

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Internet: www.ulrichmaus.de
e-Mail: info@ulrichmaus.de

T 0561 - 503785 13
F 0561 - 503785 17

Samuel-Beckett-Anlage 12
34119 Kassel

1. Ausfertigung

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Mehrfamilienhaus
Anschrift: Neue Straße 17
34537 Bad Wildungen
Auftraggeber: Amtsgericht Fritzlar
Abteilung für Zwangsversteigerung
Aktenzeichen: 06 K 11/25
Wertermittlungstichtag: 28. Januar 2026

Ansicht des Mehrfamilienhauses von der „Neue Straße“ (Süden)



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundstück mit Mehrfamilienhaus - fünf Wohnungen - (Fachwerkbauweise dreigeschossig, teilunterkellert, wohnlich ausgebautes Satteldach), einem nördlichen Anbau (vermutlich Massivbauweise, dreigeschossig, nicht unterkellert, Flachdach mit Dachterrasse) und einem östlichen Anbau mit Durchgang (vermutlich Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach)	
Anschrift	Neue Straße 17 in 34537 Bad Wildungen	
Wertermittlungstichtag und Abschluss der Recherchen	28. Januar 2026	
Ortstermin	28. Januar 2026	
Baujahr des Mehrfamilienhauses	nicht bekannt	
Wohnfläche insgesamt	rd. 299,07 m²	
Pkw-Stellplätze	nicht vorhanden	
Flurbezeichnung	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Bad Wildungen, Flur 1, Flurstück 136	
Grundstücksgröße - laut Grundbuch -	365 m²	
Bodenwert	31.025 EUR	
Marktüblich erzielbarer Rohertrag (1.866 EUR/Monat)	22.396 EUR/Jahr	
Bewirtschaftungskosten	7.965 EUR/Jahr	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung für die Wegerechtsfläche und Vereinigungsbaulast, Instandsetzungs-/Modernisierungskosten)	-425.774 EUR	
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 45.000 EUR	

Wichtig: Dieses Gutachten basiert auf dem äußeren Anschein des Gebäudes. Da jedoch ohne Innenbesichtigung keine gesicherten Informationen vorlagen, wurde von lage- und baujahres-typischen Durchschnittswerten ausgegangen. Gegebenenfalls könnte sich der in diesem Gutachten angegebene Verkehrswert vom „tatsächlichen Verkehrswert“ unterscheiden.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeines	2
2 Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Lage, Entwicklung	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3 Bauliche Anlagen	12
2.4 Sonstiges	18
3 Wertermittlung	19
3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.2 Bodenwert	19
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	20
3.3.1 Aufbau des allgemeinen Ertragswertverfahrens	20
3.3.2 Ertragswert	21
4 Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	24
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	24
5 Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Bad Wildungen in der „Neue Straße“. Die „Neue Straße“ liegt im innerstädtischen Bereich von Bad Wildungen und verläuft nördlich des historischen Stadtkerns von der Lindenstraße in östlicher Richtung bis zur Bahnhofstraße.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend aus einem dreigeschossigen südlichen Gebäudeteil in Fachwerkbauweise mit wohnlich ausgebautem Satteldach und einem vermutlich später errichteten dreigeschossigen nördlichen Gebäudeteil mit Dachterrasse. Ergänzt wird die Bebauung durch einen eingeschossigen östlichen Anbau mit Flachdach und Durchgang zum Hauseingang sowie einem nördlich anschließenden weiteren eingeschossigen Anbau in Holzkonstruktion.

Der dreigeschossige Hauptbaukörper ist in offener Bauweise errichtet, jedoch grenznah zur Westgrenze positioniert; eine Einstufung als freistehendes Mehrfamilienhaus erfolgt daher nicht. Laut den mir vorliegenden Bauunterlagen beinhaltet das Mehrfamilienhaus mit den Anbauten insgesamt fünf Wohnungen.

Nutzung Nach dem äußeren Anschein war das Mehrfamilienhaus zum Zeitpunkt des Ortstermins unbewohnt.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche Literatur

- Sommer, Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand 1/2026. Freiburg: Haufe
- Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV: Köln: Bundesanzeiger, 10. Aufl. 2023
- Bischoff, Bernhard. ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, Fachverlage, 2021
- Sprengnetter. Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, 2018
- Kröll, Hausmann, Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Werner Verlag, 5. Aufl. 2017
- Zimmermann, Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis. Bonn: Deutscher Anwaltverlag, 1996
- GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand

Ansicht des Mehrfamilienhauses vom Innenhof (Nord-Osten)



Auszug aus der Liegenschaftskarte, die nicht in allen Bereichen mit den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten übereinstimmt

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht

**Auszug aus der
Regionalkarte**

**Auszug aus der
Stadtkarte**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage, Entwicklung

Lage, Entwicklung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kleinstadt Bad Wildungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Bad Wildungen liegt zwischen dem Kellerwald und dem Edersee in Nordhessen ca. 35 km südwestlich von Kassel und ca. 50 km nordöstlich von Marburg auf einer Höhe von rd. 300 m über dem Meeresspiegel. Die Kur- und Erholungsstadt ist Heilbäderzentrum und Staatsbad und erstreckt sich mit seinen 17.364 Einwohnern (Stand: Dezember 2024) und den 14, zumeist ländlichen Stadtteilen, auf einer Fläche von ca. 120 km².

Verkehrstechnisch ist Bad Wildungen über die Bundesstraßen B 253 (nach Fritzlar und Frankenberg) und B 485 (nach Korbach) sowie die Bundesautobahn A 49 (Kassel-Zimmersrode) erschlossen.

Laut des Demographieberichts der Bertelsmann Stiftung¹ ist die Stadt Bad Wildungen durch Alterung und Schrumpfung sowie große sozioökonomische Herausforderungen geprägt. Die Stadt weist eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf und besitzt einen großen Anteil der über 80-Jährigen. Zu den Herausforderungen zählen bereits jetzt die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und die Ausbildung junger Menschen.

Die Arbeitslosenquote² liegt im Landkreis Waldeck-Frankenberg bei rd. 4,5 % unter dem Landesdurchschnitt von rd. 5,8 % und dem Bundesdurchschnitt von rd. 6,2 % (Stand: Dezember 2025).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich des historischen Stadtkerns von Bad Wildungen.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Mischbebauung, teils Mehrfamilienhäuser und kleinere Wohnhäuser in einem städtischen, historisch gewachsenem Wohnumfeld.

Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Bad Wildungen unterhält einen Stadtbusverkehr, der mehrere Linien im Stadtgebiet bedient, darunter auch zentrale Haltepunkte rund um Altstadt und Marktplatz. Der Bahnhof Bad Wildungen liegt östlich des Stadtzentrums und ist mit dem Stadtbus, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar; er im Regionalverkehr bedient und bietet Anschluss nach Wabern und weiter nach Kassel oder Fritzlar. Entfernung zum:

- Autobahnanschluss Fritzlar (A 49) ca. 14 km entfernt
- Autobahnanschluss Melsungen (A 7) ca. 35 km entfernt
- ICE-Bahnhof Kassel-Bad Wilhelmshöhe ca. 42 km
- Regionalflughafen Kassel-Calden ca. 55 km entfernt

Alle Entfernungen sind als Geh- bzw. Fahrstrecke gemessen.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück wird von der „Neue Straße“ erschlossen. Diese weist aufgrund ihrer Lage innerhalb eines zum Teil verkehrsberuhigten Altstadtbereichs lediglich eine geringe Durchgangsverkehrsbelastung auf. Ob weitere Immissionen auf die Grundstücke einwirken, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

¹ recherchiert am 10. Juli 2025

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Infrastruktur und Internet

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in der Stadt Bad Wildungen vorhanden.

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur³ stehen im Gebiet der Bewertungsgrundstück Breitbandverbindungen⁴ mit einer Bandbreite von 1.000 Mbit/s für 75 % bis 95 % der Haushalte zur Verfügung.

Insgesamte Lagebeurteilung

Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks zeichnet sich durch:

- eine zentrale, innerstädtische Wohnlage im historischen Straßennetz von Bad Wildungen,
- eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu zentralen Infrastruktureinrichtungen, Handel und Nahversorgung,
- einen verkehrsberuhigten Bereich mit urbaner Wohnqualität und begrenztem Durchgangsverkehr, einer durchmischten Bebauung mit wohnbaulicher Prägung und
- die Nähe zum Naherholungsgebiet Edersee und zum Nationalpark Kellerwald-Edersee mit seinen zahlreichen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten, aus

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere in der Höhe der marktüblich erzielbaren Erträge (Mieten) und im Bodenwert.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten**Nutzung/Miete**

Nach dem äußeren Anschein war das Mehrfamilienhaus zum Zeitpunkt des Ortstermins unbewohnt. Nach Auskunft einer Nachbarin besteht dieser Leerstand seit mindestens sechs Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass keine Mietverträge vorhanden sind.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

- *Ein Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in ... Bad Wildungen eingetragenen Grundstücks Flur 1 Flurstück 142. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. Februar 1957 ...*

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer des östlichen Nachbargrundstück Flurstück 142 in der Form belastet, dass gemäß der Bewilligung vom 1. Februar 1957 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit darin besteht, dass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks berechtigt ist, den unbebauten Teil des belasteten Grundstücks von der Ostwand des darauf stehenden Hauses bis zur östlichen Grundstücksgrenze als Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen und zwar bis zur Nordgrenze des belasteten Grundstücks.

Der von diesen Rechten betroffene Grundstücksanteil entspricht somit der nicht bebauten östlichen Fläche des Bewertungsgrundstücks. Die mit dem Geh- und Fahrrecht betroffene Grundstücksfläche wird auf eine Größe von rd. 130 m² geschätzt.

Durch die Grunddienstbarkeit werden die Nutzungsmöglichkeit für das Bewertungsgrundstück eingeschränkt. Da der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks sowie der Eigentümer des begünstigten Nachbar-

³ <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>

⁴ eine Breitbandverbindung wird für die schnelle Nutzung des Internets benötigt

grundstücks die belastete Fläche gemeinsam nutzen können, kann ein angemessener Interessenausgleich in einem anteiligen Bodenwert der belasteten Fläche liegen.⁵

Da das Nachbargrundstück nahezu vollständig überbaut ist und der Hauszugang ausschließlich über das Bewertungsgrundstück erfolgt, wird die zu erwartende Beanspruchungsintensität der betroffenen Fläche als „mittel bis hoch“ eingeschätzt.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Wertminderung für die betroffene Grundstücksfläche auf rd. 50 % des Bodenwertes. Mit dem unter 3.2 ermittelten *objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert* ergibt sich die Wertminderung wie folgt:

$$\text{rd. } 130 \text{ m}^2 \times 85 \text{ EUR/m}^2 \times (50/100) = \mathbf{5.525 \text{ EUR}}$$

Die Wertminderung aufgrund der mit dem Wegerecht betroffene Grundstücksfläche wird unter 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden in Abt. III des Grundbuchs

Die eventuell in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechte werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder mit dem Kaufpreis ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts Fritzlar vom 23. Juli 2025 ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 136 und das östliche Nachbargrundstück Flurstück 142 folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

- *Aus Anlass der notwendigen Anlegung von Pkw-Einstellplätzen auf dem einen Grundstück zu Gunsten des anderen vereinige ich hier beide Grundstücke zu einem Baugrundstück.*

Die vorstehend aufgeführte Vereinigungsbaulast beruht – den mir vorliegenden Unterlagen zufolge – auf dem seinerzeit bestehenden gemeinsamen Eigentum an dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 136) und dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 142) sowie auf den fehlenden, nachweisbaren Stellplätzen auf dem nahezu vollständig überbauten Nachbargrundstück (Flurstück 142).

Die Übernahme einer Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dar, die betroffenen Grundstücke baurechtlich wie ein einheitliches Grundstück zu behandeln. Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch eine Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Eigentum an den einzelnen Grundstücken auseinanderfällt. Der von einer Vereinigungsbaulast betroffene Grundstückseigentümer kann also nicht in vollem Umfang frei über sein Grundstück verfügen, sondern ist in seiner Verfügungsgewalt eingeschränkt.⁶

Im vorliegenden Fall schätze ich die Wertminderung für die Vereinigungsbaulast auf rd. 5,00% des Bodenwertes. Mit dem unter 3.2 ermittelten *objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert* ergibt sich die Wertminderung wie folgt:

$$365 \text{ m}^2 \times 85 \text{ EUR m}^2 \times (5/100) = \mathbf{1.551 \text{ EUR}}$$

⁵ s. WertR Anlage 17

⁶ vgl. Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Vereinigungsbaulast, S. 415 ff.

Die Wertminderung aufgrund der Vereinigungsbaulast wird unter 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Baurecht

Laut Internetrecherche bei der Stadt Bad Wildungen vom 19. Januar 2026 besteht für das Bewertungsgrundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 11. Februar 1988. Dort werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Besonderes Wohngebiet (WB)
- zulässig sind Nutzungen entsprechend § 4a (2) BauNVO
- der Anteil der Geschossfläche für Wohnnutzung muss mindestens 50 % betragen

Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet wurden bzw. Bestandschutz genießen.

Baugenehmigungen

Laut mündlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Bad Wildungen vom 14. Januar 2026 existiert von dem Bewertungsgrundstück keine vollständige Bauakte. Baubeschreibungen sowie Genehmigungen liegen daher nur unvollständig vor. Insbesondere folgende Unterlagen waren beim Bauverwaltungsamt der Stadt Bad Wildungen vorhanden:

- Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des Fachwerkhauses von 1997

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind bzw. Bestandschutz genießen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 19. Januar 2026 ist das Objekt „Neue Straße 35“ in Bad Wildungen als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landes für Denkmalpflege Hessen erfasst. Alle Maßnahmen an dem Gebäude bedürfen nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Mit der Eintragung in der Arbeitsliste für Denkmaltopographie unterliegt das Objekt den Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- | | |
|-------------------------|--|
| Vorteile durch: | - Steuerermäßigungen und Befreiungen
- öffentliche Fördermittel |
| Nachteile aufgrund des: | - Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Abbruchverbots |

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen. Die erhöhten Kosten werden in der Wert-

ermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten (s. 3.3.2 *Bewirtschaftungskosten*) sowie bei der Ableitung des objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz (s. 3.3.2 *Liegenschaftszinssatz*) berücksichtigt.

- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes auf Dauer zu sichern. Dies wird bei der Wertermittlung mit einer langen Restnutzungsdauer (s. 3.3.2 *Restnutzungsdauer*) berücksichtigt.

Wohnungsbindungs- gesetz

Laut mündlicher Auskunft des Amtes für Soziales der Stadt Bad Wildungen vom 22. Januar 2026 bestand für das Gebäude „Neue Straße 17“ in Bad Wildungen eine Belegungs-/Mietbindung. Nach Angaben des Amtes wurde diese Bindung zwischenzeitlich aufgehoben. Auf Grundlage dieser Angaben wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht mehr den Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) oder des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) unterliegt.

Abgabenrechtliche Situation

Laut mündlicher Auskunft der Kämmerei der Stadt Bad Wildungen vom 22. Januar 2026 kommen derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück/Gebäude „Neue Straße 17“ in Bad Wildungen zur Erhebung.

Es konnte ansonsten nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlageausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Wo werden die recht- lichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Nutzung/Miete es wird von einer Instandsetzung ausgegangen; 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*
- Rechte und Lasten Abt. II 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*
- Baulasten 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*
- Baurecht Bodenwert, Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
- Baugenehmigungen Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
- Denkmalschutz 3.3.2 *Bewirtschaftungskosten*, 3.3.2 *Restnutzungsdauer*, 3.3.2 *Liegenschaftszinssatz*
- Abgabenrechtliche Situation es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind
- Rückständige Zahlungen Annahme: nicht vorhanden

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Beim stattgefundenen Ortstermin konnte aufgrund der Abwesenheit der Eigentümerin sowie der nicht vorliegenden Betretungserlaubnis keine Innenbesichtigung des Gebäudes erfolgen, obwohl dieses zugänglich war. Eine detaillierte Baubeschreibung kann ohne Innenbesichtigung nicht erfolgen. Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem äußeren Anschein. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und der nicht besichtigten Gebäudeteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Die Verwendung der Angaben erfolgt, ohne damit deren Richtigkeit bestätigen zu wollen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend aus einem dreigeschossigen südlichen Gebäudeteil in Fachwerkbauweise mit Satteldach und einem vermutlich später errichteten dreigeschossigen nördlichen Gebäudeteil mit Dachterrasse. Ergänzt wird die Bebauung durch einen eingeschossigen östlichen Anbau mit Flachdach und Durchgang zum Hauseingang sowie einen nördlich anschließenden weiteren eingeschossigen provisorischen Anbau in Holzkonstruktion.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen befinden sich im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss insgesamt fünf Wohnungen. Das Dachgeschoss ist laut Bauunterlagen wohnlich ausgebaut und umfasst zwei zusätzliche Räume, die der Wohnung im 2. Obergeschoss zugeordnet sind.

Baujahre

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses und der Anbauten sind nicht bekannt.

Bauweise

Mehrfamilienhaus (südlicher Gebäudebereich)

- dreigeschossige Fachwerkbauweise
- teilunterkellert
- wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zwerchgiebel nach Osten
- Decken vermutlich als Holzbalkendecken
- Geschosstreppe aus Holz
- Fassaden überwiegend als Putzfassaden, Westfassade - soweit ersichtlich - in Teilbereichen mit Schiefer und mit Wellblech-Elementen verkleidet
- Eingangsbereich nach Osten, Klingel-, Gegensprech- sowie die Briefkastenanlage sind vorhanden

Mehrfamilienhaus (nördlicher Gebäudebereich)

- dreigeschossige - vermutlich - Massivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit Dachterrasse
- Decken vermutlich als Stahlbetondecken

- Fassaden als Putzfassaden, Westfassade - soweit ersichtlich - zum Teil mit Wellblech-Elementen verkleidet
- kleiner vorgesetzter Balkon im 1. Obergeschoss in Stahlkonstruktion nach Osten

Östlicher Anbau

- eingeschossige - vermutlich - Massivbauweise mit offenem Durchgang
- nicht unterkellert
- Flachdach vermutlich mit Bitumeneindeckung
- Decke vermutlich als Holzbalkendecke
- Fassaden als Putzfassaden

Nördlicher Anbau

- eingeschossige - vermutlich - Holzkonstruktion
- nicht unterkellert
- Flachdach vermutlich mit Trapezblecheindeckung
- Decke vermutlich als Holzbalkendecke
- Fassaden in Grobspanplatten

**Wesentliche
Ausstattungsmerkmale**Mehrfamilienhaus (südlichen Gebäudebereich)

- Hauseingangstür aus Holz
- Fenster – soweit ersichtlich – überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitärausstattung nicht bekannt

Mehrfamilienhaus (nördlichen Gebäudebereich)

- Fenster – soweit ersichtlich – überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Balkongeländer - soweit ersichtlich - aus Stahl mit Holzelementen
- Dachterrassengeländer - soweit ersichtlich - aus Stahl mit Holzelementen

Östlicher Anbau

- Fenster – soweit ersichtlich – aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

Nördlicher Anbau

- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

**Heizung und Warm-
wasseraufbereitung**

Nicht bekannt.

Elektroinstallation

Nicht bekannt.

Auftellung und wohnlich nutzbare Fläche

Das Mehrfamilienhaus (südlicher und nördlicher Gebäudebereich) mit dem östlichen Anbau sind laut Bauplänen wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Wohnung 1: Wohn-/Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Flur und Abstellraum, rd. 48,76 m² Wohnfläche
- Wohnung 2: Wohn-/Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Badezimmer und Abstellraum, rd. 36,48 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss:

- Wohnung 3: Wohn-/Schlafzimmer, Küche und Badezimmer, rd. 26,23 m² Wohnfläche
- Wohnung 4: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Balkon, rd. 53,02 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss:

- Wohnung 5: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer und Flur, rd. 87,91 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

- Wohnung 5: zwei Zimmer, Flur und Dachterrasse, rd. 46,67 m² Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt rd. 299,07 m². Sie wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus der Flächenberechnung des Architekten übernommen und auf Plausibilität hin geprüft. Dabei wurden die Terrassen- und Balkonfläche zu 25 % mit insgesamt rd. 7,69 m² berücksichtigt.⁷

Nutzflächen

Die Nutzflächen im Erd- (Heizungsraum) und Kellergeschoss (Kellerräume) betragen insgesamt ca. 26,74 m².

Parkmöglichkeiten

Laut den Bauunterlagen waren ursprünglich drei Pkw-Stellplätze im Hofbereich des Bewertungsgrundstücks vorgesehen. Aufgrund der lediglich ca. 2,15 m betragenden lichten Durchfahrtsbreite wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass auf dem Bewertungsgrundstück faktisch keine nutzbaren Parkmöglichkeiten bestehen. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Außenanlagen

Übliche Außenanlagen, gepflasterte Zuwegung, Stahltor im Durchgangsbereich, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich - nach dem äußeren Anschein - in einem stark mangelhaften Unterhaltungszustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden. Zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die für den Erhalt der baulichen Anlagen notwendig sind, wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht mehr durchgeführt. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung - nach dem äußeren Anschein - festgestellt werden:

- die Außenhülle des Gebäudes weist gemessen an den heutigen Anforderungen an Neubauten - nach äußerem Anschein - lediglich einen geringen Wärmeschutz auf.
- es sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen, offen liegende Fachwerkbalken, Verfärbungen usw.) an den verputzten Fassaden und Sockelbereichen vorhanden. An der mit Schiefer verkleideten Westfassade sind ebenfalls erhebliche Schäden (u. a. fehlende und gebrochene Schieferelemente) vorhanden. Die Fassaden und die Sockelbereiche müssen fachgerecht instandgesetzt werden.

⁷ s. Wohnflächenverordnung (WoFlV)/WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien (MWR)

- es sind zum Teil erhebliche Rissbildungen an den Außenwänden vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rissbildungen um optische Mängel handelt. Eine genaue Ursachen- und Schadenanalyse kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Statiker, Baugrundgutachter) erfolgen. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
- ein Hausschwammbefall konnte nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt werden. Allerdings besteht bei langjährigem Leerstand ohne Beheizung mit einer erhöhten Durchfeuchtung der Holzkonstruktion in Verbindung mit der typischen Einbindung der Fachwerkhölzer in das Mauerwerk ein erhebliches latentes Risiko für holzerstörende Pilze, insbesondere für *Serpula lacrymans* (Echter Hausschwamm) dar, das sich insbesondere im Zuge einer Wiederbeheizung manifestieren kann. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
- die Fenster wurden laut Auskunft einer Nachbarin vor ca. 7 Jahren neu eingebaut. Allerdings sind die Anschlüsse zur Fassade nur mit Montageschaum ausgefüllt. Die Anschlüsse müssen fachgerecht hergestellt werden.
- die Dacheindeckungen, die Dachanschlüsse, die Dachwässerungen sowie sämtliche Holzbauteile (Ortgangverkleidungen, Regenrinnen, Fallrohre, Sparren, Dachuntersichten usw.) müssen überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden.
- der Balkon, das Balkongeländer sowie das Dachterrassengeländer weisen augenscheinlich einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf und sollten fachgerecht überprüft und instandgesetzt werden.
- die Hauseingangstür, die Klingel- und Gegensprech- sowie die Briefkastenanlage sollten überprüft und instandgesetzt werden.
- ein allgemeiner Pflegerückstand ist auch im Bereich der Außenanlagen vorhanden, welche aufzuarbeiten sind.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände

Bei Objekten dieser Art ist der Umfang der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes - ohne Innenbesichtigung - nur eingeschränkt beurteilbar.

Erfahrungsgemäß sind notwendige Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig mit grundlegenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten verbunden. Nach den vorliegenden Informationen steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer. Angaben zum Zustand der haustechnischen Anlagen (Sanitär, Heizung und Warmwasserbereitung, wasserführende Leitungen sowie Elektroinstallationen) lagen nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung von einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen, der erforderlich ist, um das Gebäude in einen zeitgemäßen und marktgängigen Zustand zu versetzen.

Fachwerkbauweise ist eine bautechnisch schwierige Mischkonstruktion aus tragenden Holzrahmen mit Ausfachungen aus Steinen, Ziegeln oder Lehm. Zudem liegen die Sanierungskosten von Fachwerkgebäuden in der Regel höher als bei anderen Bauweisen.

In der Fachliteratur⁸ werden die Kosten für eine Vollmodernisierung von Fachwerkhäuser in Abhängigkeit vom Zustand und Ausstattungsstandard von rd. 1.800 EUR/m² bis 4.000 EUR/m² Wohnfläche angegeben (Preisstand: II/2020).

⁸ s. Kleiber, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV, Seite 1.119, Rdnr. 489

Im vorliegenden Fall halte ich einen Ansatz (keine Vollmodernisierung) in Höhe von rd. 1.400 EUR/m² Wohnfläche für angemessen. Es wird allerdings empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Die Beseitigungskosten der oben aufgeführten Rückstände werden, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen auf **rd. 418.698 EUR** (= 299,07 m²/Wohnfläche x 1.400 EUR/m² Wohnfläche) geschätzt und wertmindernd unter 3.3.2 *Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Anmerkung zum Zustand des Gebäudes

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich erwähnt, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und dass keine weitergehenden Untersuchungen über den baulichen Zustand einzelner Werke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten (z. B. Statiker, Bausachverständiger) durchgeführt werden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen und der Leitungssysteme (Elektro, Gas, Wasser) wurden nicht überprüft.

Energetische Qualität und Energieausweis

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, legt die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten, Bestandsgebäude sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung fest. Es stellt sowohl an Neubauten als auch an Bestandsgebäude hohe Anforderungen an die energetische Qualität. Bei Neubauten ist in der Regel der Einbau von Heizungen mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbarer Energie vorgeschrieben.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das unter Denkmalschutz steht. Dieses unterliegt grundsätzlich den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Für Baudenkmäler gelten gemäß § 105 GEG jedoch Ausnahmeregelungen, sofern energetische Maßnahmen das Erscheinungsbild oder die Bausubstanz beeinträchtigen würden. Diesbezüglich sind unter anderem die folgenden Vorschriften zu beachten:

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden. Funktionierende Heizungen können generell weiter betrieben werden. Das gilt auch, wenn eine Heizung kaputt geht, aber noch repariert werden kann. Für den Fall, dass eine Gas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden muss, weil sie nicht mehr repariert werden kann, gibt es mehrjährige Übergangsfristen. Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen.
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Der Energiepass für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ergebnisse werden in mehreren Energieeffizienzklassen dargestellt - ähnlich wie man es bereits heute bei haustechnischen Geräten (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränken) kennt. Der Energiepass informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotentiale auf und ermöglicht einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden.

Im vorliegenden Fall besteht eine Befreiung zur Erstellung eines Energieausweis aufgrund des Denkmalschutzes. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des aktuellen GEGs (Gebäudeenergiegesetz), welches für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität stellt, nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

In der Praxis ist zu beobachten, dass unter dem Aspekt der ständig steigenden Energiepreise, bei energetisch gut ausgerüsteten Gebäuden höhere Nettokaltmieten und somit auch höhere Verkaufspreise gegenüber energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäuden erzielt werden.

Bei der Wertermittlung werden die energetischen Merkmale des Mehrfamilienhauses bei der Ermittlung der Nettokaltmieten (s. 3.3.2 Marktüblich erzielbarer Rohertrag) berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard

Fachwerkbauweise ist eine bautechnisch schwierige Mischkonstruktion aus tragenden Holzrahmen mit Ausfachungen aus Steinen, Ziegeln oder Lehm und kann bei den heutigen komplett beheizten Gebäuden zu einer Reihe konstruktiver schwer erkennbarer Probleme führen.

Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur anhand der Baupläne erfolgen. Die Zimmer sind rechteckig geschnitten. Die Badezimmer verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist häufig ein unzureichender Schall- und Wärmeschutz sowie kleine Fensterflächen.

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen den jeweiligen Baujahren und ist durch die nachträglichen Anbauten geprägt. Infolge dessen sind teilweise Durchgangszimmer sowie gefangene Räume entstanden. Die Grundrissgestaltung wird als „einfach bis mittel“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft. Der Ausstattungsstandard kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Wo werden die Gebäudemerkmale berücksichtigt

Hauptsächlich unter 3.3.2 beim Ansatz des *Rohertrags* (Nettokaltmieten). Die Instandsetzungskosten werden unter 3.3.2 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt den wesentlichen Bestandteilen nach den §§ 93, 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Fahrstühle, Klimaanlage, Warmwasserspeicher, Waschbecken und Badewannen. Auch Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Erschließung

Das Grundstück wird von der „Neue Straße“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Massenangaben nach vorgelegten Bauaktenauszügen. Grundstücksgröße nach vorgelegtem Grundbuchauszug. Die Einhaltung bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen wurde nicht überprüft, die Verwendung vorgelegter Unterlagen und sonstiger örtlicher Angaben erfolgt ohne damit deren Richtigkeit bestätigen zu wollen.

Verkehrswertgutachten sind keine Mietgutachten. Mietzins, Ausführungen zu Mängeln und Schäden usw. in diesem Gutachten beinhalten daher keine Angaben zur Begründung eines Mieterhöhungs- oder Mietminderungsverlangens nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 557 BGB ff.).

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Die Funktion der technischen Ausstattung und Installationen wurden nicht überprüft, eine Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder Altlasten wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft, und bleiben außer Ansatz.

3 Wertermittlung

3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswertverfahren	Bei Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.
Sachwertverfahren	Mehrfamilienhäuser werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nicht nach Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung nicht die Baukosten im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Ertragswertverfahren zur Anwendung.
Vergleichswertverfahren	Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z. B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.
Vorgehensweise im vorliegenden Fall	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, am sinnvollsten im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Die Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert und anschließend die Wertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

3.2 Bodenwert

Bodenrichtwert	Laut des Bodenrichtwertinformationssystems für das Land Hessen ⁹ liegen die Bewertungsgrundstücke in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert (Stand: 1. Januar 2024) von 90 EUR/m ² Grundstücksfläche für baureifes bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von rd. 200 m ² ausgewiesen ist. Der Richtwert bezieht sich auf bebaute und erschlossene Grundstücke und stellt nur einen Durchschnittswert innerhalb der Richtwertzone dar. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungstichtag aufgrund der zeitlichen Differenz ist für das Bewertungsgebiet nicht zu erkennen.
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße	Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 365 m ² ist somit wesentlich größer das Richtwertgrundstück mit 200 m ² . Grundsätzlich können Bodenrichtwerte, die sich auf Grundstücke mit durchschnittlicher Größe beziehen, nicht auf flächenmäßig stark abweichende Grundstücke übertragen werden. Erfahrungsgemäß sinkt der Bodenpreis mit steigender Grundstücksgröße. ¹⁰ Im vorliegenden Fall halte ich einen Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße von 5 EUR/m ² (rd. 6 %) vom Bodenrichtwert für angemessen.

⁹ s. <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

¹⁰ vgl. Sommer, Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Anpassungsparameter, Gruppe 5, Seite 56

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenrichtwert**

Somit ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

	Bodenrichtwert	90 EUR/m ²
=	Anpassung Grundstücksgröße	– 5 EUR/m ²
=	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	85 EUR/m²

Bodenwert

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

	Objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert	85 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	365 m ²
=	Bodenwert	31.025 EUR

3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

3.3.1 Aufbau des allgemeinen Ertragswertverfahrens

**Aufbau des allgemeinen
Ertragswertverfahrens**

Die Eingangsgrößen des allgemeinen Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt.

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag (Gebäude + Boden)
–	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Reinertrag (Gebäude)
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Ertragswert (Gebäude)
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
+	Bodenwert
=	Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Barwertfaktor zur Kapitalisierung mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

**Anmerkung zum
Barwertfaktor zur
Kapitalisierung**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag des Gebäudes, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Eigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Eigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem sogenannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.3.2 Ertragswert

Markttüblich erzielbarer Rohertrag

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die marktüblich erzielt werden kann.

Laut des Mietwert-Kalkulators (Hessen) sind derzeit Nettokaltmieten in der Kleinstadt Bad Wildungen in Abhängigkeit von der Lage, der Lagemerkmale innerhalb des Gebäudes, der Wohnungsgröße, der Ausstattung und des Baujahres von rd. 6,00 EUR/m² bis 6,50 EUR/m² Wohnfläche zu erzielen.

Die angesetzten Mieten orientieren sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten für zentrale Lagen in Bad Wildungen (Altstadtbereich) und berücksichtigen die typische Marktstaffelung nach Wohnungsgrößen und der Lagemerkmale innerhalb des Gebäudes. Kleinere Einheiten erzielen höhere Quadratmeterpreise, während größere Wohnungen entsprechend niedriger bewertet werden.

Insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 6,24 EUR/m² Wohnfläche, was dem marktüblichen Bereich für sanierte Bestandsobjekte in dieser Lage entspricht.

Im vorliegenden Fall halte ich folgende monatliche Nettokaltmieten nach der unterstellten Instandsetzung/Modernisierung für marktüblich erzielbar:¹¹

Lage	Größe	Netto-Kaltmiete	Rohertrag
EG	48,76 m ²	6,72 EUR/m ²	328 EUR/Monat
EG	36,48 m ²	7,07 EUR/m ²	258 EUR/Monat
1. OG	26,23 m ²	7,53 EUR/m ²	197 EUR/Monat
1. OG	53,02 m ²	7,03 EUR/m ²	373 EUR/Monat
2. OG / DG	134,58 m ²	5,28 EUR/m ²	711 EUR/Monat
Summe:	299,07 m²	rd. 6,24 EUR/m²	1.866 EUR/Monat

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 Anlage 3 abgeleitet und setzen sich zusammen aus:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Betriebskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten: Umfassen die Kosten der zur Verwaltung der Grundstücke erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten betragen insgesamt 1.835 EUR/Jahr, dies entspricht 367,00 EUR/Wohnung, bei 5 Wohnungen
- Instandhaltungskosten: Umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung des Gebäudes abhängig. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. Im vorliegenden Fall halte ich einen - aufgrund

¹¹ die folgende Kalkulation wurde EDV-gestützt durchgeführt und für den Text gerundet. Bei „manuellem“ Nachvollzug kann es daher zu geringen Rundungsdifferenzen kommen. Die Zahlen im Text sind genau.

des Denkmalschutzes - erhöhten Instandhaltungsansatz von rd. 19,00 EUR/m²/Jahr für die Wohnflächen für angemessen. Somit erhält man Instandhaltungskosten von insgesamt rd. 5.682 EUR/ Jahr bei insgesamt rd. 299,07 m² Wohnflächen.

- **Betriebskosten:** Sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.
- **Mietausfallwagnis:** Umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte liegt erfahrungsgemäß bei rd. 2,00 % des Rohertrags. Das sind rd. 448 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt rd. 7.965 EUR/ Jahr und liegen damit bei rd. 36 % des Rohertrags, welches für Mehrfamilienhäuser - unter Berücksichtigung des erhöhten Ansatzes aufgrund des Denkmalschutzes - erfahrungsgemäß angemessen ist.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021, Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Kassel und des Landkreises Waldeck-Frankenberg werden für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg für Mehrfamilienhäuser mit weniger als 300 m² Wohnfläche ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz mit 1,80 % bei einer Standardabweichung von 3,90 % angegeben. Diese Spannweite ist ein durchschnittlicher Wert für normal verkäufliche Gebäude mit einer marktüblichen Risikostruktur.

Aufgrund der Risikostruktur - die nicht ermöglichte Innenbesichtigung macht eine Investition in das Objekt wesentlich riskanter als die Investition in ein „normales“ vergleichbares Objekt, der aufgrund des Denkmalschutzes angesetzten langen Restnutzungsdauer (s. nachfolgend 3.3.2 Restnutzungsdauer) sowie den Auflagen und Pflichten aus dem Denkmalschutzrecht - halte ich einen angepassten objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von rd. 2,90 % für das Bewertungsobjekt für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Bei dem Bewertungsobjekt ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig“ zu erhalten. Daher erscheint eine lange Restnutzungsdauer von 100 Jahren als angemessen.¹²

¹² s. Kleiber, Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil VI, Seite 2.371, Rdnr. 824

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung¹³ von rd. 32,505 ...

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- die unter 2.2 *Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs* ermittelte Wertminderung für die vom Wegerecht betroffene Grundstücksfläche von rd. 5.525 EUR.
- die unter 2.2 *Baulasten* ermittelte Wertminderung für die Vereinigungsbaulast von rd. 1.551 EUR.
- die überschlägig unter 2.3 *Zustand der baulichen Anlagen* geschätzten Modernisierungskosten von rd. 418.698 EUR.

Ertragswert

Der Ertragswert des Mehrfamilienhauses ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:¹⁴

Rohertrag (rd. 1.866 EUR/Monat)	22.396 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	7.965 EUR/Jahr
= Reinertrag	14.430 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung	900 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	13.531 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	32,505 ...
= Gebäudeertragswert	439.821 EUR
± Besondere Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung Wegerecht	5.525 EUR
- Wertminderung Vereinigungsbaulast	1.551 EUR
- Rückstände und Schäden	418.698 EUR
+ Bodenwert	31.025 EUR
= Ertragswert	45.071 EUR

¹³ der Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Zeitrente in Abhängigkeit von i (Zinssatz) und n (Zeit bzw. Restnutzungsdauer in Jahren) lautet $\left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$.

¹⁴ die folgende Kalkulation wurde EDV-gestützt durchgeführt und für den Text gerundet. Bei „manuellem“ Nachvollzug kann es daher zu geringen Rundungsdifferenzen kommen. Die Zahlen im Text sind genau.

4 Verkehrswert nach dem äußeren Anschein

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wurde das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt.

Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.

Verkehrswert nach dem äußeren Anschein

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert nach dem äußeren Anschein - des Grundstücks, welches mit einem Mehrfamilienhaus „Neue Straße 17“ in Bad Wildungen bebaut ist, zum Wertermittlungstichtag 28. Januar 2026 gerundet - auch um keine Exaktheit vorzutauschen - geschätzt auf:

rd. 45.000 EUR

Wichtig: Eine Innenbesichtigung des Mehrfamilienhauses wurde nicht ermöglicht. Dieses Gutachten basiert auf dem äußeren Anschein. Gegebenenfalls könnte sich der in diesem Gutachten angegebene Verkehrswert von dem „tatsächlichen Verkehrswert“ unterscheiden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Kassel, 16. Februar 2026

Ulrich Maus
Dipl.-Ing.

Zacharisenstraße 11b
33611 Bielefeld, Tel. 0521 36600-11
info@ulrich-maus.de

5 Verzeichnis der Anlagen

Fotodokumentation	1
Auszug aus der Liegenschaftskarte	8
Bauzeichnungen	9

Anmerkung zu den Bauplänen

Die Baupläne wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt, sie sind jedoch keine Bestandspläne. Insofern müssen die hier abgebildeten Bauzeichnungen nicht exakt mit der bestehenden baulichen Anlage übereinstimmen.

Ansicht des Mehrfamilienhauses von der „Neue Straße“ (Süden) als Fotomontage



Ansicht des Mehrfamilienhauses von Süd-Osten



**Ansicht Durchgang
zum Hauseingangs-
bereich und Innenhof
von Süden**



**Ansicht Hauseingangs-
bereich von Osten**



**Ansicht Innenhof mit
Zugang zum Nachbar-
gebäude (rechts) über
das Bewertungsgrund-
stück von Süden**



**Ansicht des Mehr-
familienhauses
von Nord-Osten**



Ansicht des Mehrfamilienhauses und des Anbaus in Holzkonstruktion von Osten



Ansicht des Mehrfamilienhauses (nördlicher Gebäudebereich) und des Anbaus in Holzkonstruktion von Norden



**Ansicht des Mehr-
familienhauses
von Norden**



**Ansicht des östlichen
Anbaus mit dem
Durchgangsbereich
von Norden**



**Ansicht Westfassade
von Süden**



**Ansicht Anschluss-
bereich dreigeschos-
siger Baukörper zum
eingeschossigen
östlichen Anbau mit
erheblichen Feuchtig-
keitsschäden als
Beispiel von Süden**



**Ansicht Sockelbereich
dreigeschossiger
Baukörper mit erheb-
lichen Feuchtigkeits-
schäden als Beispiel
von Süden**



**Ansicht Sockelbereich
dreigeschossiger
Baukörper mit erheb-
lichen Feuchtigkeits-
schäden als Beispiel
von Süden**

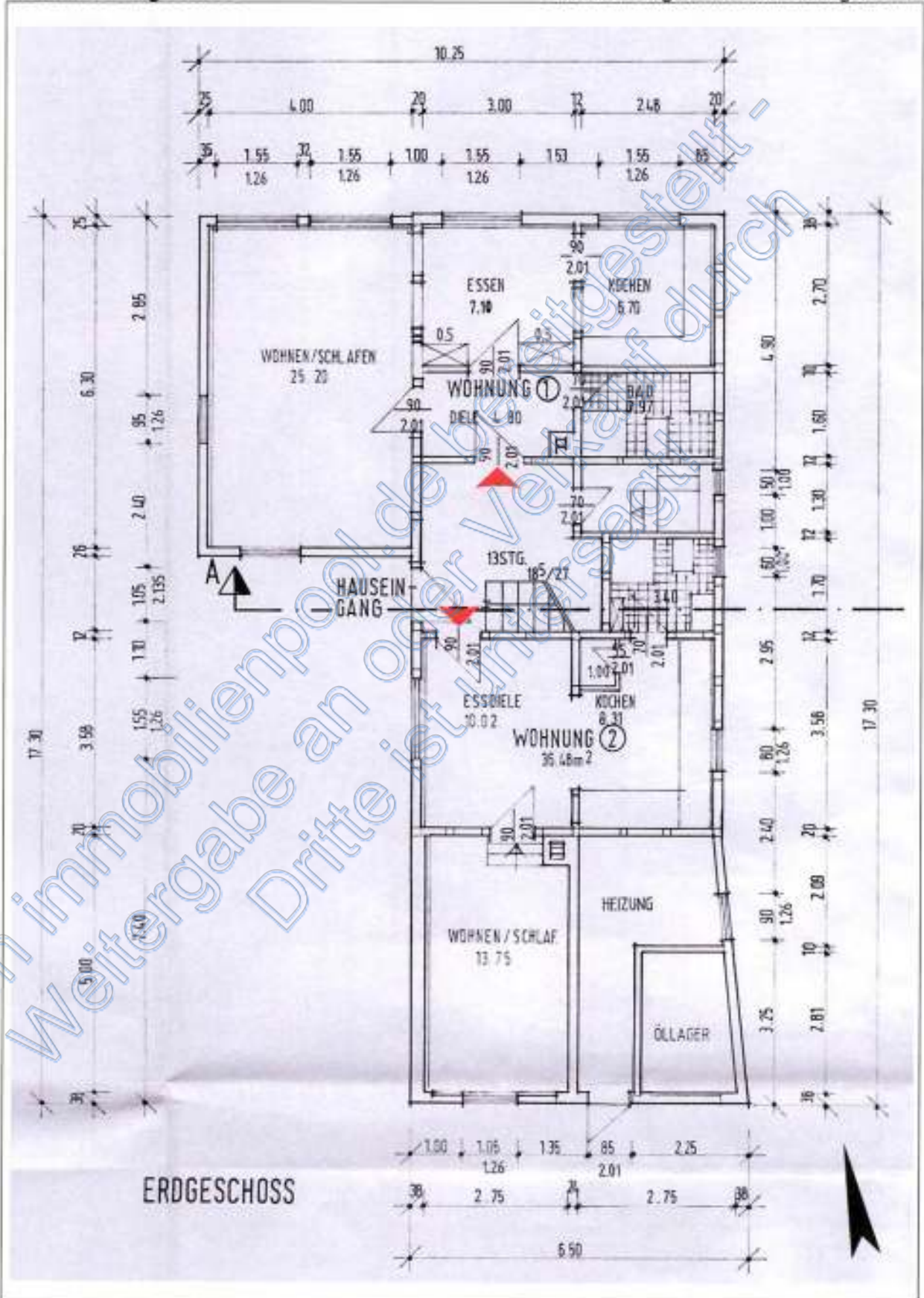


Auszug aus der Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

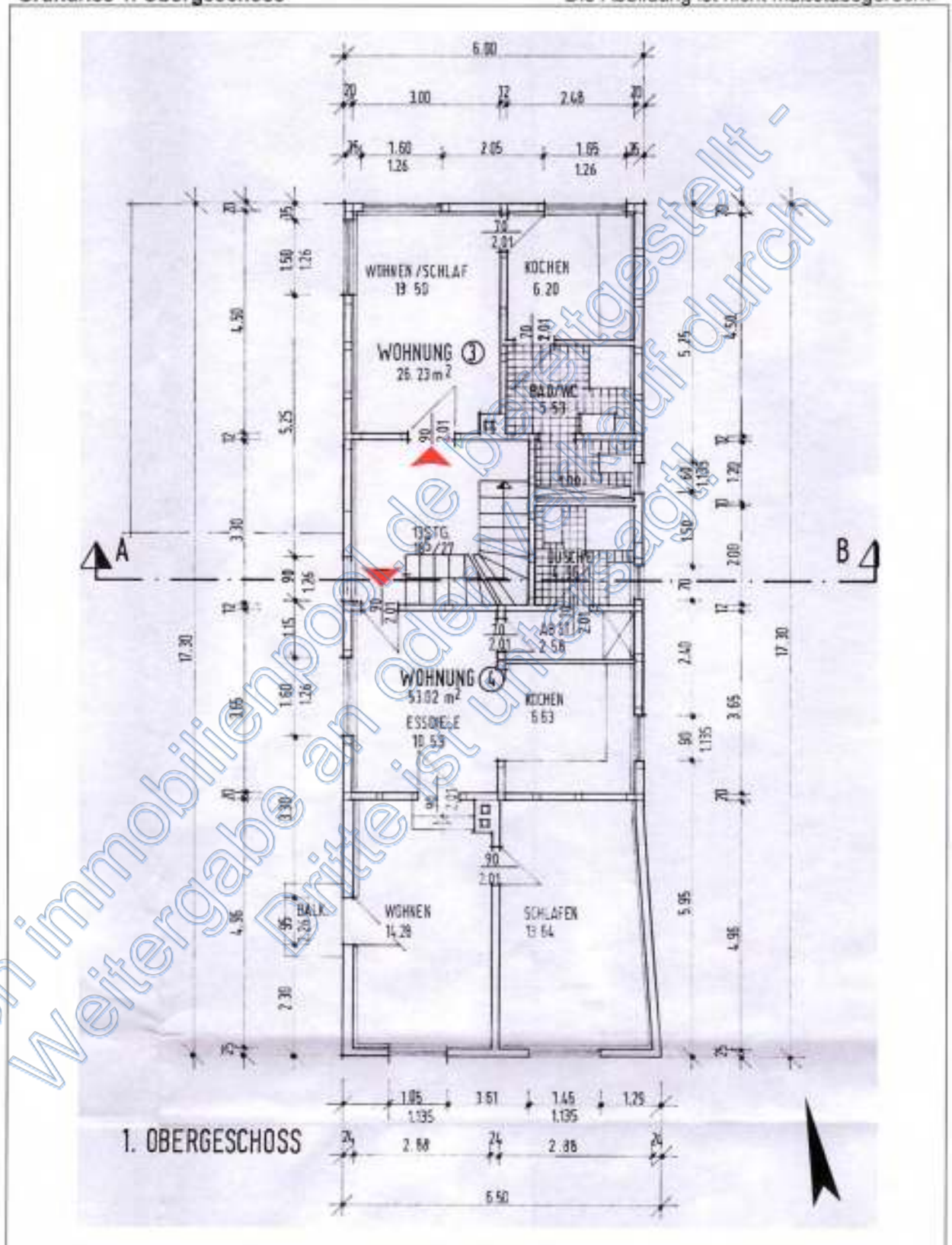
Grundriss Erdgeschoss

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



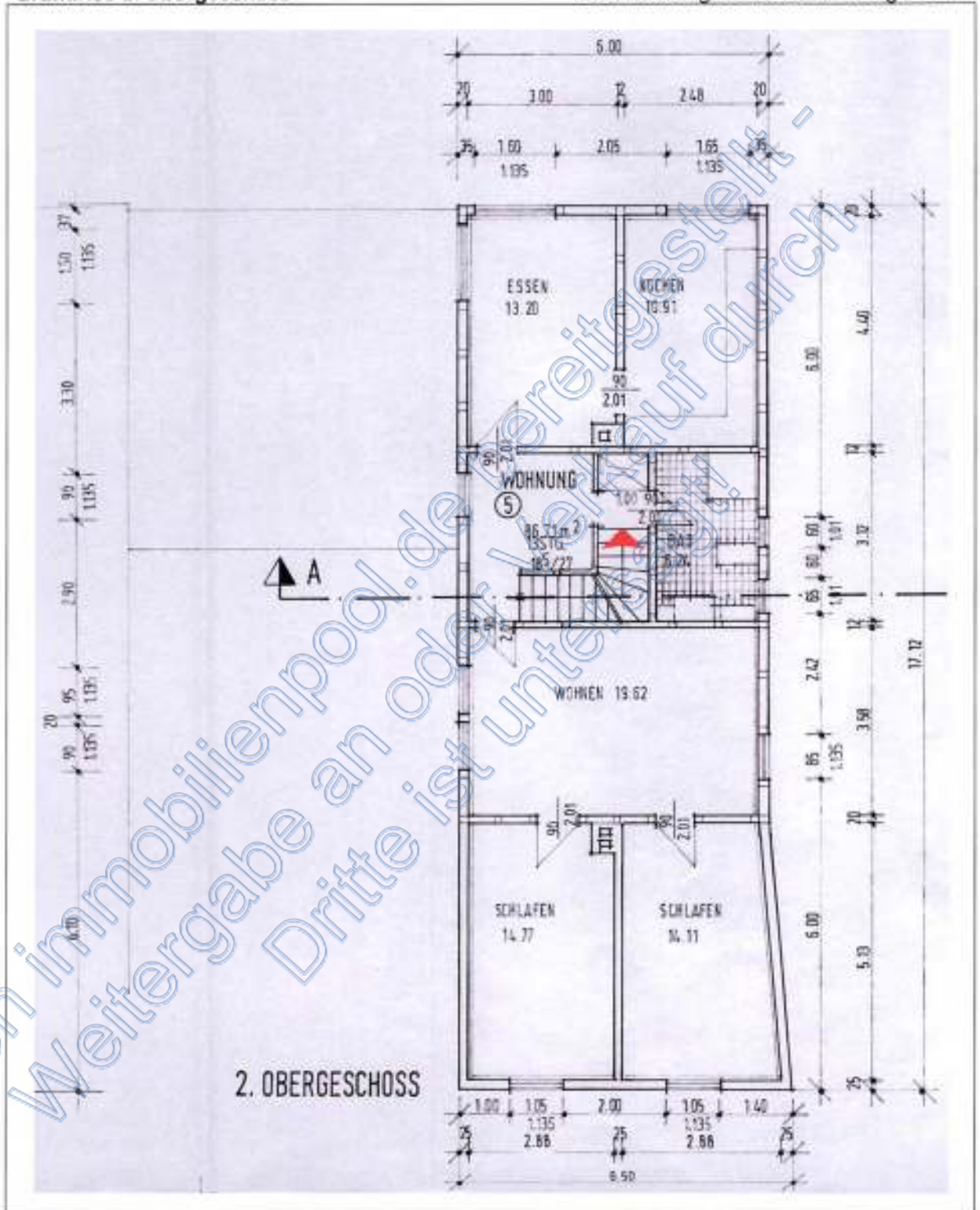
Grundriss 1. Obergeschoss

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



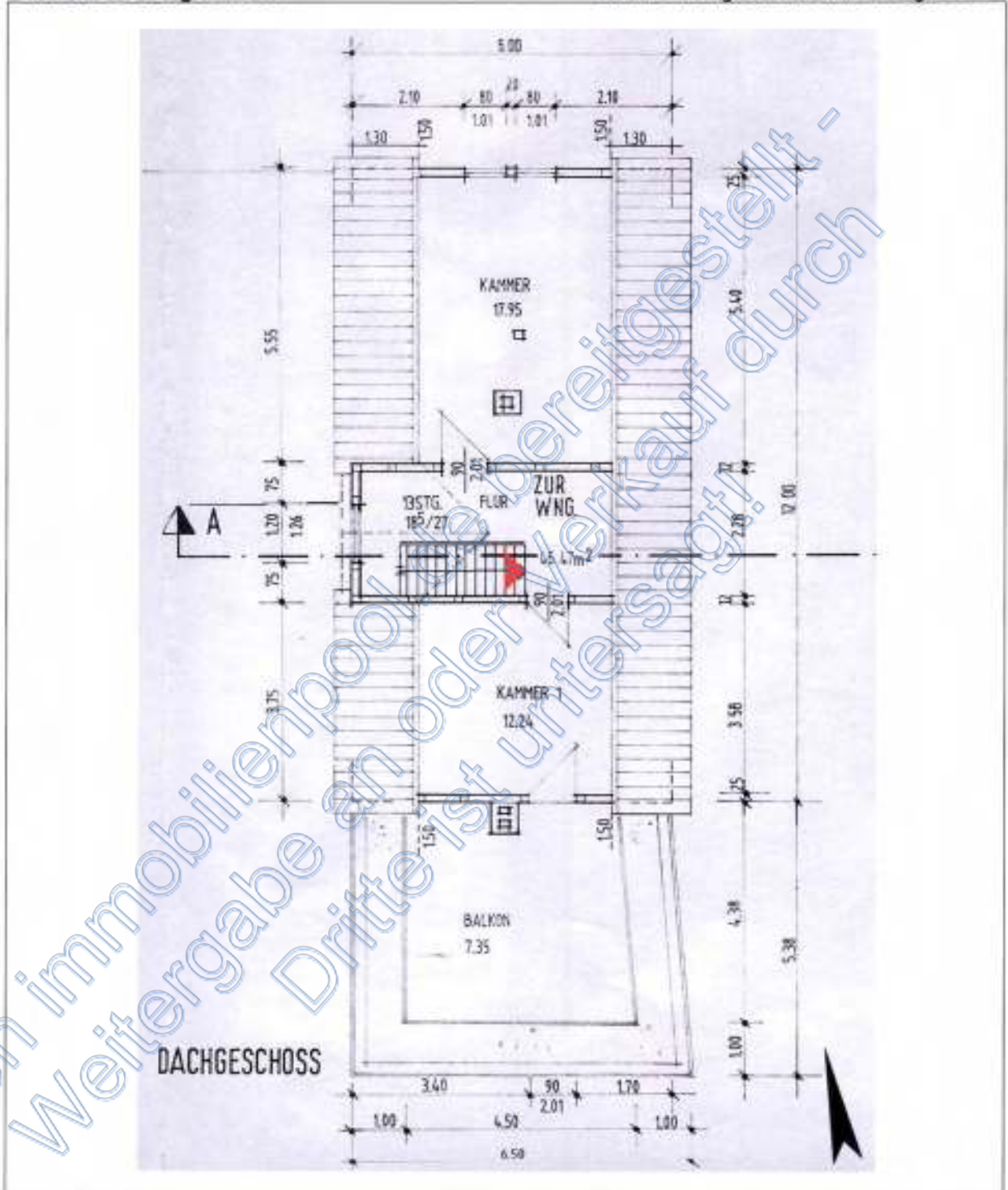
Grundriss 2. Obergeschoss

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



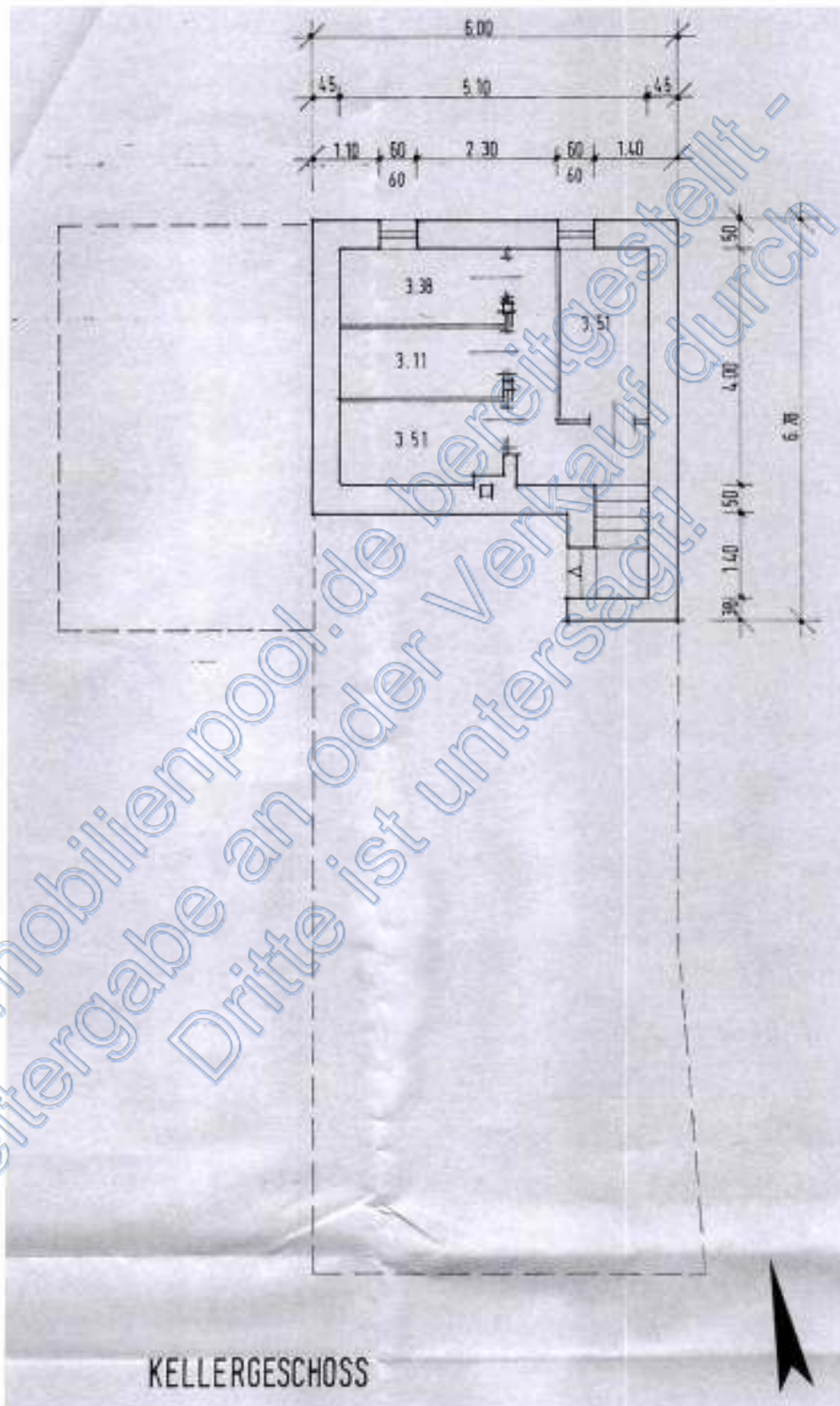
Grundriss Dachgeschoss

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



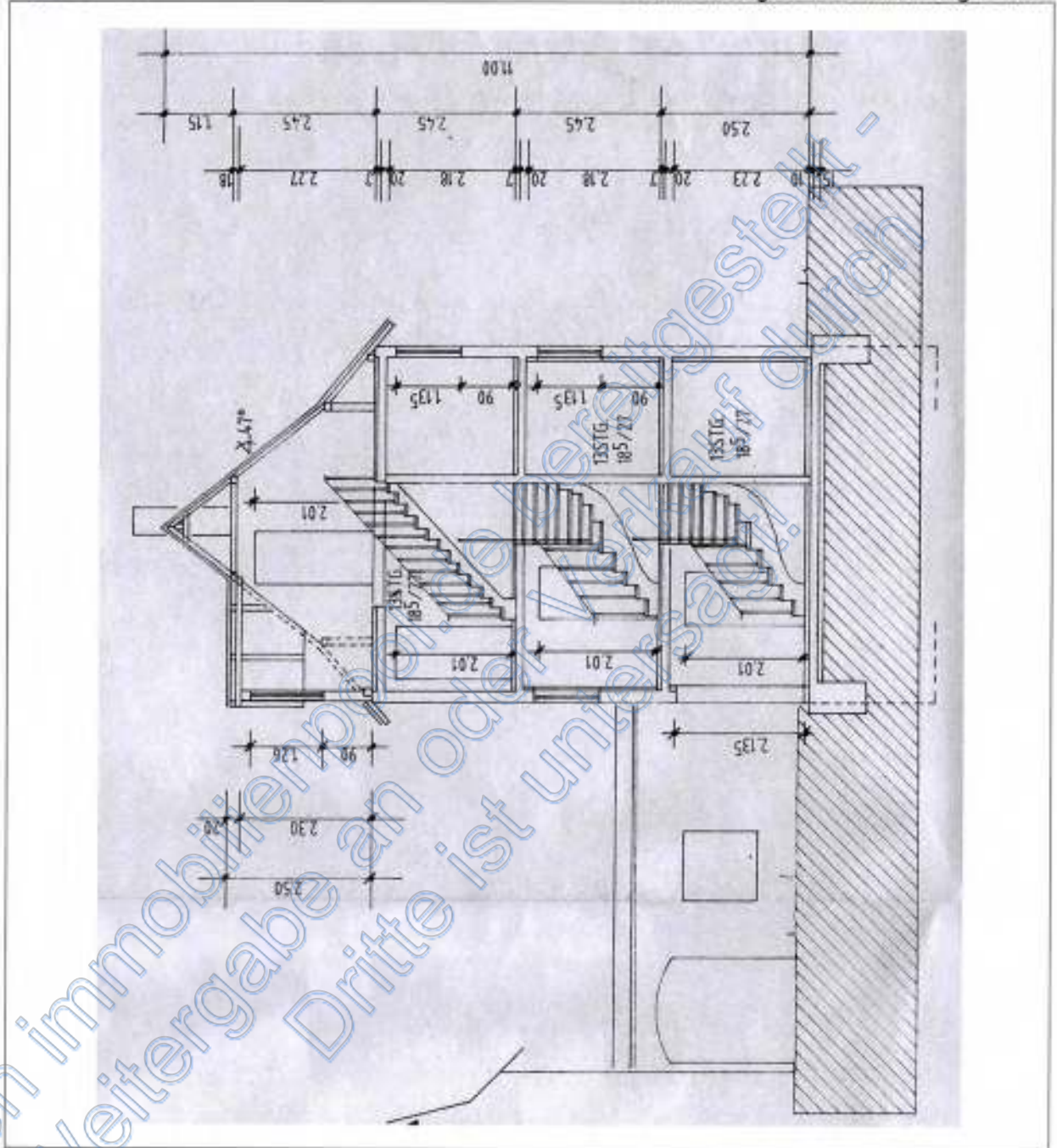
Grundriss Kellergeschoss

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



Querschnitt

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht.



Ansicht Süd

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht und stimmt nicht in allen Bereichen mit den baulichen Gegebenheiten überein.



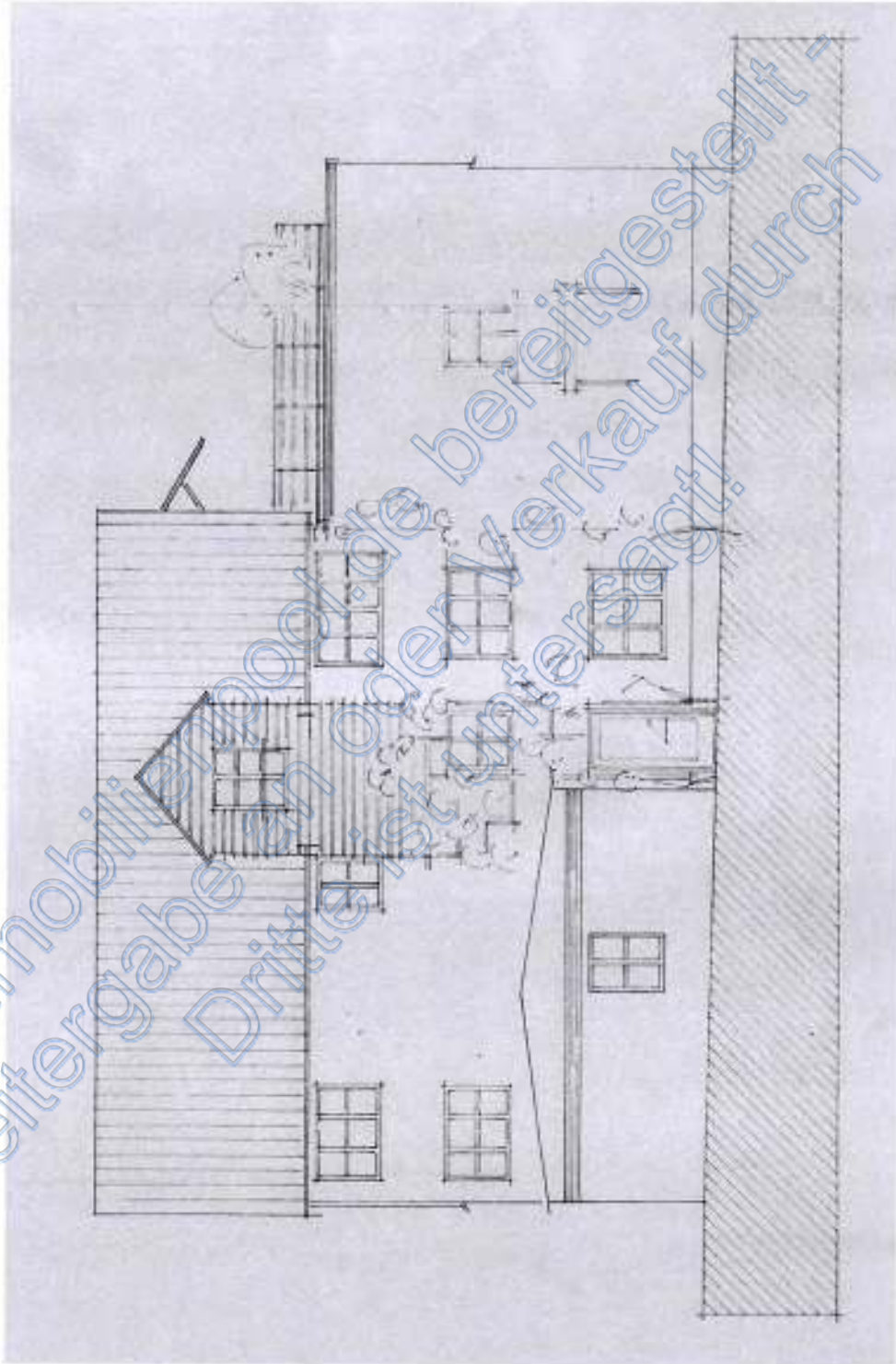
Ansicht Nord

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht und stimmt nicht in allen Bereichen mit den baulichen Gegebenheiten überein.



Ansicht Ost

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht und stimmt nicht in allen Bereichen mit den baulichen Gegebenheiten überein.



Ansicht West

Die Abbildung ist nicht maßstabsgerecht und stimmt nicht in allen Bereichen mit den baulichen Gegebenheiten überein.

