

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 41/2025
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Pkw-Garage
Adresse:	Am Töpfer 24, 37235 Hessisch Lichtenau/ OT Küchen
Baujahr:	1978
Wohnflächen:	208 m²
Grundstück:	1.055 m², Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026
ermittelt mit rd. **283.000 €**

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	4
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. privatrechtliche Situation	5
2.5. öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	6
3.1. Einfamilienwohnhaus	7
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.3. Gebäudekonstruktion	9
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	10
3.2. Außenanlagen	11
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1. Grundstücksdaten	11
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.3. Sachwertermittlung	13
4.4. Ertragswertermittlung	15
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
5. Verkehrswert	18
6. Anlagen	19
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	19
6.2. Bauzeichnungen	20
6.3. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	23
6.4. Fotodokumentation	25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Pkw-Garage

Objektadresse: Am Töpfer 24, 37235 Hessisch Lichtenau, OT Küchen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Küchen Blatt 603, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Küchen, Flur 6, Flurstück 42/8, Gebäude- und Freifläche, Am Töpfer 24, Größe 1.055 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 12.01.2026

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 19.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer des Bewertungsobjektes bestätigte den anberaumten Termin, sodass die Besichtigung von innen und außen stattfinden konnte; der Eigentümer informierte den Sachverständigen über die Historie des zu bewertenden Wohngebäudes

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege

- Grundrisse, Gebäudeschnitt und Ansichtszeichnungen über den Eigentümer

- Fotodokumentation über das Ingenieurbüro

Besonderheiten: keine

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Küchen ist ein sehr kleiner, stark ländlich geprägter Ortsteil mit nur ca. 200 Einwohnern der Kleinstadt Hessisch Lichtenau mit insgesamt 13.000 Einwohnern; Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden sich nur in den angrenzenden Nachbargemeinden/-städten
überörtliche Anbindung:	ländliche Abgeschiedenheit mit dennoch guter Verkehrsanbindung über Anschlussstelle Hessisch Lichtenau-Ost an die Bundesautobahn 44 sowie über die direkt tangierende Bundesstraße 7 in Richtung Kassel in ca. 25 km Entfernung und zur Kreisstadt Eschwege in ca. 20 km Entfernung als auch in Richtung Thüringen

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am nordöstlichen Ortsrand von Küchen in ruhiger Wohnlage mit umgebenden Wald- und Wiesenflächen
Art der Bebauung und Nutzungen	
in der Straße und im Ortsteil:	typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzend unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	Küchen wird direkt nördlich von der Bundesautobahn 44 und südlich von der Bundesstraße 7 tangiert, wobei die Bundesautobahn 44 an Küchen unterirdisch in einem Tunnel vorbeiführt und somit Lärm und Schadstoffe hier deutlich reduziert sind; sonst keine Beeinträchtigungen
Topografie/	
geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit südseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
Profil:	das Grundstück ist hanglagig mit einem Höhenunterschied von etwa einer Geschossebene, sodass gartenseitig das Erdgeschoss auf Geländeneiveau liegt und straßenseitig das Untergeschoss ebenerdig erschlossen wird
Grundstücksgröße	1.055 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Am Töpfer</i> – schmal asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehweg mit stark poröser Oberfläche; sehr gering frequentiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen	in Abteilung II des Grundbuches Blatt 8339 (nur das Flurstück betreffen) - lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) zugunsten des Nachbargrundstücks 42/9 - lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tunnelrecht, Benutzungsbeschränkungen) für die Bundesrepublik Deutschland - 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

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 Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der Grundrisszeichnungen und 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 5,60 €/m² sowie für die Pkw-Garage im Untergeschoss 40 € pro Monat

3. Beschreibung des Gebäudes 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:	voll unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Dachgeschoss als Vollgeschoss)
Baujahr:	1978
Modernisierungen:	Ausbau Balkon zu Wintergarten, sonst keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		2

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet: $\text{Alter} / GND * 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %

daraus ergibt sich:

$$\text{relatives Alter} = \text{Alter} / GND * 100\%$$

$$= 48/80 * 100$$

$$= 60 \% (> 55 \%)$$

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

$$RND = 1,0767 * 48^2 / 80 - 2,2757 * 48 + 1,3878 * 80$$

$$RND = 32,79 \text{ Jahre, rd. 33 Jahre}$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von über 48 Jahren ergibt sich bei 2 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **33 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben

Außenansicht:

Münchner Rauputz mit weißem Anstrich; Klinkersockel; braune Holzfenster, Balkonbrüstungen aus Holz sind teils verwittert; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	383 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Untergeschoss: 58 m ² (Wohnfläche) Flur, Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad 45 m ² (Nutzfläche) Hobbyraum, Heizung/ Waschkeller, Vorrat, Pkw-Garage Erdgeschoss: 110 m ² ; Flur, Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, WC, Büro, Balkon, Wintergarten Dachgeschoss: 73 m ² ; Flur, Wohn-, Schlafzimmer, Küche im Wohnraum integriert, Bad, Balkon (als Einliegerwohnung aber ohne Abgeschlossenheit zu den unteren Geschossen)

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

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkbauweise
Geschosse:	zweigeschossig; Unter-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk mit größtenteils 6 cm WDVS
Innenwände:	24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigdecken
Treppen:	gerade aufgesattelte Holzterasse mit Wangenteile aus einem durchgehenden Stück UG-DG
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster mit Außenrollläden
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit anschließendem Schleppdach über dem Wintergarten
Balkon/Terrasse:	Loggien im Erdgeschoss ca. 6 m ² und im Dachgeschoss ca. 18 m ² an südwestseitigem Giebel; Wintergarten an südöstlicher Gebäude-seite ca. 34 m ²
Pkw-Garage:	Pkw-Garagen-Anbau im Untergeschoss mit darüber befindlichem Wintergarten im Erdgeschoss (ehemalig Balkon siehe Anlage 6.2. Bauzeichnungen); übliche Garagengröße mit ca. 22 m ² Nutzfläche für normal große Pkw's; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über ein elektrisch betriebenes Hebe-Kipp-Tor

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; teils erneuerte Schalter
Heizung:	elektrisch betriebene Infrarot-Heizpaneele; Kaminofen im Erdgeschoss-Wohnzimmer; Warmwasser über Durchlauferhitzer (evtl. zukünftig kombinierbar mit Photovoltaikanlage)

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen; in Wohn- und Schlafzimmern Stabholzparkett
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel, Bäder gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, teils mit Paneele behangen
Türen:	holzfurnierte Innentüren, einflügelige Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im Erd- und Dachgeschoss ca. Anfang der 1990er Jahre modernisiert; Bad mit Badewanne im Untergeschoss aus dem Baujahr
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung im Erdgeschoss; in einfacher Ausstattung im Dachgeschoss
Ausstattung:	teils noch zeitgemäß dennoch mit deutlich erkennbarem Verschleiß

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine
energetischer	
Gebäudezustand:	mäßig, trotz 6 cm Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion mit noch zeitgemäßem, dennoch leicht verschlissenen Ausstattungsstandard; mittelfristiger Modernisierungsbedarf in dem Gewerk Heizung

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; Eingangstreppe mit sechs Kunststeinstufen und befestigtem Eingangspodest; gepflasterte Garagenzufahrt (gegenwärtig mit schwerem Baumaterial zugestellt); gepflasterte Grundstückszufahrt; mit Gehwegplatten befestigte Terrasse ca. 25 m² im südlichen Gartenteil; gartenseitige schmale Zuwegung; marode Gartenhütte (wertneutral); teils ungepflegte Rasenflächen; mit Maschendrahtzaun und Jägerzaun eingefriedet

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Am Töpfer 24 in 37235 Hess. Lichtenau/ OT Küchen zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026 ermittelt.

Grundbuch <i>Küchen</i>	Blatt <i>603</i>	lfd. Nr. <i>2</i>	
Gemarkung <i>Küchen</i>	Flur <i>6</i>	Flurstück <i>42/8</i>	Fläche <i>1.055 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 Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 23,00 €/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	=	19.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.055 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 23,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 23,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.02.2026	× 1,08	Extrapolation des stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,03	günstige Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,59 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.055,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 25,59 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 25,59 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 25,59 €/m ²	
Fläche	× 1.055,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 26.997,45 € rd. <u>26.997,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 insgesamt 26.997 €.

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
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	383,00 m²
Baupreisindex (BPI) 19.02.2026 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	813,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.549,58 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	593.489,14 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	593.489,14 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre
• prozentual	58,75 %
• Betrag	348.674,87 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	244.814,27 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	244.814,27 €

Gebäudesachwerte insgesamt	244.814,27 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 244.814,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.997,00 €
vorläufiger Sachwert	= 271.811,27 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,04
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 282.683,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 282.683,72 €
	rd. 283.000 €

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.

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.

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.

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.

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 unter Berücksichtigung von Modernisierungen; hier 33 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 1,04.

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 Gebäude-ertragswert 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	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
	Wohnung DG	73,00		5,60	408,80	4.905,60
	Wohnung EG	110,00		5,60	616,00	7.392,00
	Wohnung KG	58,00		5,60	324,80	3.897,60
Summe		241,00	1,00		1.389,60	16.675,20

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.675,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,30 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.218,83 €
jährlicher Reinertrag	= 12.456,37 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 26.997,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 728,92 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.727,45 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,70\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 33$ Jahren Restnutzungsdauer	× 21,662
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 254.040,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.997,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 281.037,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 281.037,02 €
	rd. 281.000 €

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 orts-üblichen 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 2,70 %.

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

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	1	359
	47 € Garage/ Stellplatz	1	47
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² Wohnfläche	241	3.374
	106 € Garage/ Stellplatz	1	106
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	16.675	334
Summe			4.220
BWK (%)			25,30

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 283.000 €

Ertragswert: 281.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um rd. 1 %.

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 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 Küchen Blatt 603 eingetragene Grundstück Gemarkung Küchen, Flur 6, Flurstück 42/8, Am Töpfer 24

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 mit rd.

283.000 €

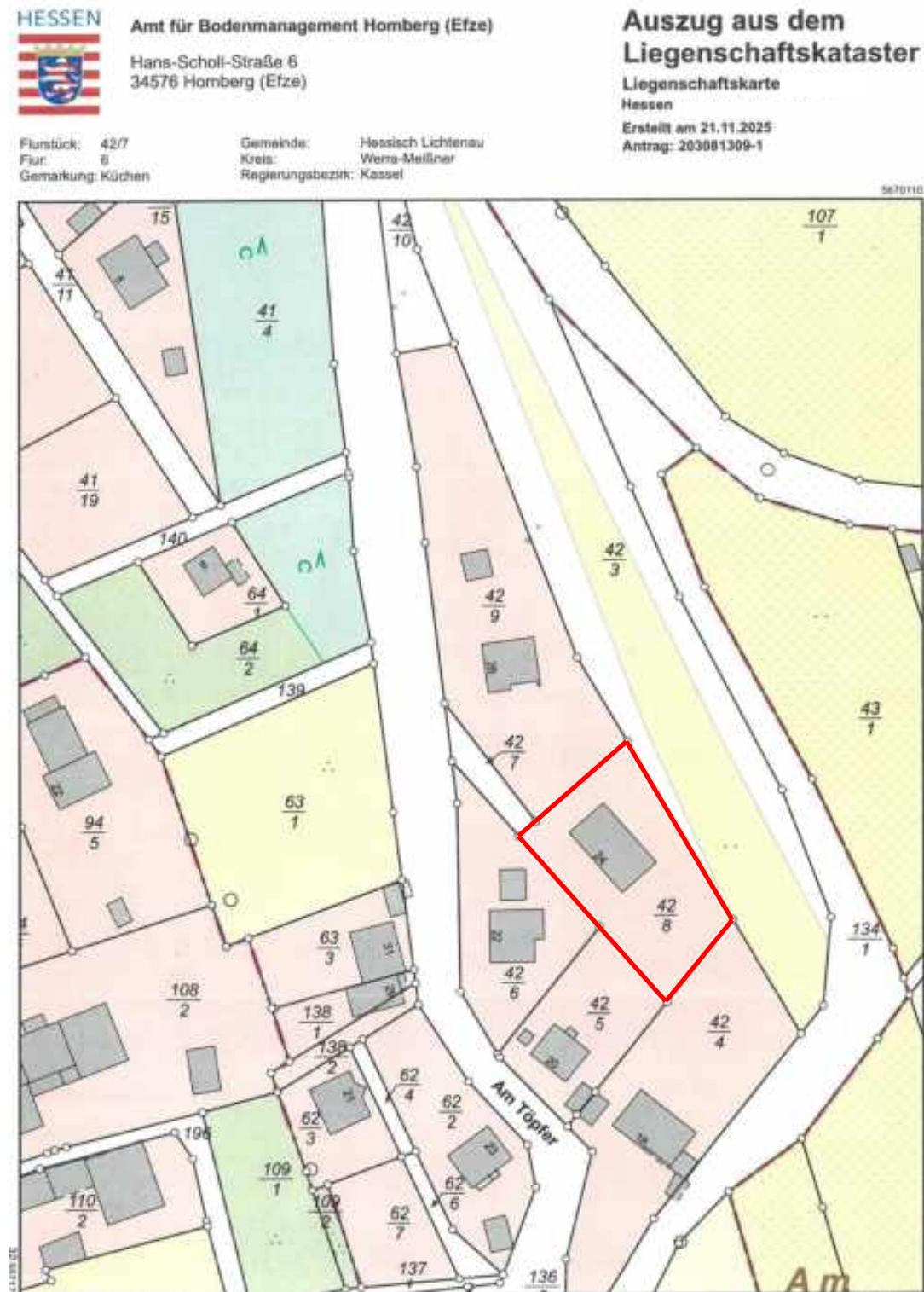
in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 31.03.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

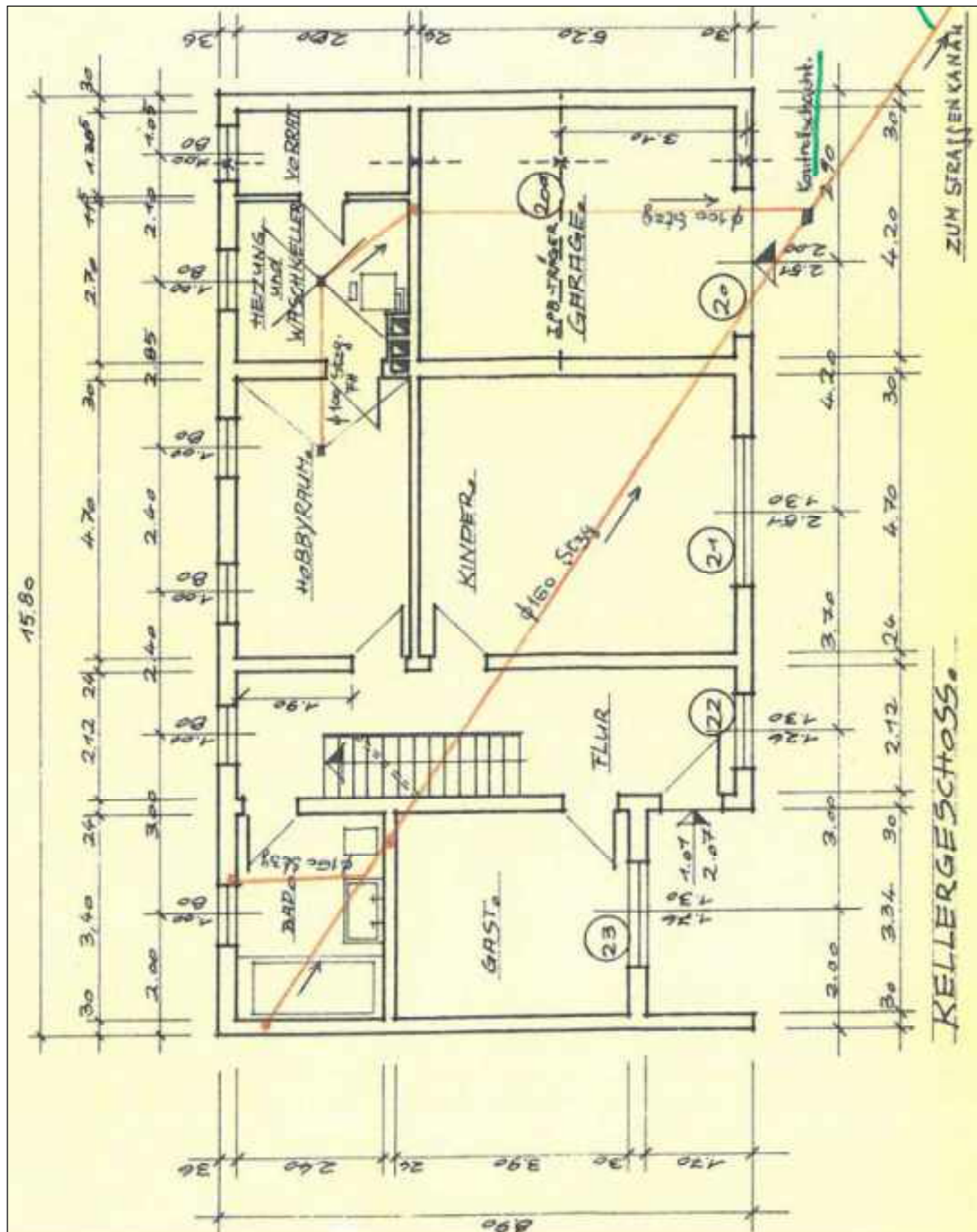
6. Anlagen

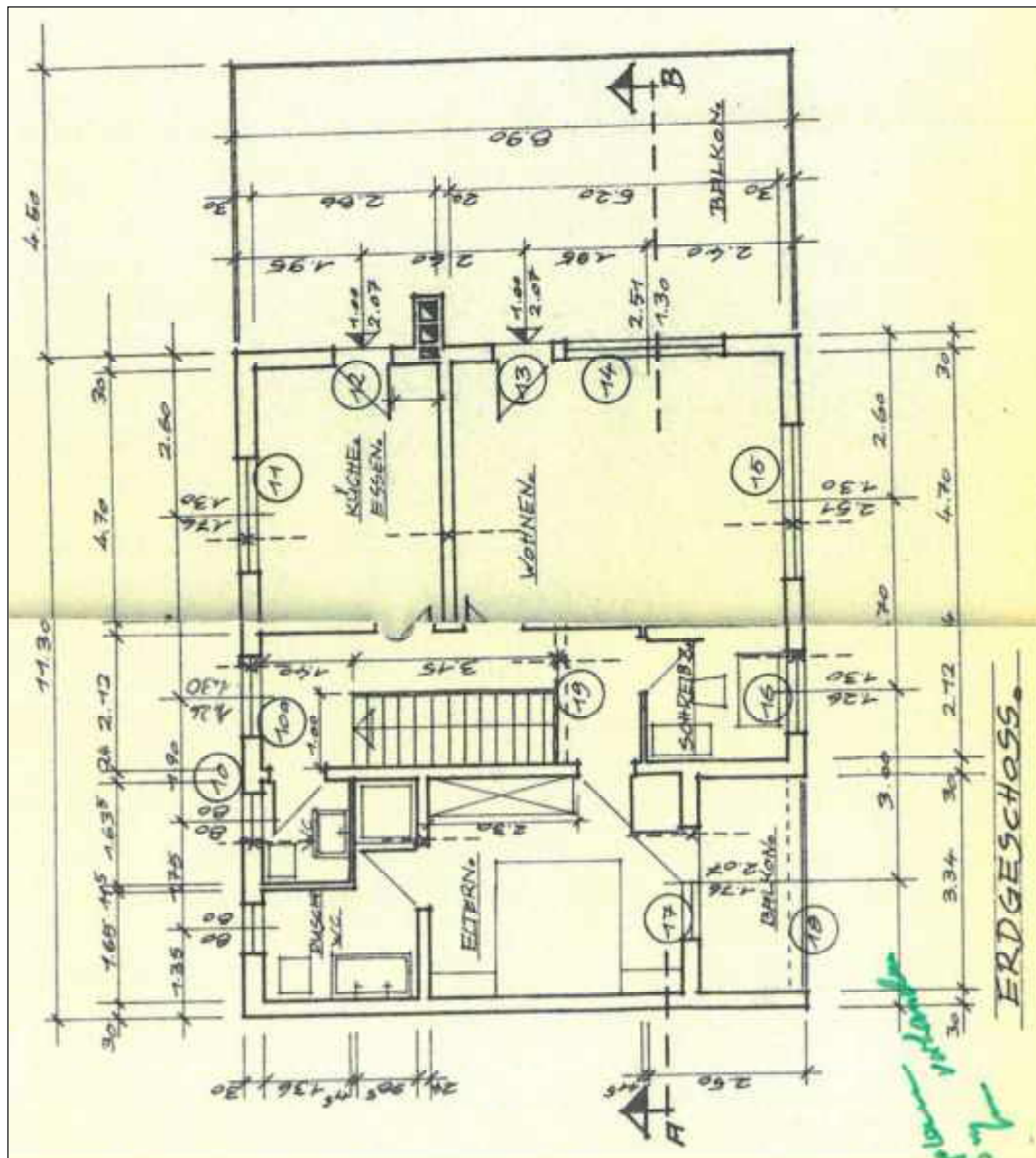
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

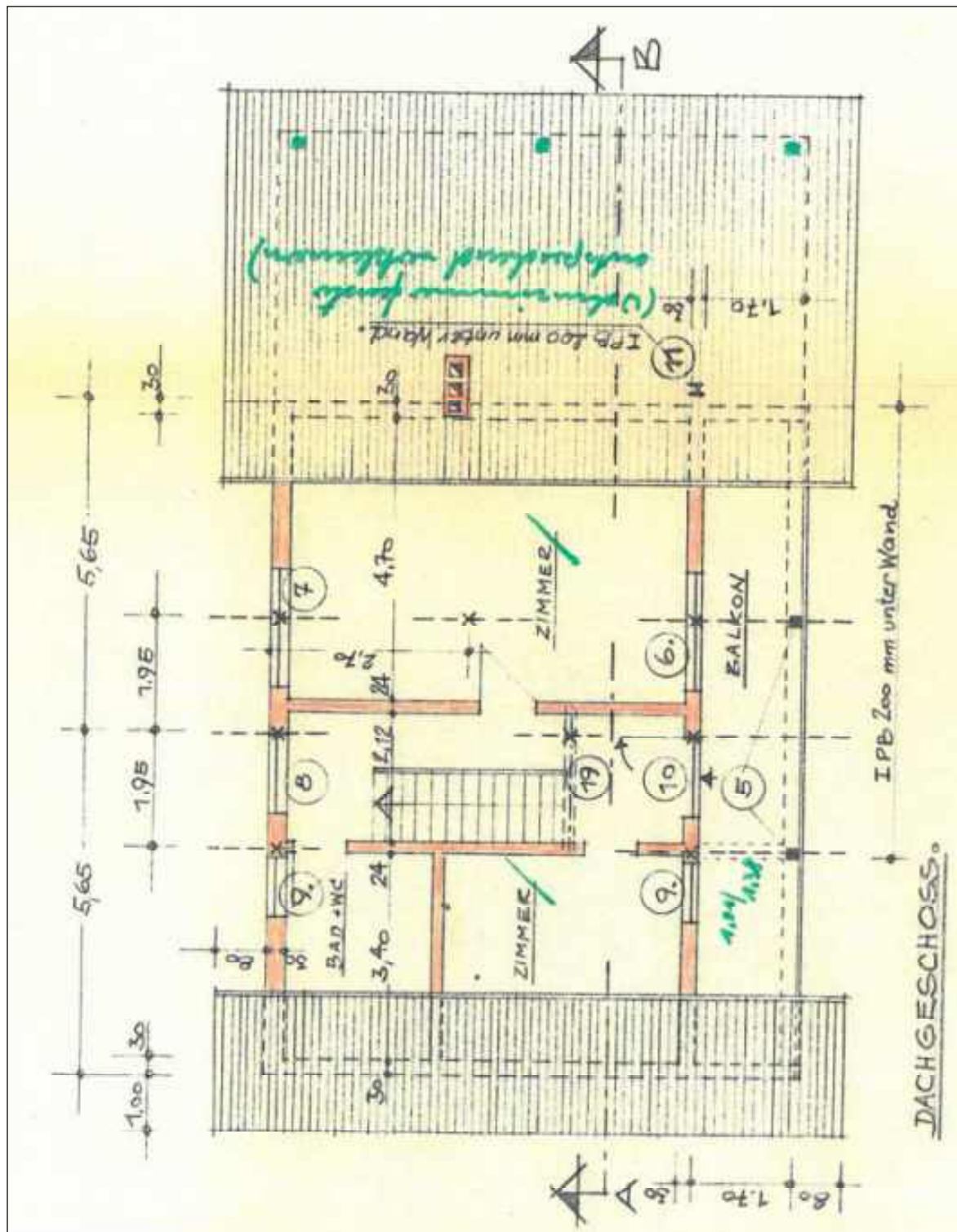


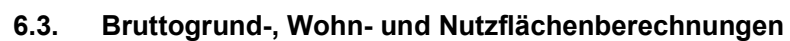
(ohne Maßstab)

6.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)









Objekt: Einfamilienwohnhaus, Am Töpfer 24, 37235 Hessisch Lichtenau/ OT Küchen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
		a	b	a*b	a	b	a*b	
Einfamilienwohnhaus Am Töpfer 24 37235 Hess. Lichtenau		m	m	m²	m	m	m²	m²
	Raumbezeichnung							
1.	<u>Kellergeschoss</u>							
1.1.	(Wohnraum) Flur (ohne Treppe)	2,12	8,24	17,47	1,00	3,50	3,50	13,97
	Gast	3,34	3,90	13,03				13,03
	Bad	3,34	2,40	8,02				8,02
	Kinder	4,70	5,20	24,44				24,44
gesamt								59,45
abz. 3 % Putz								1,78
Summe rd.								58
1.2.	(Nutzfläche)							
	Hobbyraum/ Werkstatt	4,70	2,80	13,16				13,16
	Heizung/ Waschkeller	2,70	2,80	7,56	0,50	1,00	0,50	7,06
	Vorrat	1,39	2,80	3,88				3,88
	Garage	4,20	5,20	21,84				21,84
gesamt								45,94
abz. 3 % Putz								1,38
Summe rd.								45
2.	<u>Erdgeschoss</u>							
	Flur	2,12	5,53	11,71				11,71
	Eltern	3,40	3,90	13,26				13,26
	Dusche/ WC, Gäste-WC	3,40	2,46	8,36				8,36
	Küche/ Essen	4,70	2,86	13,44				13,44
	Wohnen	4,70	5,20	24,44				24,44
	Schreibzimmer	2,12	2,60	5,51				5,51
	Wintergarten	8,00	4,20	33,60				33,60
	Balkon zu 1/2	3,34	1,70	5,68				2,84
gesamt								113,17
abz. 3 % Putz								3,40
Summe rd.								110

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)	Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
	a	b	a*b	a	b	a*b	
Einfamilienwohnhaus Am Töpfer 24 37235 Hess. Lichtenau	m	m	m²	m	m	m²	m²
Raumbezeichnung							
3. <u>Dachgeschoss</u>							
Flur	2,12	6,54	13,86				13,86
Zimmer	3,40	3,84	13,06				13,06
Bad	3,40	2,46	8,36				8,36
Zimmer	4,70	6,54	30,74				30,74
Balkon zu 1/2	10,70	1,70	18,19				9,10
gesamt							75,12
abz. 3 % Putz							2,25
Summe rd.							73

6.4. Fotodokumentation



Bild 1

südostseitige Luftaufnahme macht das nach Nordosten ansteigende Geländeprofil deutlich; im südwestlichen Grundstücksteil lagerndes Baumaterial (Dachziegel für eventuell geplante Dachdeckung)



Bild 2

südwestseitige Ansicht mit
schmaler Grundstücks-
zufahrt



Bild 3

vertikale Grundstücks-
draufsicht



Bild 4

südwestseitiger Balkon-
Giebel...



Bild 5

...und Zimmer im Dach-
Geschoss

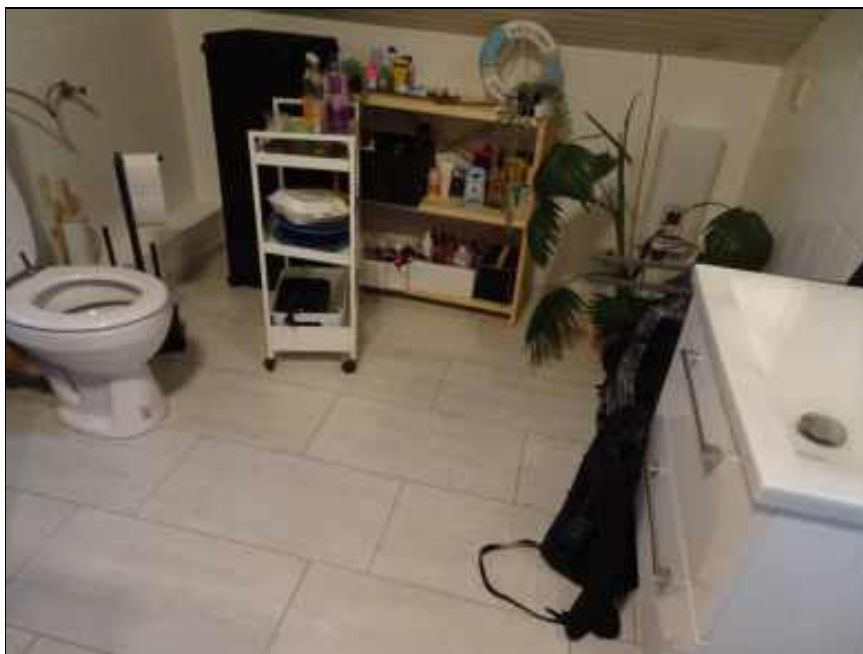


Bild 6

in den 1990er Jahren
modernisiertes Bad im
Dachgeschoss



Bild 7

offene Massivholztreppe
verbindet Flure EG-DG



Bild 8

Küche in technisch guter
Ausstattung im Erd-
geschoss



Bild 9

Wohnzimmer mit Kamin-
ofen und Blick zum Winter-
garten



Bild 10

Wintergarten befindet sich
über dem Garagenanbau



Bild 11

Duschbad im Erdgeschoss
ebenfalls mit Ausstattungs-
standard aus den 1990er
Jahren



Bild 12

Waschküche im
Untergeschoss



Bild 13

Bad im Untergeschoss mit
dem Baujahr entsprech-
endem Ausstattungs-
standard



Bild 14

repräsentativer Wohnraum
im Untergeschoss



Bild 15

mit Hausrat befüllte Pkw-Garage im Untergeschoss



Bild 16

gartenseitiger Grundstücksteil mit wert-neutralem Blechschuppen und auch hier teils lagerndem Baumaterial



Bild 17

südseitiger Grundstücks-
teil mit Gartenfläche und
gepflasterter Hofffläche, die
gegenwärtig mit Dach-
ziegeln für eine eventuell
geplante Dachdeckung
zugestellt ist



Bild 18

nur leicht mit Kies und
Schotter befestigte
Grundstückszufahrt