



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

AZ: 32 K 12/24

**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

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)  
zum Zweck der Zwangsversteigerung**

über

Am Berg 10  
34621 Frielendorf  
  
Fon: 06691 | 96 68 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immwert-epp.de

ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück  
und ein mit einem Garagengebäude bebautes Grundstück,  
Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf-Todenhausen



Ifd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 44/2



Ifd. Nr. 2, Flur 9, Flurstücke 43/5 und 97/18

Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025  
Qualitätsstichtag: 13.05.2025

**Grundstück Ifd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 44/2  
Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 265.000 €**

**Grundstück Ifd. Nr. 2, Flur 9, Flurstücke 43/5 und 97/18  
Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 33.000 €**

**GA Nr. 754/23/2025**

Frielendorf, 30. Juni 2025

Das Gutachten besteht aus 52 Seiten und 5 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 63 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen für das Amtsgericht Schwalmstadt erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

## Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken: **287.000 €**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen .....	S. 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein .....	S. 7
<b>3. Grundstück Ifd. Nr. 1, Wohnhaus, Neuentaler Straße 33.....</b>	<b>S. 10</b>
3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 11
3.2 Grundstücksbeschreibung .....	S. 11
3.3 Gebäudebeschreibung .....	S. 12
3.4 Wertermittlung.....	S. 16
3.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 17
3.4.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 19
3.4.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 25
3.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 27
<b>4. Grundstück Ifd. Nr. 2, Garagengebäude, Neuentaler Straße 33.....</b>	<b>S. 29</b>
4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 30
4.2 Grundstücksbeschreibung .....	S. 31
4.3 Gebäudebeschreibung .....	S. 32
4.4 Wertermittlung.....	S. 33
4.4.1 Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche.....	S. 33
4.4.2 Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“.....	S. 38
4.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 38
<b>5. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken</b>	<b>S. 40</b>
5.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 41
5.2 Wertermittlung .....	S. 42
5.2.1 Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche.....	S. 42
5.2.2 Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“.....	S. 48
5.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21) .....	S. 48
6. Zusammenfassung der Ergebnisse .....	S. 50
7. Schlussbemerkungen.....	S. 51
8. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen .....	S. 52
9. Anlagen .....	S. 53-63

---

### **1. Vorbemerkungen**

#### **A) Auftrag**

Auftraggeber:

Amtsgericht Schwalmstadt, Steinkautsweg 2, 64613 Schwalmstadt

AZ 32 K 12/24, Beschluss vom 26.02.2025 und AZ 8/25,  
Beschluß vom 26.03.2025.

Verfahren unter dem GZ 32 K 12/24 miteinander verbunden  
lt. Beschluß vom 26.03.2025

**Beschluss 32 K 12/24:**

„In der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Todenhäusen Blatt 709, laufende Nummer 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 44/2, Gebäude- und Freifläche, Neuentaler Straße 33, 722 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 43/5, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Neuentaler Straße 33, 2.512 m<sup>2</sup> und

Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 97/18, Verkehrsfläche, K 53, 2 m<sup>2</sup>

... -Schuldner-

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-objektes 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. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

**Beschluss 32 K 8/25:**

„In der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Todenhäusen Blatt 709, laufende Nummer 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen ½ Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 44/2, Gebäude- und Freifläche, Neuentaler Straße 33, 722 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 43/5, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Neuentaler Straße 33, 2.512 m<sup>2</sup> und

Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 97/18, Verkehrsfläche, K 53, 2 m<sup>2</sup>

... -Schuldnerin-

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-objektes 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. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“

Auftragsdatum: 26.02.2025 (Beschluss); Posteingang 05.03.2025 und 26.03.2025, Posteingang 02.04.2025

Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 13.05.2025 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: zwei Miteigentümer je zu  $\frac{1}{2}$ ; weitere Angaben beim Amtsgericht Schwalmstadt erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 03.04.2025 und 30.04.2025 an die Verfahrensbeteiligten

Tag des Ortstermins: Dienstag, 13.05.2025, 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: zwei Mitarbeiter der Kreissparkasse Schwalm-Eder, einer der Miteigentümer und die Sachverständige

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung  
*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 Bewertungsobjekte: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Schwalmstadt  
 Grundbuch: Todenhauen, Blatt 709  
 Grundstücke: lfd. Nr. 1 und 2  
 Größe:  $722 \text{ m}^2 + 2.512 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = 3.236 \text{ m}^2$

Katasterangaben: Gemarkung: Todenhauen  
 Flur: 9  
 Flurstücke: 44/2, 43/5 und 97/18

Lage: Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf

**C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:**

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Gemeinde Frielendorf: keine Bauakte vorhanden. Kreisverwaltung Schwalm-Eder-Kreis: keine Bauakte vorhanden
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Gemeinde Frielendorf vom 18.03.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 23.06.2025
- Gewerbeauskunft: schriftlich durch die Gemeinde Frielendorf, 18.03.2025

- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Baulasten: Schwalm-Eder-Kreis, Bauen und Umwelt, 02.01.2025
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 26.06.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fach-literatur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

**D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:**

- Grundbuchauszug vom 30.12.2024
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 02.01.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 20.01.2025

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
lt. Eigentümer eine Wohnung vermietet, sonst Eigennutzung.
- Gewerbebetrieb:  
es ist vor Ort kein Gewerbebetrieb angemeldet.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind nicht vorhanden, soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar.
- Hausschwamm:  
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme anhand der Außenbesichtigung besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
liegt lt. Eigentümer nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:  
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:  
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrs-wertes 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 eingetragene Lasten und Beschränkungen (Insolvenzvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnte nur eine **Außenbesichtigung** durchgeführt werden.

**Besonderheiten, Vorgehensweise:**

Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus zwei separaten Grundstücken, welche rechtlich eigenständige Grundstücke mit einer lfd. Nr. im Grundbuch sind. Die Grundstücke gehören z. Zt. den selben Eigentümern und liegen zusammenhängend, daher bilden sie eine wirtschaftliche Einheit.

Nach § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten.

Daher erfolgt die Einzelbewertung jeden Grundbuchgrundstücks (Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuchs).

Neben dem Einzelausgebot können alle Grundstücke auch zusammen ausgetragen werden (Gesamtausgebot § 63 (2) ZVG). Daher wird auch der Gesamtwert der zwei Grundbuchgrundstücke ermittelt (Wert der wirtschaftlichen Einheit).

Dabei kann die Summe der Einzelverkehrswerte vom Wert der wirtschaftlichen Einheit abweichen.

Wenn die Grundstücke einzeln und separat versteigert werden, ergibt sich eine Überbausituation, da wie auf den Seiten 12 und 31 beschrieben und in Anlage 3 grafisch dargestellt, das Wohngebäude von Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 44/2 auf das benachbarte Grundstück lfd. Nr. 2 und dort auf Flurstück 43/5 überbaut ist.

Zur Zeit besteht ein sog. „Eigenüberbau“ ohne weitere Konsequenzen, da die Grundstücke den selben Eigentümern gehören und eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Sollten die Grundstücke in den Besitz zweier separater Eigentümer gelangen, ist eine Überbausituation nach § 912ff BGB gegeben (sachverständige Annahme; rechtliche Klärung der Situation fällt nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen).

Der Überbau ist zu dulden. Auf Grundstück lfd. Nr. 1 (Überbauer) lastet dann eine Überbaurente an Grundstück lfd. Nr. 2 (Überbauter).

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis.
Stadt / Einwohnerzahl:	Gemeinde Frielendorf; rd. 2.900 Einwohner; 44,81 km <sup>2</sup> Fläche. Ortsteil Todenhäusen rd. 770 Einwohner.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Homberg/Efze rd. 19 km, Fritzlar rd. 22 km, Kassel rd. 50 km entfernt.
Autobahnzufahrten:	A 7 Hannover-Würzburg rd. 17 km, A 49 Kassel-Gießen rd. 10 km.
Bundesstraße:	B 254 in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 60 km, Regionalbahnhof Neuental-Zimmersrode rd. 7,5 km.
Innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, westliches Ortsgebiet. Bushaltestelle (wenige Verbindungen) fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Frielendorf-Kernort, rd. 3 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	gemischte Nutzung: Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise oder landwirtschaftliche Nutzung.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	leichte Hanglage. Von Nord nach Süd abfallend.

### Erschließung

Straßenart und Ausbau:	überörtliche Verbindungsstraße mit eher geringem Verkehrsaufkommen. Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Glasfaseranschluß in naher Zukunft vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Hauptgebäude ist von Flurstück 44/2 auf das benachbarte Flurstück 43/5 überbaut, s.u. Abschnitt Überbau-situation.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

### Privatrechtliche Situation:

Grundbuch:	Grundbuch von Todenhäusen, Blatt 709 vom 30.12.2024 mit letzter Änderung vom 30.12.2024.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	Ifd. Nr. 1: gelöscht Ifd. Nr. 2: Verfügungsbeschränkung vom 27.08.2024

Lfd. Nr. 3: Insolvenzvermerk vom 01.10.2024

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 30.12.2024.

Anmerkung:

o.g. Eintragungen wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuchs 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:

liegen wie folgt vor: Überbausituation auf benachbartes Grundstück, s. auch S. 12 und S. 31 und Anlage 3, S. 56

### **Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:

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

*Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten wurde nicht vorgenommen.*

Baulastenverzeichnis:

es besteht kein Eintrag.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf, rechtskräftig 15.08.1997. Dargestellt als M = gemischte Baufläche.

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 Gemeinde Frielendorf liegt keine Grundstücksakte vor.

Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung inkl. Überbausituation (Eigenüberbau) wird jedoch aufgrund von Altbestand angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.

### **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 lt. Gemeindeauskunft in absehbarer Zeit nicht geplant.

*Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Stadtverwaltung. 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.*

**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung:

die Ver- und Entsorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nur Annahme anhand Außenbesichtigung).

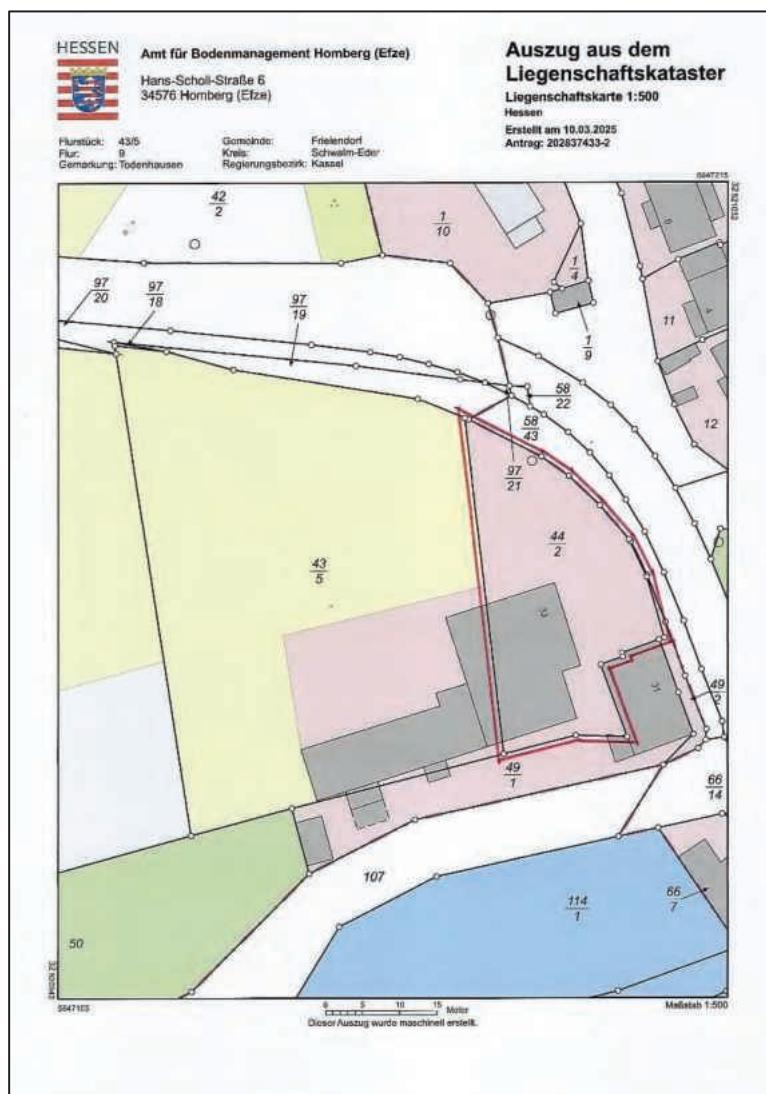
Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Hof- und Stellplatzfläche gepflastert oder geschottert, Wege- und Zufahrtsfläche geschottert. Stützmauer aus Betonsteinen.

Nicht bauliche Außenanlagen: Rasenfläche.

Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

**3. Einzelverkehrswert Neuentaler Straße 33, Flur 9, Flurstück 44/2, 722 m<sup>2</sup>**



### 3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das Zweifamilienhausgrundstück  
Flur 9 Flurstücksnummer 44/2

in Frielendorf, Neuentaler Straße 33  
Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,03	722,00	28.900,00
		Summe:	40,03	722,00	28.900,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		770,00	462,00	1960	70	31	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	22.891,20	7.643,82 € (33,39 %)	2,00	0,70	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	40,69 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-169,26 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	573,59 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,58
Verkehrswert/Reinertrag:	17,38

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	282.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	278.000,00 €
gewogenes Mittel	279.000,00 €
abzüglich 5% Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung:	./. 13.950,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	265.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025

### 3.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück (nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 7-9)

<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 0 - 23 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 23 - 45 m.
Grundstücksgröße:	722 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	unregelmäßig, langgestreckt.

### Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau:

Überbausituation: das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze vom Bewertungsgrundstück aus auf eine Länge von rd. 18,5 m und einer Breite von rd. 2 m – 6 m (insgesamt rd. 72 m<sup>2</sup>) auf das angrenzende Grundstück Flurstück 43/5 überbaut. S. auch Anlage 3

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 44/2 und Flurstück 43/5 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht, das benachbarte Grundstück Flurstück 43/5 ist das überbaute Grundstück.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (Annahme: seit der Bebauung von ca. 1960) **gehe ich von der Annahme aus**, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Nachbar hat den Überbau zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung).

Überbaurente: der entschuldbare Überbau ist durch eine Überbaurente, -basierend auf der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Überbauung, - zu entschädigen. Die Überbaurente wird in der Wertermittlung beim Bewertungsgrundstück wertmindernd angesetzt.

### Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung; Zweifamilienhaus mit (teil)ausgebautem Erdgeschoß, Hauptwohnung im Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Annahme anhand der Außenbesichtigung und Eigentümerangaben).

Wirtschaftliche Folgenutzung:

entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/  
Garagen:

keine Garage. Mehrere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

lt. Eigentümer ist die Wohneinheit im 1. Obergeschoß vermietet. Nettokaltmiete 650 €.

### 3.3 Gebäudebeschreibung

- 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 dies-bezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden! Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, Eigentümerangaben und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes, nicht unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Das Erdgeschoß dient als Keller und enthält lt. Eigentümer auch eine Wohneinheit. Das Dachgeschoß ist ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1960 (lt. Eigentümer und nach sachverständiger Schätzung).
Energieeffizienz:	baujahrestypisch; ohne erkennbare umfassende energetische Modernisierungen an der Gebäudehülle. Energieausweis liegt lt. Eigentümer nicht vor.
Barrierefreiheit:	Hauseingang barrierefrei ohne Stufen. Annahme, daß im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Ober-, und Dachgeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt, im Erdgeschoß teilweise verkleinkert. Sockel mit Klinker oder Fliesenriemchen verkleidet. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	stabile neuwertige Eingangstür aus Kunststoff, grau, mit schmalem verglastem Seitenteil.

#### Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Annahme: Massivdecken.

Treppen: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.  
 Fenster: Kunststofffenster, weiß, lt. Eigentümer neuwertig und 3-fach-verglast. Rollläden überwiegend keine vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.  
 Dachform: Satteldach.  
 Dacheindeckung: Betondachsteine, grau.  
 Dachflächen: lt. Eigentümer Dachdämmung von innen vorhanden.  
 Kamin: 1 Kamin, über Dach verlinkert.

**Nutzung, Raumaufteilung (Annahme):**

Erdgeschoss: Kellerräume, 1 Wohneinheit (lt. Eigentümer).  
 Obergeschoß: 1 Wohneinheit.  
 Dachgeschoß: 1 Wohneinheit.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 103 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Obergeschoß: rd. 195 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Dachgeschoß: rd. 164 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Gesamt rd. 462 m<sup>2</sup> Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir überschlägig ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Da keine Bauzeichnungen recherchiert werden konnten und eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, konnte die Wohnfläche nur behelfsmäßig und grob überschlägig geschätzt werden. S. Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 770 m<sup>2</sup>.

(Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen (nur Katasterkarte verfügbar) ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4)

**Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung: Annahme: zeitgemäße Ausstattung. Lt. Eigentümer in den letzten 2-3 Jahren diverse vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren.

Zustand: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Gebäudestandard: Annahme: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,8 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfacht, Stufe 5 = Luxus).

**Technische Gebäudeausstattung:**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Heizung, Warmwasser: lt. Eigentümer Heizungsanlage 2024 erneuert. Öl-Zentralheizung, Wärmepumpe, Warmwasserspeicher.

Sanitärausstattung: lt. Eigentümer alle Bäder komplett modernisiert.

Wegen Außenbesichtigung keine Verifizierung durch SV möglich.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen: PV-Anlage Baujahr 2022.

besondere Bauteile: 2 Balkone, Treppe zum Garten.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: lt. Eigentümer in den letzten 3 Jahren Erneuerung der Heizungsanlage und der Fenster. Diverse Modernisierungen im Gebäudeinneren, u.a. alle Bäder. Erneuerung der Hof- und Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster.

Bauschäden: soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar:

-diverse Unterhaltungsbesonderheiten an der Gebäudehülle wie

- umfassende Putzschäden, u.a. an Giebelseite (großflächige Ablösungen), Außenputz erneuerungsbedürftig.

- Schadstellen an der Dachentwässerung (Fallrohre, Rinnen erneuerungsbedürftig).

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

### 3.4 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 einem großen Wohnhaus mit (lt. Eigentümer) drei Wohneinheiten in einer ländlich-dörflich geprägten Gemeinde im Kreisgebiet bebaut. Die Kreisstadt Homberg/Efze ist rd. 9 km entfernt.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art - offensichtlich teilmodernisiertes großes Eigennutzungsobjekt in ländlich geprägter Lage - wird als prinzipiell vorhanden, jedoch eher 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigen-nutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 29 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags).

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.

### 3.4.1 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 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachteraus-schuss 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 lagegleichwerten 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, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 700 m <sup>2</sup> ( <i>Schätzung anhand Lageplan</i> )

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 722 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.05.2025	×	1,000

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	26,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	722	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	722 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	18.772,00 €
		rd.	<b>18.800,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **18.800,00 €**.

### 3.4.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

#### Sachwertberechnung:

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	770,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	568.260,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.063.782,72 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.063.782,72 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		55,71 %
• Faktor	x	0,4429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	471.149,37 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	471.149,37 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 18.845,97 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 489.995,34 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.800,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 508.795,34 €
<b>Sachwertfaktor</b>	× 0,70
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 356.156,74 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 78.200,00 €
<b>Sachwert</b>	= 277.956,74 €
	rd. 278.000,00 €

### Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

#### Bruttogeschoßfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung 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.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	37,5 %	28,0 %	23,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu-de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	720,00	11,5	82,80
2	800,00	37,5	300,00
3	920,00	28,0	257,60
4	1.105,00	23,0	254,15
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			894,55
gewogener Standard = 2,8			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 894,55 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus x 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG x 0,970

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße	x	0,810
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	737,99 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	738,00 €/m <sup>2</sup> 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### 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, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (471.149,37 €)	18.845,97 €
Summe	18.845,97 €

### 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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrs-wert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden plausibilisierend verwendet.

### Gesamtnutzungsdauer 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.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungs-staus 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 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 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	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1960 = 65$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 65 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

PV-Anlage	+ 12.000 €
Bauschäden, pauschal	-90.000 €
Überbaurente	-220 €
<b>boG gesamt</b>	<b>-78.220 €</b>

#### ▪ Werterhöhung durch PV-Anlage

<b>Energieeinspeisevergütung bei Eigenbetrieb der Anlage</b>		1)
Jahresenergieleistung	21.000 kWh	2)
Einspeisevergütung	x 0,0615 €/kWh	3)
Jahresertrag	= 1.291,50 €	
Bewirtschaftungskosten 5%	- 64,58 €	4)
jährlicher Reinertrag	1.226,93 €	
Barwertfaktor	x 9,763	5)
(17 Jahre RND; k = 7%)	—————	6), 7)
Barwert der		
Einspeisevergütung	= 11.978,47 €	
rd.	<b>12.000,00 €</b>	

- 1) s. (2), Bd. 12, Teil 9, Kap. 34, S. 9/34/4/1f., "Wertermittlung bei Photovoltaikanlagen"
- 2) nach plausibler Schätzung
- 3) Vergütung nach EEG 2021 bei Nennleistung über 10 kWp; s. (2), Bd. 12, S. 9/34/4/13, Tab. 4-8
- 4) pauschaler Ansatz mit rd. 5% des Rohertrags
- 5) Barwertfaktor, s. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV
- 6) Restnutzungsdauer RND = Gesamtnutzungsdauer GND - Alter der Anlage = 20 J. -3 J. = 17 J.
- 7) k = 7% aus Literaturangaben, s. o., S. 9/34/4/24

#### ▪ Wertminderung Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten

<b>Maßnahmen</b>	<b>Wertbeeinflussung</b>		
<b>Bauschäden</b>			
Fassadensanierung	=	rd.	90.000 €
Dachentwässerung erneuern	=	rd.	10.000 €
			—————
Gesamt	rd.	100.000 €	
	x	0,9	
			90.000 €

**geschätzte Wertminderung**      rd. **90.000 €**

- 1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2/1f
- 2) Dämpfungsfaktor (Marktanpassung)

▪ **Überbaurente, zu zahlen**

überbaute Fläche (Zeitpunkt des Überbaus)	rd.	72 m <sup>2</sup>	*
Bodenwert (Zeitpunkt des Überbaus)	rd.	5,00 € /m <sup>2</sup>	*
Liegenschaftszinssatz	rd.	3%	*
Laufzeit der Rente = Restnutzungsdauer	rd.	31 Jahre	*
Barwertfaktor (31 J., 3%)			20,000
Korrekturfaktor jährl. vorschüssige Zahlweise			1,030

\* geschätzt

Barwert der Rente:

$$\begin{aligned}
 & 72 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ € } / \text{m}^2 \times 3\% = 10,80 \text{ € } (\text{jährlich}) \\
 & 10,80 \text{ € } \times 20,000 \times 1,030 = 222,48 \text{ €} \\
 & \text{rd. } \underline{\underline{220 \text{ €}}} \text{ (absolut)}
 \end{aligned}$$

### 3.4.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG	103,00		-	0,00	0,00
		1. OG	195,00		-	0,00	0,00
		DG	164,00		-	650,00	7.800,00
Summe			462,00	-		650,00	7.800,00

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG	103,00		4,20	432,60	5.191,20
		1. OG	195,00		4,20	819,00	9.828,00
		DG	164,00		4,00	656,00	7.872,00
Summe			462,00	-		1.907,60	22.891,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -15.091,20 € ab**, da wegen Eigennutzung teilweise keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht gesondert berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht. Eine Minderertrag macht sich dann nicht wertbeeinflussend bemerkbar.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>22.891,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 7.643,82 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.247,38 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,00 % von 18.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 376,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.871,38 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz	<b>x 22,938</b>
und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 341.119,71 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 18.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 359.919,71 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 359.919,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 78.200,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 281.719,71 €</b>
	<b>rd. 282.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit 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. Nebenflächen sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 462,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>		6.468,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		457,82 €
Summe			7.643,82 €

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnitte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen, objektartspezifisch angepaßt und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamt- und Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren; 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.

#### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und dem-zufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **287.000 €**,  
der Ertragswert mit rd. **282.000 €** 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.

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

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,40 \text{ (a)} \times 1,00 \text{ (b)} = 0,400$  und  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $1,00 \text{ (c)} \times 1,00 \text{ (d)} = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[278.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 282.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{279.000,00 \text{ €}}$ .

## **Verkehrswert**

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt 279.000 €.

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	279.000 €
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5%    ./. <u>13.950</u> €
	265.050 €
	<b>rd. <u>265.000</u> €</b>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück

Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf,  
Gemarkung Todenhagen, Flur 6, Flurstück 104/2,  
Gebäude- und Freifläche 722 m<sup>2</sup>,

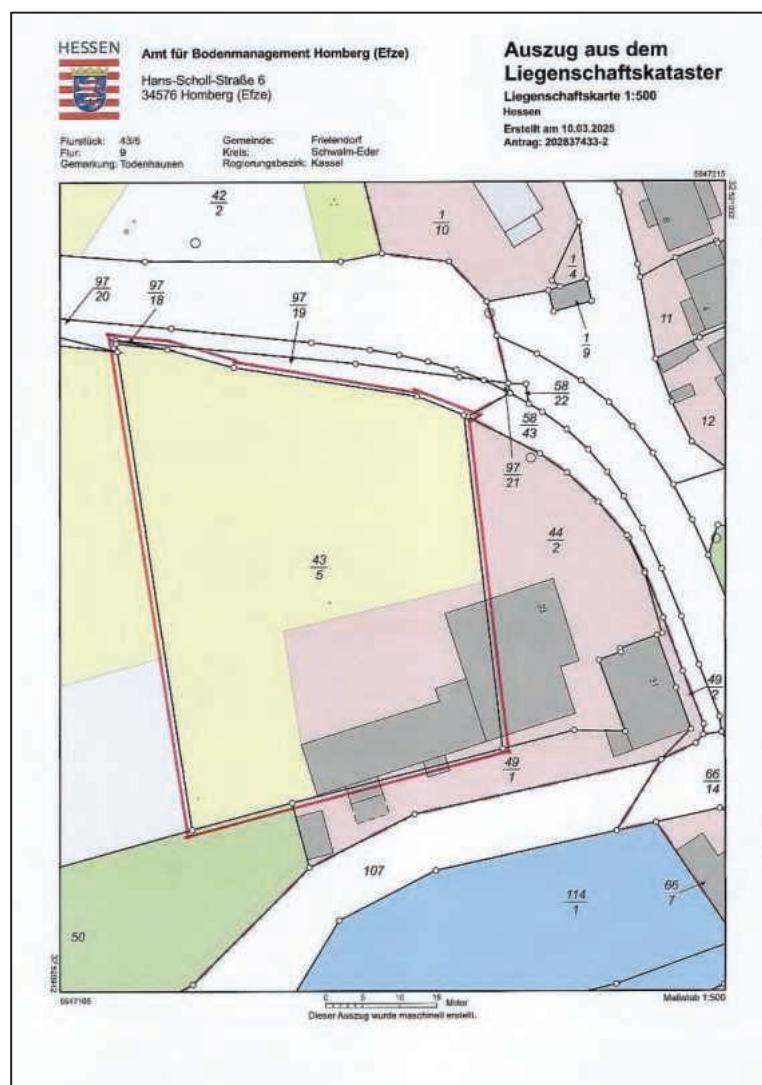
wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert -und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen **Außenbesichtigung-** zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rund

**265.000 €**

**in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro  
(= 574 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

**4. Einzelverkehrswert Neuentaler Straße 33, Flur 9, Flurstücke 43/5 mit 2.512 m<sup>2</sup> und 97/18 mit 2 m<sup>2</sup>**



## 4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das Garagengrundstück

Flur 9

Flurstücksnummer 97/18 u.a.

in Frielendorf, Neuentaler Straße 33-a

Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- teilbereiche	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
bebaute Fläche	baureifes Land	frei	26,54	618,00	16.400,00	
hausnahes Gartenland	baureifes Land	frei	2,60	1.896,00	4.930,00	
Summe:			29,14	2.514,00	21.330,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- teilbereiche	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
bebaute Fläche	Garage		176,00		1975	60	12

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereiche	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
bebaute Fläche	1.920,00	332,40 € (17,31 %)	2,00	0,90	
hausnahes Gartenland	0,00	0,00	0,00	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	---- €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	---- €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,23
Verkehrswert/Reinertrag:	22,05

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	34.830,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	35.130,00 €
gewogenes Mittel	35.000,00 €
abzüglich 5% Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	./. 1.750,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	33.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025

## 4.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 7-9)

### Gestalt und Form

Mittlere Breite:	rd. 44 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 45 - 67 m.
Grundstücksgröße:	2.514 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	unregelmäßig.

Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Es ist nicht bekannt, ob separate, vom Nachbargrundstück Flurstück 44/2 unabhängiger Anschlüsse von Wasser-, Strom-, und Abwasserleitungen vorhanden sind. Annahme: keine eigenständigen Hausanschlüsse und Leitungen für Wasser, Strom und Kanal vorhanden!
-------------	---

### Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau:	Überbausituation: das Gebäude des Nachbargrundstücks Flurstück 44/2 ist an der östlichen Grundstücksgrenze aus auf eine Länge von rd. 18,5 m und einer Breite von rd. 2 m – 6 m (insgesamt rd. 72 m <sup>2</sup> ) auf das Bewertungsgrundstück Flurstück 43/5 überbaut. S. auch Anlage 3.
----------	--

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 44/2 und Flurstück 43/5 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht jedoch eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück ist das überbaute Grundstück.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (Annahme: seit der Bebauung von ca. 1960) **gehe ich von der Annahme aus**, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Überbau ist zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung).

Überbaurente: der entschuldbare Überbau ist durch eine Überbaurente, -basierend auf der Höhe des Boden-wertes zum Zeitpunkt der Überbauung,- zu entschädigen. Die Überbaurente wird in der Wertermittlung beim Bewertungsgrundstück werterhöhend angesetzt.

### Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Garagengebäude.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	entspricht der derzeitigen Nutzung.
Vermietungssituation:	lt. Eigentümer keine Vermietung.

### 4.3 Gebäudebeschreibung

- Vorbemerkungen s. S. 13.

#### Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Gebäude konnte <b>hur von außen</b> besichtigt werden! Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, Eigentümerangaben und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.
Art des Gebäudes:	Garagengebäude: einseitig an Wohnhaus angebautes nicht unterkellertes eingeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise. Bestehend aus vier Garagenplätzen und Abstellfläche (soweit anhand Außenbesichtigung erkennbar.)
Baujahr:	ca. 1975 (nach sachverständiger Schätzung).
Außenansicht:	Kalksandsteinsichtmauerwerk. Sockel Beton.
Gartentore:	manuelles Schwintor aus Metall, 4 Stück.

#### Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk auf Betonsockel.
Geschossdecke:	Annahme: Massivdecke.
Fenster:	mit Glasbausteinen; zwei Kunststofffenster.
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten; Satteldach mit Betondachstein-eindeckung.

#### Flächen:

Nutzfläche Nfl.:	rd. 150 m <sup>2</sup> Nfl.
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 176 m <sup>2</sup> . (Die Berechnung der Flächen wurde von mir überschlägig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, hier mangels anderer Unterlagen anhand der Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.)
<b>Innenausstattung, technische Gebäudeausstattung und Zustand:</b>	

Ausstattung:	Annahme: einfache Ausstattung, keine Modernisierung.
Zustand:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Gebäudestandard:	Annahme: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).
Wasserinstallation:	nicht bekannt, ob eine Wasserinstallation vorhanden ist und ein eigenständiger Wasseranschluß besteht.
Abwasserinstallation:	Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	Installation offensichtlich vorhanden. Nicht bekannt, ob ein eigenständiger Stromanschluß besteht.
Bauschäden:	soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar keine wesentlichen wertbeeinflussenden Schäden und Mängel vorhanden  Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

#### 4.4 Wertermittlung

##### Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Todenhausen	709	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Todenhausen	9	43/5
Todenhausen	9	97/18
Fläche insgesamt:		<b>2.514 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaute Fläche	Garage	618 m <sup>2</sup>
hausnahes Gartenland	Garten	1.896 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.514 m <sup>2</sup>

##### Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigenutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des

##### 4.4.1 Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

###### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 700 m <sup>2</sup> ( <i>Schätzung anhand Lageplan</i> )

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 13.05.2025

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= Endhaus
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.514 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 618 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.05.2025	×	1,000

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	Endhaus	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	26,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	618	×	1,023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>26,60 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>26,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	618 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>16.438,80 €</b> <u>rd. 16.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **16.400,00 €**.

## Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“ Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	43.120,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	80.720,64 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	80.720,64 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	16.144,13 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		16.144,13 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	807,21 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	16.951,34 €
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	16.400,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	33.351,34 €
<b>Sachwertfaktor</b>	x	0,90
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	=	30.016,21 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	220,00 €
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	=	30.236,21 €
	rd.	30.200,00 €

### Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

#### Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung 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: Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} \quad = \quad 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd.                            245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Außenanlagen**

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (16.144,13 €)	807,21 €
Summe	807,21 €

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

Das 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1975 = 50$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	220,00 €
* Überbaurente	220,00 €
Summe	220,00 €

Ermittlung der Überbaurente s. S. 24.

## Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage				4,00	-	0,00	0,00
Summe			-	4,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage				4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe			-	4,00		160,00	1.920,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.920,00 € ab**, da wegen Eigennutzung keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>1.920,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 332,40 €
<b>jährlicher Rein ertrag</b>	= 1.587,60 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,00 % von 16.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 328,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 1.259,60 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	x 10,575
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 13.320,27 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.400,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	= 29.720,27 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 29.720,27 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+ 200,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	= 29.920,27 €
	rd. 29.900,00 €

### Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	38,40 €
Summe		332,40 €

Ansonsten s. Ertragswertverfahren S. 24

#### 4.4.2 Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

##### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		2,60 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>2,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.896,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.929,60 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.929,60 €</b>
	rd.	<b>4.930,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **4.930,00 €**.

#### 4.5 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebaute Fläche		29.900,00 €	30.200,00 €
hausnahes Gartenland		+ 4.930,00 €	+ 4.930,00 €
Summe	-----	34.830,00 €	35.130,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **35.130,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **34.830,00 €**.

#### Verkehrswertableitung

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt gerundet 35.000 €.

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	35.000
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5% ./. 1.750
	33.250
	rd. <b><u>33.000</u></b>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück

Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf,  
Gemarkung Todenhagen, Flur 9, Flurstücke 43/5 und 97/18,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche 2.512 m<sup>2</sup> und Verkehrsfläche 2 m<sup>2</sup>,  
gesamt 2.514 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, welcher durch den Ertragswert gestützt wird -und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen **Außenbesichtigung**- zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rund

**33.000 €**

**in Worten: dreiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 5. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit Neuentaler Straße 33 aus  
 Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 44/2, 722 m<sup>2</sup> und  
 Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 9, Flurstücke 43/5 und 97/18, 2.512 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup>  
 Gesamtgröße 722 m<sup>2</sup> + 2.512 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> = gesamt 3.236 m<sup>2</sup>

Grundstücksbeschreibung s. S. 7-9



## 5.1 Wertermittlungsansätze und -ergebnisse für die wirtschaftliche Einheit

Für die wirtschaftliche Einheit aus zwei  
Grundstücken

in Frielendorf, Neuentaler Straße 33-gesamt

Flur 9

Flurstücksnummer 44/2, 43/5 u.a.

Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- teilbereiche	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
bebaute Fläche	baureifes Land	frei	21,87	1.340,00		29.300,00
hausnahes Gartenland	baureifes Land	frei	2,60	1.896,00		4.930,00
Summe:			24,47	3.236,00		34.230,00

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungs- teilbereiche	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
bebaute Fläche	Zweifamilienhaus		770,00	462,00	1960	70	31	
bebaute Fläche	Garage		176,00		1975	60	12	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereiche	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
bebaute Fläche	24.811,20	8.335,22 € (33,59 %)	2,00	0,70	
hausnahes Gartenland	0,00	0,00	0,00	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	74,09 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-168,83 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	621,21 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,57
Verkehrswert/Reinertrag:	17,42

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	302.930,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	301.930,00 €
gewogenes Mittel	302.000,00 €
5% Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung:	/. 15.100 €
Verkehrswert (Marktwert):	287.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025

## 5.2 Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

### Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 34621 Frielendorf, Neuentaler Straße 33-gesamt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Todenhausen	709	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Todenhausen	9	44/2
Todenhausen	9	97/18
Todenhausen	9	43/5
Fläche insgesamt:		<b>2.512 m<sup>2</sup></b>
		<b>3.236 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaute Fläche	Zweifamilienhaus	1.340 m <sup>2</sup>
hausnahes Gartenland	Garten	1.896 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.236 m <sup>2</sup>

### 5.2.1 Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

#### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 26,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 700 m <sup>2</sup> ( <i>Schätzung anhand Lageplan</i> )

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 13.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 3.236 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.340 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.05.2025	×	1,000

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	26,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	1.340	×	0,841 E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>21,87 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>21,87 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.340 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	29.305,80 € rd. <b>29.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **29.300,00 €**.

E1: Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

**Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“**  
**Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	770,00 m <sup>2</sup>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	568.260,00 €	43.120,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.063.782,72 €	80.720,64 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.063.782,72 €	80.720,64 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	12 Jahre
• prozentual		55,71 %	80,00 %
• Faktor	x	0,4429	0,2
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	471.149,37 €	16.144,13 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>487.293,50 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 19.491,74 €</b>
<b>= 506.785,24 €</b>	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 29.300,00 €</b>
<b>= 536.085,24 €</b>	
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>= 375.259,67 €</b>	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	
<b>- 78.000,00 €</b>	
<b>= 297.259,67 €</b>	
<b>rd. 297.000,00 €</b>	

### Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

#### Bruttogeschoßfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung 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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (487.293,50 €)	19.491,74 €
Summe	19.491,74 €

#### Sachwertfaktor

Der objektspezifische Marktangepassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
  - der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
  - eigener Ableitungen der Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) regionale Markt-anpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktangepas-sungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden plausibilisierend verwendet.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens 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. Unverzüglich not-wendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

PV-Anlage	+ 12.000 €
Bauschäden, pauschal	-90.000 €
<b>boG gesamt</b>	<b>-78.000 €</b>

Siehe auch Sachwertverfahren, Beschreibungen auf S. 20f.

## Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	<b>Mieteinheit</b> Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	<b>tatsächliche Nettokaltmiete</b>		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	103,00	4,00	-	0,00	0,00
	1. OG	195,00		-	0,00	0,00
	DG	164,00		-	650,00	7.800,00
Garage	Garage			-	0,00	0,00
Summe		462,00	4,00		650,00	7.800,00

Gebäudebezeichnung	<b>Mieteinheit</b> Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	<b>marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</b>		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	103,00	4,00	4,20	432,60	5.191,20
	1. OG	195,00		4,20	819,00	9.828,00
	DG	164,00		4,00	656,00	7.872,00
Garage	Garage			40,00	160,00	1.920,00
Summe		462,00	4,00		2.067,60	24.811,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -17.011,20 € ab**, da wegen Eigennutzung teilweise keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht gesondert berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht. Eine Minderertrag macht sich dann nicht wertbeeinflussend bemerkbar

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>24.811,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<u>— 8.335,22 €</u>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<u>= 16.475,98 €</u>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,00 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<u>— 586,00 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>= 15.889,98 €</u>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	<u>× 21,844</u>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>= 347.100,72 €</u>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+ 29.300,00 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	<u>= 376.400,72 €</u>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<u>— 0,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<u>= 376.400,72 €</u>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<u>— 78.000,00 €</u>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“</b>	<u>= 298.400,72 €</u>
	<u>rd. 298.000,00 €</u>

### Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

#### Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 2 ImmoWertV21

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	3 Whg. × 359,00 € 4 Gar. × 47,00 €	1.077,00 € 188,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	462,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> 1 Gar. × 106,00 €	6.468,00 € 106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		496,22 €
Summe			8.335,22 €

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
  - der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen, objektartspezifisch angepaßt und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Siehe auch Ertragswertverfahren, Beschreibungen auf S. 26f.

## 5.2 Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		2,60 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>2,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.896,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.929,60 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>4.929,60 €</b>
	rd.	<b>4.930,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **4.930,00 €**.

## 5.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21) der wirtschaftlichen Einheit aus zwei Grundstücken

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebaute Fläche hausnahes Gartenland		298.000,00 € 4.930,00 €	297.000,00 € 4.930,00 €
Summe	-----	302.930,00 €	301.930,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 301.930,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 302.930,00 €**.

### Verkehrswertableitung

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt gerundet 302.000 €.

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	302.000
./. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5% ./. 15.100
	286.900
	<b>rd. 287.000</b>

Der **Verkehrswert** für die mit einem Zweifamilienhaus und einem Garagengebäude bebaute Grundstücke (wirtschaftliche Einheit)

Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf,  
Gemarkung Todenhagen, Flur 9, Flurstück 44/2 und,  
Gemarkung Todenhagen, Flur 9, Flurstücke 43/5 und 97/18,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche und Verkehrsfläche,  
gesamt 3.236 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, welcher durch den Ertragswert gestützt wird -und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen **Außenbesichtigung**- zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rund

**287.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebenundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse

a) Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 1,  
Grundbuch von Todenhäusen Blatt 709  
Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstück 44/2,  
Gebäude- und Freifläche, 722 m<sup>2</sup>  
Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf-Todenhäusen

wird -anhand der Außenbesichtigung- auf rd. **265.000 €** geschätzt.

b) Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 2,  
Grundbuch von Todenhäusen Blatt 709,  
Gemarkung Todenhäusen, Flur 9, Flurstücke 43/2 und 97/18,  
Gebäude- und Freifläche, 2.512 m<sup>2</sup> und 2 m<sup>2</sup> = 2.514 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>  
Neuentaler Straße 33, 34621 Frielendorf-Todenhäusen

wird -anhand der Außenbesichtigung- auf rd. **33.000 €** geschätzt.

d) Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken beträgt

**rd. 287.000 €**

Die Gebäude und die Grundstücke wurden am 13.05.2025 von mir **nur von außen** besichtigt.  
Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich  
unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 30.06.2025

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp  
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

**6. Schlussbemerkungen:**

- Die Begutachtung der Grundstücke und der Gebäude erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/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. Bauteilzerstörende 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, 78. Ergänzungslieferung, Stand 04/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Boden-management 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

Gemeinde Frielendorf:

Gemeindeverwaltung, Ziegenhainer Straße 2, 34621 Frielendorf, Tel.: 05684-9999 0

Kreisverwaltung Schwalm-Eder-Kreis:

Hans-Scholl-Straße 1, 34576 Homberg/Efze. Bauaufsicht: 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:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt

## 8. Verzeichnis der Anlagen:

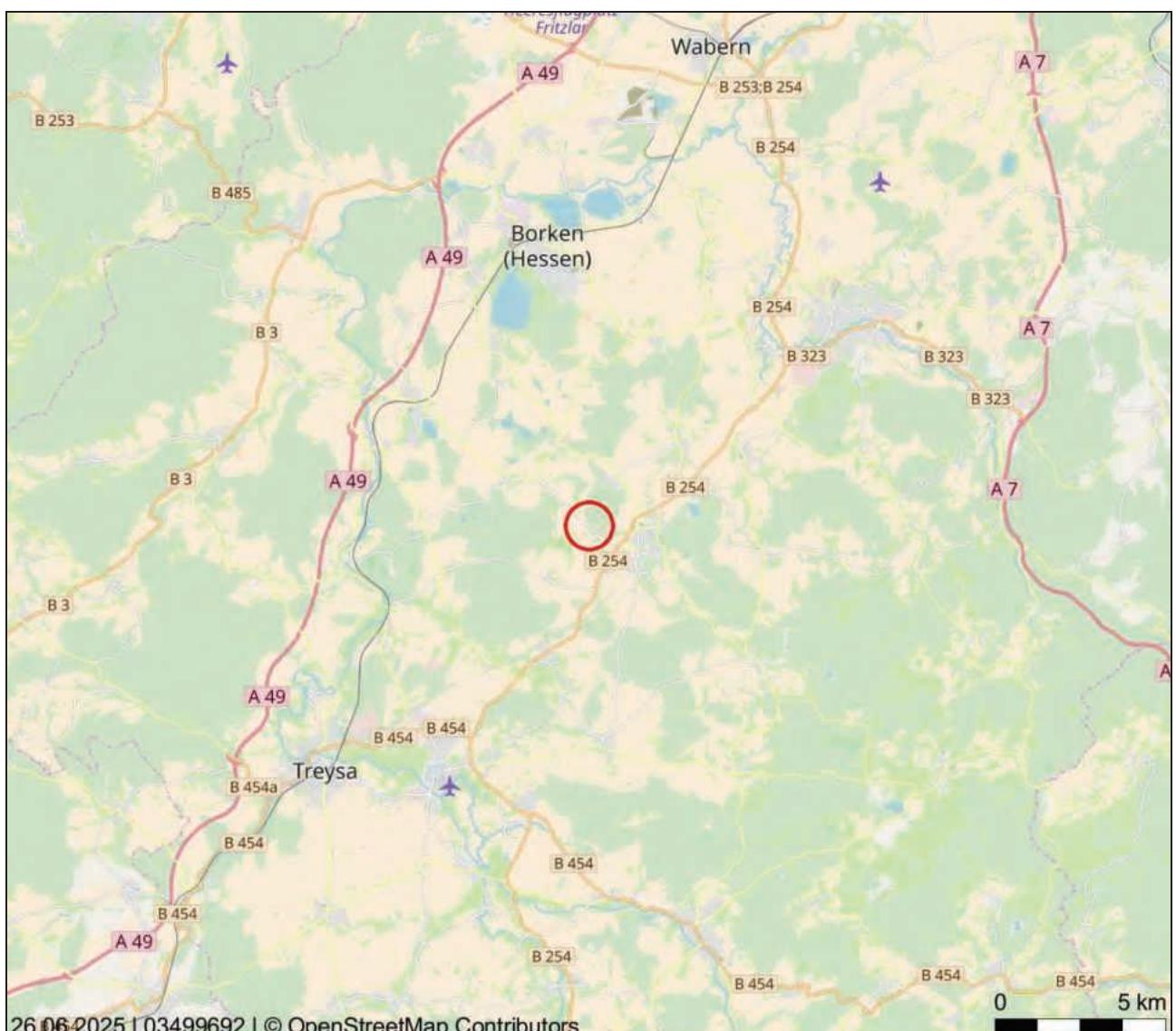
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

**Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont**

34621 Frielendorf, Neuentaler Straße 33



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Borken (Hessen) (10,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Borken (8,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Neustadt (18,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (49,5 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (124,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Borken (Hessen), Stadt (8,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entferungen 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 03499692 vom 26.06.2025 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**

34621 Frielendorf, Neuentaler Straße 33



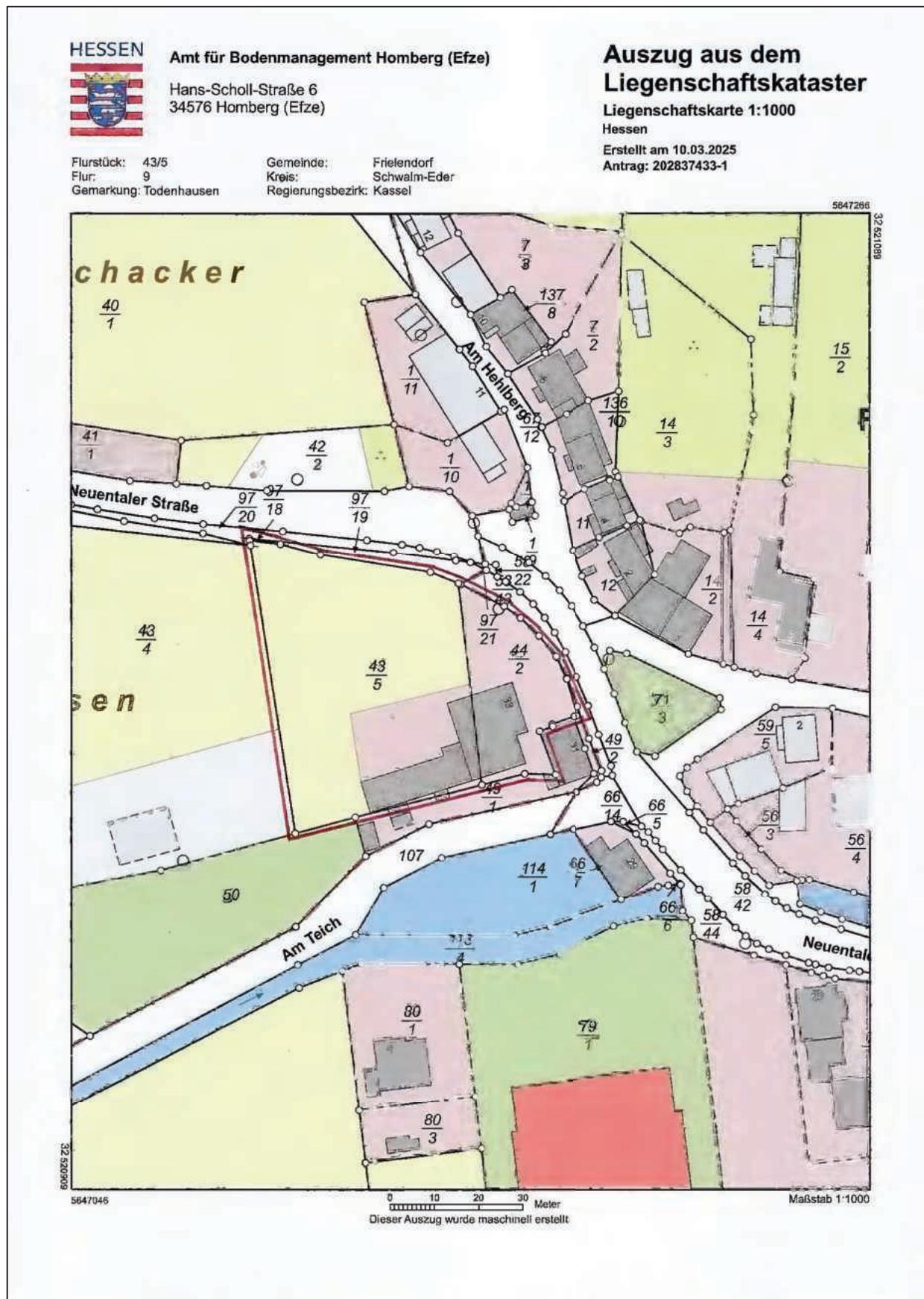
**Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposée 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03499692 vom 26.06.2025 auf [www.geoport.de](http://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

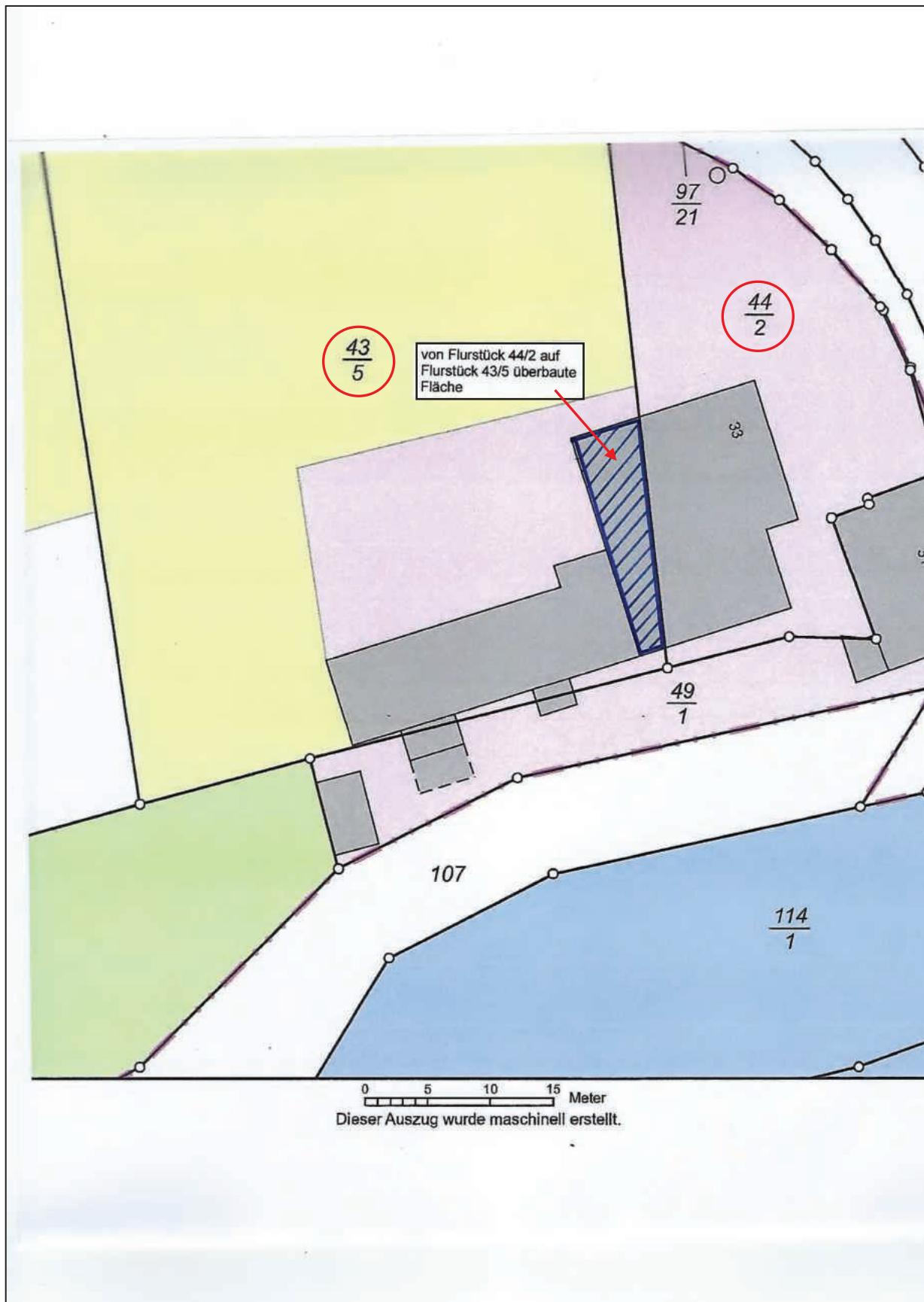
Seite

## Anlage 3: Lageplan



---

Quelle: www.qds.hessen.de

**Darstellung der überbauten Fläche**

## Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

### a) Wohnfläche – (überschlägig anhand Flächenfaktor)

* Wohnfläche EG, OG, DG						
		m *	m *	m²		
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	15,25	x	11,50	=	175,4 m² Gfl.
		ca. 12,50	x	6,50	=	81,25 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)						
		256,6 m² Gfl.	x	0,4	=	102,7 m² Wfl.
					rd.	<b>103,0 m² Wfl.</b>
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	15,25	x	11,50	=	175,4 m² Gfl.
		ca. 12,50	x	6,50	=	81,25 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)						
		256,6 m² Gfl.	x	0,76	=	195,0 m² Wfl.
					rd.	<b>195,0 m² Wfl.</b>
Gebäudeaußenmaße DG	ca.	15,25	x	11,50	=	175,4 m² Gfl.
		ca. 12,50	x	6,50	=	81,25 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)						
		256,6 m² Gfl.	x	0,64	=	164,2 m² Wfl.
					rd.	<b>164,0 m² Wfl.</b>
Summe der Wohnflächen = 462,0 m²						
rd. <b>462 m²</b>						

\* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschoßen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

\*) Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- überschlägig ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden die Maße aus der Liegenschaftskarte abgegriffen. Die Berechnung weicht von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, II BV, WoFlV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

### b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus		m	m	m²
Erdgeschoß	rd.	15,25	x	11,50 = 175,38 m²
+	rd.	12,50	x	6,50 = 81,25 m²
Obergeschoß	rd.	15,25	x	11,50 = 175,38 m²
+	rd.	12,50	x	6,50 = 81,25 m²
Dachgeschoß	rd.	15,25	x	11,50 = 175,38 m²
+	rd.	12,50	x	6,50 = 81,25 m²
Summe = 769,88 m²				
rd. <b>770,0 m²</b>				

### Anlage 5: Objektfotos



Abb. 1: Ansicht von Nordwesten



Abb. 2: Ansicht von Nordwesten



Abb. 3: Ansicht Nordseite



Abb. 4: Ansicht Nordseite und Ostseite



Abb. 5: Ansicht Nordseite und Ostseite



Abb. 6: Ansicht Nordseite und Ostseite



Abb. 7: Ansicht Nordseite und Ostseite



Abb. 8: Ansicht Ostseite mit Hauseingang



Abb. 9: Ansicht Ostseite mit Hauseingang



Abb. 10: Hauseingang



Abb. 11: Ansicht Südseite



Abb. 12: Ansicht Südseite



Abb. 13: Ansicht Garagen mit Zufahrt, von Norden



Abb. 14: Ansicht Garagen, Nordseite



Abb. 15: Ansicht Garagen, Nordseite



Abb. 16: Ansicht Garagen, Südseite



Abb. 17: Ansicht Garagen, Südseite



Abb. 18: Ansicht Garagen, Südseite