

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 33/2024
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Werkstattschuppen
Adresse:	Alte Bahnhofstraße 4, 37247 Großalmerode/ OT Trubenhausen
Baujahr:	um 1970
Nutzfläche:	ca. 100 m ²
Grundstück:	1.286 m ² , MI (Mischgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025
ermittelt mit rd. **36.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1. Werkstattschuppen	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	9
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2. Nebengebäude	10
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnung	11
4.3. Sachwertermittlung	13
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Sachwertberechnung	14
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	15

4.4.	Ertragswertermittlung	18
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2.	Ertragswertberechnung	19
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	19
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.5.3.	Verkehrswert	22
5.	Anlagen	23
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5.2.	Fotodokumentation	24

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes eingeschossiges Werkstattschuppen und angrenzender Holzschuppen

Objektadresse: Alte Bahnhofstraße 4, 37247 Großalmerode/ OT Trubenhäuser

Grundbuchangaben: Grundbuch von Trubenhäuser Blatt 867, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Trubenhäuser, Flur 2, Flurstück 59/4, Gebäude- und Freifläche, Alte Bahnhofstraße 4, Größe 1.286 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 13.02.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer bestätigte den anberaumten Ortstermin und stimmte der Innenbesichtigung zu, sodass sämtliche Räumlichkeiten des zu bewertenden Werkstattschuppens und des angrenzenden Holzschuppens nebst den Außenanlagen ausführlich besichtigt werden konnten; der Eigentümer informierte den Sachverständigen über die Historie des Gebäudes

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug, amtlicher Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege
- Fotodokumentation über das Ingenieurbüro

Besonderheiten: keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Trubenhagen – Ortsteil von Großalmerode im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 400 Einwohnern; kleine, ländlich geprägte Gemeinde mit leicht rückläufiger Bevölkerungszahl; Kindergärten, Schulen sowie Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Kernstadt Großalmerode
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 451; zur Kreisstadt Eschwege ca. 4 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 30 km

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am östlichen Ortsrand in typisch dörflicher Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	insgesamt typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs
Topografie/ geografische Ausrichtung:	ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmige Grundstücksform
Profil:	relativ ebenes Gefälleeniveau
Grundstücksgröße	1.286 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	Alte Bahnhofstraße - zweispurig asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege; sehr gering frequentiert
---------------------	--

Anschlüsse an

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: teilerschlossen; nur Stromanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches von Trubenhausen Blatt 867:
- 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 werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: keine bekannt

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes der Stadt Großalmerode, Bebauungsplan Nr. 4, „Ehemaliger Bahnhof Trubenhausen“ aus 1989; Mischgebiet

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 beziehungsweise mit dem Eigentümer während des Ortstermins besprochen.

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: gewerbliche Nutzung; Werkstatt und Lager

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über die Grundstücksmarktdaten 2025, über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022 sowie der eigenen Mietpreissammlung abgeleitet und beträgt für die Nutzflächen des Werkstattschuppens 2,50 €/m²; der Holzschuppen wird aufgrund der maroden Bausubstanz wertneutral betrachtet

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der 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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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. Werkstattschuppen

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Werkstattschuppen
Baujahr:	um 1970
Modernisierungen:	zwei elektrisch bedienbare Rolltore, Elektrik
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	5 Jahre (keine Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, da nur geringste und bereits abgeschriebene Modernisierungen stattgefunden haben; hier erfolgt die Ableitung anhand des tatsächlichen desolaten baulichen Zustandes)
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur gewerblicher Aus- und Umbau möglich ⇒ <i>Detallauskunft über das Bauamt Stadt Großalmerode</i>
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich; leichte Putzverfärbungen und -abplatzungen oberhalb des Sockels vorhanden

3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	127 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: ca. 100 m ² ; Büro, Lager, Werkstatt/Garagen (auch für Kleinbusse) ⇒ <i>die ermittelten Nutz- und Bruttogrundflächen sind <u>Zirkamaße</u>; die Maße für die Nutzflächen wurden der Liegenschaftskarte entnommen; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung</i>

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, Erdgeschoss
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente und -Bodenplatte
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	nur teilweise mit Zwischendecke, Zangenbinder
Treppen:	ohne
Dachkonstruktion:	Holz-Dachbinder mit überalterter Blechabdeckung; dringend modernisierungsbedürftig (Undichtigkeiten bei Schlagregen)
Dachform:	flaches Satteldach
Balkon/Terrasse:	ohne

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	ohne öffentliche Wasserversorgung
Abwasserinstallation:	ohne öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem wurden zwischenzeitlich provisorisch verlegt
Heizung:	ohne

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Betonfußboden; Büroraum mit verschlissenen Teppichboden
Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt mit Anstrich
Fenster:	Glasbausteine, isolierverglaste Holzfenster älteren Baujahres
Türen:	Stahltüren, zwei elektrisch betriebene Sektionaltore (technisch überaltert)
sanitäre Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Ausstattung insgesamt:	in stark überaltertem verschlissenen Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	geringe natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

energetischer

Gebäudezustand: schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV

Bau- und Unterhaltungs-
zustand:

noch solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr mit dennoch desolater Dachkonstruktion und -deckung; überalterter und verschlissener Ausstattungsstandard mit insgesamt erheblichem Modernisierungstau

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Holzschuppen (direkt angrenzend)

eingeschossige Holzkonstruktion, Flachdach mit Holzbretterabdeckung, insgesamt stark maroder Zustand und abrissswürdig (geht wertneutral in die Berechnungen ein)

3.3. Außenanlagen

asphaltierte Hoffläche; leicht geschotterte und mit Rasen bewachsene Zufahrten zu den Garagentoren; starker Wildbewuchs im südöstlichen Grundstücksteil; keine Einfriedungen

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Werkstattschuppen und Holzschuppen bebautem Grundstück Alte Bahnhofstraße 4 in 37247 Großalmerode/ OT Trubenhagen zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Trubenhagen</i>	Blatt 867	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Trubenhagen</i>	Flur 2	Flurstück 59/4	Fläche 1.286 m ²

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss 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, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 22,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.286 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 22,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 22,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.04.2025	× 1,05	Extrapolation des steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,98	Abschlag wegen ungünstiger Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,64 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.286,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 22,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 22,64 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 22,64 €/m ²	
Fläche	× 1.286,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 29.115,04 € rd. 29.115,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt 29.115 €.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Werkstattschuppen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	127,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.04.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	655,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	83.210,40 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	83.210,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
• prozentual	87,50 %
• Betrag	72.809,10 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	10.401,30 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	10.401,30 €

Gebäudesachwerte insgesamt	10.401,30 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 10.401,30 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.115,00 €
vorläufiger Sachwert	= 39.516,30 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 38.330,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 38.330,81 €
	<u>rd. 38.000 €</u>

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht; hier keine werterhöhenden außerhalb derer gemäß NHK 2010.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als überaltert eingestuft.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund- und Nutzflächen, wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen sind anhand der Liegenschaftskarte durchgeführt worden. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 187,2). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen; hier keine.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier Werkstätten/ Produktionsgebäude 40 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 anhand des tatsächlichen baulichen Gebäudezustand; hier 5 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden gesondert berücksichtigt; hier keine.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt 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. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV- Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungs-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vor-

gehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten abgeleitet; hier 0,97.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 (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. § 14 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattschuppen	Werkstatt- schuppen EG	100,00		2,50	250,00	3.000,00
Summe		100,00	-		250,00	3.000,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 480,00 €
jährlicher Reinertrag	= 2.520,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 29.115,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 931,68 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.588,32 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,20\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 5$ Jahren Restnutzungsdauer	× 4,554
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.233,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.115,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 36.348,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 36.348,21 €
	rd. 36.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen

abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt; hier 16 %.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszins objektspezifisch über die Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen mit 3,20 % abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Sachwert: 38.000 €

Ertragswert: 36.000 €

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

4.5.2. 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 nicht die Eigennutzung, sondern die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren (Nettokaltmiete, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz). Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Sachwertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Trubenhausen Blatt 867 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Trubenhausen, Flur 2, Flurstück 59/4, Alte Bahnhofstraße 4

wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

36.000 €

in Worten: Sechsdreißigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 14.05.2025


Dipl.-Ing. Ralf Schwabe
öffentlich bestellt und vereidigt

5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34578 Homberg (Efze)

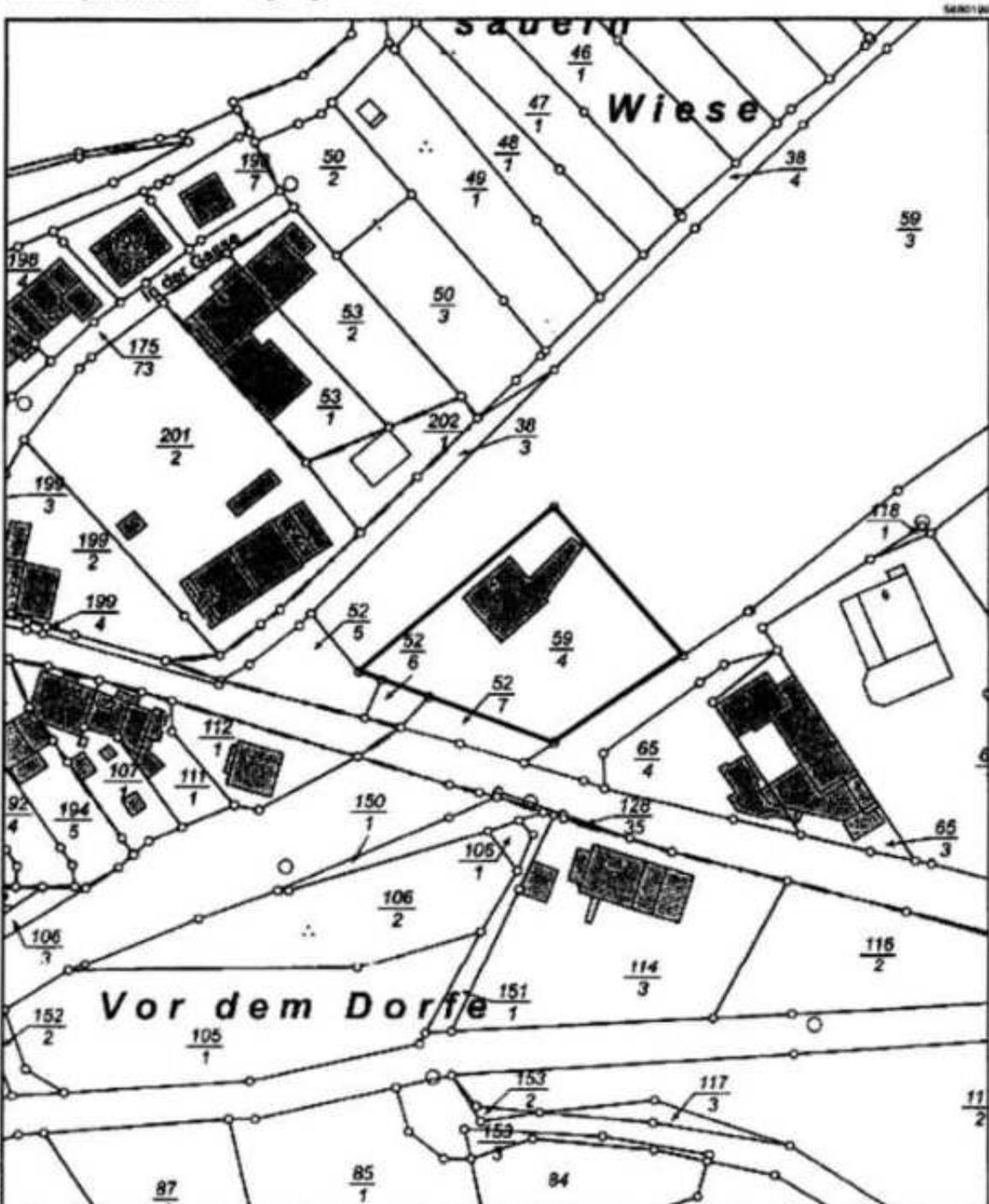
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 09.12.2024
Antrag: 202754344-2
AZ: 41/856/00228

Flurstück: 59/4
Flur: 2
Gemarkung: Trubenhausen

Gemeinde: Großalmerode
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel



(ohne Maßstab)

5.2. Fotodokumentation



Bild 1

südwestseitige Luftbild-
aufnahme von dem Werk-
stattschuppen und
nordöstlich angrenzendem
Holzschuppen



Bild 2

nordseitige Luftbildauf-
nahme mit Holzschuppen
im Vordergrund und Wild-
bewuchs auf dem südöst-
lichen Grundstücksteil



Bild 3

rückseitige Südostauf-
nahme



Bild 4

ebenerdige Straßenansicht
des Werkstattschuppens,
der ehemals als Kohle-
schuppen diente



Bild 5

Büro im nordöstlichen
Gebäudeteil



Bild 6

mittiger Lagerraum für
Kleinteile



Bild 7

südwestlicher Gebäudeteil
mit Blechdachdeckung



Bild 8

Holzschuppenanlage ist einsturzgefährdet; die Mini-Holz-hütte mit Satteldach auf Pkw-Hänger-Fahrgestell ist nicht Bestandteil der Wertermittlung



Bild 9

insgesamt desolat und abrissswürdig