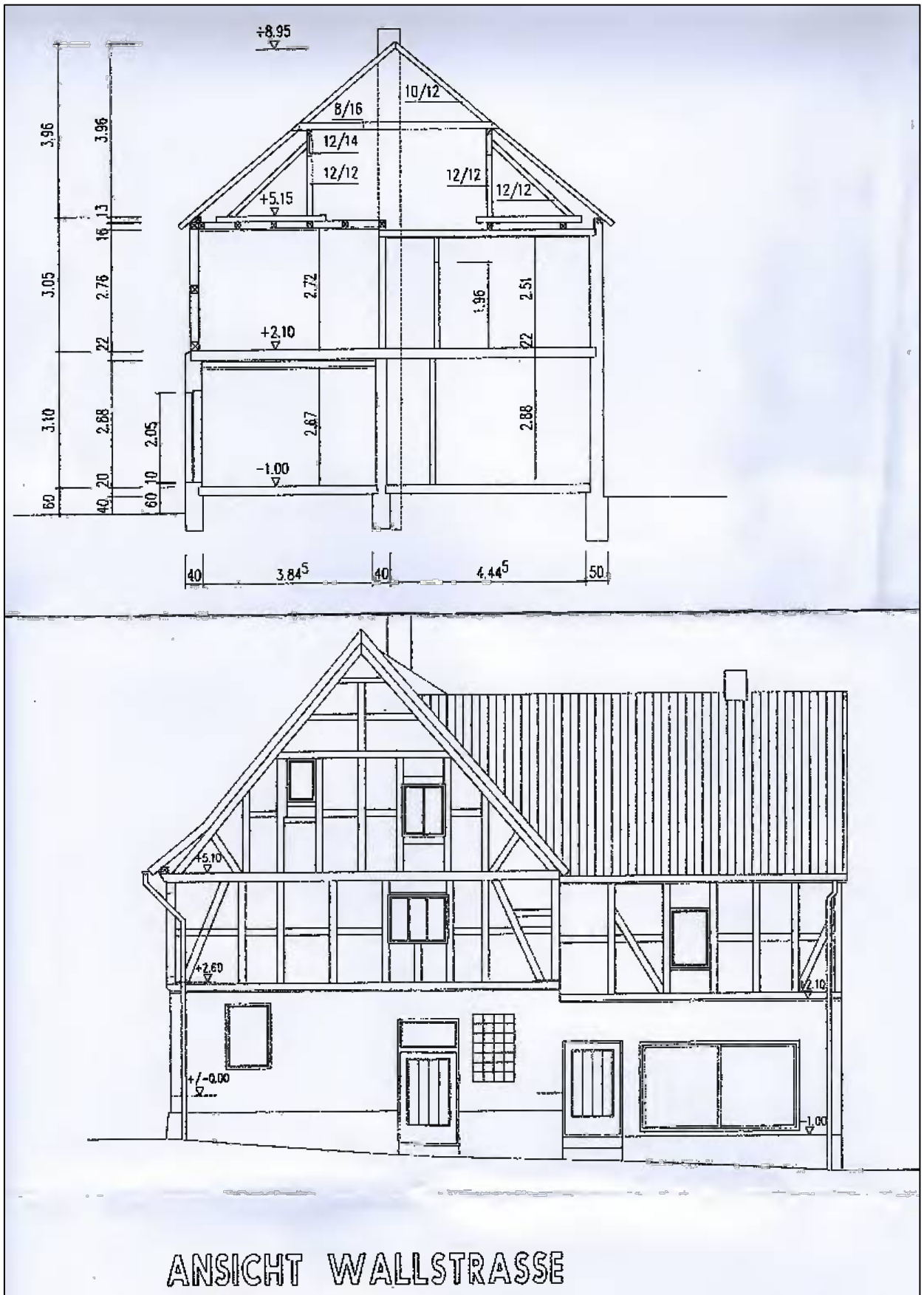




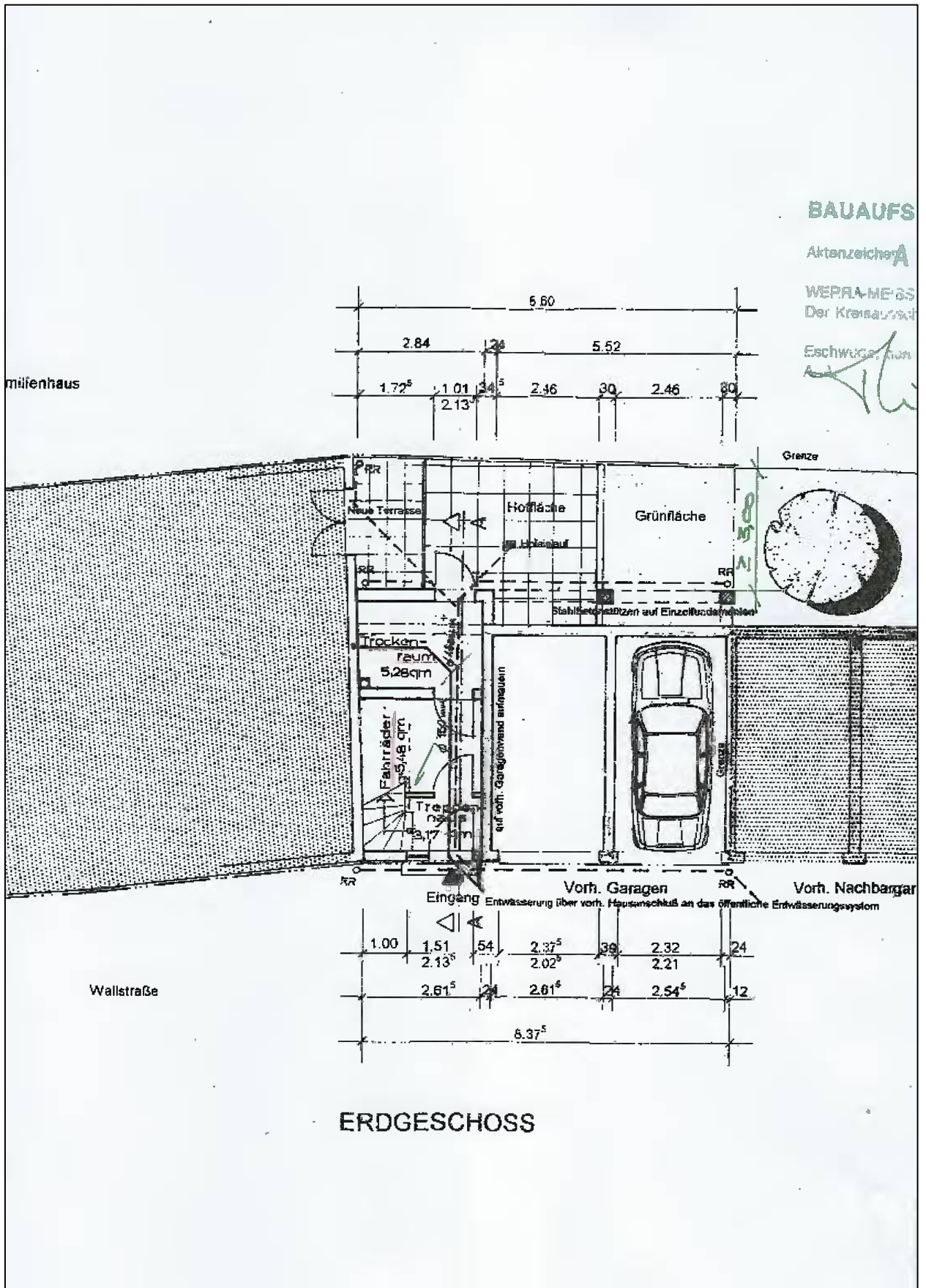
Haus Nr. 1, Grundriss Obergeschoß



Haus Nr. 1, Quer- und Längsschnitt

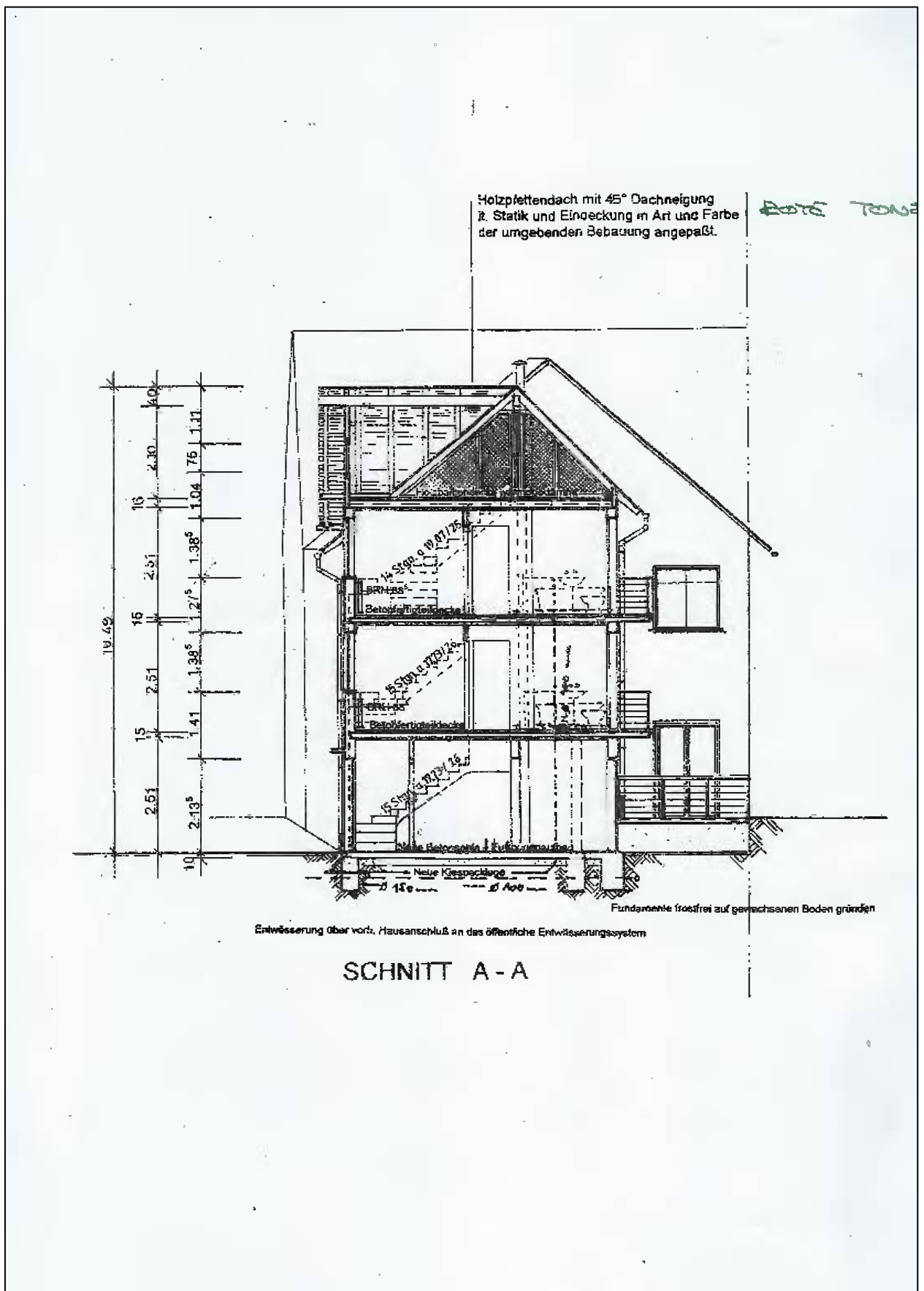


Haus Nr. 1, Querschnitt Seitenbau und Ansicht

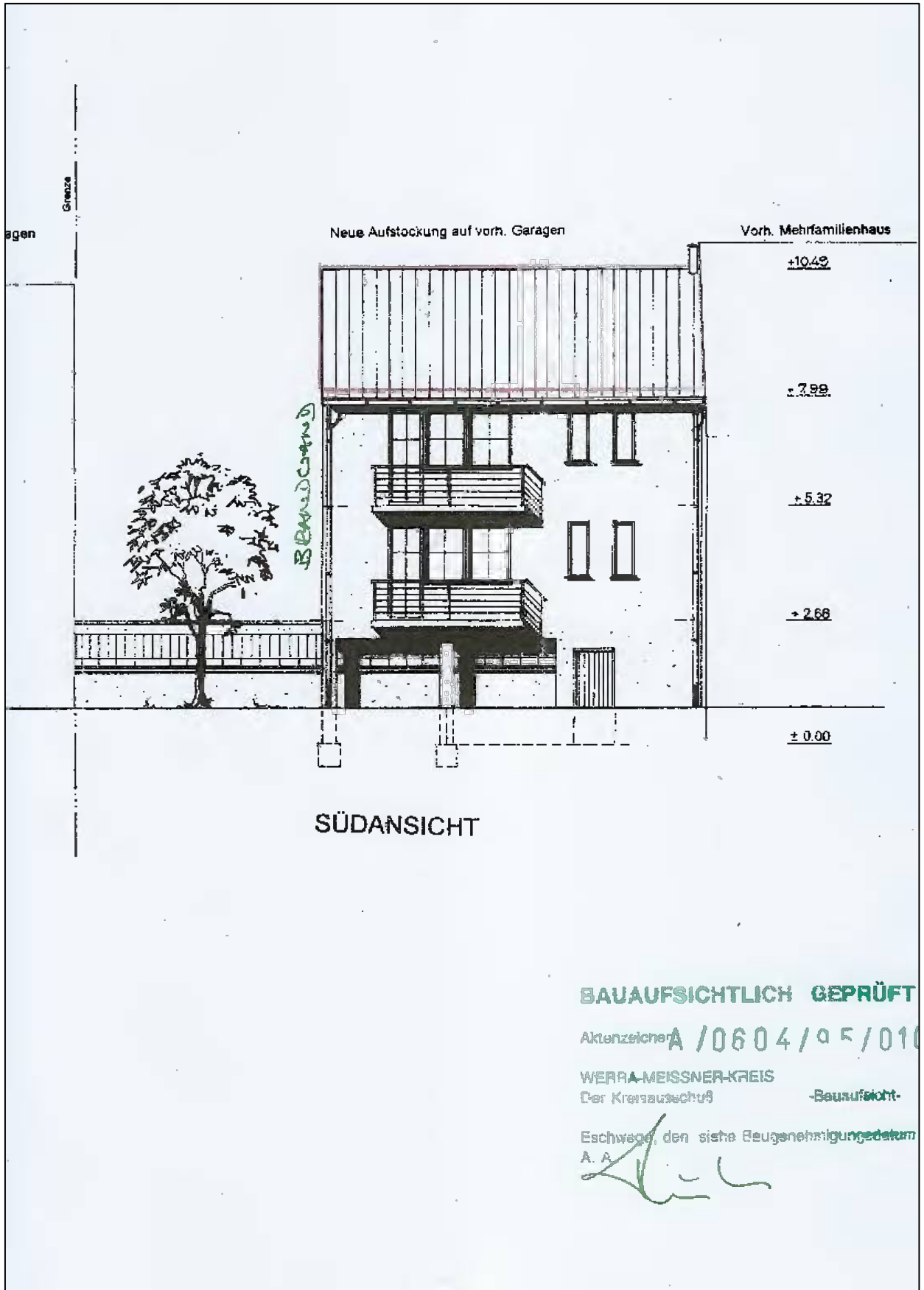


Haus Nr. 3, Erdgeschoß





Haus Nr. 3, Querschnitt



Haus Nr. 3, Rückansicht

Quelle: Bauamt Stadt Hessisch Lichtenau, Bauakte Stand der Planunterlagen 1989 und 1995

## **Anlage 6: Objektfotos**



Abb. 1: Haus Nr. 1, Straßenansicht



Abb. 2: Haus Nr. 1, Seite Burgstraße



Abb. 3: Haus Nr. 1, Seite Burgstraße





Abb. 4: Haus Nr. 1, Seite Wallstraße



Abb. 5: Haus Nr. 1, Seite Wallstraße



Abb. 6: Haus Nr. 1, Seite Wallstraße



Abb. 7: Haus Nr. 1, Fensterrahmen, verwittert



Abb. 8: Haus Nr. 1, defektes Gefach



Abb. 9: Haus Nr. 1, Schadstellen an Schwelle und Pfosten



Abb. 10: Haus Nr. 1, Schadstellen an Fachwerk



Abb. 11: Haus Nr. 1, fehlendes Fenster



Haus Nr. 12, defektes Dachgesims und Gefache



Abb. 13: Haus Nr. 3, Straßenansicht



Abb. 14: Haus Nr. 3, Straßenansicht



Abb. 15: Haus Nr. 3, Straßenansicht



Abb. 16: Haus Nr. 3, Hauseingang



Abb. 17: Haus Nr. 3, Schadstellen Fassade



Abb. 18: Umgebung, Wallstraße Richtung Stadtmitte