



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 06 K 26/24

AUSSENBESICHTIGUNG

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einer Gewerbehalle bebautes Grundstück,
Gießener Straße 79, 34560 Fritzlar



Wertermittlungstichtag: 06.05.2025
Qualitätstichtag: 06.05.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 581.000 €

GA Nr. 759/23/2025

Frielendorf, 27. Mai 2025

Das Gutachten besteht aus 24 Seiten und 6 Anlagen mit 9 Seiten (insgesamt 33 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Fritzlar erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
4. Wertermittlung.....	S. 10
4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 11
4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 14
4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 18
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 21
6. Schlussbemerkungen.....	S. 23
7. Quellenverzeichnis.....	S. 24
8. Anlagen.....	S. 25-33

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar, Schladenweg 1 34560 Fritzlar, Beschluss vom 26.03.2025, AZ 06 K 26/24
Beschluss:	„In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Fritzlar Blatt 4935 eingetragenen Grundstück Ild. Nr. 4, Gemarkung Fritzlar, Flur 6, Flurstück 1/12, Gebäude- und Freifläche, Handel u. Wirtschaft, Gießener Straße 79, 3232 m² ... ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestands- verzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige- rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben. Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“
Auftragsdatum:	26.03.2025 (Beschluss); Posteingang 05.04.2025
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	06.05.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Fritzlar erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 08.04.2025 an die Verfahrensbeteiligten

Tag des Ortstermins: Dienstag, 06.05.2025, 16:00 Uhr bis 16:45 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: die Mieterin (teilweise) und die Sachverständige

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Gewerbehalle (Lager- und Ausstellungshalle)

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Fritzlar
Grundbuch: Fritzlar, Blatt 4935
Grundstück: lfd. Nr. 4
Größe: 3.232 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Fritzlar
Flur: 6
Flurstück: 1/12

Lage: Gießener Straße 79, 34560 Fritzlar

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Akte beim Bauamt der Stadt Fritzlar, Akteneinsicht am 09.05.2025
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Stadt Fritzlar, Bauamt, 15.04.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf vom 26.05.2025
- Gewerbeauskunft: Gewerbeamt Stadt Fritzlar, 08.04.2025
- Altlastenauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 26.05.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 22.11.2024
- Grundbuchauszug vom 25.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ohne Datum

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
Das Objekt ist vermietet. Nähere Angaben s. separates Anschreiben an das Gericht.
Informationen zum Mietverhältnis konnten nicht eingeholt werden, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Gewerbebetrieb:
vor Ort ist ein Gewerbebetrieb angemeldet. Nähere Angaben s. separates Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden, sofern meine Außenbesichtigung ergeben hat.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
nicht bekannt. Es konnte keine Auskunft eingeholt werden, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung wurden soweit von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden, welche sich nicht im Besitz der Mieterin befinden.
- Grundbuch Abt. II. Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier Reallast) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung:
beim Ortstermin wurde das Gebäude anfangs betreten, im Anschluß konnte jedoch nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Gewerbegrundstück**in **Fritzlar, Gießener Straße 79**

Flur 6

Flurstücksnummer 1/12

Wertermittlungstichtag: **06.05.2025**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwick- lungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	47,34	3.232,00	153.000,00
Summe:			47,34	3.232,00	153.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Gewerbeflä- che		1.475,00	1.449,00	1989	40	8

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	86.940,00	16.228,80 € (18,67 %)	3,00	0,85	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	105,59 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	400,97 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,68
Verkehrswert/Reinertrag:	8,22

Ergebnisse	
Ertragswert:	617.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	599.000,00 €
gewogenes Mittel	612.000,00 €
./. 5% Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	./. 30.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	581.000,00 €
Wertermittlungstichtag	06.05.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Fritzlar; rd. 14.500 Einwohner; 88,81 km ² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Kassel rd. 18 km.
Autobahnzufahrten:	A 49 Kassel – Gießen rd. 4 km.
Bundesstraße:	B 450 anliegend.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Fritzlar rd. 300 m. ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 33 km.
Innerörtliche Lage:	am südlichen Stadtrand gelegen. Bushaltestelle fußläufig erreichbar.
Gewerbelage:	gute Lage in Gewerbegebiet an Einfallstraße zum Stadtzentrum.
Typische Bebauung:	verschiedene Gewerbeobjekte.
Beeinträchtigungen/ Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 46 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 71 m.
Grundstücksgröße:	3.232 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	enge Wohnstraße. Fahrbahn gepflastert, Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	freistehendes Gebäude.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Rechtliche Gegebenheiten	
Privatrechtliche Situation:	
Grundbuch:	Grundbuchauszug des Grundbuchs von Fritzlar, Blatt 4935 vom 02.01.2024 mit letzter Änderung vom 07.12.2023 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 1: gelöscht.

Lfd. Nr. 2: Reallast (Geldrente) für ...; Bewilligung vom 16.12.1997.

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 17.12.2024.

Anmerkung:

Sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung durch vorhandene Belastungen (hier Reallast) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor.

Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben:

Öffentlich-rechtliche Situation:**Altlasten:**

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Baulastenverzeichnis:

kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

besteht nicht, da das Objekt erst 1989 erbaut wurde und sich in einem Gewerbegebiet befindet.

Bauplanungsrecht**Flächennutzungsplan:**

dargestellt als G = gewerbliche Baufläche. FNP rechtskräftig am 12.05.2006.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht**Genehmigung:**

beim Bauamt der Stadt Fritzlar liegt eine Bauakte mit Genehmigung für die Errichtung einer Lager- und Ausstellungshalle mit büro- und Sozialräumen von 1989

vor. Des weiteren Genehmigungen für drei weitere Anbauten je in 1991, 1993 und 1995.

Die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage und der Nutzung wird daher angenommen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zu-

stand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Gewerbehalle: Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsfläche.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Gewerbehalle.

Stellplatzsituation/

Garagen:

Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof.

Vermietungssituation:

vermietet. Über die Ausgestaltung des Mietverhältnisses konnten keine Angaben recherchiert werden.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Art des Gebäudes:	freistehende, nicht unterkellerte eingeschossige Gewerbehalle in Leichtbauweise mit Satteldach.
Baujahr:	1989. Anbauten zur Erweiterung 1991, 1993 und 1995.
Modernisierungen:	Annahme: keine wesentlichen Modernisierungen seit den Baujahren.
Energieeffizienz:	Baujahrestypisch. Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.
Barrierefreiheit:	Zugang ebenerdig, Barrierefreiheit gegeben.
Außenansicht:	Fassade verputzt. Fensterrahmen weiß.
Eingangsbereich/Tore:	2 Sektionaltore erkennbar.
Konstruktion:	Tragwerk Stahlkonstruktion. Außenwände selbsttragende Faser-Zement-Wandelemente, isoliert oder Massivbauweise, Mauerwerk.
Fenster:	Metallfenster, weiß, Isolierverglasung. Sonnenschutz nicht vorhanden. Büroräume jedoch mit Rollläden.
Dach:	Holzdach; Eindeckung mit Welleternitplatten. Eindeckung der Anbauten mit Trapezblech.
Gebäudestandard:	mittlerer Ausstattungsstandard, Stufe 2,8 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).
Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluß an das öffentliche Netz.
Abwasserinstallation:	Anschluß an öffentliche Kanalisation.
Elektroinstallation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich; Annahme: zeitgemäß.
Heizung:	lt. Bauunterlagen: Öl-Zentralheizung Baujahr 1995.
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich.
besondere Bauteile:	keine erkennbar.

Nutzung, Raumaufteilung:

Erdgeschoss:	lt. Planunterlagen: Ausstellungs- und Verkaufsräume ineinander übergehend, Lager, Büro, Sanitäre Anlagen, Heizungs- und Öllageraum.
Nutzfläche Nfl.:	rd. 1.449 m ² (Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt)
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 1.475 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Zustand des Gebäudes:**Bauschäden:**

bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen gravierenden wertbeeinflussenden Bauschäden erkennbar.

Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkenntlich. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung:

Gewerbehalle zur Einzelhandelsnutzung, Standard Anfang der 1990er Jahre, gepflegter Zustand.

Außenanlagen:**Ver- und Entsorgung:**

Annahme: öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Stellplatz-, Hof- und Wegbefestigungen mit Betonsteinpflaster.

Nicht bauliche Außenanlagen: Rasenfläche.

Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Gewerbehalle, welche zu Einzelhandelszwecken genutzt wird, in guter Gewerbelage (an der B 450, Einfallstraße zum Stadtzentrum) der Stadt Fritzlar bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt für ein Gewerbegrundstück mit Gewerbehalle wird -da das Grundstück relativ klein ist (z.B. für eine Umnutzung/Neubebauung) und die Bebauung aus den 1980/90er Jahren stammt- eher als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objektspezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises im Geoportal-Hessen 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) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, ggf. Grundstückszuschnitt oder -größe – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	3.232 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	x 1,050	E1
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 47,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.232	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 47,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	47,25 €/m ²	
Fläche	x	3.232 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	152.712,00 € rd. 153.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt 153.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: durch die Lage direkt an der Bundesstraße 450, -Einfallstraße zum Stadtzentrum-, eine bessere Lage gegenüber der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone. Werterhöhung geschätzt mit 5%.

4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete (nur Annahme, da keine Auskunft erteilt wurde)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle			1.449,00		5,00	7.245,00	86.940,00
Summe			1.449,00	-		7.245,00	86.940,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle			1.449,00		5,00	7.245,00	86.940,00
Summe			1.449,00	-		7.245,00	86.940,00

Mangels anderer Auskünfte gehe ich in der Wertermittlung von der Annahme aus, daß die tatsächliche Nettokaltmiete der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete entspricht. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		86.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	16.228,80 €
jährlicher Reinertrag	=	70.711,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 153.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	4.590,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	66.121,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,020
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	464.170,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	153.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	617.170,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	617.170,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	617.170,82 €
	rd.	617.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes und die tatsächlich gezahlte Miete konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Gewerbe wird daher aus einer Auswertung von

- IS24 (ImmobilienScout24) für Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien (Bezug: Daten-Portal on-geo)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	2.608,20 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 1.449,00 m ² × 7,00 €/m ²	10.143,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	3.477,60 €
Summe		16.228,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

Ermittlung der standardbezogenen GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Hier der Ansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 40 Jahren für Gewerbehallen.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1989 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert (Annahme).

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1989 = 36$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier nicht der Fall.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Hier nicht der Fall.

4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	970,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.475,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.430.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.678.364,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.678.364,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	535.672,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		535.672,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.070,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	551.742,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	153.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	704.742,98 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	599.031,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	599.031,53 €
	rd.	599.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. S. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 970,00 €/m² BGF
rd. 970,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Hier 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (535.672,80 €)	16.070,18 €
Summe	16.070,18 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

3.5 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **617.000 €**,
der Sachwert mit rd. **599.000 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[599.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 617.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 612.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt **612.000 €**.

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Daher besteht für einen potentiellen Erwerber ein Risiko bezüglich des Zustandes, insbesondere im Inneren des Bewertungsobjektes.

Daher wird von dem ermittelten vorläufigen Verkehrswert ein Risiko- und Sicherheitsabschlag angesetzt, der nach meiner sachverständigen Auffassung mit 5% des vorläufigen Verkehrswertes anzusetzen ist (üblicher Ansatz nach Wertermittlungsliteratur 5-15%).

vorläufiger Verkehrswert		612.000 €
./.. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5% ./..	<u>30.600 €</u>
		581.400 €
	rd.	<u>581.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle (derzeitige Nutzung als Verkaufs- und Ausstellungshalle) bebaute Grundstück

Gemarkung Fritzlar, Flur 6, Flurstück 1/12,
Gießener Straße 79, 34560 Fritzlar
Gebäude- und Freifläche, 3.232 m²

welches nur **von außen** besichtigt werden konnte, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert - unter Berücksichtigung eines **Risikoabschlages wegen Außenbesichtigung** zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rund

581.000 €

**in Worten: fünfhunderteinundachzigtausend Euro
(401 m² / Nfl.)**

geschätzt.

Frielendorf, den 27.05.2025



K. Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp

Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Haftung erfolgt für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreter/Mieters/ Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 153. Ergänzungslieferung, Stand 05/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 76. Ergänzungslieferung, Stand 05/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Fritzlar:

Stadtverwaltung, Zwischen den Krämen 7, 34560 Fritzlar, Tel.: 05622-988-735

Kreisverwaltung Schwalm-Eder-Kreis:

Hans-Scholl-Straße 1, 34576 Homberg/Efze. Baulasten: Tel.: 05681-775-0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt

8. Verzeichnis der Anlagen:

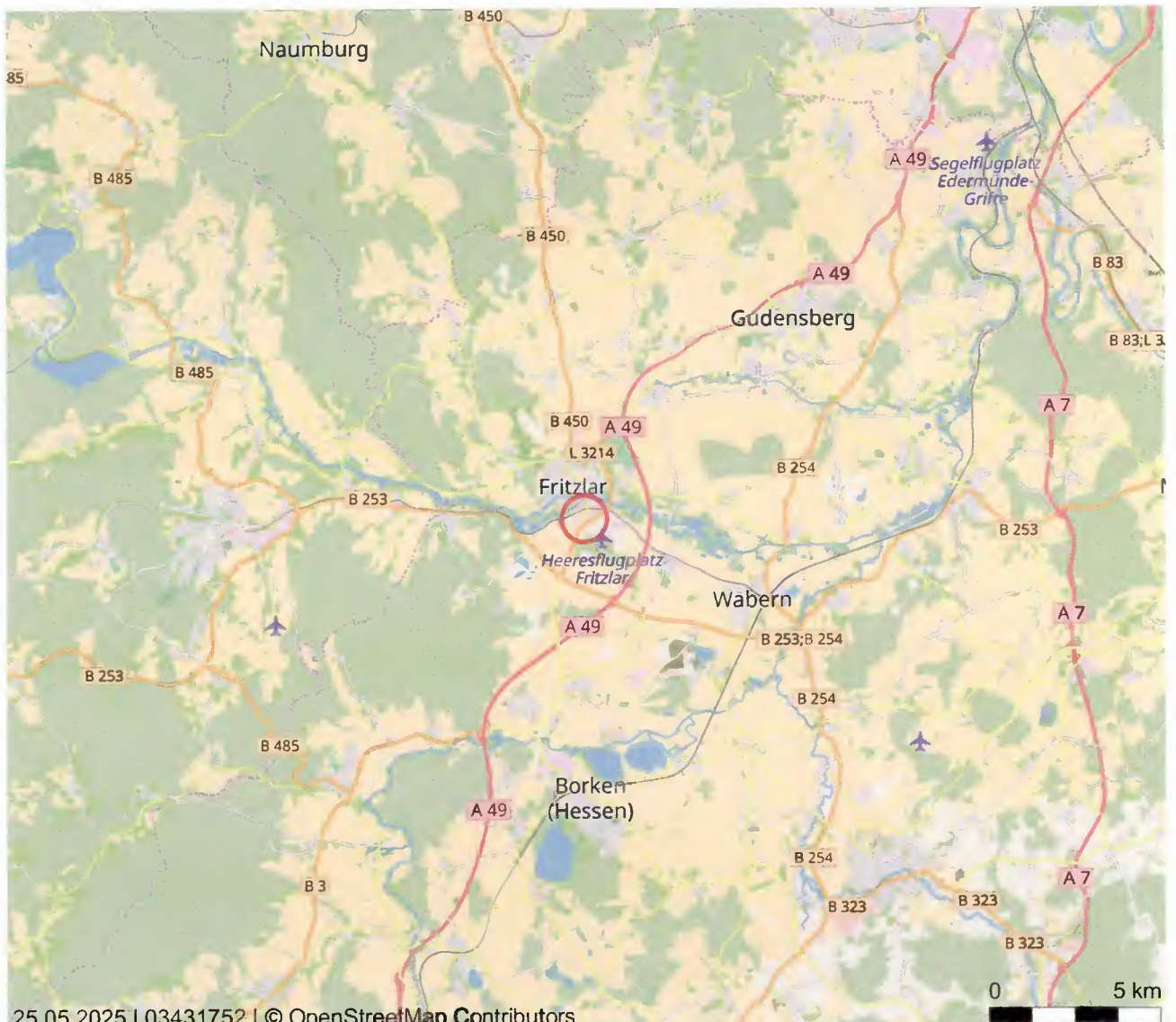
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Liegenschaftskarte 1:500 und 1:1.000
- Anlage 4: Nutzflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34560 Fritzlar, Gießener Straße 79



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wabern (2,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fritzlar (0,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (24,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (33,6 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (136,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Borken (Hessen), Stadt (8,2 km)



25.05.2025 | 03431752 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03431752 vom 25.05.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34560 Fritzlar, Gießener Straße 79



25.05.2025 | 03431752 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

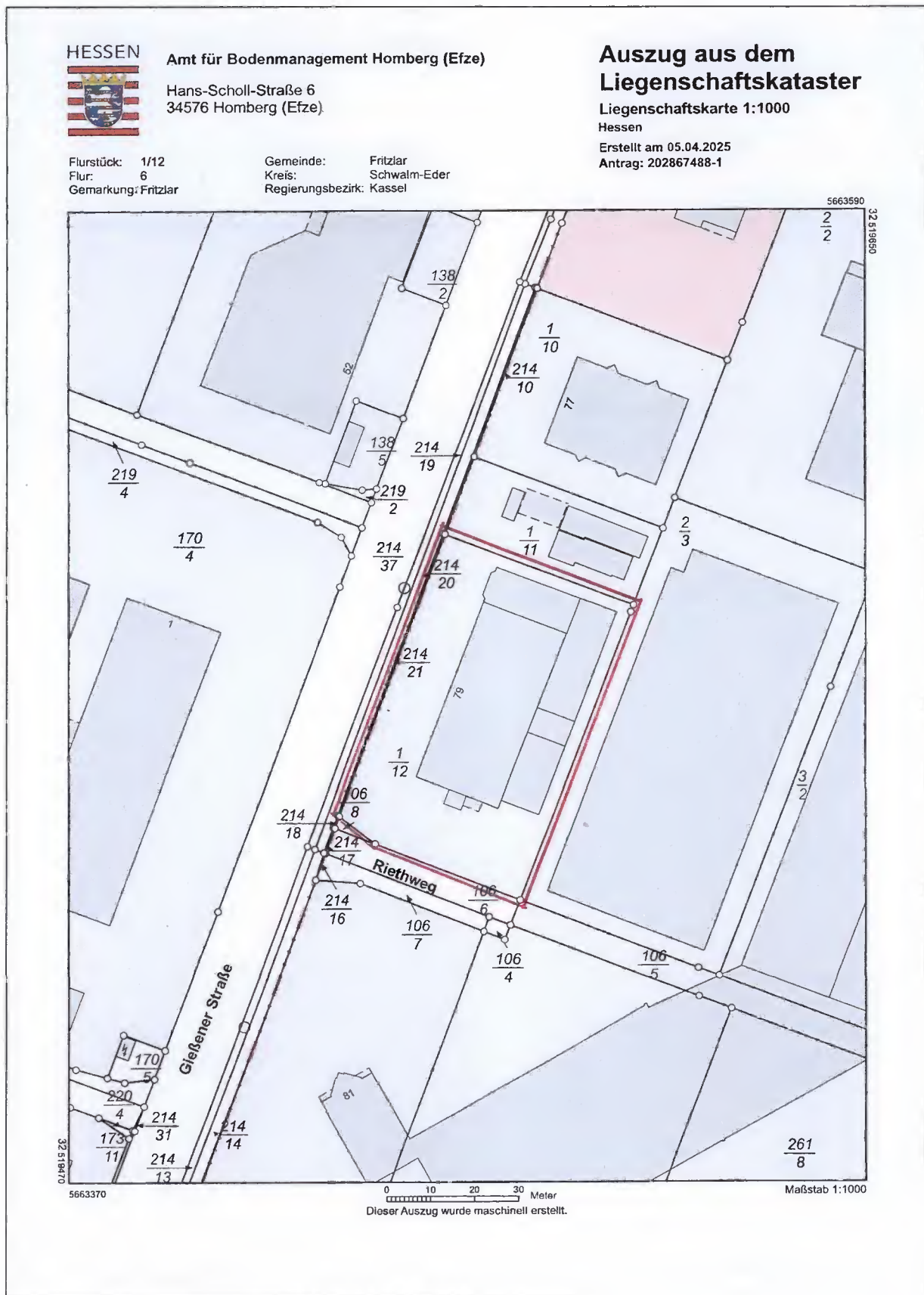
Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024**



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03431752 vom 25.05.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

Anlage 3: LageplanQuelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Nutzflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

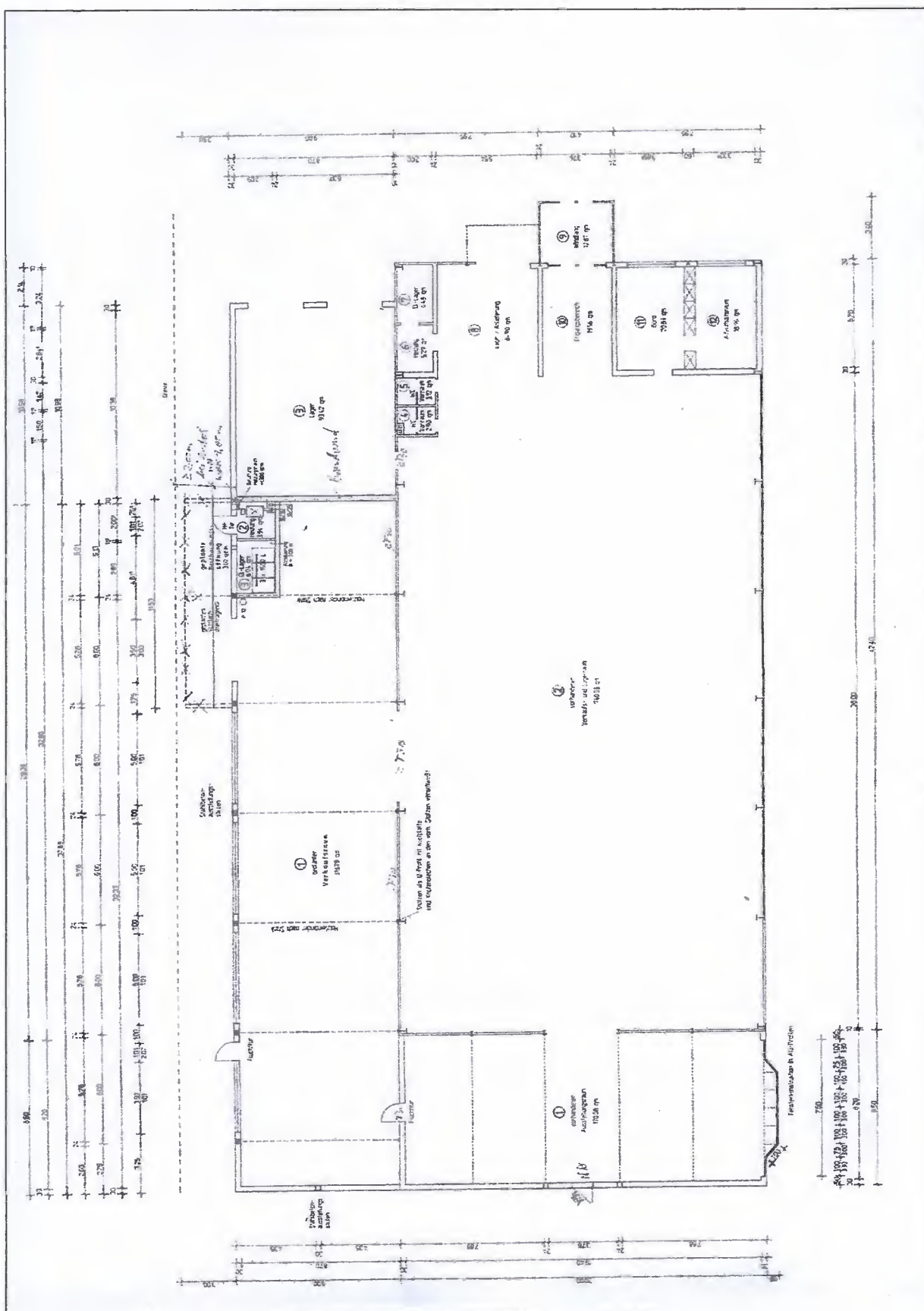
a) Nutzfläche – nach Planunterlagen

Erdgeschoß		m	m		m²
Lager	rd.	x	=		93,42 m²
WC	rd.	x	=		2,90 m²
WC	rd.	x	=		3,12 m²
Heizung	rd.	x	=		5,29 m²
Öllager	rd.	x	=		6,48 m²
Anlieferung	rd.	x	=		30,90 m²
Eingangsbereich	rd.	x	=		19,56 m²
Windfang	rd.	x	=		12,87 m²
Büro	rd.	x	=		20,83 m²
Aufenthaltsraum	rd.	x	=		18,96 m²
Verkaufsraum 1	rd.	x	=		740,53 m²
Ausstellungsraum	rd.	x	=		170,08 m²
Verkaufsraum 2	rd.	x	=		313,79 m²
Öllager	rd.	x	=		6,04 m²
Heizung	rd.	x	=		3,94 m²
	rd.	x	x		0,00 m²
Summe EG				=	1.448,71 m²
				rd.	1.449 m²

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Gewerbehalle		m	m		m²
Erdgeschoß	rd.	50,90	x 29,00	=	1.476,10 m²
Windfang	rd.	3,40	x 4,10	=	13,94 m²
Erker	rd.	4,75	x 0,66	=	3,14 m²
./l. Rücksprung	rd.	2,00	x 9,00	=	-18,00 m²
Summe					1.475,18 m²
				rd.	1.475 m²

*) Die Nutzflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt, bzw. den Planunterlagen entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen

Grundriss

Quelle: Bauakte, Bauamt der Stadt Fritzlar

Anlage 6: Objektfotos

Abb. 1: Umgebung: Gießener Straße stadteinwärts



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 3: Ansicht Eingangsseite



Abb. 4: Eingangsbereich



Abb. 5: Zufahrt Lager



Abb. 6: Seitenansicht, Ostseite



Abb. 7: Seitenansicht, Ostseite



Abb. 8: Seitenansicht, Straßenseite, Westseite



Abb. 9: Straßenseite, rückwärtiger Anbau



Abb. 10: Straßenseite, Westseite



Abb. 11: Rückseite, Nordseite



Abb. 12: Rückansicht, Nordseite und Östseite