

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 27/2025
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit 2 Pkw-Garagen
Adresse:	Sälzerstraße 6, 37235 Hess. Lichtenau
Baujahr:	1925
Wohnflächen:	112 m²
Grundstück:	495 m², Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026
ermittelt mit rd. **91.000 €**

Ausfertigung Nr.: 1 v. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 23 Seiten, davon sind 17 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. privatrechtliche Situation	5
2.5. öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	6
3.1. Einfamilien-Doppelhaushälfte	7
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.1.3. Gebäudekonstruktion	8
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	8
3.2. Pkw-Garage/ Doppelgarage	9
3.3. Außenanlagen	9
4. Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1. Grundstücksdaten	9
4.2. Bodenwertermittlung	9
4.3. Sachwertermittlung	11
4.4. Ertragswertermittlung	13
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5. Verkehrswert	16
6. Anlagen	18
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	18
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	19
6.3. Fotodokumentation	20

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellerte zweigeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit 2 Pkw-Garagen

Objektadresse: Sälzerstraße 6, 37235 Hessisch Lichtenau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hess. Lichtenau Blatt 5225, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 15, Flurstück 158/1, Gebäude- und Freifläche, Sälzerstraße 6, Größe 495 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 25.02.2026

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.03.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; die Eigentümerin antwortete weder auf die Schreiben zur Terminierung der Besichtigung des Wohnhauses noch war sie vor Ort anwesend, sodass das Objekt lediglich von außen in Augenschein genommen werden konnte; beim Bauarchiv der Stadt Eschwege als auch des Werra-Meißner-Kreis waren nur Unterlagen über die Errichtung der zwei Pkw-Garagen im Jahr 1970 vorhanden

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das Amtsgericht Eschwege
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für

Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für
Bodenmanagement Homberg (Efze))
- Fotodokumentation vom Ingenieurbüro angefertigt
Besonderheiten: es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden; sonst keine

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland: Hessen
Stadt/Gemeinde: Hessisch Lichtenau – Kleinstadt im Werra-Meißner-Kreis mit
rd. 12.400 Einwohnern; Kindergärten, Grund- und Gesamtschule
sind im Ort vorhanden; insgesamt kleinstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die durch den Ort führende
Bundesstraße 7 mit direkten Anschlussstellen *Hessisch
Lichtenau Mitte/ West* zur Bundesautobahn 44; ca. 30 km
Entfernung zur Kreisstadt Eschwege und ca. 26 km Entfernung
nach Kassel mit ICE-Bahnhof sowie Anbindungen an weitere
Bundesautobahnen und Flughafen Kassel-Calden

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: im Zentrum von Hess. Lichtenau innerhalb eines überwiegend
wohnbaulich genutzten Bereiches mit gemischter Bebauungs-
struktur; die Wohnlage wird insgesamt als mittlere Wohnlage
eingeschätzt

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: die nähere Umgebung ist durch das Bürgerhaus, ältere
Wohngebäude unterschiedlicher Baujahre, teilweise
modernisierte Wohnhäuser sowie ergänzende Garagen- und
Nebengebäude geprägt

Beeinträchtigungen: keine wesentlichen

Topografie/

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßen-
anbindung und Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Form/ Größe: fast regelmäßige rechteckige Grundstücksform; 495 m²
Profil: weitgehend ebene bis leicht geneigtes Geländeniveau

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Sälzerstraße* – zweispurig asphaltierte Sammelstraße mit
beidseitigem Gehweg; insgesamt gering frequentiert

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: übliche einseitige Grenzbebauung bei Doppelhäusern; sonst
keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: in Abteilung II des Grundbuches Blatt 5225
nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs
werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle
Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu
stehen hat

nicht eingetragene Rechte und
Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen angestellt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines
rechtskräftigen Bebauungsplanes

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung in Einfamilien-Doppelhaushälfte

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum 5,80 €/m² sowie für die zwei Pkw-Garagen 40 € pro Monat

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind lediglich die Feststellungen über die Außenbesichtigung zum Ortstermin. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden im Gutachten keine Annahmen über etwaige vorherrschenden Bauausführungen und Ausstattungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellerte zweigeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr:	ca. 1925
Modernisierungen:	nach äußerem Eindruck sowie den vorliegenden Erkenntnissen befindet sich das Gebäude im Inneren überwiegend im Rohbau- bzw. nicht fertiggestellten Ausbauzustand; es wird von einem erheblichen Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf ausgegangen; Angaben zu Sanitär-, Heizungs- oder Elektroinstallationen lagen nicht vor bzw. konnten nicht überprüft werden
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, des baulichen Zustandes sowie des fiktiv erfolgten Innenausbaus mit lediglich rd. 20 Jahren geschätzt
Erweiterungsmöglichkeiten:	diverse An- und Umbaumöglichkeiten gering gegeben
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich; Sandsteinsockel; insgesamt mäßig gutes Erscheinungsbild durch unverputzte Fenster- und Türleibungen der neu eingebauten Fenster- und Türelemente

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	207 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 39 m ²
	Erdgeschoss: 52 m ²
	Obergeschoss: 41 m ²
	Dachgeschoss: 19 m

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

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise
Geschosse:	zweigeschossig; Erd-, Ober- (Mansarde) und (vermutlich) ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden nur Kriechboden
Fundamente:	Naturstein- und Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlträger- und Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	überwiegend erneuerte zweifachverglaste Kunststofffenster mit Sprossen und teils mit Oberlicht-Rundbögen
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion mit überalterter Tonziegeldeckung
Dachform:	Mansarddach mit Walm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

hier können keine Angabe gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	nicht bekannt, keine von außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung durch teils bodentiefe Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine ersichtlichen
energetischer	
Gebäudezustand:	schlecht; entspricht nicht den hohen Anforderungen der GEG
Bau- und Unterhaltungs-	
zustand:	im Rohbau- bzw. nicht fertiggestelltem Ausbauzustand mit erheblichem Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: 60 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen erheblichem Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf, sonst nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Pkw-Garagen/ Doppelgarage

massive Mauerwerkskonstruktion aus dem Baujahr 1970; flaches Pultdach aus Wellasbestplatten; übliche Pkw-Garagengröße mit zwei Stahltoren; gute Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten, gegenwärtig mit Unrat zugestellt

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; einfachste, bereits stark bewachsene Zuwegungen zu Hauseingang und Garagen; gepflasterte Hoffläche; insgesamt ungepflegte und bewachsene Gartenflächen; maroder Holzlattenzaun sowie Heckenbepflanzung als Grundstückseinfriedung

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Pkw-Garagen bebaute Flurstück Sälzerstraße 6 in 37235 Hess. Lichtenau zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hess. Lichtenau	5225	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hess. Lichtenau	15	158/1	495 m ²

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

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 75,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 495 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 75,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.03.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,97	ungünstige geografische Ausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 72,75 €/m ²	
Fläche (m ²)		495,00	× 1,02	Zuschlag für kompakte bauliche Auslastung
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 74,21 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 74,21 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 74,21 €/m²	
Fläche	× 495,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 36.733,95 € rd. 36.734,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 insgesamt 36.734 €.

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	zwei Pkw-Garagen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	207,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 27.03.2026 (2010 = 100)	190,6	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	734,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.399,00 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	289.593,00 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	289.593,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	
• prozentual	75,00 %	
• Betrag	217.194,75 €	

Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	72.398,25 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	72.398,25 €	8.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	80.398,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 80.398,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.734,00 €
vorläufiger Sachwert	= 117.132,25 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,19
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 139.387,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 48.238,95 €
(marktangepasster) Sachwert	= 91.148,43 €
	rd. 91.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-48.238,95 €
• 60,00 % Abschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von 80.398,25 € wegen erheblichem Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf	
Summe	-48.238,95 €

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

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

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune,

Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil (hier in den NHK enthalten) zum Gesamtsachwert bei.

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 20 Jahre unter Berücksichtigung des Baujahres, des baulichen Zustandes sowie des unvollständigen Innenausbaus.

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier abgeleitet mit 1,19.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

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

Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnraum EG	52,00		5,80	301,60	3.619,20
	Wohnraum OG	41,00		5,80	237,80	2.853,60
	Wohnraum DG	19,00		5,80	110,20	1.322,40
Garage	Pkw-Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe		112,00	2,00		729,60	8.755,20

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.755,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.451,46 €
jährlicher Reinertrag	= 6.303,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 36.734,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 514,28 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.789,46 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,40\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 20$ Jahren Restnutzungsdauer	× 17,339
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.383,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.734,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 137.117,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 48.238,95 €
Ertragswert	= 88.878,50 €
	rd. 89.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen; sh. unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 1,4 %.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	1	359
	47 € Garage/ Stellplatz	2	94
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² Wohnfläche	112	1.568
	106 € Garage/ Stellplatz	2	212
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	8.755	175
Summe			2.408
BWK (%)			27,51

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 91.000 €

Ertragswert: 89.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um rd. 2 %.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Hess. Lichtenau
Blatt 5225 eingetragene Grundstück Gemarkung Hess. Lichtenau, Flur 15, Flurstück 158/1,
Sälzerstraße 6

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 mit rd.

91.000 €

In Worten: Einundneunzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 28.05.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

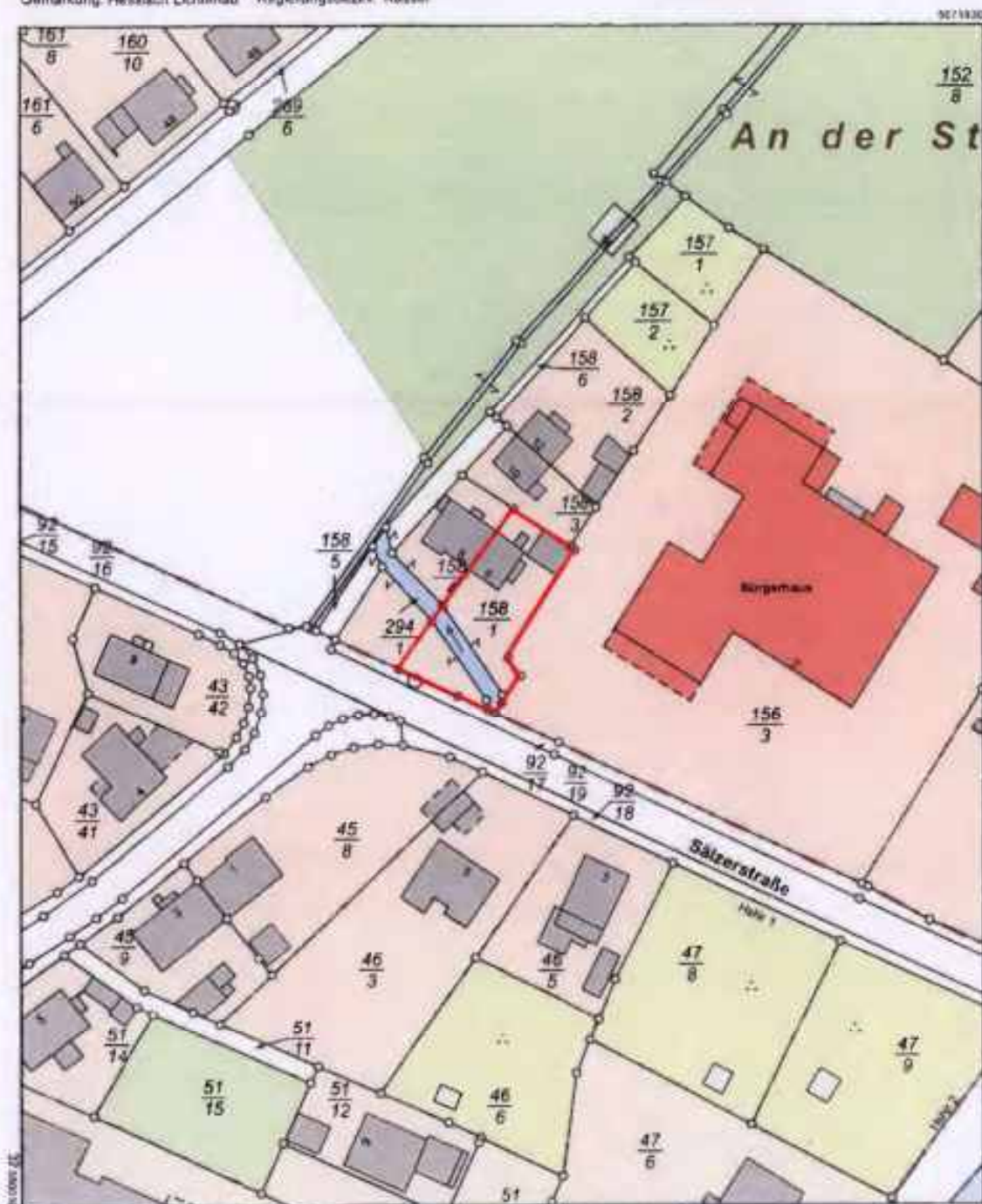
Flurstück: 158/1
Flur: 15
Gemarkung: Hessisch Lichtenau

Gemeinde: Hessisch Lichtenau
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 30.07.2025
Antrag: 202974060-1
AZ: 10/409/00016



(ohne Maßstab)

6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche					
		a	b	a*b	n	a*b*n					
Doppelhaushälfte											
Sälzerstraße 6		m	m	m²		m²					
37235 Hessisch Lichtenau											
Nr.	Geschoss										
1.	Kellergeschoss						6,50	8,50	55,25	1	55
2.	Erdgeschoss						6,50	8,50	55,25	1	69
							1,50	4,00	6,00		
							2,80	2,80	7,84		
				69,09							
3.	Obergeschoss	6,50	8,50	55,25	1	55					
4.	Dachgeschoss	5,00	5,50	27,50	1	28					
5.	Spitzboden	nur Kriechboden									
Bruttogrundfläche						207					

Wohn- und Nutzflächen:

- Kellergeschoss
55,25 m² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 39
 - Erdgeschoss
69,09 m² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 52
 - Obergeschoss
69,09 m² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 41
 - Dachgeschoss
27,5 m² - 30 % (Abzug Wände, Treppe = Dachschrägen) = rd. 19
 - Spitzboden
Kriechboden -
- Wohnflächen
gesamt: 112
- Nutzflächen
gesamt: 39

6.3. Fotodokumentation



Bild 1

nordostseitige Gebäude-
ansicht der Einfamilien-
Doppelhaushälfte mit zwei
Pkw-Garagen im Vorder-
grund und straßenseits
gelegenen Gartenteil



Bild 2

südwestseitige Gebäude-
ansicht



Bild 3

östseits befindlicher
Hauseingang mit stark
bewachsener Zuwegung
sowie Zufahrt zu den Pkw-
Garagen



Bild 4

überalterte Hausein-
gangstür aus dem Baujahr



Bild 5

Blick durchs Fenster, hier
deutlich erkennbarer
Rohbauzustand



Bild 6

überwiegend erneuerte
Kunststofffenster, teils mit
Oberlicht-Rundbögen



Bild 7

gartenseitiger Grund-
stücksteil



Bild 8

gering frequentierte
Sälzerstraße