Ingenieurbüro
SCHWABE

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 33/25
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Adresse:	Paradiesweg 5, 37213 Witzenhausen
Baujahr:	ca. 1950
Wohnflächen:	103 m²
Grundstück:	764 m², Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026
ermittelt mit rd. **108.000 €**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 22 Seiten, davon sind 17 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 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	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 des Gebäudes 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	7
3.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.1.5.	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.1.6.	Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	8
3.2.	Nebengebäude	9
3.3.	Außenanlagen	9
4.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	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.	Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	19
6.3.	Fotodokumentation	20

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer direkt angrenzenden Pkw-Garage und einer separaten Fertigteilgarage mit angrenzendem überdachtem Freisitz sowie Gartenteil
Objektadresse:	Paradiesweg 5, 37213 Witzenhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Witzenhausen Blatt 5897, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Witzenhausen, Flur 3, Flurstück 169/34, Gebäude- und Freifläche, Paradiesweg 5, Größe 764 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom:	23.04.2026
Eigentümer:	datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	09.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin
Ablauf der Ortstermin:	die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; die Eigentümer des Bewertungsobjektes bestätigten weder die anberaumten Termine noch waren sie zu dem letztmalig vorgeschlagenen Ortstermin anwesend, sodass die Besichtigung lediglich von außen erfolgen konnte; die vor Ort unter anderem gemachten Luftaufnahmen gewährten einen Einblick über den gartenseitigen Gebäudezustand sowie den hinteren Grundstücks-/Gartenteil mit Pkw-Garage und überdachtem Freisitz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Grundbuchauszug und Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege

	- Fotodokumentation über das Ingenieurbüro
Besonderheiten:	eine Innenbesichtigung fand nicht statt, das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

<u>großräumige Lage</u>

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Witzenhausen – Kleinstadt mit ca. 15.000 Einwohnern im Werra-Meißner-Kreis; gute Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grund-, Gesamt- und Berufsschulen sowie einem Fachbereich der Universität Kassel; überwiegend historisches Stadtbild mit solider Nahversorgung durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten; insgesamt ruhige attraktive Wohnlage mit naturnaher Umgebung
überörtliche Anbindung:	ländliche Abgeschiedenheit mit dennoch verkehrstechnisch guter Anbindung über die Bundesstraße 27 in Richtung Göttingen und in die ca. 29 km entfernte Kreisstadt Eschwege; geringe Entfernung zur Bundesautobahn 7 über Anschlussstellen Hedemünden und Hann. Münden; gute regionale Bahn- und Busverbindungen Richtung Kassel, Göttingen und Umgebung

<u>kleinräumige Lage</u>

innerörtliche Lage:	im westlich bebauten Stadtgebiet von Witzenhausen in einem gewachsenen Wohngebiet in sehr ruhiger Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich offene Wohnbebauung mit angrenzend üblich großen Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie/ geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßenanbindung und südostseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
Profil:	ebenes Geländeniveau
Grundstücksgröße	764 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	*Paradiesweg* – zweispurig ausgebaute Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg; gartenseits grenzt das Bewertungs-flurstück an die ebenfalls zweispurig ausgebaute Anliegerstraße *Heimstättenweg* an, sodass das Bewertungssgrundstück günstigerweise auch gartenseits zugänglich und befahrbar ist; insgesamt ist der *Paradiesweg* als auch der *Heimstättenweg* sehr gering frequentiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung; das Gebiet wird über ein Erdgasverteilernetz versorgt, ein Gasanschluss kann hier grundsätzlich möglich sein
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	entlang der südlichen Grundstückgrenze befindet sich eine baurechtlich zulässige Pkw-Garage; sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	in Abteilung II des Grundbuches Blatt 5897: 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

baubehördliche Beschränkungen

Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich weder um ein Einzeldenkmal noch ist es Bestandteil einer Baudenkmalgruppe

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes
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 bzw. über den Eigentümer in Erfahrung gebracht.
Die Berechnung der Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen erfolgte anhand der Liegenschaftskarte. 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 5,50 €/m², für den Freisitz 2,10 €/m² und für die Pkw-Garagen 35 € und 40 € im 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:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1950
Modernisierungen:	Fenster, Eingangsbereich mit Haustür, Außentreppe und Überdachung; sonst keine von außen erkennbar
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	10 Jahre (aufgrund des tatsächlichen augenscheinlich überalterten Erscheinungsbildes)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben
Außenansicht:	Rauputz mit weißem Anstrich; Sockel mit grauem Anstrich

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	225 m²	
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss:	54 m²
	Erdgeschoss:	55 m²
	Dachgeschoss:	48 m²

⇒ *die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; 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:	Mauerwerkbauweise
Geschosse:	eingeschossig; Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Naturstein/ Beton
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk mit Rauputz und teils mit Eternitplatten behangen; ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Erdgeschoss
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster neueren Baujahres
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion mit überalterter Ziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen Pultdachgauben
Balkon/Terrasse:	direkt am Wohnhaus keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

hier können keine Angaben gemacht werden, da keine Innenbesichtigung stattfand

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine erkennbaren
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine augenscheinlich erkennbaren
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig bis schlecht; entspricht deutlich nicht den heutigen hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungs-zustand:	noch solide Rohbaukonstruktion erkennbar; erhöhter Modernisierungsbedarf im vermutlich stark überalterten Zustand aller Ausbaugewerke

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: 20 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert (-9.712,50 €) wegen nicht stattgefundener Innenbesichtigung, sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

angrenzende Pkw-Garage (1)

direkt an das Wohnhaus angrenzende Pkw-Garage in massiver Mauerwerkkonstruktion mit sehr flachem Pultdach mit Deckung aus Wellasbestplatten; etwas geringe Größe für heute üblich große Pkw's; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeit über ein manuell bedienbares Hebe-Kipp-Tor

Fertigteilgarage (2)

Pkw-Garage aus Stahlbeton-Fertigteilen und Flachdach mit Bitumenabdeckung; übliche Größe als Fertigteilgarage; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeit über ein manuell bedienbares Hebe-Kipp-Tor

überdachter Freisitz

mit Gehwegplatten befestigter Freisitz; Holzkonstruktion mit Wellasbestabdeckung als Überdachung, ca. 20 m² Nutzfläche

Holzgartenhäuschen

Gartenhäuschen in Holzkonstruktion mit flachem Satteldach und defekter Bitumenabdeckung in üblicher Baumarktausführung; ca. 7,5 m² Nutzfläche

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang und daran anschließend Außentreppe und Eingangspodest; asphaltierte Pkw-Zufahrt zur vorderen Pkw-Garage; ebenfalls mit Gehwegplatten befestigte Fahrspuren zur hinteren Fertigteilgarage als auch befestigte Zuwegung zum Gartenteil; stark bewachsener ungepflegter Gartenteil mit dichter Grenzbepflanzung

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen bebaute Grundstück Paradiesweg 5 in 37213 Witzenhausen zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Witzenhausen	*5897*	*1*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Witzenhausen	*3*	*169/34*	*764 m²*

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 80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	764 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrund-stück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	09.06.2026	× 1,02	Extrapolation des stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,03	gute Grundstücks-ausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,05 €/m²	
Fläche (m²)		764,00	× 1,00	
Entwicklungs-stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 84,05 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			− 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 84,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 84,05 €/m²	
Fläche	× 764,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 64.214,20 € rd. 64.214,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 insgesamt 64.214 €.

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	Garage I	Garage II
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	225,00 m²	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 09.06.2026 (2010 = 100)	198,1		
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	737,00 €/m² BGF 1.460,00 €/m² BGI		
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	328.500,00 €		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	328.500,00 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 10 Jahre 87,50 % 287.437,50 €		
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	41.062,50 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	41.062,50 €	3.500,00 €	4.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		48.562,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+	1.900,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	50.462,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.214,00 €
vorläufiger Sachwert	=	114.676,50 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,03
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	118.116,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	9.712,50 €
(marktangepasster) **Sachwert**	=	108.404,30 €
	rd.	**108.000 €**

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten ▪ 20,00 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert von 48.562,50 € als Sicherheitsabschlag wegen nicht stattgefundener Innenbesichtigung	-9.712,50 €
Summe	-9.712,50 €

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 keine, außer den bereits in den NHK enthaltenen.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
gepflasterter Freisitz mit Überdachung	1.500,00 €
Holzgartenhäuschen	400,00 €
Summe	1.900,00 €

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.

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.

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 ordnungs-gemäßer 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 ordnungs-gemäßer 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 geschätzt aufgrund des augenscheinlich stark überalterten Gebäudezustandes 10 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 1,03.

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	überdachter Freisitz	20,00		2,10	42,00	504,00

	Wohnraum EG	55,00		5,50	302,50	3.630,00
	Wohnraum DG	48,00		5,50	264,00	3.168,00
Garage I	Stellplatz		1,00	-	35,00	420,00
Garage II	Stellplatz		1,00	-	40,00	480,00
Summe		123,00	2,00		683,50	8.202,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.202,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.296,56 €
jährlicher Reinertrag	=	5.905,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 64.214,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	513,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.391,73 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,574
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	51.620,42 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.214,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	115.834,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	9.712,50 €
Ertragswert	=	106.121,92 €
	rd.	**106.000 €**

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

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 0,80 %.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
Siehe unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung.

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	103	1.442
	106 € Garage/ Stellplatz	2	212
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	8.202	164
		Summe	**2.271**
		BWK (%)	**27,69**

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 108.000 €

Ertragswert: 106.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur sehr gering.

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 vorranging 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 Wertermittlungsstichtag 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 Witzenhausen Blatt 5897 eingetragene Grundstück Gemarkung Witzenhausen, Flur 3, Flurstück 169/34, Paradiesweg 5

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 mit rd.

108.000 €

in Worten: Einhundertachttausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 20.07.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

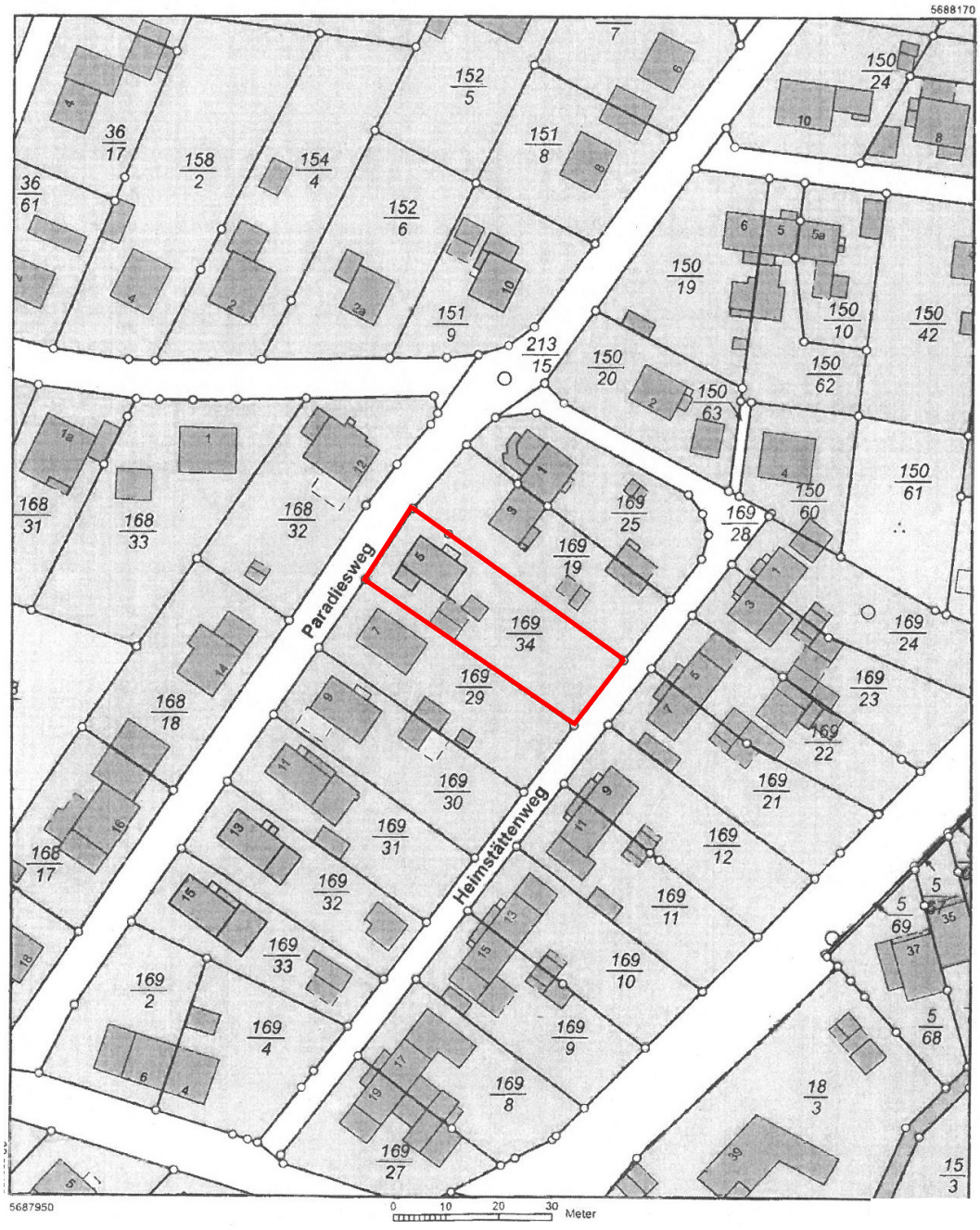
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 10.10.2025
Antrag: 203039923-1

Flurstück: 169/34
Flur: 3
Gemarkung: Witzenhausen

Gemeinde: Witzenhausen
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel



(ohne Maßstab)

6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche a	b	a*b	Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
Einfamilienwohnhaus Paradiesweg 5 37213 Witzenhausen		m	m	m²		m²
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss	6,80 1,20	10,80 3,50	73,44 4,20		
				77,64	1	**78**
2.	Erdgeschoss	6,80	10,80	73,44	1	**73**
3.	Dachgeschoss	6,80	10,80	73,44	1	**73**
4.	Spitzboden	nur Kriechboden				
	Bruttogrundfläche					**225**

Wohn- und Nutzflächen:

1. *Kellergeschoss*
   77,64 m² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 54

2. *Erdgeschoss*
   73,44 m² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 55

3. *Dachgeschoss*
   73,44 m² - 35 % (Abzug Wände, Treppe = Dachschrägen) rd. 48

4. *Spitzboden*
   Kriechboden -

Wohnflächen gesamt: **103**

Nutzflächen gesamt: **54**

6.3. Fotodokumentation



Bild 1

westseitige Luftaufnahme des Einfamilienwohnhauses mit direkt an das Wohnhaus angrenzender Pkw-Garage und im Hintergrund befindlicher Pkw-Garage



Bild 2

gartenseitige Südostansicht



Bild 3

das Bewertungsgrundstück ist gartenseits ebenfalls an die öffentliche Verkehrsstraße *Heimstättenweg* angeschlossen

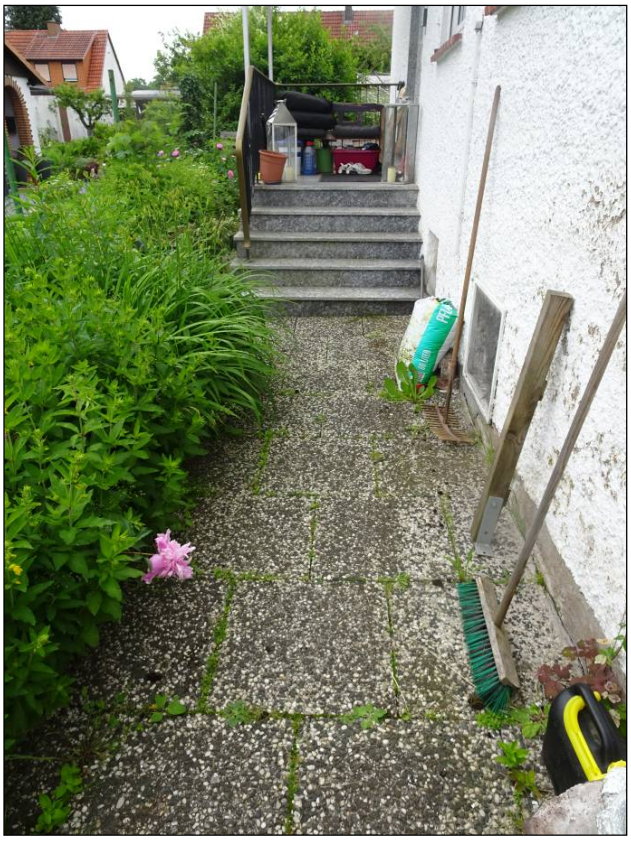


Bild 4

Zuwegung mit Eingangs-treppe ...



Bild 5

... zum Hauseingang



Bild 6

hofseitige Gebäudefront mit erneuerten Kunststoff-fenstern



Bild 7

Blick in den gartenseitigen Grundstücksteil mit rechts befindlichem überdachtem Freisitz