

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!**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 1

W E R T G U T A C H T E N

nach § 194 des Baugesetzbuches
über den Verkehrswert des nachfolgenden Grundstücks

Bewertungsobjekt: Ifd. Nr. 1 Gebäude- u. Freifläche-Wohnen - 1003 qm

Geschäfts-Nr. : 06 K 16/24

Wertermittlungstichtag: 25 September 2025



Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 1

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 2

Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Fritzlar Schladenweg 1 34560 Fritzlar
Aktenzeichen	06 K 16/24
Bewertungsgegenstand	lfd. Nr. 1 Gebäude- u. Freifläche- Wohnen- 1003 qm, Gemarkung Kirchberg, Flur 4, Flurstück 52/2
Bewertungszweck	Zwangsversteigerungssache
Wertermittlungsstichtag	25. September 2025
Qualitätsstichtag	25. September 2025
Bemerkungen	Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 1 = 1,00 EUR

in Worten: --- ein ---EUR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 3

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Allgemeines zur Ermittlung des Verkehrswertes	5
1.2	Auftrag und Gegenstand der Wertermittlung	6
1.3	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	6
1.4	Objektbesichtigung	6
1.5	Unterlagen	7
2.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
2.1	Grund und Boden	7
2.1.1	Grundbuch	7
2.1.2	Liegenschaftskataster	7
2.2	Grundstückszustand	8
2.2.1	Entwicklungszustand	8
2.2.2	Art u. Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	8
2.2.3	Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.4	Lagemerkmale	9-10
2.2.5	Weitere Merkmale	10-14
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	15
3.1	Allgemeine Wertverhältnisse	15
3.1.1	Wertermittlungsverfahren - Begriffsdefinition	15-18
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	18
3.1.3	Bodenwertermittlung	18-19
3.1.4	Sachwertverfahren	20-24
3.1.5	Bewertung Sachwert	25-26
3.2	Objektspezifische Wertverhältnisse	27
3.2.1	Raumaufteilung/Grundrissgestaltung	27
3.2.2	Belichtung und Belüftung	27
3.2.3	Immissionen	27

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 4

3.2.4	Mieten	27
3.2.5	Altlasten	27
3.2.6	Bewegliche Gegenstände, Betriebseinrichtungen	27
3.2.7	Bau-und Instandhaltungszustand	28
4.	Rechtliche Eigenschaften	29
4.1	Grundbucheintragungen	29
4.1.1	Bestandsverzeichnis	29
4.1.2	Erste Abteilung	29
4.1.3	Zweite Abteilung	29
4.1.4	Dritte Abteilung	29
4.2	Denkmalschutz	29
4.3	Baulasten	30
5.	Marktlage	30
6.	Verkehrswert	31
6.1	Erklärung des Sachverständigen	32
7.	Anlagen	33
7.1	Quellennachweis	33
7.2	Grundrisse, Gebäudequerschnitt	34-37
7.3	Fotodokumentation	38-50

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 5

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert, auch Markt- oder Zeitwert genannt, ist ein Wert für Gegenstände, der durch unterschiedliche Berechnungsverfahren ermittelt werden kann. Es handelt sich dabei um einen theoretisch zu erzielenden Preis beim Verkauf eines Gegenstandes unter Berücksichtigung aller Markteinflüsse am Wertermittlungsstichtag. Bei Immobilien sind dies zum Beispiel Lage, Verkehrsanbindung, Wohn- und Nutzfläche, Bau- und Instandhaltungszustand, Baulasten, Käuferschicht usw. Demnach ist der Verkehrs- oder Marktwert nicht immer mit dem Kaufpreis identisch.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo WertV (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u. der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. (Immo WertV §8).

In den Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006 – finden sich, ergänzend zu der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 6

1.2 Auftrag und Gegenstand der Wertermittlung

Laut Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 20.08.2025 ist der Verkehrswert des folgenden Grundeigentums zu ermitteln:

lfd. Nr. 1 Gebäude- u. Freifläche- Wohnen - 1003 qm, Gemarkung Kirchberg, Flur 4, Flurstück 52/2

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Tag der 2. Objektbesichtigung: Donnerstag, 25.09.2025

1.4 Objektbesichtigung

Zum 1. Objektbesichtigungstermin wurden nachfolgend genannte Beteiligte für Donnerstag, den 18.09.2025, 14:00 Uhr, schriftlich eingeladen:

-
-
-

Bei der 1. Objektbesichtigung waren folgende Personen anwesend:

-
- Dipl.-Ing. Jürgen Bauer, nachfolgend auch Unterzeichner genannt.

Am Ortstermin vom 18.09.2025 konnte das Bewertungsobjekt nur von außen in Augenschein genommen werden, da kein Zugang zum Wohnhaus gegeben war. Der Sachverständige fotografierte die Gebäudehülle und die Außenanlagen. Nach Absprache mit dem [] wurde eine 2. Objektbesichtigung für Donnerstag den 25.09.2025 um 8.00 Uhr festgelegt. Die Besichtigung der Innenräume des Wohngebäudes wurde von einem Service-Techniker des [] ermöglicht. Fotos der Innenräumlichkeiten, der Gebäudehülle und der Außenanlagen dokumentieren die sichtbaren Baumängel u. Bauschäden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 7

1.5 Unterlagen

Für die Erstellung dieses Wertgutachtens standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug Ausdruck vom 08.09.2025
- Kopie Auszug Liegenschaftskarte erstellt am 27.08.2024 (Amtsgericht Fritzlar)
- Zeichnungen des Wohnhauses in Kopie vom Stadtbauamt Niedenstein
- Untersuchungsbericht von Raumlufproben, erstellt durch Biovision Umwelt- und Gebäude-Analytik GmbH, Kassel, als PDF-Datei zugestellt vom LBIH.

Weitere Informationen:

- Mündliche Auskunft, Gemeindeverwaltung Niedenstein vom 18.09.2025
- Mündliche Auskunft, Bauaufsicht Schwalm-Eder-Kreis vom 19.09.2025

Die Richtigkeit dieser Unterlagen/ Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

2. Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Grund u Boden

2.1.1 Grundbuch

Grundbuchbezirk: Kirchberg

Grundbuchblatt : 652

Eigentümer:

2.1.2 Liegenschaftskataster

Gemarkung: Kirchberg Flur: 4 Flurstück: 52/2 Fläche: 1003 qm

Lagebezeichnung: Ritter-von Hund-Straße 9

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 8

2.2 Grundstückszustand

2.2.1 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück wird vom Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises als Baureifes Land eingestuft.

2.2.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Angabe des Stadtbauamts Niedenstein liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 K. Lerchenberg. Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß dem Bebauungsplan zu beurteilen.

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA II) ausgewiesen

Zulässige Bebauung: Zweigeschossige offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 – Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Zulässige Dachform: Satteldach mit 27°- 33°, Walmdächer können zugelassen werden, wenn eine Firstlänge von 4,00 m verbleibt.

Dachaufbauten sind bei 2-geschossiger Bauweise zulässig, bei 1-geschossiger Bauweise ist ein Dremmel von 0,80 m zulässig.

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehweg, Fahrbahn geteert
Versorgungs- u.	Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Abwasseranschlüsse:	elektr. Strom, Telefon- u. Kanalanschluss

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung Niedenstein vom 18.09.2025 sind derzeit keine Baumaßnahmen an Kanal und Straße geplant.

Am Wertermittlungstichtag liegt eine offene Abgabevorderung in Höhe von 303,47 Euro vor.

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 9

2.2.4 Lagemerkmale

Kirchberg (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan), ein Stadtteil der Stadt Niedenstein, liegt geographisch betrachtet im nördlichen Bereich des Schwalm-Eder-Kreises.

Regionaler Übersichtsplan

Die Autobahn A49 (Kassel-Marburg) ist über die Anschlussstelle Gudensberg in ca. 5 km, die A44 (Kassel-Dortmund) über die Anschlussstelle Kassel-Bad Wilhelmshöhe in ca. 15 km verkehrsgünstig zu erreichen. Nächstliegende Bahnstation ist in Grifte, einem Ortsteil von Edermünde. An Wochentagen bestehen Busverbindungen nach Niedenstein, Gudensberg, Fritzlar u. Baunatal. Die Entfernung der nördlich gelegenen Stadt Kassel beträgt ca. 22 km, zur südlich gelegenen Kreisstadt Homberg ca. 24 km.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 10

Am Wertermittlungsstichtag hat der Stadtteil Kirchberg ca. 800 gemeldete Einwohner. In der 6 km entfernten Kernstadt Niedenstein leben ca. 2400 Bürger, die Gesamteinwohnerzahl einschließlich der 4 Stadtteile beträgt ca. 6200.

2.2.5 Weitere Merkmale

An öffentlichen Einrichtungen gibt es in Kirchberg ein Gemeinschaftshaus, Heimat-Museum und einen Bolzplatz. Das Freizeitangebot vor Ort beschränkt sich auf Sportverein, Jugendclub, Karnevalsgesellschaft, Freiwillige Feuerwehr, Angel- u. Land-Frauenverein und Freiwillige Feuerwehr. In der Kernstadt Niedenstein gibt es ein vielfältiges Angebot im kulturellen, sozialen u. geschichtlichen Bereich von verschiedenen Vereinen und Verbänden. Des Weiteren sind Grundschule, Kindertagesstätten, sowie Versorgungsgeschäfte jeglicher Art vorhanden. Weiterführende Schulen sind in den naheliegenden Städten Gudensberg, Fritzlar und Baunatal gut erreichbar.

Die medizinische Grundversorgung ist durch mehrere Arztpraxen und Apotheke für die Gesamteinwohner von Niedenstein gegeben. Ein Bürgerbus steht den ortsansässigen Vereinen bei Anmeldung zur Verfügung.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 11

Das Bewertungsobjekt lfd. Nr.1 befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet. Der westlich liegende historische Ortskern von Kirchberg ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Erschließung, Zugang und Zufahrt erfolgen über die nördlich angrenzende Wohnstraße. Die Geländetopographie des Grundstückes ist von Nordwesten nach Südosten hin ansteigend, der Zuschnitt regelmäßig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus, einem Carport und einem Gartenhaus im südlichen Grundstücksbereich (nicht dargestellt in Liegenschaftskarte). Bedingt durch die Hanglage ist das Gebäude auf der Süd-, Ost-, und Westseite eingeschossig, auf der Nordseite ist das Kellergeschoss ebenerdig zugänglich. Der Hauseingang ist auf der Nordostseite angeordnet, 6 Treppenstufen führen zum Erdgeschoss. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage, welche ebenerdig von der nördlich angrenzenden Anliegerstraße befahrbar ist. Die Terrasse an der Gebäudesüdseite wurde nachträglich überdacht. Die Verkehrswege auf dem Grundstück sind befestigt. Das Bewertungsobjekt ist eingefriedet.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 12

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Die Bau- und Zustandsbeschreibung am Qualitätsstichtag basiert auf Grundlage der am Ortstermin vom **25.09.2025** aufgenommenen Daten und Informationen. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes, sondern stellt vielmehr eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Klärgruben, Erdtanks, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, das Baualter usw. Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Bauwerksöffnende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Solche Schädlinge waren am Qualitätsstichtag visuell nicht erkennbar.

Nachfolgend aufgeführten Baubeschreibungen basieren teilweise auf Angaben der vorliegenden Planungsunterlagen.

Der Unterzeichner kann keine Angaben über die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen machen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 13

Baubeschreibung

Wohnhaus

Art des Gebäudes:

KG: Massivbauweise
EG/DG: Holzständerbauweise

Gebäudealter:

Baujahr 1975

Gründung:

augenscheinlich nicht erkennbar,
Streifenfundament lt. Zeichnung

Abdichtung, Drainage:

augenscheinlich nicht erkennbar

Außenwände:

KG: Stahlbetonwände mit Putzfassade
EG: Holzständerwände mit Putzfassade

Dachausführung:

Satteldach mit Wellfaserzementplatten

Geschossdecke:

KG/EG-Stahlbeton u. EG/DG-Holzbalkenlage

Ausstattung der Wände:

verputzt und tapeziert

Fenster und Außentüren:

ein- u. zweiflüglige mit Zweischeibenverglasung

Bodenbeläge:

Parkett, Fliesen, Laminat, Acryl-Belag

Ausstattung der Decken:

überwiegend mit Raufaser tapeziert

Innentüren:

Holztüren mit Futter und Bekleidung

Sanitärinstallation:

Bad DG: Dusche, WC- u. Waschbecken
Du/Wc EG: Dusche, WC- u. Waschbecken

Elektroinstallation:

1 Lichtauslass, mehrere Steckdosen je Raum

Heizungsanlage:

Zentralölheizung Baujahr 1990,
Fabrikat Viessmann, 22-27 KW,
Öllager: 2 Batterie Kunststofftanks je 2000 L.
Stahlplattenheizkörper im Wohnbereich

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 14

Schornstein: Fertigteile-Schornstein, Schornsteinkopf mit Faserzementplatten Verkleidung

Versorgungsleitungen: Wasser- und Stromanschluss

Außenanlage: Verbundsteinpflaster, Waschbetonplatte, 6 Natursteinstufen, Sträucher, Bäume-Grünflächen, tlw. Maschendrahtzaun

Besondere Bauteile:



Terrasse mit Überdachung



Holzgartenhaus

Baubeschreibung

Carport



Art des Gebäudes: Holzständerbauweise

Gebäudealter: unbekannt

Gründung: augenscheinlich nicht erkennbar,

Dachausführung: Flachdach mit transparenten Well-Faserplatten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 15

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Allgemeine Wertverhältnisse

3.1.1 Wertermittlungsverfahren- Begriffsdefinition

Nachfolgend werden einige relevante Begriffsdefinitionen zu den Wertermittlungsverfahren aufgeführt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Weitergehende Erläuterungen und Definitionen sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Literatur nachzulesen.

Wert der baulichen Anlagen am Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag bezieht sich ausschließlich auf den Grundstückszustand (§4 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjektes am Qualitätsstichtag (Objektbesichtigung) aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

Sonstige Wert beeinflussende Faktoren

Wert beeinflussende Umstände wie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke etc., sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechende Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Bewirtschaftungskosten

Die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) beinhalten regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Dazu gehören Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten zur

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 16

Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen und das Mietausfallwagnis (Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehens von zur Vermietung bestimmtem Raum). Anhaltspunkte über die Höhe der anzusetzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der ImmoWertV.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei der Verkehrswertermittlung wird stets die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage berücksichtigt. Sie sind nach Lage, Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaues zu ermitteln. Ansätze für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind in der Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) angegeben.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzung- oder Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Ertragswertverfahren

Immobilien, bei denen vorrangig der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertermittlung von Bedeutung ist, wird nach dem allgemeinen oder vereinfachten Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) der Ertragswert ermittelt, z.B. bei Gewerbeimmobilien und vermieteten Mehrfamilienhäusern. Dabei müssen die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und der sonstige Wert beeinflussenden Faktoren berücksichtigt und entsprechend in Ansatz gebracht werden. Das in der Immobilienwirtschaft und im internationalen Kontext gebräuchliche Ertragswertverfahren (Investment Methode) ist nicht Bestandteil der ImmoWertV. Ein Abgleich der Verfahren bietet eine Kontrollfunktion.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 17

Sachwertverfahren

Mittels des Sachwertverfahrens (§§ 21-23 ImmoWertV) werden bebaute Grundstücke bewertet, für welche in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wert bestimmend sind und die Erzielung von Erträgen unbedeutend ist. Das Sachwertverfahren ist insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken anzuwenden. Ebenso können ältere, sanierungs-bedürftige Objekte mit hohen Investitionskosten für Modernisierung, Instandhaltung etc. nach diesem Verfahren bewertet werden, wenn es zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern,

Der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen u. besondere Betriebs-Einrichtungen sowie der Wert der sonstigen Anlagen ist getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind bei der Ermittlung des Gebäudewertes insbesondere die Herstellungskosten nach heutigen, marktüblichen Baupreisen, die Wertminderung wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben zusammen den Grundstückssachwert, der sich durch Zu- und Abschläge an die aktuelle Marktsituation anpassen lässt.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) eines Gebäudes werden in Abhängigkeit von Gebäudeart, Baujahr, Bauweise und Ausstattungsstandard auf Grundlage von Erfahrungssätzen ermittelt, die erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreis-indexreihen auf Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen sind.

Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind insbesondere die Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, sowie eigenen Erfahrungswerten.

Abweichungen von den ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen und durch Korrektur-

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 18

Faktoren anzupassen. Wertverbessernden Investitionen sind bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten und in der Restnutzungsdauer enthalten.

Zu den Herstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Gemäß § 8 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) können zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) oder mehrere Vorgenannter Verfahren herangezogen werden. Für das Bewertungsobjekt steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung wird zusätzlich betrachtet.

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert auf Grundlage des nach den §§ 21-23 der ImmoWertV gewählten Sachwertverfahren.

Der Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

3.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§15 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken heranzuziehen.

Der Wert des Bodens eines Grundstückes kann auch durch das Heranziehen geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert sind. Des Weiteren müssen sie nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 19

Ausschnitt zonale Bodenrichtwertkarte von Kirchberg

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Richtwertzone 19550002 von Kirchberg

Der Bodenrichtwert liegt nach Auskunft von Boris-Hessen.de bei 46,00 EUR/ qm
einschl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024)

Qualität: Baureifes Land

Nutzung: Wohnbaufläche

Bezeichnung Flurstücks-Nr.	Grundstücks- Größe qm	Überbaute Fläche qm	Grundstückswert EUR / qm	Bodenwert EUR
52/2	1003	ca. 135	46,00	46.138,00
Bodenwert				46.138,00

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 20

3.1.4 Sachwertverfahren

Allgemein

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Bauwert (nutzbare bauliche Anlagen und sonstige Anlagen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Sachwert zusammengefasst werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung der Sachwertfaktoren zu berücksichtigen (§ 21 ImmoWertV).

Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorh. baulichen Anlagen auf dem Grundstück (fiktiv unbebaut) vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstückmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Bauliche Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 21

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche (berechnet nach DIN277 von 2005), sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudestandard, Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbauzustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen in der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis stabiler Preisverhältnisse im Jahr 2010 angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung in Ergänzung zu der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 vom 05. September 2012 (NHK 2010). Die Normalherstellungskosten 2010 ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche (BGF), unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren die Herstellungskosten des Gebäudes. Die derzeit gültige Umsatzsteuer ist im Herstellungswert enthalten. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen.

Standards der baulichen Anlagen

Immobilien lassen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungsqualität differenzieren. Diese hängt vom Alter und dem Grad der jeweiligen Ausstattung ab. Zur qualitativen Einschätzung von Immobilien hilft die Beschreibung der Gebäudestandards der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung. Diese pauschale Beschreibung der Gebäudestandards beinhaltet keine starren Vorgaben, sondern Anhaltspunkte zur Beurteilung - ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden lediglich die wesentlichen, zum Zwecke der Wertermittlung erforderlichen Merkmalsanteile bzw. Standardstufen je Bauteil prozentual mit unterschiedlicher Wägung eingestuft.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 22

Baupreisindex

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden diese mit dem Baupreisindex, der den vierteljährlichen amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen ist, hochgerechnet.

Bruttogrundfläche (DIN 277)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technische Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen z.B. über abgehängten Decken. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z.B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 23

dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, wird von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen. Damit werden ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist sachverständig und modellkonform zu bestimmen.

Sachwertfaktoren

Der Sachwert ist ein im Wesentlichen aus Herstellungskosten ermittelter Wert. Allein nach Kostengesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstückes nicht beurteilt werden. Entscheidend ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt am jeweiligen Wertermittlungsstichtag. Mit Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Dies sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 Immo-WertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 24

sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Es ist folgende Reihenfolge zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind unter anderem:

Besondere Ertragsverhältnisse

Baumängel und Bauschäden

Wirtschaftlicher Erhaltungszustand

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Freilegungskosten

Bodenverunreinigung

Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Sonstige Besonderheiten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 25

3.1.5 Bewertung Sachwert

Im Sachwertverfahren wurden zunächst zwei Sanierungsvarianten kalkuliert, die beide zu keiner Wirtschaftlichen Lösung führen.

Gebäudewerte Allgemein

Der Zustand des Wohnhauses und Nebengebäude rechtfertigen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Der Wert der Gebäude beträgt daher am Wertermittlungstichtag 0 €.

Freilegungskosten

Die ermittelten Freilegungskosten sind auf Grundlage des Bruttorauminhaltes, einer maschinellen Ausführung mit Großgeräten u. schadstoffarmen Baustoffen kalkuliert. Bei einem Bruttorauminhalt von ca. 760 cbm und einem in Ansatz gestellten marktüblichen Abbruchpreis von 58,00 €/cbm zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ergeben sich Freilegungskosten in Höhe von gerundet 52.000,00 €

Wert der Außenanlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst, werden nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV).

Der Zeitwert der Außenanlagen wird ermittelt pauschal mit 1.000,- €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 26

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlage und den Freilegungskosten.

Bodenwert:	46.138,00 €
Gebäudewert:	0,00 €
Wert der Außenanlage:	1.000,00 €
<u>Zwischensumme:</u>	<u>47.138,00 €</u>
abzüglich Freilegungskosten	52.000,00 €
Sachwert:	minus 4.862,00 €

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 27

3.2 Objektspezifische Wertverhältnisse

3.2.1 Raumaufteilung/ Grundrissgestaltung

Raumaufteilung und Grundrissgestaltung für das Bewertungsobjekt sind den beigefügten Grundrissen zu entnehmen.

3.2.2 Belichtung und Belüftung

Ist gewährleistet.

3.2.3 Immissionen

Geringer Anliegerverkehr ist vorhanden.

3.2.4 Mieten

Es werden keine Mieterträge erzielt.

3.2.5 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor. Am Ortsbesichtigungstermin ergab sich kein visueller Verdacht von Altlasten.

3.2.6 Bewegliche Gegenstände, Betriebseinrichtungen

Am Wertermittlungstichtag waren keine beweglichen Gegenstände auf dem zu bewertenden Grundstück. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Feisberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 28

3.2.7 Bau- und Instandhaltungszustand

Der Unterzeichner weist nochmals darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag unbewohnt. Am gesamten Bewertungsobjekt besteht ein erheblicher Instandhaltungstau. Der Ausstattungsstandard nicht mehr zeitgemäß. Im Jahr 2021 wurde die Heizungsanlage von der zuständigen Bezirksschornsteinfegerin stillgelegt. Für die Einzelfeuerstätte (Kaminofen) besteht seit dem 31.12.2020 keine Betriebserlaubnis mehr.

Am 04.08.2022 wurde von einem Sachverständigenbüro für Umwelt und Gebäudeanalytik eine Untersuchung der Innenraumluft vorgenommen. Ziel der Untersuchung war die Überprüfung der Qualität der Innenraumluft hinsichtlich der Konzentration von Holzschutzmitteln, Formaldehyd, Heizolemissionen und Geruchsstoffen. Im vorliegenden Untersuchungsbericht vom 30.08.2022 wird eine deutlich erhöhte Formaldehydkonzentration im Wohn- und Kinderzimmer nachgewiesen. Des Weiteren sind auffällige bzw. erhöhte Geruchsimmissionen vorhanden, die auf Mineralöl als Quelle und Bodenbelag mit Kleberanhaftungen schließen lassen. In der Beurteilung werden für diese Baumängel Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Es liegt bereits dann ein Baumangel vor, wenn der begründete Verdacht einer Gesundheitsgefährdung bzw. eine Ungewissheit über die Risiken des Gebrauchs eines Gebäudes besteht.

Die Fotos (Nr.17- 24, Seite 47- 51) dokumentieren exemplarisch die einsehbaren vorhandenen Baumängel und Bauschäden.

Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4. Rechtliche Eigenschaften

4.1 Grundbucheintragungen

Gemäß des mir Grundbuchauszuges, Ausdruck vom 08.09.2025, Blatt 652 bestehen im Grundbuch von Kirchberg folgende Eintragungen:

4.1.1 Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Gemarkung: Kirchberg, Flur: 4, Flurstück: 52/2, Fläche: 1003 qm
Gebäude- und Freifläche- Wohnen, Ritter-von-Hund-Straße 9

4.1.2 Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 4

4.1.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Fritzlar, 06 K 16/24); eingetragen am 22.07.2025.

4.1.4 Dritte Abteilung - Hypotheken Grundschulden, Rentenschulden

Steht nicht zur Verfügung. Eingetragene Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert und sind daher für das Gutachten irrelevant.

4.2 Denkmal i.S.v. §2 Hess. Denkmalschutzgesetz

Das Bewertungsobjekt ist nach telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 30

4.3 Baulasten

Sind ausweislich der beim Amtsgericht Fritzlar vorliegenden Mitteilung, des Kreisausschusses Schwalm-Eder nicht vorhanden.

5. Marktlage

Die Nachfrage für Wohnimmobilien in Lage mit entsprechender Infrastruktur, zeitgemäßer Ausstattung und ordentlicher Instandhaltung ist auf Grund von fehlendem Wohnraum in Deutschland vorhanden. Bevorzugte Regionen im Schwalm-Eder-Kreis sind Gudensberg, Fritzlar und Melsungen, sowie der nördliche Geltungsbereich zum Landkreis Kassel hin. Im ländlich strukturierten Bereich ist die Nachfrage und das Kaufsinteresse für Wohnimmobilien insbesondere von den objektspezifischen Verhältnissen abhängig.

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 31

6. Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert nach §194 BauGB.

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Dem Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises liegen keine Kaufpreise mit negativen Werten vor.

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 25.09.2025 ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 1 = 1,00 EUR

in Worten: --- ein ---EUR

Der Verkehrswert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt und beinhaltet die derzeit gültige Mehrwertsteuer.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 32

6.1 Erklärung des Sachverständigen

Ich bin weder an dem zu bewertenden Objekt wirtschaftlich beteiligt, noch stehe ich mit dem Eigentümer in verwandtschaftlicher Beziehung. Außerdem bin ich am Zustandekommen einer Beleihung oder Veräußerung nicht interessiert.

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung des betroffenen Grundstückes und des Wohnhauses erstellt und sämtliche Angaben pflichtgemäß nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

Felsberg, den 02.10.2025



(Unterschrift des Sachverständigen)

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 33

7. Anlagen

7.1 Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung :

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**
- **Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)**

Fachbücher:

- **Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
9 Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln**
- **Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der
Immobilienbewertung 5. Auflage 2015, Werner Verlag**
- **Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des
Schwalm-Eder-Kreises**

Geschäftsstelle der Gutachterachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

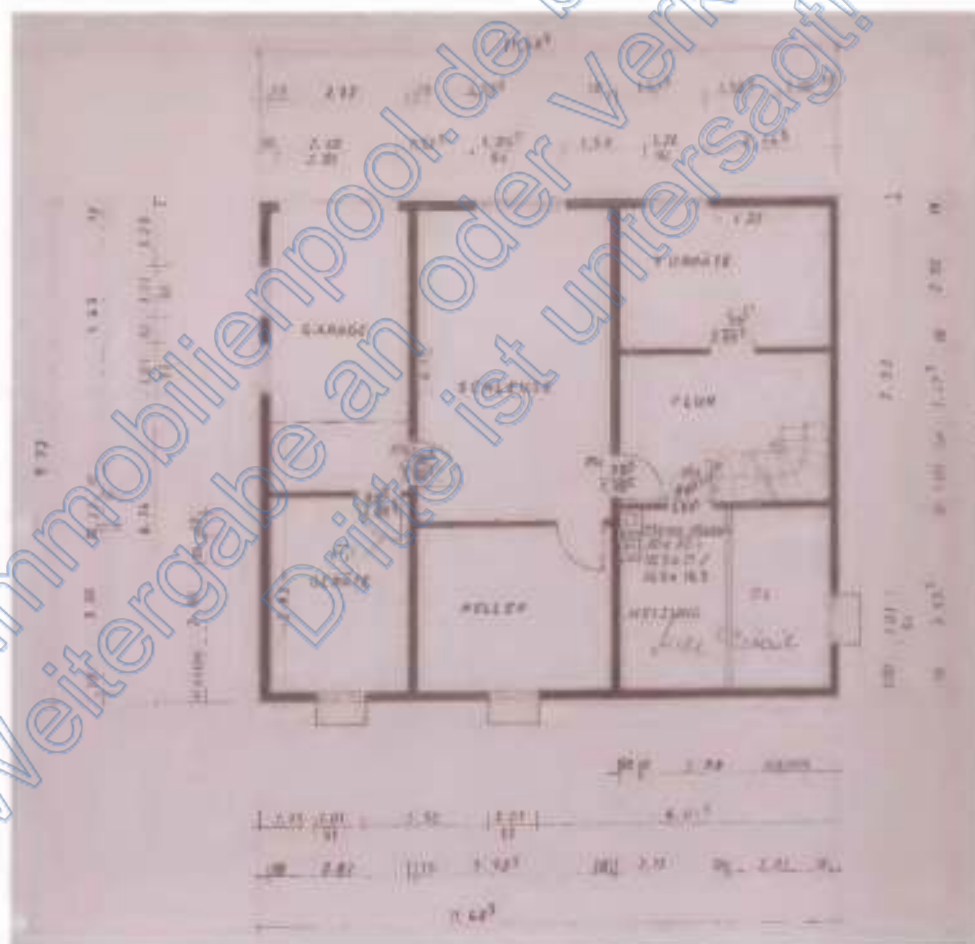
Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 34

7.2 Grundrisse und Gebäudequerschnitt

Für die nachstehenden Grundrisse/Schnitt des Wohnhauses besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.



Grundriss Kellergeschoss

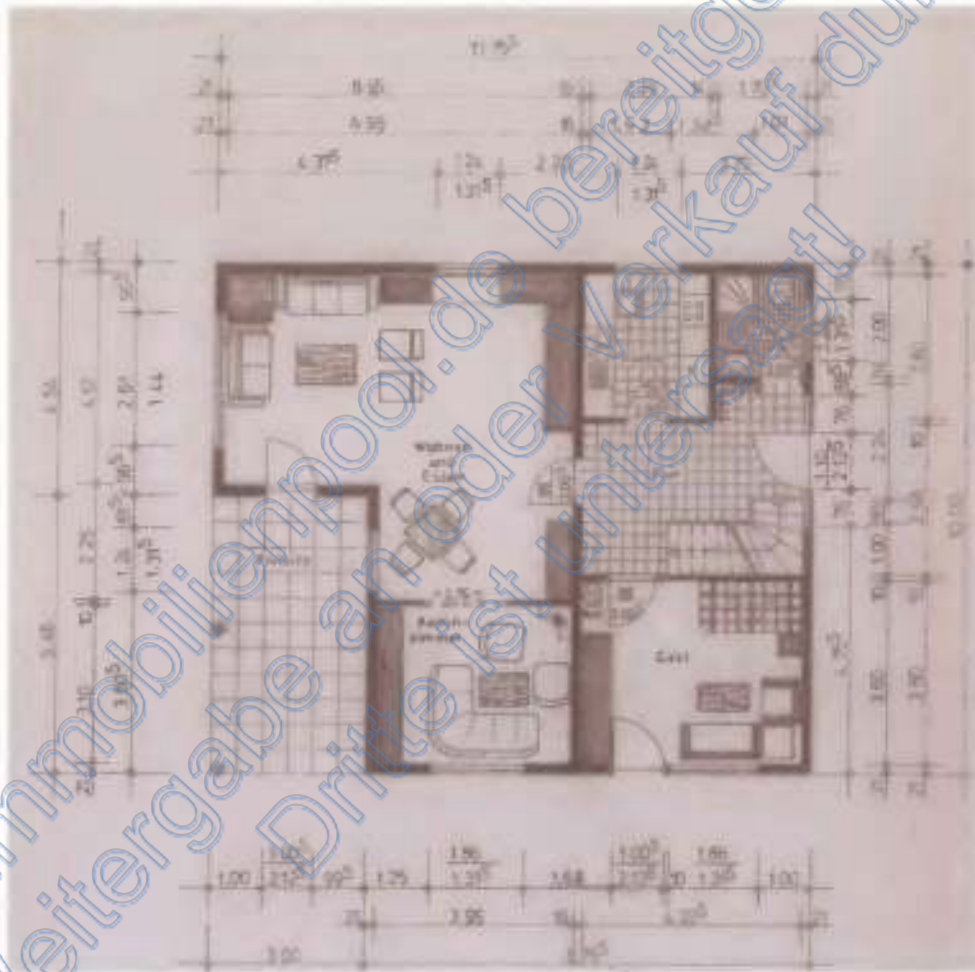
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 35



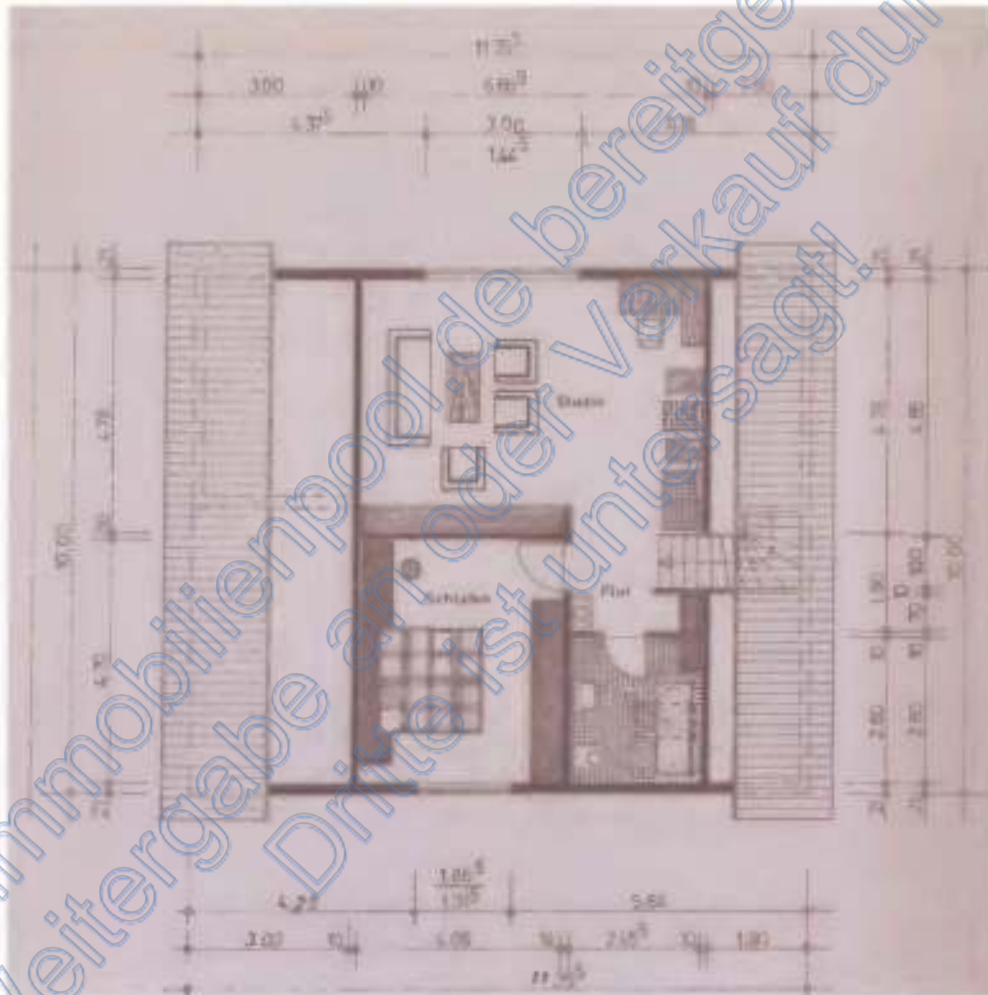
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 36



Grundriss Dachgeschoss

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

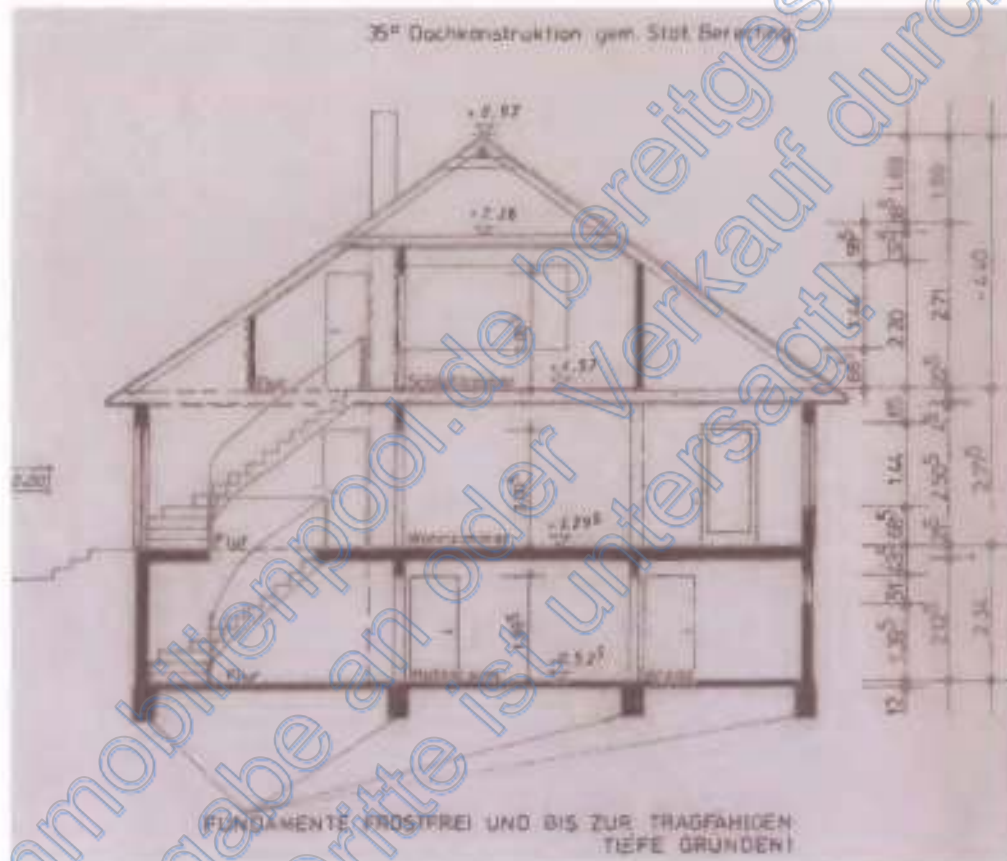
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 37



Gebäudequerschnitt

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 38

7.3 Fotodokumentation



Foto Nr. 1 Nordwestansicht Wohnhaus u. Carport



Foto Nr. 2 Südostansicht Wohnhaus

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 39



Foto Nr. 3 Nordostansicht Wohnhaus



Foto Nr. 4 Hauseingang zum EG-Ostseite

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 40



Foto Nr. 5 Treppe EG - DG

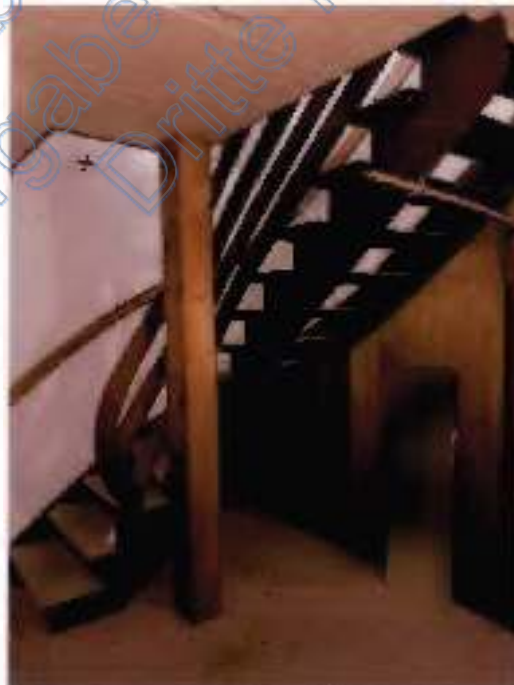


Foto Nr. 6 Treppe KG - EG

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 41



Foto Nr. 7 Heizkesselanlage KG



Foto Nr. 8 Heizoellager KG

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 42



Foto Nr. 9 Kaminofen EG



Foto Nr. 10 Dusche/WC EG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 43



Foto Nr. 10 Bad DG



Foto Nr. 11 Bad DG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 44



Foto Nr. 12 Terrassenüberdachung Südseite



Foto Nr. 13 Gartenhaus Grundstückssüdseite

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 45



Foto Nr. 14 Freifläche Südseite



Foto Nr. 15 Freifläche Nordostseite

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 46



Foto Nr. 16 Freifläche Straßenseite Norden



**Foto Nr. 17 schadhafter Plattenbelag
Gebäudesüdseite**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 47



Foto Nr. 18 fehlende Absturzsicherung



Foto Nr. 19 Holzschutzmangel Garagentor KG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 48



**Foto Nr. 20 schadhafte Mauerwerksisolierung
Kellergeschoss Nordseite**



**Foto Nr. 21 schadhafte Mauerwerksauflage
Terrassenüberdachung**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 49



**Foto Nr. 22 schadhafter Bodenbelag
Wohnzimmer EG**



**Foto Nr. 23 schadhafte Rolllkastenverkleidung
Gästezimmer EG**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER
Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/24

Seite 50



Foto Nr. 24 schadhafter Bodenbelag DG