

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 29/2025
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Carport
Adresse:	Büchnerstraße 4, 37235 Hess. Lichtenau
Baujahr:	2009
Wohnflächen:	108 m ²
Grundstück:	458 m ² , Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026
ermittelt mit rd. **342.000 €**

Ausfertigung Nr.: 1 v. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten, davon sind 17 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 9 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 Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Lage- und Grundstücksbeschreibungen	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	6
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 der Gebäude und der Außenanlagen	7
3.1. Einfamilienwohnhaus	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	9
3.2. Carport	9
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung der Verkehrswerte	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	10
4.3. Sachwertermittlung	11
4.4. Ertragswertermittlung	14
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	16
5. Verkehrswert	17
6. Anlagen	18
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	18
6.2. Bauberechnungen	19
6.3. Bauzeichnungen	20
6.4. Fotodokumentation	22

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit direkt angrenzendem Carport

Objektadresse: Büchnerstraße 4, 37235 Hess. Lichtenau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hess. Lichtenau Blatt 5167, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Hess. Lichtenau, Flur 23, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Büchnerstraße 4, Größe 458 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 07.11.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; die Eigentümer bestätigten den anberaumten Termin zwecks Besichtigung des Bewertungsobjektes, sodass das Objekt vollständig von innen begutachtet werden konnte

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))

- Bauzeichnungen und Energieausweis über die Eigentümer

Besonderheiten: - Fotodokumentation vom Ingenieurbüro angefertigt
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, eine Grundschule und eine 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: in einem noch sehr jungen Wohngebiet am nordwestlichen Stadtrand von Hess. Lichtenau

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: allgemeines Wohngebiet mit fast ausschließlich Einfamilienwohnhausbebauung mit jeweils angrenzenden üblich großen Gartenflächen; in der fast angrenzenden Nachbarschaft in fußläufiger Entfernung befindet sich ein Kindergarten sowie ein Discounter

Beeinträchtigungen: Immissionen aus der in ca. 200 m Luftlinie verlaufenden Bundesautobahn 44 sind nicht auszuschließen

Topografie/

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung und süd- und westseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	fast quadratische Grundstücksform
Profil:	ebenes Geländeniveau
Grundstücksgröße	458 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Büchnerstraße</i> – schmal asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg auf der Seite des Bewertungsobjektes
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	in Abteilung II des Grundbuches Blatt 5167 - Rückauffassungsvormerkung (bedingt) für die Hessische Landesgesellschaft - 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 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/30 „Auf dem Roten Lande“ rechtskräftig aus Februar 2004; GRZ 0,4; GFZ 0,6

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 Grundrisszeichnungen. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus

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 9,20 €/m² sowie für den Carport 40 € und den Pkw-Stellplatz 20 € 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. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	2009
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	bei einem Gebäudealter von nur 17 Jahren wird die Gebäuderestnutzungsdauer gemäß linearer Abschreibung ermittelt mit 63 Jahren
Erweiterungsmöglichkeiten:	Grundstück ist laut GRZ 0,4 und GFZ 0,6 baulich noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass diverse An- und Umbaumöglichkeiten noch gegeben sind
Außenansicht:	Strukturputz mit orange-braunem Anstrich; insgesamt neuwertiges Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	146 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: 60 m ² ; 57 m ² Diele, Wohnen/ Essen, Büro, Duschbad; 3 m ² Hauswirtschaftsraum
	Dachgeschoss: 51 m ² Empore, Schlafen, Kind 1 u. 2, Bad
	⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind

Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen neu berechnet bzw. entnommen; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Holzständer-Fertigteilbauweise
Geschosse:	eingeschossig; Erd- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden nur Kriechboden
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte
Umfassungswände:	Holzständerkonstruktion mit Styropor und Rigipsbekleidung; Außen Strukturputz
Innenwände:	Holzständerkonstruktion mit Rigipsbekleidung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	viertelgewendelte Zweiholm-Stahlterasse mit Holzstufen; Leitertreppe über Bodenluke zum Spitzboden
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
Dachkonstruktion:	übliche Sparrenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung im ausgebauten Dachgeschossbereich; dunkelblaue Tonziegeldeckung
Dachform:	einfaches Satteldach
Balkon/Terrasse:	Terrasse an südseitiger Giebelwand ca. 20 m² mit Terrassenplatten befestigt

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe; Kaminofen im Wohnzimmer

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat-/Vinylplatten im Dachgeschoss, Fliesen im Erdgeschoss und Bad im Dachgeschoss
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert; Bäder gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert

Türen:	holzfurnierte Innentüren; einflügelige Hauseingangstür in Kunststoff mit zweifacher Teilverglasung
sanitäre Einrichtungen:	Bad im Dachgeschoss mit Dusche und Badewanne; Duschbad mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung
Ausstattung:	dem noch jungen Baujahr entsprechend ordnungs- und zeitgemäß mit erkennbar geringem Verschleiß

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	nicht bekannt, keine von außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung durch große, teils bodentiefe Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine ersichtlichen
energetischer	
Gebäudezustand:	sehr gut; laut Energieausweis (für Wohngebäude) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt der Primärenergiebedarf bei 81 kWh/(m²a) und liegt somit unter dem Anforderungswert 89 kWh/(m²a); die energetische Qualität der Gebäudehülle liegt bei 0,37 W/(m²K) und liegt ebenfalls unter dem Anforderungswert 0,40 W/(m²K)
Bau- und Unterhaltungszustand:	insgesamt dem jungen Baujahr entsprechend in gutem und ordnungsgemäßen Roh- und Ausbauzustand
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Carport

direkt an die nordseitige Giebelwand des Wohnhauses gebaut; in Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung wie Wohnhaus; mit 7,00 m x 3,00 m (einschließlich kleiner Geräteschuppen) normale Abmessungen für einen üblich großen Pkw-Stellplatz; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Pkw-Stellfläche und Zufahrt zum Carport; mit Terrassenplatten befestigte Terrasse ca. 20 m²; mit Kies befestigte Umgehung um das Wohnhaus; Rasenflächen mit diversen Anpflanzungen gartenseits und mit Stahlmattenzaun und einfachen Holzbohlenzaun eingefriedet

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport bebaute Flurstück Büchnerstraße 4 in 37235 Hess. Lichtenau zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 ermittelt.

Grundbuch <i>Hess. Lichtenau</i>	Blatt <i>5167</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Hess. Lichtenau</i>	Flur <i>23</i>	Flurstück <i>110</i>	Fläche <i>458 m²</i>

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 Wertermittlungsstichtag 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 90,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 458 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 90,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2026	× 1,03	Extrapolation des stetig steigenden Bodenpreisniveaus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 92,70 €/m ²	
Fläche (m ²)		458,00	× 1,02	kompakte Grundstücksauslastung
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 94,55 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 94,55 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 94,55 €/m ²	
Fläche	× 458,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 43.303,90 € rd. 43.304,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 insgesamt 43.304 €.

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	Carport
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	146,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 05.02.2026 (2010 = 100)	188,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.208,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	2.279,50 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	332.807,00 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	332.807,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	63 Jahre	
• prozentual	21,25 %	
• Betrag	70.721,49 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	262.085,51 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	262.085,51 €	7.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	269.085,51 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 1.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 270.585,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.304,00 €
vorläufiger Sachwert	= 313.889,51 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,09
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	342.139,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	342.139,57 €
	rd.	342.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

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 zum Gesamtsachwert bei, hier Pkw-Stellplatz.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Pkw-Stellplatz	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

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.

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 keine.

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 berechnet durch lineare Alterswertminderung, 63 Jahre.

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 1,09.

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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Pkw-Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
	Wohnraum EG	57,00		9,20	524,40	6.292,80
	Wohnraum DG	51,00		9,20	469,20	5.630,40
Carport	Pkw-Stellplatz		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		108,00	2,00		1.053,60	12.643,20

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.643,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.402,21 €
jährlicher Reinertrag	= 10.240,99 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 43.304,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 995,99 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.245,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,30\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 63$ Jahren Restnutzungsdauer	× 33,100
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 306.009,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.304,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 349.313,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 349.313,50 €
	rd. 349.000 €

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.

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 2,30 %.

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; hier 19 %.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	1	359
	47 € Garage/ Stellplatz	2	92
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² Wohnfläche	108	1.512
	106 € Garage/ Stellplatz	2	208
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	12.975	260
Summe			2.431
BWK (%)			18,73

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 342.000 €

Ertragswert: 349.000 €

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 5167 eingetragene Grundstück Gemarkung Hess. Lichtenau, Flur 23, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Büchnerstraße 4

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 mit rd.

342.000 €

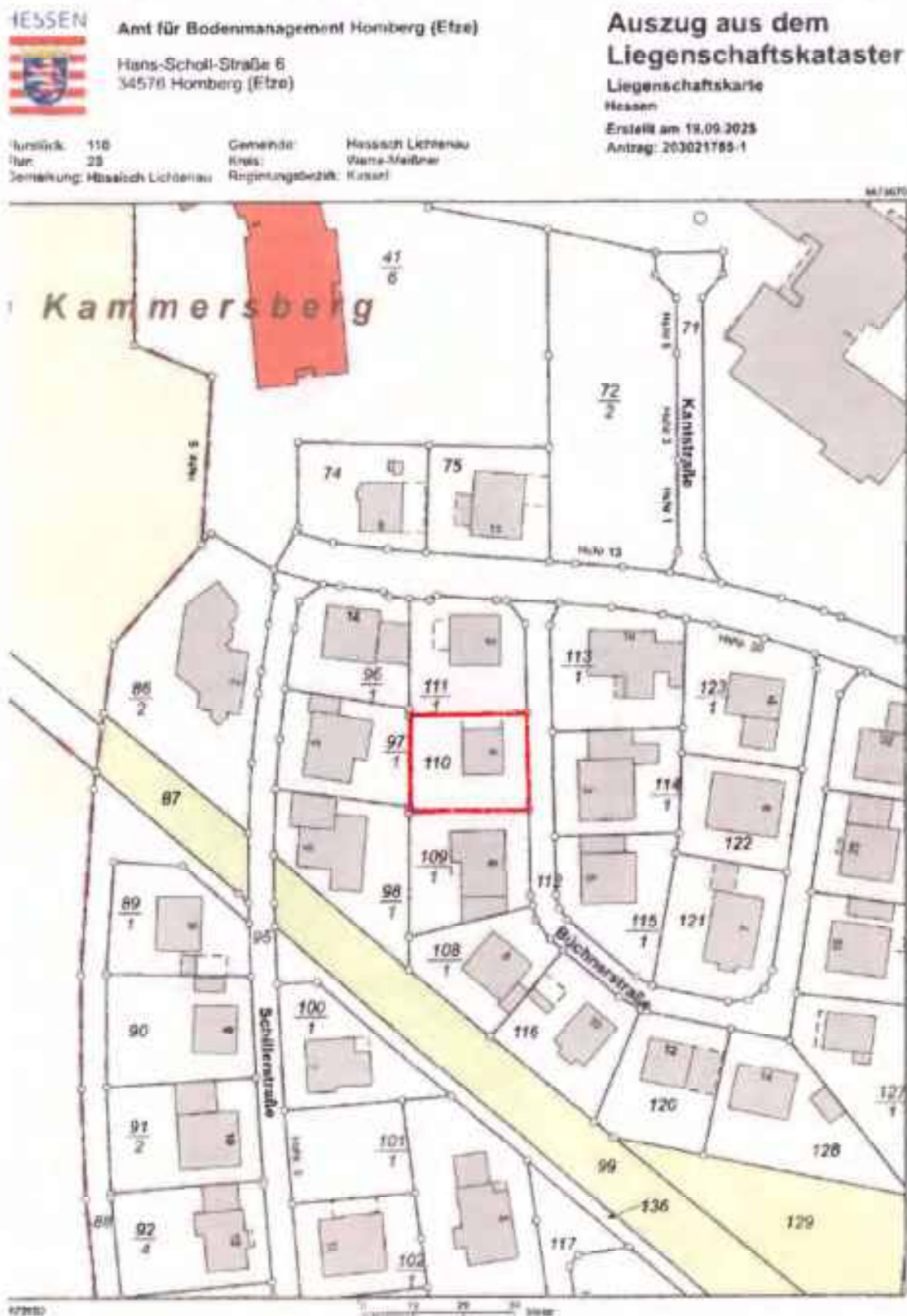
in Worten: Dreihundertzweiundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 24.02.2026


Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)

6.2. Bauberechnungen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Einfamilienwohnhaus						
Büchnerstraße 4						
37235 Hess. Lichtenau						
Nr.	Geschoss					
1.	Erdgeschoss	9,18	7,93	72,76	1	73
2.	Dachgeschoss	9,18	7,93	72,76	1	73
Bruttogrundfläche						146

Wohnflächen

1. Erdgeschoss

Diele	5,40	
Wohnen/ Essen	37,29	
Büro	10,44	
Duschbad	4,02	
Hauswirtschaftsraum		3,29

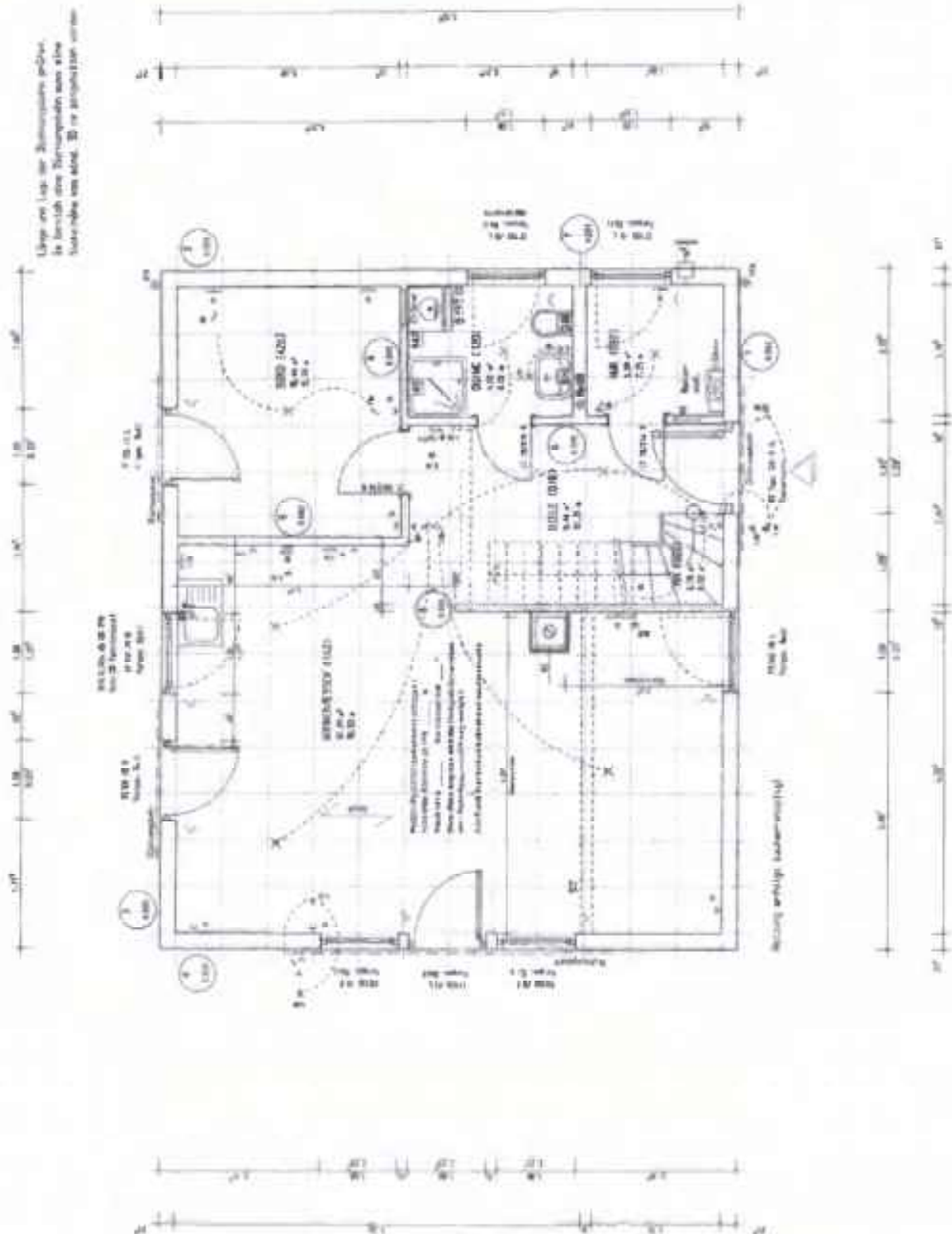
Wohnflächen rd.: 57
Nutzflächen rd.: 3

2. Dachgeschoss

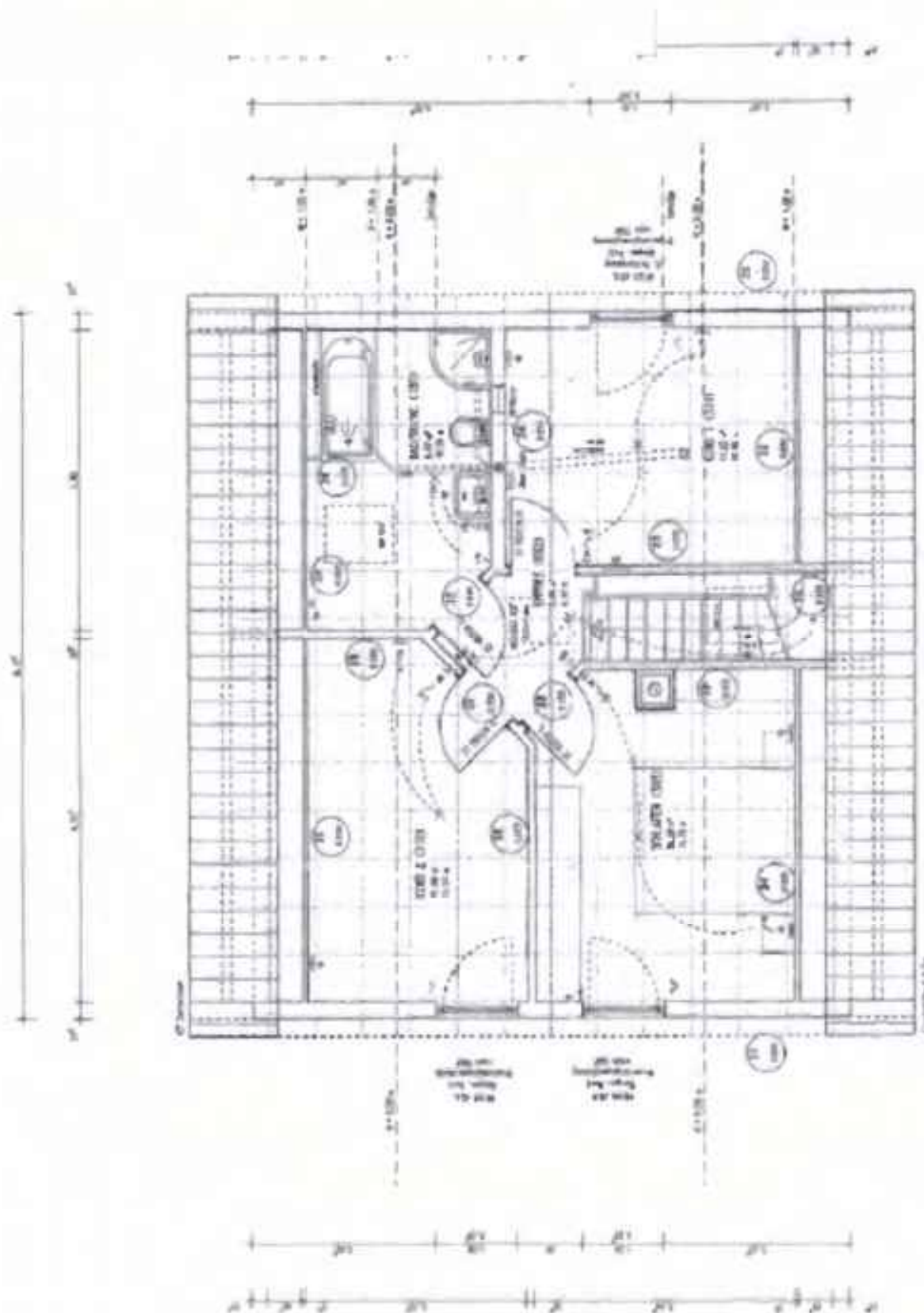
Empore	2,66	
Schlafen	14,39	
Kind 1	11,83	
Kind 2	12,88	
Bad	8,87	

Wohnflächen rd.: 51

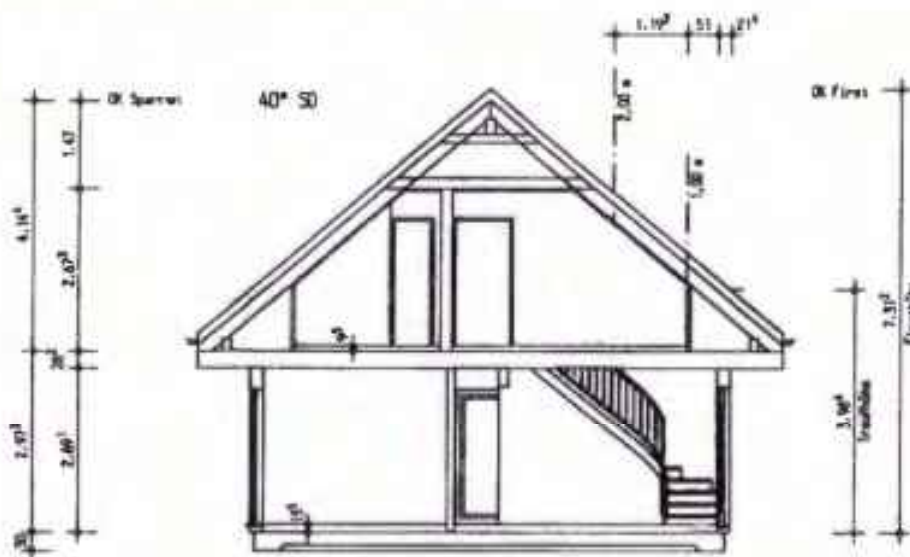
6.3. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



Erdgeschossgrundriss



Dachgeschossgrundriss



Schnitt

6.4. Fotodokumentation



Bild 1

ostseitige Straßenansicht
mit Carport und Geräte-
schuppen im Vordergrund



Bild 2

südseitige Giebelansicht
mit Terrasse



Bild 3

nicht ausgebaut, nur als
Kriechboden nutzbarer
Spitzboden



Bild 4

Wohnraum im ausgebauten Dachgeschoss



Bild 5

Bad mit Badewanne und Dusche



Bild 6

Flur im Erdgeschoss mit
viertelgewendelter Zwei-
holmtreppe



Bild 7

Küche in technisch guter
Ausstattung



Bild 8

Wohnzimmer mit
Kaminofen



Bild 9

Luftwärmepumpe