

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!**



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

AZ: 06 K 24/24

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

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

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
ein mit einer Doppelgarage bebautes Grundstück und ein unbebautes Grundstück,
Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz



Wertermittlungsstichtag: 11.10.2025
Qualitätsstichtag: 11.10.2025

Verkehrswert Flurstück 202/64 (mit Einfamilienhaus): 135.000 €

Verkehrswert Flurstück 65/1 (mit Doppelgarage): 37.400 €

Verkehrswert Flurstück 68/1 (unbebautes Grundstück): 6.400 €

GA Nr. 774a/23/2025

Frielendorf, 27. Oktober 2025

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 6 Anlagen mit 17 Seiten (insgesamt 63 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Fritzlar erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

aus den drei Grundstücken: **180.000 €**

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein	S. 7
3. Obervorschütz Blatt 1070, Flur 3, Flurstück 202/64, Wohnhaus, Hohe Litt 1	S. 9
3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 10
3.2 Grundstücksbeschreibung	S. 11
3.3 Gebäudebeschreibung	S. 12
3.4 Wertermittlung.....	S. 15
3.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 16
3.4.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 18
3.4.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 23
3.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 25
4. Obervorschütz Blatt 1579, Flur 3, Flurstück 65/1, Garage, Hohe Litt 1	S. 26
4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 27
4.2 Grundstücksbeschreibung	S. 28
4.3 Gebäudebeschreibung	S. 29
4.4 Wertermittlung.....	S. 30
4.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 30
4.4.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 32
4.4.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 35
4.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 36
5. Obervorschütz Blatt 1579, Flur 3, Flurstück 68/1, unbebautes Grundstück	S. 37
5.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 38
5.2 Grundstücksbeschreibung	S. 38
5.4 Wertermittlung.....	S. 39
5.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 39
5.4.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV 21).....	S. 41
5.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 41
6. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den drei Grundstücken	S. 42
6.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 43
7. Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 44
8. Schlussbemerkungen.....	S. 45
9. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen.....	S. 46
10. Anlagen	S. 47-63

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar, Schladenweg 1 34560 Fritzlar, Beschluss vom 19.08.2025, AZ 06 K 24/24
Beschluss:	„In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070 eingetragene Grundstück lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Flur 17, Flurstück 95/22, Ackerland, Bei dem obersten Holze, 3600 m ² sowie die im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070 eingetragenen Grundstücke lfd. Nr. 2, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 207/86, Ackerland, Auf dem Busch, 800 m ² lfd. Nr. 3, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 202/64, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Hohe Litt 1, 400 m ² sowie die im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1579 eingetragenen Grundstücke lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 68/1, Gartenland, Auf der Litt, 252 m ² lfd. Nr. 2, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Auf der Litt 1, 500 m ² ... ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben. Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.“
Auftragsdatum:	19.08.2025 (Beschluss); Posteingang 02.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	11.10.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	11.10.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft; weitere Angaben beim Amtsgericht Fritzlar erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 05.09., 22.09. und 23.09.2025 an die Verfahrensbeteiligten

Tag des Ortstermins: Samstag, 11.10.2025, 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: die Miteigentümer der Erbengemeinschaft, der Lebensgefährte einer Miteigentümerin und die Sachverständige

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)

Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: a) Einfamilienhausgrundstück
Grundbuchangaben: Amtsgericht: Fritzlar
Grundbuch: Obervorschütz, Blatt 1070
Grundstück: lfd. Nr. 3
Größe: 400 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Obervorschütz
Flur: 3
Flurstück: 202/64

Bewertungsobjekt: b) Grundstück mit Doppelgarage
Grundbuchangaben: Amtsgericht: Fritzlar
Grundbuch: Obervorschütz, Blatt 1579
Grundstück: lfd. Nr. 2
Größe: 500 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Obervorschütz
Flur: 3
Flurstück: 65/1

Bewertungsobjekt: c) Gartengrundstück
Grundbuchangaben: Amtsgericht: Fritzlar
Grundbuch: Obervorschütz, Blatt 1579
Grundstück: lfd. Nr. 1
Größe: 252m²

Katasterangaben: Gemarkung: Obervorschütz
Flur: 3
Flurstück: 68/1

Lage: Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Akte beim Bauamt der Stadt Gudensberg, Akten-einsicht am 09.10.2025

- Planungsrechtliche Situation u.a: geoportal.nordhessen.de, Aufruf vom 20.10.2025
- Altlastenauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten, Abruf 20.10.2025
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, Abruf 20.10.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 01.08.2014
- Grundbuchauszug vom 14.01.2025
- Auskunft zu Baulasten, ohne Datum

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Eigennutzung.
- Gewerbebetrieb:
es wird vor Ort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier Zwangsversteigerungsvermerk) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten alle Räume, der Dachboden und die Garagen von innen besichtigt werden.

Besonderheiten, Vorgehensweise:

Der in vorliegendem Gutachten bewertete Teil des Grundbesitzes umfaßt drei separate Grundstücke, welche rechtlich eigenständige Grundstücke mit einer lfd. Nr. im Grundbuch sind. Die Grundstücke gehören z. Zt. den selben Eigentümern und liegen zusammenhängend nebeneinander, daher bilden sie eine wirtschaftliche Einheit.

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

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

Neben dem Einzelausgebot können alle Grundstücke auch zusammen ausgebaut werden (Gesamtausgebot § 63 (2) ZVG). Daher wird auch der Gesamtwert der drei Grundbuchgrundstücke ermittelt, d. h. der Wert der wirtschaftlichen Einheit.

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

Wenn die Grundstücke einzeln und separat versteigert werden, ergibt sich eine Überbausituation, da -wie auf den Seiten 11 und 30 beschrieben und in Anlage 3 grafisch dargestellt-, das Wohngebäude von Blatt 1070 Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 202/64 auf das benachbarte Grundstück Blatt 1579, lfd. Nr. 2, Flurstück 65/1 überbaut ist.

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

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

Der Überbau ist dann zu dulden. Auf Grundstück lfd. Nr. 3 (Überbauer) lastet dann eine Überbaurente an Grundstück lfd. Nr. 2 (Überbauer).

2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Gudensberg; rd. 9.900 Einwohner; 46,49 km ² Fläche. Obervorschütz rd. 1.340 Einwohner.
Überörtliche Anbindung:	
Einkaufsmöglichkeit:	Gudensberg Stadt, Supermarkt u.a. rd. 2,5 km.
Nächstes Stadtzentrum:	Gudensberg Zentrum rd. 3 km. Fritzlar rd. 9 km.
Autobahnzufahrt:	A 49 Kassel-Gießen rd. 3 km, A 7 Würzburg-Hannover rd. 13 km.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Felsberg-Brunslar rd. 9 km; ICE-Bahnhof Bad Wilhelmshöhe rd. 23 km.
Innerörtliche Lage:	Wohngebiet, nordwestlicher Ortsbereich. Bushaltestelle fußläufig erreichbar.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage.
Typische Bebauung:	Wohnbebauung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen/ Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	leichte Hanglage, von der Straße aus abfallend.

Erschließung

Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Wohnstraße. Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Hauptgebäude freistehend, Garage auf Grenze an Nachbargrundstück angebaut.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch:	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1070 und Blatt 1579 vom 14.01. 2025 mit letzter Änderung vom 02.05.2006 vor.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	keine.
Anmerkung:	ein Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein

Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

liegen wie folgt vor: Überbausituation auf benachbartes Grundstück, s. auch S. 11 und S. 30 und Anlage 3.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

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

Baulastenverzeichnis:

kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, dargestellt als W = Wohnbaufläche, FNP vom 27.08.1994.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Gudensberg liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses vom 05.05.1949, BS-Nr. 541/1949, Anbau und Erweiterung vom 02.08.1961, BS-Nr. 14/61 und dem Bau einer unterkellerten Garage von 1964 und einer weiteren unterkellerten Garage von 1984 vor.

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

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

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

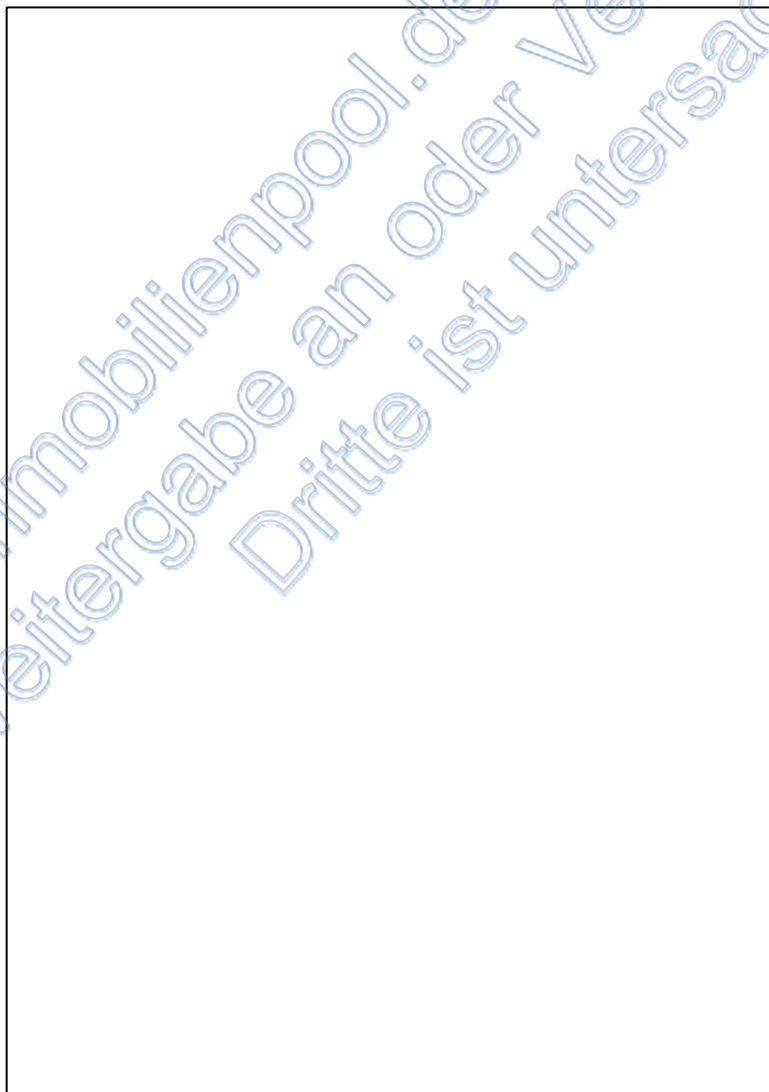
Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

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

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit offensichtlich nicht geplant.

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

3. Einzelverkehrswert Hohe Litt 1, Flur 3, Flurstück 202/64, 400 m²



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

3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Gudensberg, Hohe Litt 1**Flur **3**Flurstücksnummer **202/64**Wertermittlungsstichtag: **11.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung- sstufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	77,00	400,00	30.800,00	
Summe:			77,00	400,00	30.800,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienh aus		420,00	202,00	Ø 1953	70	12

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	14.544,00	3.836,88 € (26,38 %)	0,30	1,30	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	152,48 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-114,26 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	668,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,28
Verkehrswert/Reinertrag:	12,61

Ergebnisse	
Ertragswert:	133.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	135.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	135.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.10.2025

3.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 7-8)

Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 13 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 31 m.
Grundstücksgröße:	400 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, längsrechteckig.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau: Überbausituation: das Gebäude ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze vom Bewertungsgrundstück aus auf eine Länge von rd. 10,2 m und einer Breite von rd. 2 m (insgesamt rd. 20,4 m²) auf das angrenzende Grundstück Flurstück 65/1 überbaut. S. auch Anlage 3

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 202/64 und Flurstück 65/1 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht, das benachbarte Grundstück Flurstück 65/1 ist das überbaute Grundstück.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (Annahme: seit der Bebauung von ca. 1961) **gehe ich von der Annahme aus**, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Nachbar hat den Überbau zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung).

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

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/ Garagen: keine Garage, keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: keine Vermietung; derzeit Leerstand oder partielle Eigenutzung.

3.3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es konnten alle Räume besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise. Keller und Dachgeschoß sind nicht ausgebaut.
Baujahr:	1949; Umbau und Erweiterung 1961(nach Bauakte). In der Wertermittlung angesetztes, nach Bruttogrundfläche gewogenes Baujahr 1953.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei, da Zugang Erdgeschoß mit Eingangsstufen und im Haus Treppe zu Keller-, Ober- und Dachgeschoss.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel mit Fliesenriemchen, farblich abgesetzt. Fensterrahmen braun.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, braun, mit Glasausschnitt.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme).
Treppen:	Kellertreppe Beton, Geschoßtreppe Holztreppe. Zum Dachboden Einschubtreppe.
Fenster:	Metallfenster, Alu, braun, lt. Eigentümer von 1981. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Walmdach.
Dacheindeckung:	Betondachsteine, braun.
Dachflächen:	nicht gedämmt, keine Unterspannbahn.
Kamin:	2 Kamine, über Dach verkleidet.

Nutzung, Raumaufteilung:

Keller:	Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche.
Erdgeschoss:	4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum. Durchgang und Treppe zum Obergeschoß.
Obergeschoß:	abgeschlossene Wohneinheit: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum.
Dachgeschoß:	Speicher (unter First Stehhöhe).

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoß:	rd. 101 m ² Wfl.
	1.Obergeschoß:	rd. 101 m ² Wfl.
	Gesamt	rd. 202 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF:	Wohnhaus von 1949:	rd. 244 m ² .
	Anbau von 1961:	rd. 176 m ² .
	Gesamt:	rd. 420 m ² .

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt; s. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Wandbelag:	überwiegend Tapete.
Bodenbelag:	Linoleum, PVC, Parkett, Laminat, Bad mit Fliesen.
Türen:	Holztüren mit Holzzargen aus dem Baujahr.
Renovierungsbedarf:	umfassend renovierungsbedürftig.
Ausstattung, Zustand:	überwiegend mittlere Ausstattung aus dem Baujahr. Sanitäre Anlagen u.a. modernisierungsbedürftig.
Gebäudestandard:	Stufe 2,3 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung mit wenigen Steckdosen und Deckenauslässen. Standard aus dem Baujahr.
Heizung:	Gas-Zentralheizung Fa. Junkers, mit zentraler Warmwasserversorgung von 1996. Lt. Eigentümer derzeit ohne Funktionsfähigkeit.
Sanitärausstattung:	EG und OG je ein einfaches Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Standard aus dem Baujahr.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.
 besondere Bauteile: 7 Eingangsstufen mit Podest.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.
 Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: keine wesentlichen werterhöhenden Modernisierungen in den letzten 10- 20 Jahren.

Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten:

-Eingangsstufen und Eingangspodest mit Schadstellen bis hin zu Abbruch von Bauteilen.
 -im Keller -unterhalb der Eingangstreppe- Feuchteschäden an Wänden, aufsteigende Feuchtigkeit, Putzausblühungen und -ablösungen, Schimmelgeruch.
 -im Keller weitere Stellen mit aufsteigender Feuchtigkeit und entsprechenden Schadensbildern an den Wänden, baujahrestypisch
 -diverse kleinere Putzschäden an der Fassade (Risse, Feuchtigkeitsschäden), auch Hagelschäden aus zurückliegenden Unwettern.

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

Allgemeinbeurteilung: baujahrestypisches Gebäude aus den 1950/60er Jahren mit o.g. Bauschäden und unterlassener Instandhaltung, auch an den baulichen Außenanlagen.
 Umfassender Modernisierungsbedarf, insbesondere an Wärmedämmung, Gebäudetechnik (Versorgungsleitungen, Heizung, Sanitär, Elektro), Fenstern.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Freigelände: bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung aus Spaltklinkerplatten. Teilweise großflächige Schadstellen vorhanden. Treppe mit Betonstufen.

Nichtbauliche Außenanlagen: Garten mit Rasen und Bepflanzung durch Obstbäume, Büsche, Hecke und kleinere Einzelbäume.

Grundstückseinfriedung: Holzzaun auf Mauersockel.

3.4 Wertermittlung

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

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

Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus in einem Wohngebiet eines dörflich geprägten Ortsteils der Stadt Gudensberg bebaut. Die derzeitige Wohnnutzung entspricht auch der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in ländlich geprägter Lage- wird als recht gut eingeschätzt. Nachteilig für das Objekt wirken sich der ältere bauliche und vernachlässigte Zustand mit umfassendem energetischen Modernisierungsbedarf und die fehlende Stellplatzmöglichkeit aus.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Wertigkeit ehem. Hofreite) vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachter-ausschuss des Schwalm-Eder-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 600 m ² (geschätzt anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 600	400	× 1,099	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 76,93 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 76,93 €/m²	
Fläche	× 400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.772,00 € rd. 30.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 insgesamt **30.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	634,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	266.280,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.866,88 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.866,88 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		82,86 %
• Faktor	x	0,1714
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	86.534,18 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.034,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		87.034,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.481,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.515,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	121.315,55 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.710,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	23.080,00 €
Sachwert	=	134.630,21 €
	rd.	135.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	73,7 %	26,3 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	73,7	468,00
3	730,00	26,3	191,99
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			659,99
gewogener Standard =			2,3

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 659,99 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG x 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 633,59 €/m² BGF
rd. 634,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	500,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (87.034,18 €)	3.481,37 €
Summe	3.481,37 €

Alterswertminderung

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

Marktanpassungsfaktor

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h.

an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht bestimmt und objektspezifisch modifiziert angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer GND

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

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

Restnutzungsdauer RND

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das im Ø 1953 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1953 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 72 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
* Kellerfeuchte	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
* Reparatur Heizung	-3.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-80,00 €
* Überbaurente zahlen	-80,00 €	

Weitere Besonderheiten	
Summe	-23.080,00 €

▪ **Überbaurente, zu zahlen**

überbaute Fläche (Zeitpunkt des Überbaus)	rd.	20,4	m ²	*
Bodenwert (Zeitpunkt des Überbaus)	rd.	10,00	€/m ²	*
Erbbauszinssatz	rd.	4%		*
Laufzeit der Rente = Restnutzungsdauer	rd.	12	Jahre	*
Barwertfaktor (12 J.,9%)		9,385		
Korrekturfaktor jährl. vorschüssige Zahlweise		1,040		

* geschätzt

Barwert der Rente:

20,4	m ²	x	10,00	€/m ²	x	4%	=	8,16	€	(jährlich)
8,16	€	x	9,385		x	1,040	=	79,64	€	
							rd.	<u>80</u>	€	(absolut)

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	101,00		-	0,00	0,00
		1. OG	101,00		-	0,00	0,00
Summe			202,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	101,00		6,00	606,00	7.272,00
		1. OG	101,00		6,00	606,00	7.272,00
Summe			202,00	-		1.212,00	14.544,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -14.544,00 € ab**, da aufgrund von Eigennutzung keine Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.544,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.836,88 €
jährlicher Reinertrag	= 10.707,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,30 % von 30.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 92,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.614,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,769
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 124.924,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 155.724,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 155.724,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 23.080,00 €
Ertragswert	= 132.644,64 €
	rd. 133.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	202,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.828,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		290,88 €
Summe			3.836,88 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

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

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

3.5 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **135.000 €**,
der Ertragswert mit rd. **133.000 €** ermittelt.

Verkehrswert

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

Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz,
Gemarkung Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 202/64, 400 m²

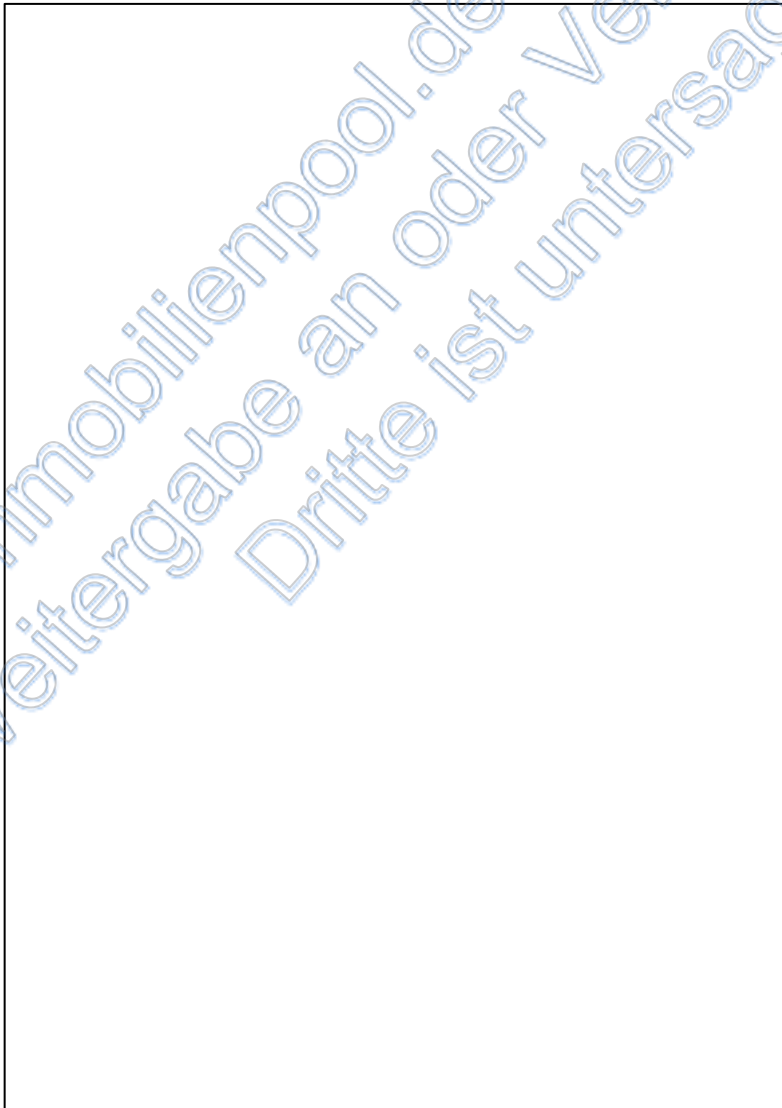
wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Sachwerts, welcher durch den Ertragswert gestützt wird, zum Wertermittlungstichtag 11.10.2025 mit rund

135.000 €

**in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro
(= 668 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

4. Einzelverkehrswert Hohe Litt 1, Flur 3, Flurstück 65/1 mit 500 m²



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

4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das **Garagengrundstück**in **Gudensberg, Hohe Litt 1a**Flur **3** Flurstücksnummer **65/1**Wertermittlungsstichtag: **11.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	58,40	500,00	29.200,00
Summe:			58,40	500,00	29.200,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Garage		42,00		1964	60	9
Gesamtfläche	Garage		54,00		1984	60	19

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	960,00	192,00 € (20,00 %)	0,30	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	---- €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	---- €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	38,96
Verkehrswert/Reinertrag:	48,70

Ergebnisse	
Ertragswert:	33.800,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	38.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	37.400,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.10.2025

4.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 7-8)

Gestalt und Form

Mittlere Breite:	rd. 12 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 41,5 m.
Grundstücksgröße:	500 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau: Überbausituation: das Grundstück ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vom Nachbargrundstück Flstk. 202/64 aus auf eine Länge von rd. 10,2 m und einer Breite von rd. 2 m (insgesamt rd. 20,4 m²) überbaut. S. auch Anlage 3

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 202/64 und Flurstück 65/1 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück Flurstück 65/1 ist das überbaute Grundstück und das Nachbargrundstück Flstk. 202/64 ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht.

Durch den Überbau entsteht dem Bewertungsgrundstück Flurstück 65/1 ein Nachteil, da die überbaute Fläche bis zur Beendigung des Überbaus nicht genutzt werden kann.

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

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Grundstück mit Garten und Garagengebäude.

**Wirtschaftliche Folge-
nutzung:** entspricht der derzeitigen Nutzung.

Vermietungssituation: lt. Eigentümer keine Vermietung.

4.3 Gebäudebeschreibung

- *Vorbemerkungen s. S. 12.*

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang: die beiden Garagen konnten komplett besichtigt werden.

Art des Gebäudes: Garagengebäude: bestehend aus zwei aneinander gebauten unterkellerten Garagen in Massivbauweise. An nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut. Davor Stellplatzfläche.

Baujahr: Garage links 1964, Garage rechts 1984 (nach Bauakte).

Außenansicht: verputzt oder mit Klinkerverkleidung, Sockel mit Klinkerriemchen.

Gargentore: Schwingtore aus Metall, elektrischer Betrieb.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecke: Massivdecke, Stahlbeton.

Fenster: mit Glasbausteinen.

Dachkonstruktion: flach geneigtes Pultdach. Holzdach; Holzsparren mit Eindeckung aus Welleternitplatten (asbesthaltig).

Flächen:

Bruttogrundfläche BGF: Garage links, EG + KG: rd. 42 m².
Garage rechts: EG + KG: rd. 54 m²
(Die Berechnung der Flächen wurde von mir überschlägig nach Planunterlagen durchgeführt, s. Anlage 4.)

Innenausstattung, technische Gebäudeausstattung und Zustand:

Ausstattung: einfache Ausstattung, keine Modernisierungen seit dem Baujahr.

Zustand: mäßig instand gehaltener Zustand.

Gebäudestandard: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Wasserinstallation: keine vorhanden.

Abwasserinstallation: Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Elektroleitungen und Leuchten vorhanden. Annahme, daß die Stromversorgung vom Nachbargrundstück Flurstück 202/64 gespeist wird.

Bauschäden: diverse Schadstellen am Außenputz und stellenweise auch im Inneren an Außenwand und Decke durch Feuchtigkeit. Außenanlagen: Wege- und Treppenstufenbelag aus Spaltklinkerplatten stark schadhaft.

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

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Freigelände: bauliche Außenanlagen: Zufahrt (nutzbar als Stellplatzfläche) mit Betonsteinpflaster. Stützmauern aus Beton. Treppe und Wegebefestigung mit Spaltklinkerplatten (Belag umfassend schadhaft). Sitzfläche mit Steinplatten.

Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

Nichtbauliche Außenanlagen: Bepflanzung mit Rasen, Hecke, Einzelbäumen).

4.4 Wertermittlung

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 600 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 600	500	× 1,044 E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
Zuschnitt	geeignet	schmal	× 0,800
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	58,46 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	58,46 €/m²	
Fläche	×	500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	29.230,00 € rd. 29.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 insgesamt **29.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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

4.4.2 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	42,00 m ²	54,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	10.290,00 €	13.230,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	19.509,84 €	25.084,08 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	19.509,84 €	25.084,08 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre	19 Jahre
• prozentual		85,00 %	68,33 %
• Faktor	x	0,15	0,3167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.926,48 €	7.944,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		10.870,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	326,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.196,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	40.396,73 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	40.396,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.456,00 €
Sachwert	=	38.940,73 €
	rd.	38.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der

Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (10.870,61 €)	326,12 €
Summe	326,12 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage links

Das 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1964 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 61 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage rechts

Das 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1984 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 41 Jahre =) 19 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.000,00 €
* Putzschäden -1.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen	-456,00 €
* Wertminderung durch Überbau -536,00 €	
* Überbaurente erhalten 80,00 €	
Summe	-1.456,00 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks

überbaute Fläche (aktuell)	rd.	20,4 m ²	*
Bodenwert (aktuell)	rd.	70,00 €/m ²	*
Erbbauszinssatz	rd.	4%	*
Laufzeit der Rente = Restnutzungsdauer	rd.	12 Jahre	*
Barwertfaktor (12 J.,4%)		9,385	
Korrekturfaktor jährl. vorschüssige Zahlweise		1,040	

* geschätzt

Wertminderung						
20,4 m ²	x	70,00 €/m ²	x	4%	=	57,12 €
57,12 €	x	9,385	x	1,040	=	536,07 €
						rd. <u>536 €</u> (absolut)

Ermittlung der Überbaurente s. S. 22.

4.4.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage				1,00	-	0,00	0,00
Garage				1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	2,00		80,00	960,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -960,00 € ab**, da wegen Eigennutzung keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Mietabweichungen werden bei dem Eigennutzungsobjekt nicht wertmindernd berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 192,00 €
jährlicher Reinertrag	= 768,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,30 % von 29.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 87,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 680,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,866
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.032,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 35.232,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 35.232,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.456,00 €
Ertragswert	= 33.776,43 €
	rd. 33.800,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Ertragswertverfahren

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Es werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ansonsten s. Ertragswertverfahren S. 24

4.5 Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **38.900,00 €**,
der Ertragswert mit rd. **33.800,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[38.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 33.800,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{37.400,00 \text{ €}}$.

Verkehrswertableitung

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

Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg,
Gemarkung Obervorschütz, Flurstück 65/1,
Gebäude- und Freifläche, 500 m²

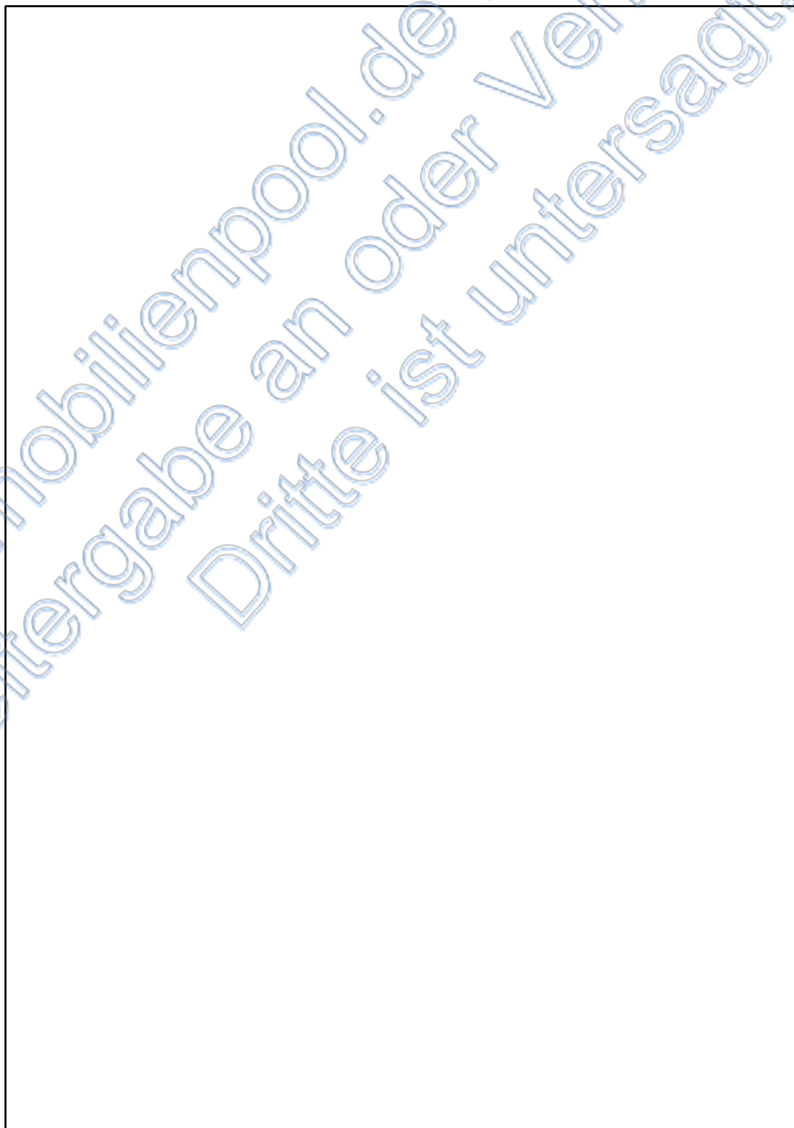
wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 mit rund

37.400 €

in Worten: siebenunddreißigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

5. Grundstück lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Hohe Litt, Flur 3, Flurstück 68/1, 252 m²



5.1 Grundstücksbeschreibung

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 7-8)

Art des Grundstücks:

Beschreibung: unbebautes Grundstück in Wohngebiet.
 Lage: Innerortslage zwischen bebauten Grundstücken.
 Nutzung lt. Liegenschaftsbuch: Gartenbauland.
 Bebauung: keine.
 Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen.
 Keine Hausanschlüsse und keine Leitungen für Wasser, Strom und Abwasser vorhanden!

Gestalt und Form

(s. Anlage 3, Lageplan)
 Mittlere Breite: rd. 6 m.
 Mittlere Tiefe: rd. 41,5 m.
 Grundstücksgröße: 252 m².
 Grundstücksform: regelmäßig, rechteckig.

Entwicklungszustand

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

Derzeitige Nutzungssituation

Derzeitige Nutzung: Hausgarten.
 Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.
 Vermietung/Verpachtung: keine.

5.2 Wertermittlungsansätze und -ergebnisse

Für das **Gartengrundstück**
 Flur **3** Flurstücksnummer **68/1**

in **Gudensberg, Auf der Litt-Gartenland**
 Wertermittlungsstichtag: **11.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	Beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,40	252,00	6.400,00
Summen:			25,40	252,00	6.400,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	6.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	6.400,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.10.2025

5.3 Wertermittlung

5.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 600 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	252 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 600	252	× 1,209	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	geeignet	Formmangel	× 0,300	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,39 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,39 €/m²	

Fläche	×	252 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	6.398,28 €	
	rd.	6.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 insgesamt **6.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

E2: Formmangel, welcher die Bebaubarkeit stark einschränkt, bzw. ausschließt, daher geschätzt 70% Wertabschlag gegenüber durchschnittlichem baureifem üblich geformtem gut bebaubarem Grundstück.

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

5.3.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	6.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	6.400,00 €
	rd.	6.400,00 €

5.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)

Da nur ein Wertermittlungsverfahren durchgeführt wurde, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. (vgl. § 6, Abs. 2, Satz 4 ImmoWertV 21)

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

Der **Vergleichswert** des unbebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.400 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Gartenland genutzte Grundstück

Hohe Litt o. Nr., 34281 Gudensberg,
Gemarkung Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 68/1, 252 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Vergleichswertes zum Wertermittlungstichtag 11.10.2025 mit rund

6.400 €

in Worten: sechstausendvierhundert Euro

geschätzt.

6. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den drei Grundstücken

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit Hohe Litt 1 aus

Grundstück lfd. Nr. 3, Flur 3, Flurstück 202/64,	400 m ²	
Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 68/1,	252 m ²	
Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 3, Flurstück 65/1,	500 m ²	gesamt 1.152 m ²

Grundstücksbeschreibung s. S. 7-8



6.1 Wertermittlungsansätze und -ergebnisse für die wirtschaftliche Einheit

Für die wirtschaftliche Einheit aus drei Grundstücken in **Gudensberg, Hohe Litt-gesamt**
 Flur 3 Flurstücksnummer **65/1 u.a.** Wertermittlungstichtag: **11.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	59,20	1.152,00	68.200,00	
Summe:			59,20	1.152,00	68.200,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		420,00	202,00	Ø 1953	70	12
Gesamtfläche	Garage von 1964		42,00		1964	60	9
Gesamtfläche	Garage von 1984		54,00		1984	60	19

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	15.504,00	3.856,08 € (24,87 %)	0,30	1,20	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	337,62 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-118,81 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	891,09 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,61
Verkehrswert/Reinertrag:	15,45

Ergebnisse	
Ertragswert:	180.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	180.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	180.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.10.2025

7. Zusammenfassung der Ergebnisse

a) Der Einzelverkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 3,
Grundbuch Blatt 1070, Gemarkung Obervorschütz, Flur 9, Flurstück 202/64,
Gebäude- und Freifläche, 400 m²
Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz

wird auf rd. **135.000 €** geschätzt.

b) Der Einzelverkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 2,
Grundbuch Blatt 1579, Gemarkung Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 65/1,
Gebäude- und Freifläche, 500 m²
Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz

wird auf rd. **37.400 €** geschätzt.

c) Der Einzelverkehrswert für das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 1,
Grundbuch Blatt 1579, Gemarkung Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 68/1,
Gartenland, 252 m²
Hohe Litt o. Nr., 34281 Gudensberg-Obervorschütz

wird auf rd. **6.400 €** geschätzt.

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

rd. 180.000 €

Die Gebäude und die Grundstücke wurden am 11.10.2025 durch Außen- und Innenbesichtigung von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 27.10.2025



Kirsten Pitz-Epp

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

8. Schlussbemerkungen:

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

9. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 154. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 79. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg: Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

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

Stadt Gudensberg:

Stadtverwaltung, Am Markt 1, 34281 Gudensberg, Tel.: 05621-96567-41

Kreisverwaltung Schwalm-Eder-Kreis:

Kreisausschuss, Südring 2, 34497 Korbach: Baulasten, Denkmalschutz u.a.: Tel.: 05631-954-0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

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

10. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

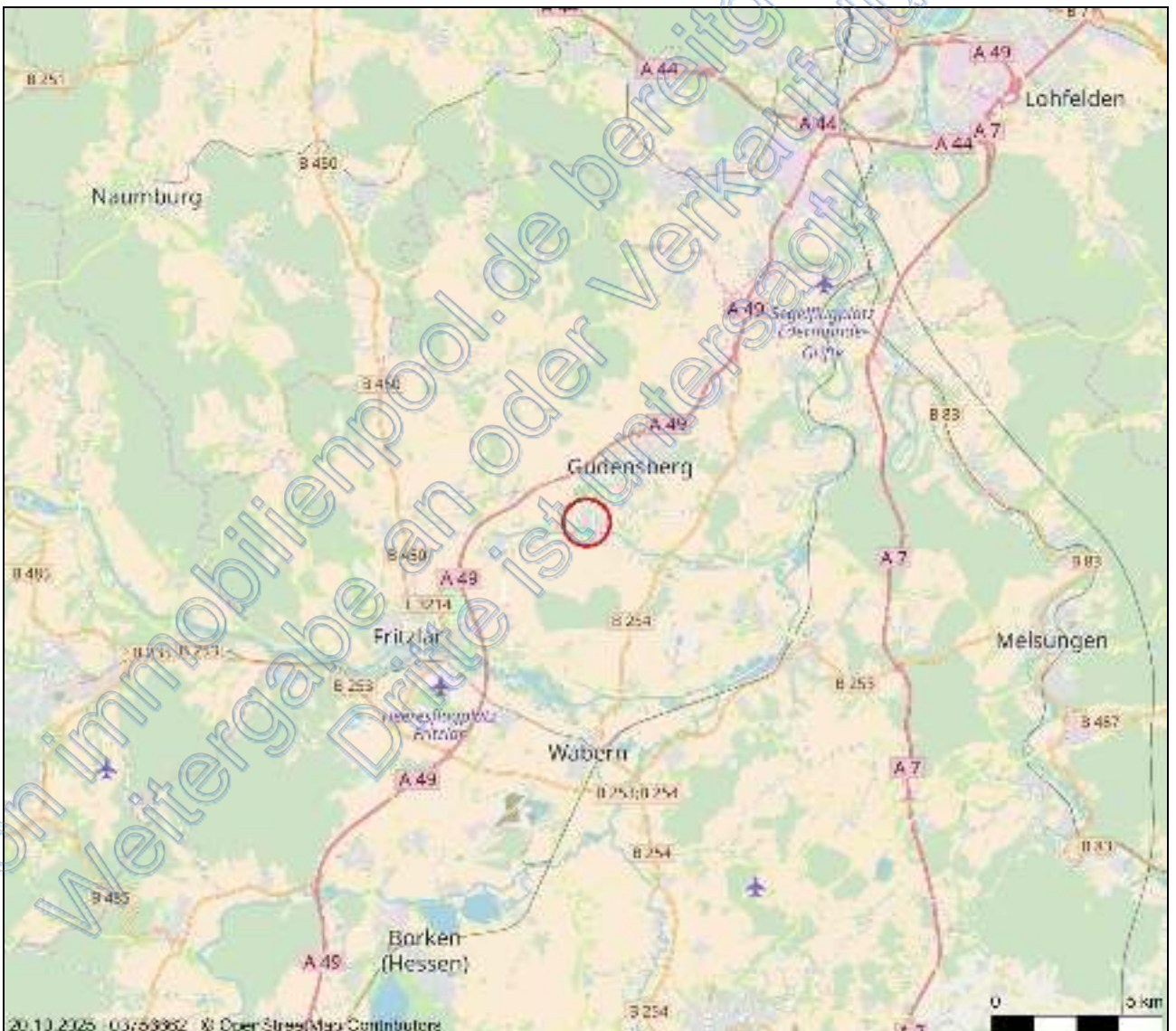
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34281 Gudensberg, Hohe Litt 1



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gudensberg (3,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wabern (6,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (18,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (28,6 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (142,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gudensberg, Stadt (2,4 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03756662 vom 20.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34281 Gudensberg, Hohe Litt 1



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



0

1.000 m

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

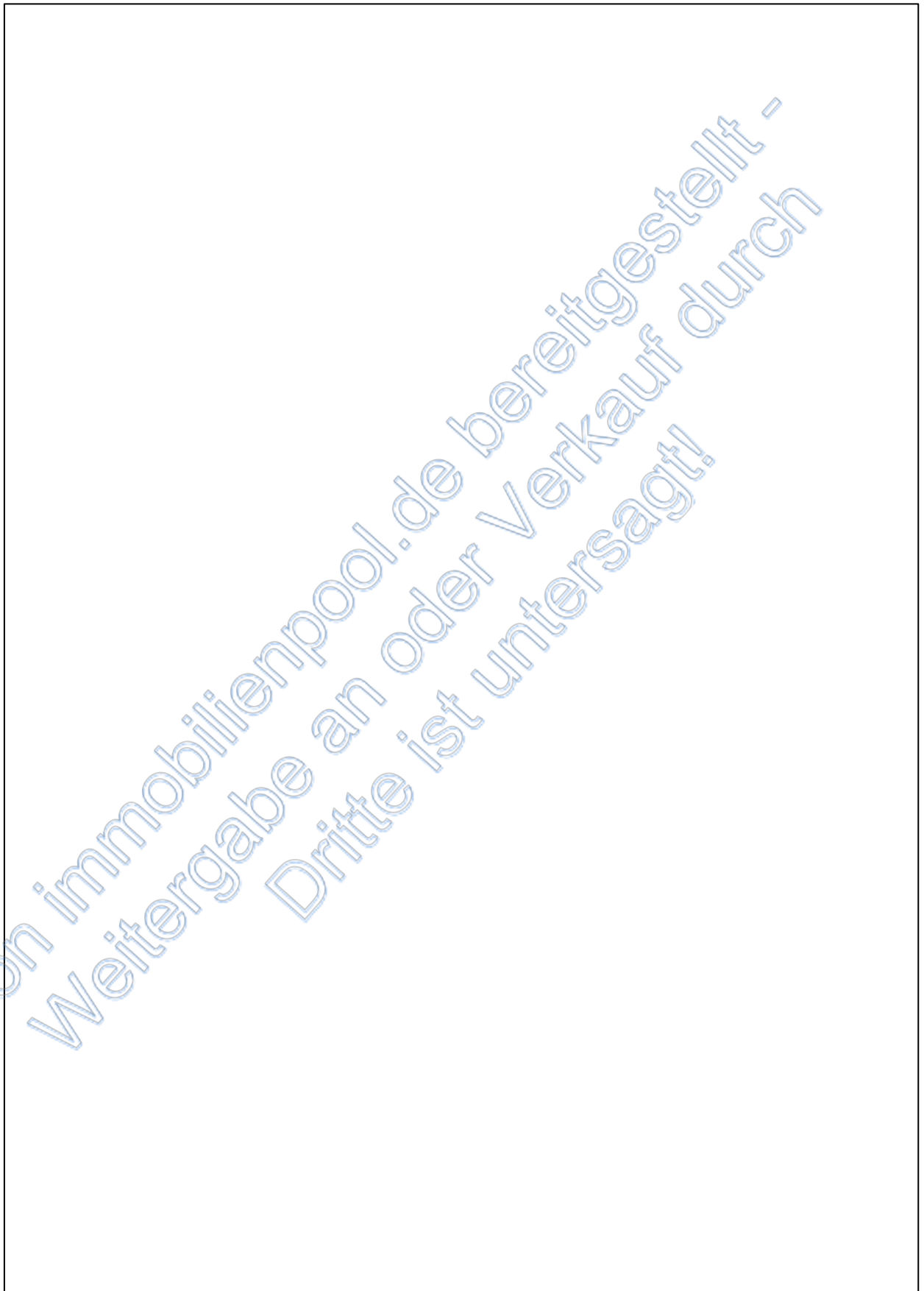
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



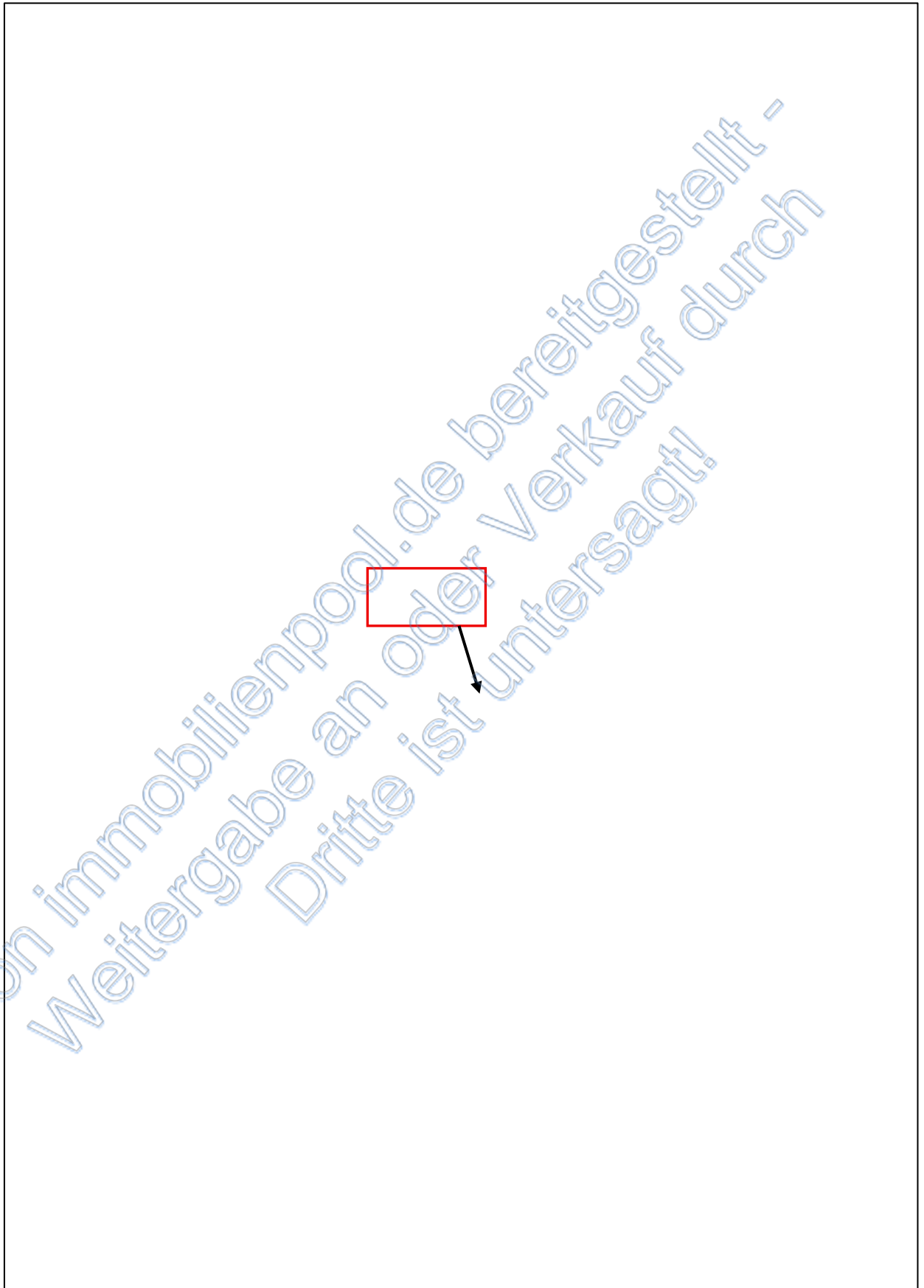
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03756662 vom 20.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

Anlage 3: Lageplan



Darstellung der überbauten Fläche



Quelle: gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnflächenberechnung – (in Anlehnung an WoFIV – Wohnflächenverordnung)

Erdgeschoß		m		m		m²
Zimmer 1	rd.	3,68	x	4,20	=	15,46 m ²
Zimmer 2	rd.	3,68	x	2,98	=	10,97 m ²
Zimmer 3	rd.	4,90	x	4,00	=	19,60 m ²
Zimmer 4	rd.	4,42	x	4,00	=	17,68 m ²
Abstellraum	rd.	3,00	x	1,00	=	3,00 m ²
Bad	rd.	3,68	x	1,92	=	7,07 m ²
Flur	rd.	2,00	x	7,30	=	14,60 m ²
+	rd.	0,68	x	1,00	=	0,68 m ²
./ Treppe	rd.	-1,00	x	3,00	=	-3,00 m ²
Küche	rd.	3,68	x	4,20	=	15,46 m ²
./ Kamin	rd.	-0,40		0,80		-0,32 m ²
				Summe EG	=	101,18 m²
						rd. 101 m²
Obergeschoß		m		m		m²
Zimmer 1	rd.	3,68	x	4,20	=	15,46 m ²
Zimmer 2	rd.	3,68	x	2,98	=	10,97 m ²
Zimmer 3	rd.	4,90	x	4,00	=	19,60 m ²
Zimmer 4	rd.	4,42	x	4,00	=	17,68 m ²
Abstellraum	rd.	3,00	x	1,00	=	3,00 m ²
Bad	rd.	3,68	x	1,92	=	7,07 m ²
Flur	rd.	2,00	x	7,30	=	14,60 m ²
+	rd.	0,68	x	1,00	=	0,68 m ²
./ Treppe	rd.	-1,00	x	3,50	=	-3,50 m ²
Küche	rd.	3,68	x	4,20	=	15,46 m ²
./ Kamin	rd.	-0,40		0,80		-0,32 m ²
				Summe OG	=	100,68 m²
						rd. 101 m²
Zusammenstellung der Wohnflächen:						
Erdgeschoß	=			101,0		m ²
Obergeschoß	=			101,0		m ²
Gesamtwohnfläche	=			202,0		m ²
Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Maßangaben aus den Planunterlagen / Bauantragsunterlagen durchgeführt. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.						

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

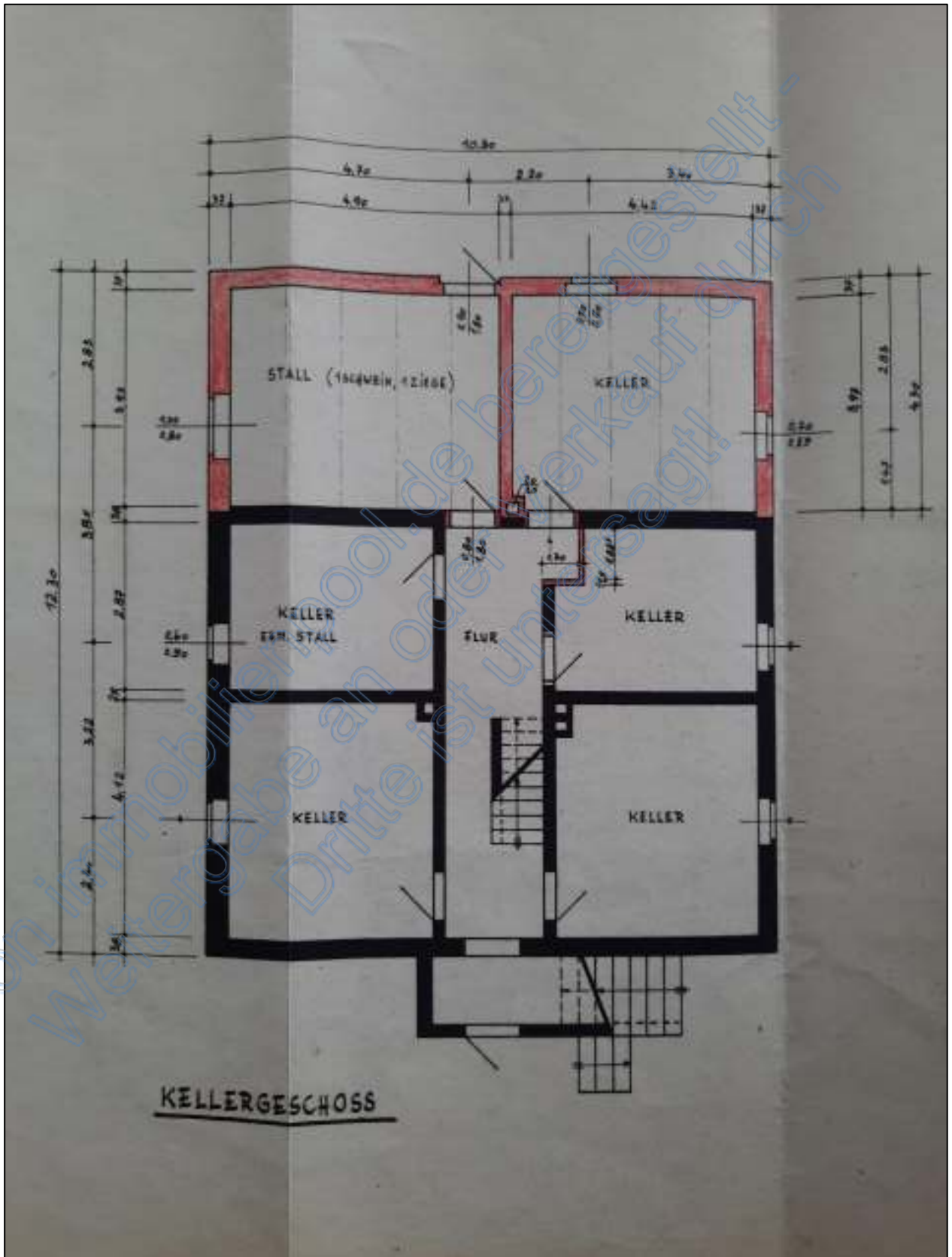
Wohnhaus		m		m	=	m²
Baujahr 1948						
Kellergeschoß	rd.	10,30	x	8,00	=	82,40 m ²
Erdgeschoß	rd.	10,20	x	7,90	=	80,58 m ²
Dachgeschoß	rd.	10,20	x	7,90	=	80,58 m ²
						243,56 m ²
Erweiterung Baujahr 1961						
Kellergeschoß	rd.	10,30	x	4,30	=	44,29 m ²
Erdgeschoß	rd.	10,20	x	4,30	=	43,86 m ²
Obergeschoß	rd.	10,20	x	4,30	=	43,86 m ²
Dachgeschoß	rd.	10,20	x	4,30	=	43,86 m ²
						175,87 m ²
				Summe	=	419,43 m ²
				rd.		420,0 m²

Garage 1964		m		m	=	m²
Garage	ca.	3,50	x	5,99	=	20,97 m ²
	ca.	3,50	x	5,99	=	20,97 m ²
						41,93 m ²
				rd.		42 m²

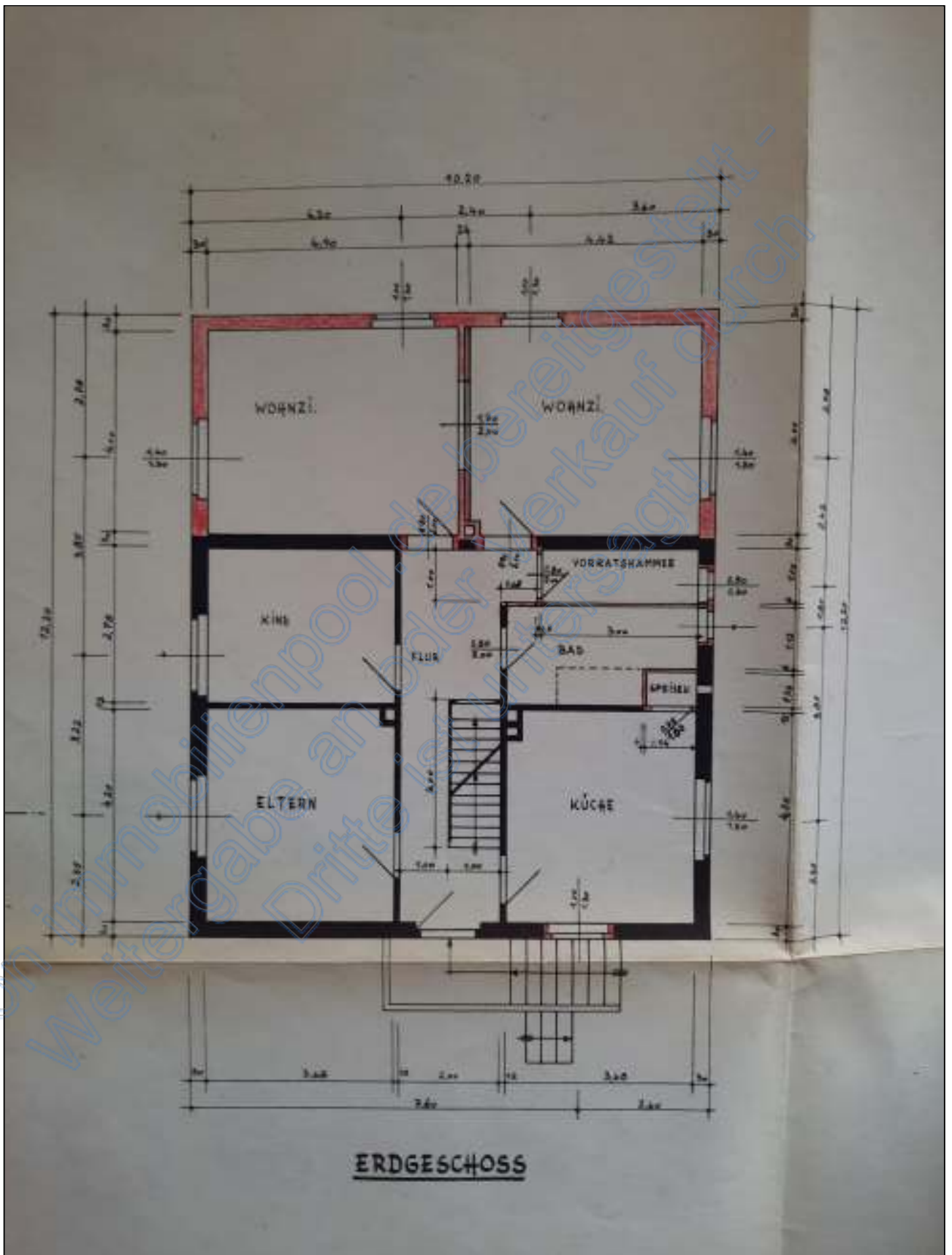
Garage 1984		m		m	=	m²
Garage	ca.	4,49	x	5,99	=	26,90 m ²
	ca.	4,49	x	5,99	=	26,90 m ²
						53,79 m ²
				rd.		54 m²

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

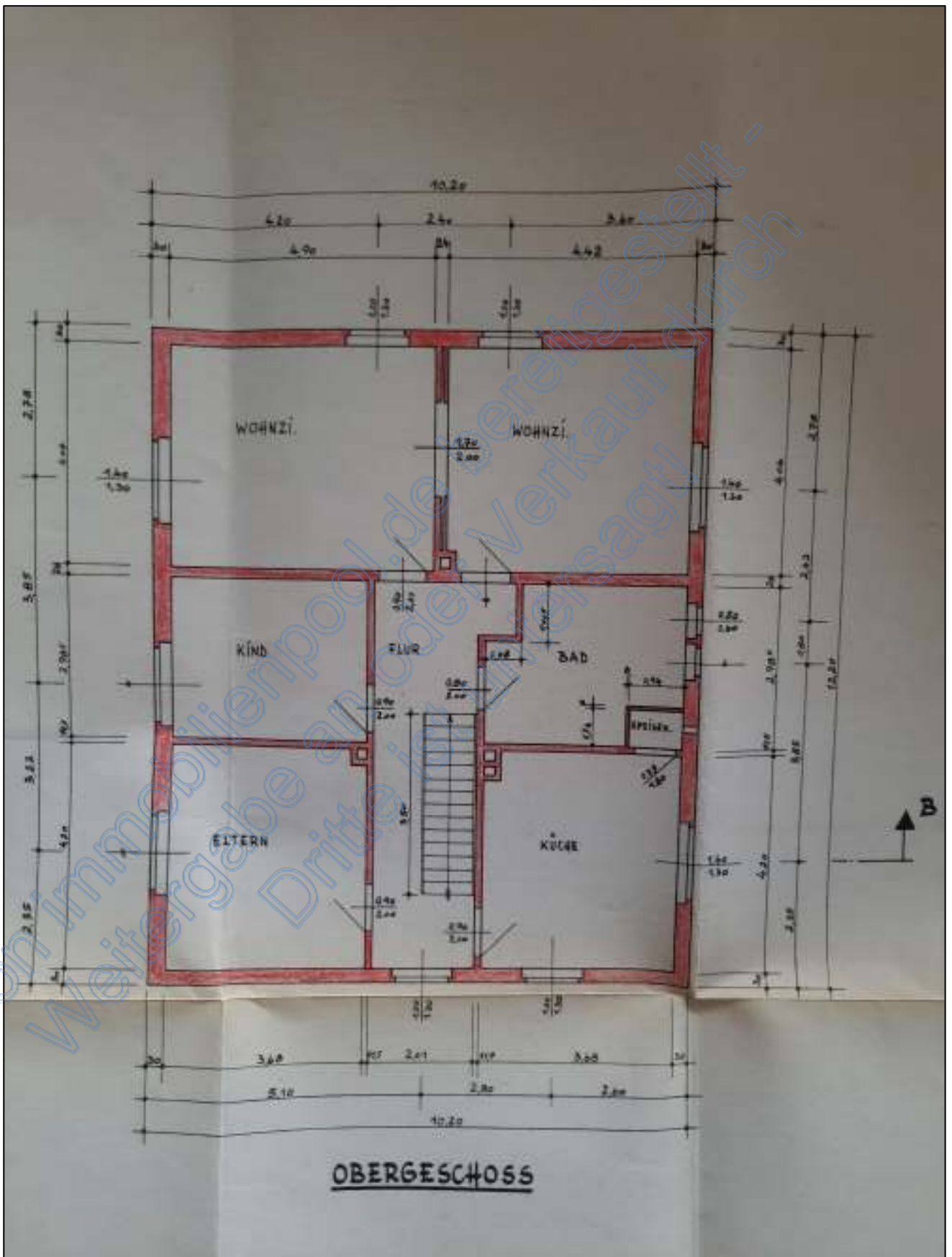
Anlage 5: Planunterlagen



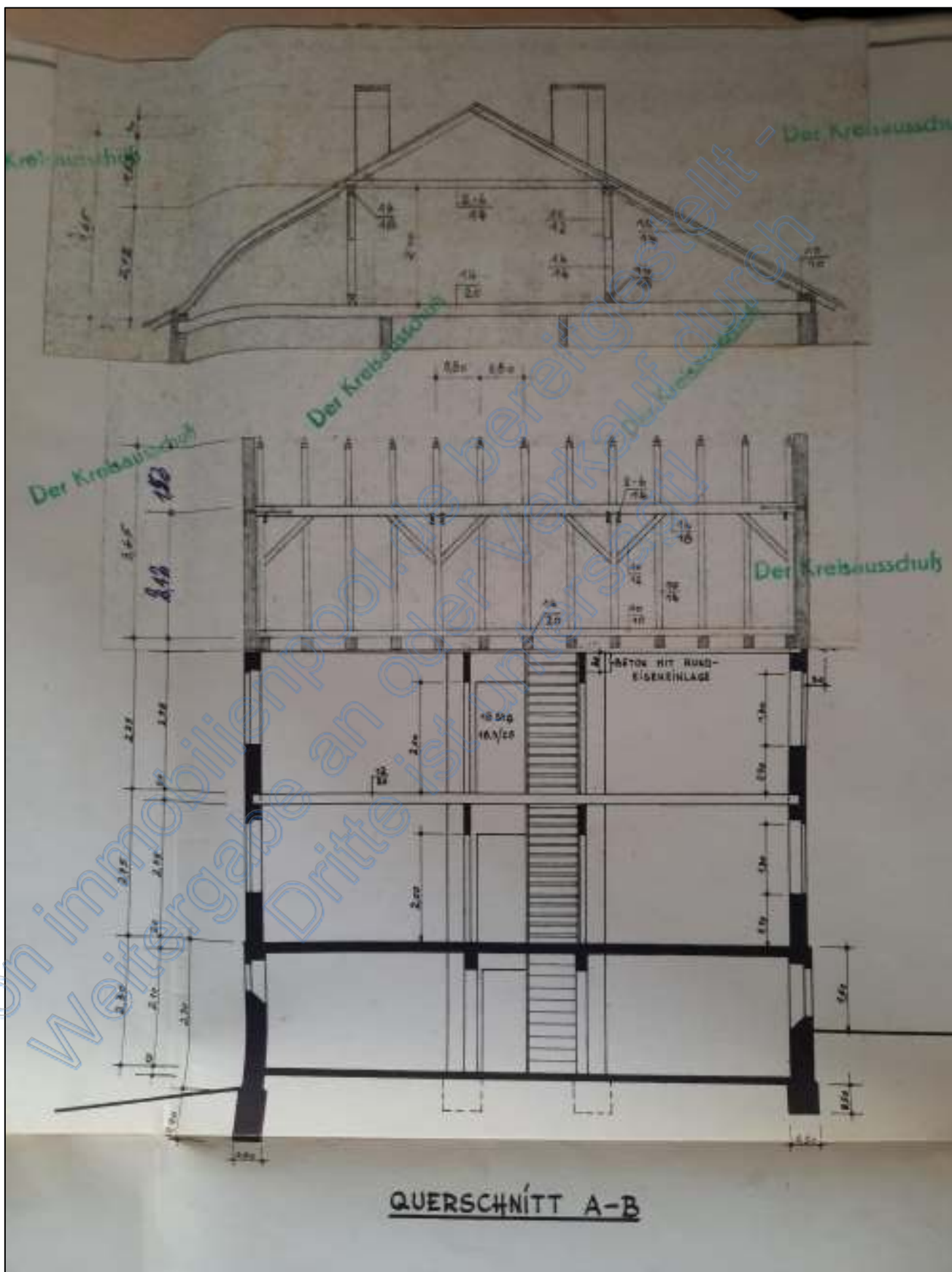
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



Schnitt

Quelle: Bauamt der Stadt Gudensberg, Bauakte

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht, Blick Richtung Nordwesten



Abb. 2: Giebelseite und Straßenfassade



Abb. 3: Giebelseite und Straßenfassade



Abb. 4: Straßenfassade



Abb. 5: Hauseingang



Abb. 6: Straßenfassade und Giebelseite rechts



Abb. 7: Straßenfassade und Giebelseite rechts



Abb. 8: Gartenansicht



Abb. 9: Schadstellen an Eingangstreppe



Abb. 10: Keller, Schadstellen Feuchtigkeit



Abb. 11: Keller, Schadstellen Feuchtigkeit



Abb. 12: Schadstellen an Heizkörper



Abb. 13: Keller – Heizung (außer Funktion)



Abb. 14: Flurstück 65/1 mit Garagen



Abb. 15: Flurstück 65/1 mit Garagen, Zufahrt - Stellplatzmöglichkeit



Abb. 16: Flurstück 65/1 mit Garagen, Putzschäden



Abb. 17: Flurstück 65/1 mit Garagen, Sitzplatz



Abb. 18: Flurstück 65/1 mit Garagen, Rückansicht Garagen



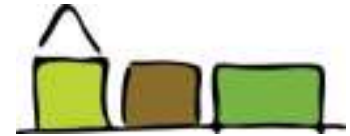
Abb. 19: Flurstück 68/1, Gartenland, Blick von Straße Richtung Südwesten



Abb. 20: Flurstück 68/1, Gartenland, Blick von Straße Richtung Südwesten



Abb. 21: Flurstück 68/1, Gartenland, Blick von Garten Richtung Straße



AZ: 06 K 24/24

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)
Wertermittlung im ländlichen Raum**

Vom Regierungspräsidium Kassel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Landwirtschaft

Fachgebiet:
1.1.2 Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken - Landwirtschaft

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

über

zwei landwirtschaftliche Grundstücke, Ackerland
34281 Gudensberg, OT Obervorschütz



Flur 17, Flurstück 95/22, Bei dem obersten Holze



Flur 3, Flurstück 95/227/86, Auf dem Busch

Wertermittlungsstichtag: 11.10.2025

Qualitätsstichtag: 11.10.2025

Verkehrswert

**Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070,
Ifd. Nr. 1: Flur 17, Flurstück 95/22, Ackerland: 11.800 €**

**Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070,
Ifd. Nr. 2: Flur 3, Flurstück 207/86, Ackerland: 2.320 €**

GA Nr. 774b/23/2025

Frielendorf, 24. Oktober 2025

Das Gutachten besteht aus 22 Seiten inklusive Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Fritzlar erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung, Aufhebung einer Gemeinschaft) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grundstück lfd. Nr. 1, Bei dem obersten Holze, Flstk 95/22.....	S. 5
2.1 Beschreibung des Grundstücks.....	S. 6
2.2 Wertermittlung	S. 7
2.2.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21)	S. 7
2.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV 21).....	S. 8
2.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)	S. 8
3. Grundstück lfd. Nr. 2, Auf dem Busch, Flstk 207/86.....	S. 10
3.1 Beschreibung des Grundstücks.....	S. 11
3.2 Wertermittlung	S. 12
3.2.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21)	S. 12
3.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV 21).....	S. 13
3.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)	S. 13
4. Zusammenfassung der Ergebnisse.....	S. 15
5. Schlussbemerkungen.....	S. 16
6. Quellenverzeichnis.....	S. 16
7. Allgemeine Anlagen	S. 18-22

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Fritzlar, Schladenweg 1, 34560 Fritzlar,
Beschluss vom 19.08.2025, AZ 06 K 24/24

Beschluss:

„In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070 eingetragene Grundstück lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Flur 17, Flurstück 95/22, Ackerland, Bei dem obersten Holze, 3600 m²

sowie

die im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070 eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 2, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 207/86, Ackerland, Auf dem Busch, 800 m²

lfd. Nr. 3, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 202/64, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Hohe Litt 1, 400 m²

sowie

die im Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1579 eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 68/1, Gartenland, Auf der Litt, 252 m²

lfd. Nr. 2, Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Auf der Litt 1, 500 m²

...

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34281 Gudensberg.“

Auftragsdatum:	19.08.2025 (Beschluss); Posteingang 02.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	11.10.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	11.10.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft; weitere Angaben beim Amtsgericht Fritzlar erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 05.09., 22.09. und 23.09.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Samstag, 11.10.2025, 12:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer der Erbengemeinschaft, der Lebensgefährte einer Miteigentümerin und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung einer Gemeinschaft) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	landwirtschaftliche Grundstücke: Ackerland
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Fritzlar Grundbuch: Obervorschütz, Blatt 1070, lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung: Obervorschütz Flur 17, Flurstück 95/22, Größe 3.600 m ² Flur 3, Flurstück 207/86, Größe 800 m ²
Lage:	34281 Gudensberg-Obervorschütz, verschiedene Standorte in der Gemarkung

C) auf Grundlage folgender Unterlagen / Auskünfte wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, Maßstab ca. 200.000; Stadtplan, Maßstab ca. 1:10.000; Liegenschaftskarte, Maßstab 1:2.000 oder 1:1.000
- Bodengüte: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung), 21.10.2025
- planungsrechtlichen Situation: online-Auskunft, www.geoportalnordhessen.de, Flächennutzungsplan, Aufruf am 20.10.2025
- Schutzgebiete: www.geoportal.hessen.de
- Überschwemmungsgebiet: www.geoportal.hessen.de
- Bodenrichtwertauskunft: von www.boris.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- weitere Informationen zum Standort: Übersichtskarten, Luftbild: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH vom 20.10.2025
- Erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

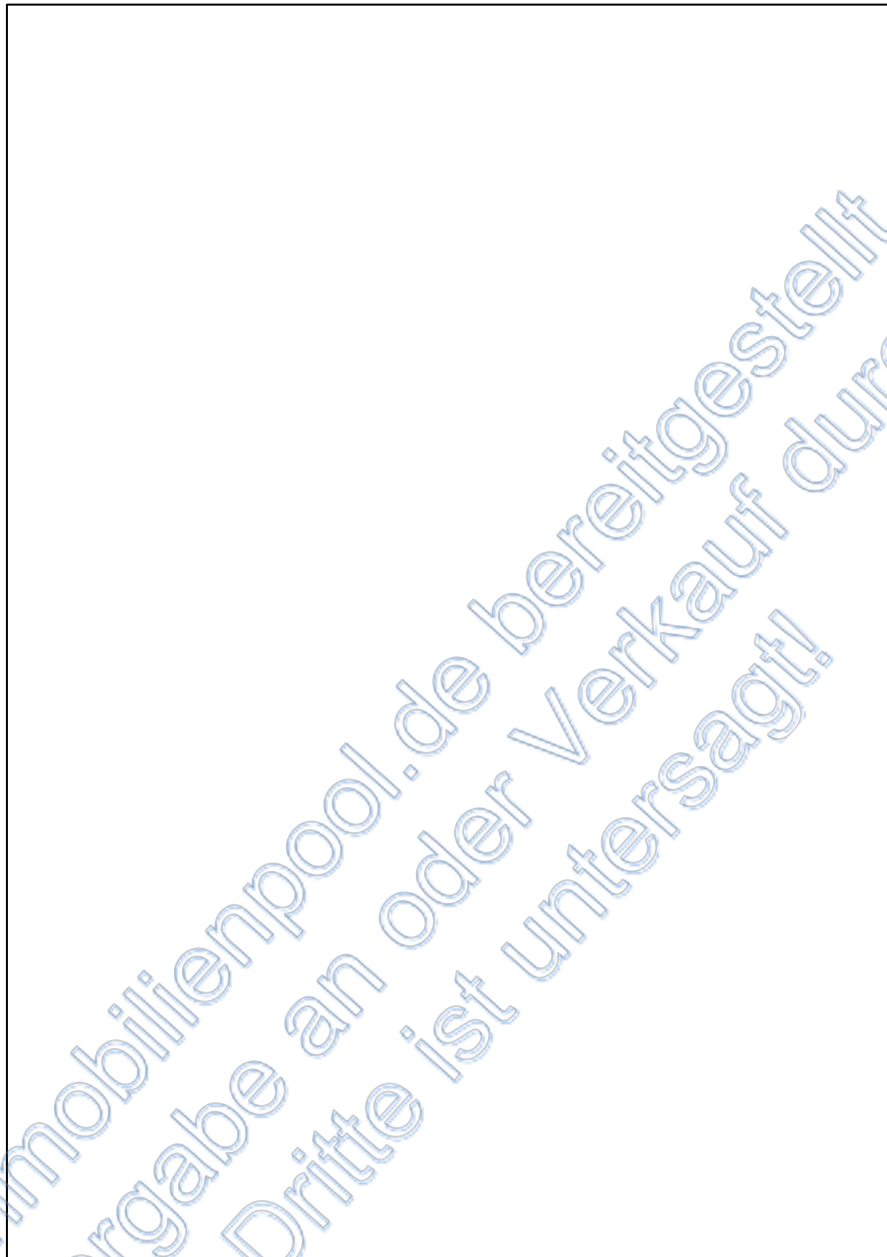
D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 01.08.2014
- Grundbuchauszug vom 14.01.2025
- Auskunft zu Baulasten, ohne Datum

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
die Grundstücke sind verpachtet. Name des Pächters und tatsächliche Pachthöhe s. separates Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
vor Ort nicht vorhanden.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von mir kein mögliches Zubehör / keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (hier nicht der Fall).
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten die Grundstücke von mir besichtigt werden.
Grundlage für die Grundstücksbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Grundstücksbeschaffenheit wird nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist.
Die Grundstücke wurden nicht betreten, konnten jedoch auf ihre ganze Fläche hin eingesehen werden.

2. Grundstück lfd. Nr. 1, Bei dem obersten Holze, Flur 17, Flurstück 95/22, 3.600 m²**Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	3,31	3.600,00	11.900,00
		Summen:	3,31	3.600,00	11.900,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:			11.800,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):			11.800,00 €		
Wertermittlungstichtag			11.10.2025		

2.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Ackerland. Derzeitiger Aufwuchs Winterweizen.
Die Lage ist nur teilweise erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: eben.
Grundstückstiefe: rd. 12 m.
Grundstückslänge: rd. 280 m.
Grundstücksgröße: 3.600 m².
Grundstücksform: regelmäßig, längsrechteckig.
Erreichbarkeit: über befestigte Feldwege, asphaltiert oder geschottert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, Rechtskraft 27.08.1994. Dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:

nein.

Vogelschutzgebiet:

nein.

Wasserschutzgebiet:

Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV.

Überschwemmungsgebiet:

nein.

Ausgleichsfläche:

nein.

FFH-Gebiet:

nein.

Naturpark:

nein.

Entwicklungszustand:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 3 600 m² Ackerland

Bodenschätzung: 1 338 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 67,
850 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 61
576 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 67
527 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 58
309 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 44
Gesamtertragsmesszahl 2 242.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: ein Pachtverhältnis besteht. Die jährliche Pachthöhe beträgt lt. Eigentümer 75 €.

2.2 Wertermittlung

2.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **2,90 €/m²** bei einer Ackerzahl von 55.

Dieser wird zur Wertermittlung herangezogen und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland = 2,90 €/m ²					
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.10.2025	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	E02
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland AZ 55	Ackerland AZ Ø 62	x	1,14	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	ca. 1,5 km	x	1,00	E04
Schutzgebiet	kein Schutzgebiet	Heilquellenschutzg.	x	1,00	E05
relativer Bodenwert			=	3,31 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	3,31 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	3.600 m ²	
			=	11.916,00 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	11.916,00 €	
			rd.	11.900 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 rd. **11.900 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E03, Bodenzahl (Ackerzahl / Grünlandzahl)

„Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) wird traditionell als ein wesentlicher Wertfaktor für Ackerland angesehen.“ S. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.23/1.

Lt. Immobilienmarktbericht ist für Ackerland im Schwalm-Eder-Kreis eine von der durchschnittlichen Ackerzahl in der Gemarkung abweichende Ackerzahl wertbeeinflussend. Umrechnungskoeffizient 2,1% je abweichendem Punkt Ackerzahl.

2.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	11.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	83,00 €
Vergleichswert	=	11.817,00 €
	rd.	11.800,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Aufgrund der Pachtbindung kann das Grundstück nicht sofort nach Besitzübergang vom neuen Eigentümer genutzt werden, was sich wertbeeinflussend auswirkt. Dem gegenüber steht der Erhalt der Pacht (hier geschätzt 75 €/Jahr). Ermittlung der Wertbeeinflussung:

Barwertermittlung		
Wert zum Stichtag	Abzinsungsfaktor ¹⁾	abgezinster Wert zum Stichtag
11.900,00 € x	0,9804 =	11.666,66 €
Differenz		11.900,00 € -11.666,66 € ----- 233,34 €
Wertminderung wg. Verpachtung	rd.	-233 €
Pachteinnahme für 2 Jahre (2 x 52 €/Jahr)	rd.	150 €
	Differenz	-83 €

1) Abzinsungsfaktor bei 1 Jahren und p = 2%

2.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, bewertete Grundstück

34281 Gudensberg, Gemarkung Obervorschütz, Bei dem obersten Holze,
Ackerland, Flur 17, Flurstück 95/22, Größe 3.600 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

11.800 € in Worten: elftausendachthundert Euro

geschätzt.

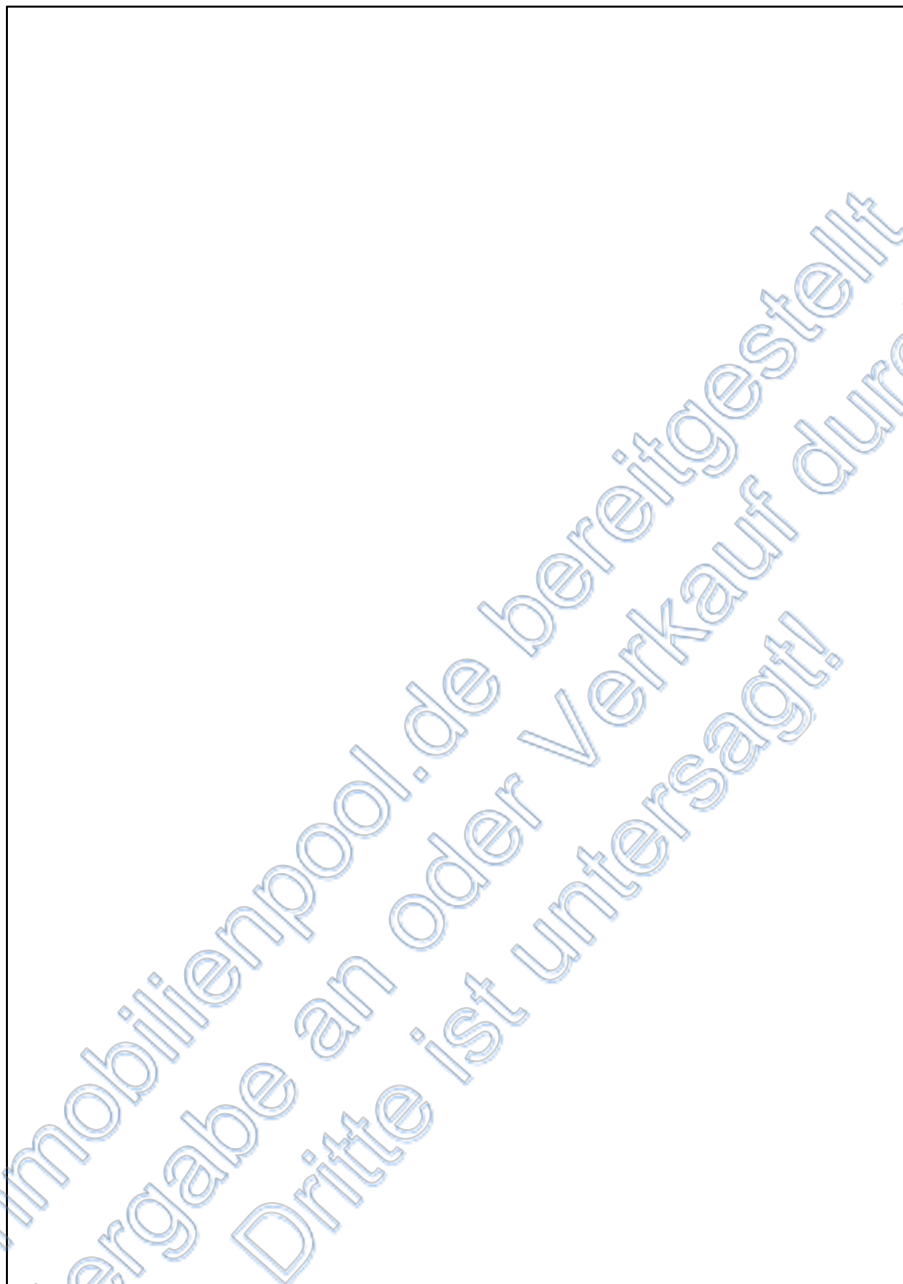
Objektfotos



Abb. 1: Blick von Nord nach Süd



Abb. 2: Blick von Nord nach Süd

3. Grundstück lfd. Nr. 2, Auf dem Busch, Flur 3, Flurstück 207/86, 800 m²**Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	2,92	800,00	2.340,00
		Summen:	2,92	800,00	2.340,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:			2.320,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):			2.320,00 €		
Wertermittlungsstichtag			11.10.2025		

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt:	Ackerland; abgeerntet. Derzeit kein Aufwuchs. Die Lage ist teilweise erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.
Topographie:	eben.
Grundstückstiefe:	rd. 15,5 m.
Grundstückslänge:	rd. 53,5 m.
Grundstücksgröße:	800 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, längsrechteckig.
Erreichbarkeit:	über unbefestigten Grasweg.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, Rechtskraft 27.08.1994. Dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:

nein.

Vogelschutzgebiet:

nein.

Wasserschutzgebiet:

Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV.

Überschwemmungsgebiet:

nein.

Ausgleichsfläche:

nein.

FFH-Gebiet:

nein.

Naturpark:

nein.

Entwicklungszustand:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 800 m² Ackerland

Bodenschätzung: 569 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 52,
231 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 49,
Gesamtertragsmesszahl 409.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: ein Pachtverhältnis besteht. Die jährliche Pachthöhe beträgt lt. Eigentümer 12 €.

3.2 Wertermittlung

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **2,90 €/m²** bei einer Ackerzahl von 55.

Dieser wird zur Wertermittlung herangezogen und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland =		2,90 €/m ²			
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.10.2025	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	E02
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland AZ 55	Ackerland Ø AZ 51	x	0,92	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	angrenzend	x	1,10	E04
Schutzgebiet	kein Schutzgebiet	Heilquellenschutzg.	x	1,00	E05
relativer Bodenwert			=	2,93 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	2,93 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	800 m ²	
			=	2.344,00 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	2.344,00 €	
			rd.	2.340 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 rd. **2.340 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

▪ E03, Bodenzahl (Ackerzahl / Grünlandzahl)

„Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) wird traditionell als ein wesentlicher Wertfaktor für Ackerland angesehen.“ S. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.23/1.

Lt. Immobilienmarktbericht ist für Ackerland im Schwalm-Eder-Kreis eine von der durchschnittlichen Ackerzahl in der Gemarkung abweichende Ackerzahl wertbeeinflussend. Umrechnungskoeffizient 2,1% je abweichendem Punkt Ackerzahl.

▪ E04, Lage 1 - Ortsrandlage, Entfernung

Die Entfernung des Ackers/Grünlands vom Rand der bebauten Ortslage hat sich als wertbeeinflussend herausgestellt; s. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.22/1.

Für landwirtschaftliche Grundstücke, die direkt an die Bebauung angrenzen (= 100 m – unmittelbare Ortsrandlage) werden tendenziell höhere Kaufpreise gezahlt; siehe (1), 3.10.22/2.

Geschätzte Werterhöhung 10%.

3.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.340,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.340,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.340,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	22,00 €
Vergleichswert	=	2.318,00 €
	rd.	2.320,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

▪ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der Pachtbindung kann das Grundstück nicht sofort nach Besitzübergang vom neuen Eigentümer genutzt werden, was sich wertbeeinflussend auswirkt. Dem gegenüber steht der Erhalt der Pacht (hier 12 €/Jahr). Ermittlung der Wertbeeinflussung:

Barwertermittlung		
Wert zum Stichtag	Abzinsungsfaktor ¹⁾	abgezinster Wert zum Stichtag
2.340,00 € x	0,9804 =	2.294,12 €
Differenz		2.340,00 € -2.294,12 € 45,88 €
Wertminderung wg. Verpachtung	rd.	-46 €
Pachteinnahme für 2 Jahre (2 x 54 €/Jahr)	rd.	24 €
	Differenz	-22 €

1) Abzinsungsfaktor bei 1 Jahren und p = 2%

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.320,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, bewertete Grundstück

34281 Gudensberg, Gemarkung Obervorschütz, Auf dem Busch, Ackerland,
Flur 3, Flurstück 207/86, Größe 800 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2025 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

2.320 € in Worten: zweitausenddreihundertzwanzig Euro

geschätzt.

Objektfotos



Abb. 1: Blick von West nach Ost



Abb. 2: Blick von West nach Ost

4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland
lfd. Nr. 1, Gemarkung Obervorschütz, Flur 17, Flurstück 95/22,
Bei dem obersten Holze, 3.600 m²
wird auf rd. **11.800 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland
lfd. Nr. 2, Gemarkung Obervorschütz, Flur 3, Flurstück 207/86,
Auf dem Busch, 800 m²
wird auf rd. **2.320 €** geschätzt

Summe der landwirtschaftlichen Grundstücke: 14.120 €

Die Grundstücke wurden am 11.10.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 24.10.2025

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
ö.b.u.v. SV – Landwirtschaft

5. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung der Grundstücke erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

6. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 154. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 79. Ergänzungslieferung, Stand 08/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

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

Stadt Gudensberg:

Stadtverwaltung, Kasseler Straße 2, 34281 Gudensberg, Tel.: 05603-933-0

Kreisverwaltung Schwalm-Eder-Kreis:
Hans-Scholl-Straße 1, 34576 Homberg/Efze. Bauaufsicht: Tel.: 05681-775 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

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

7. Allgemeine Anlagen:

Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000

Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000 und 1:20.000

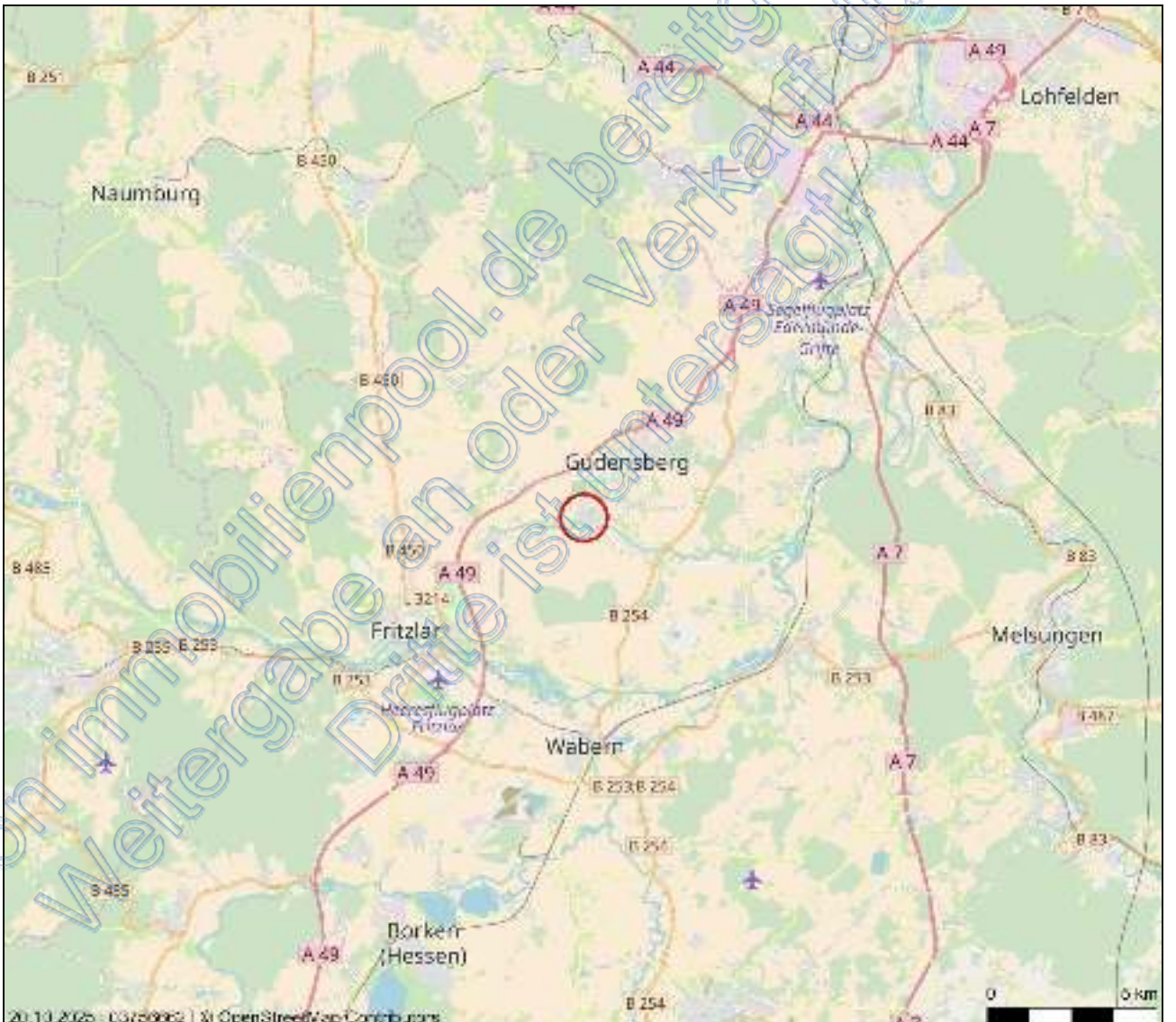
Anlage 3: Luftbild 1:5.000

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34281 Gudensberg, Frankenauer Straße 4



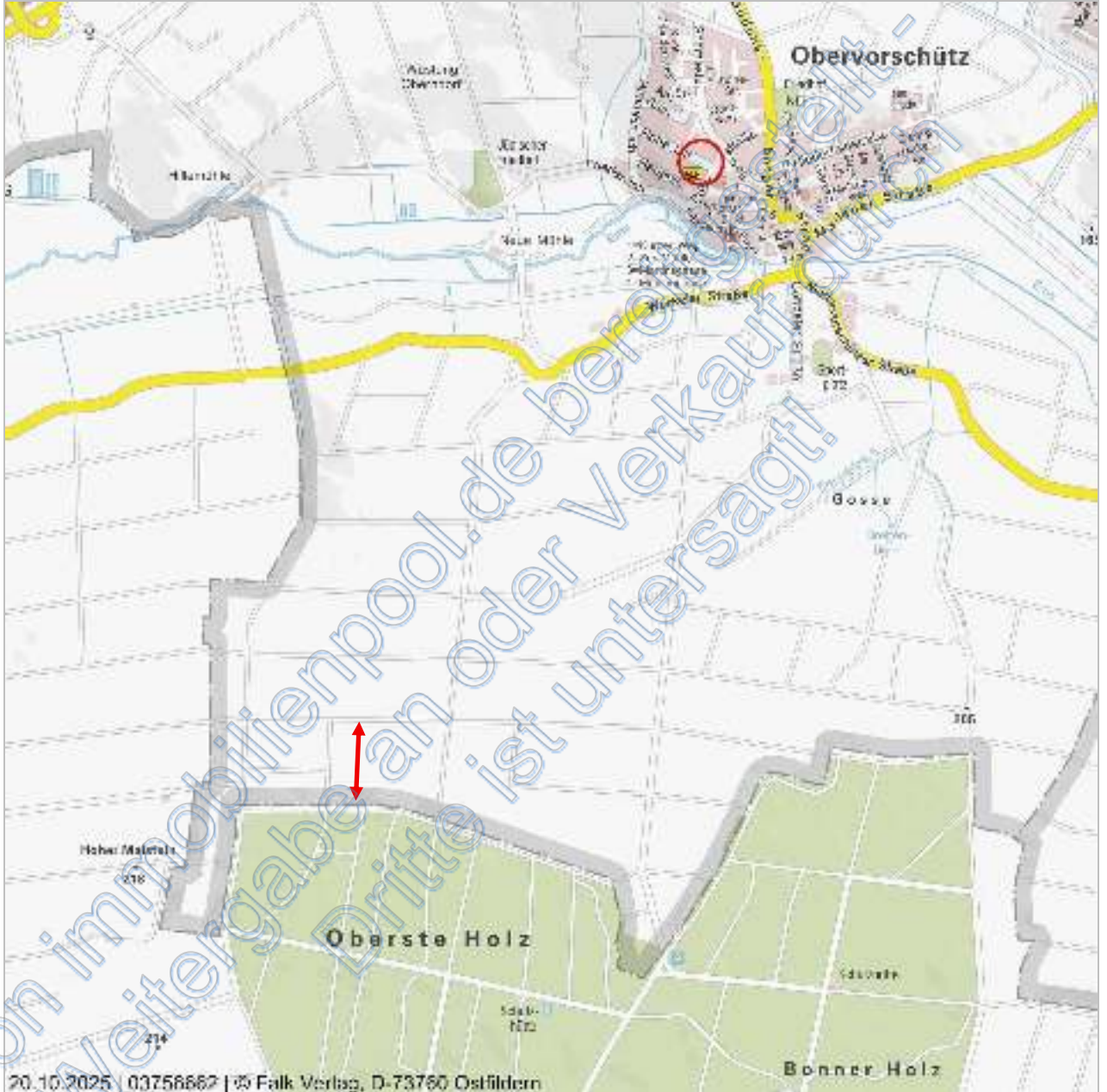
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gudensberg (3,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wabern (6,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (18,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (28,6 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (142,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gudensberg, Stadt (2,4 km)



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

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34281 Gudensberg, Bei dem obersten Holze



20.10.2025 | 03756662 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

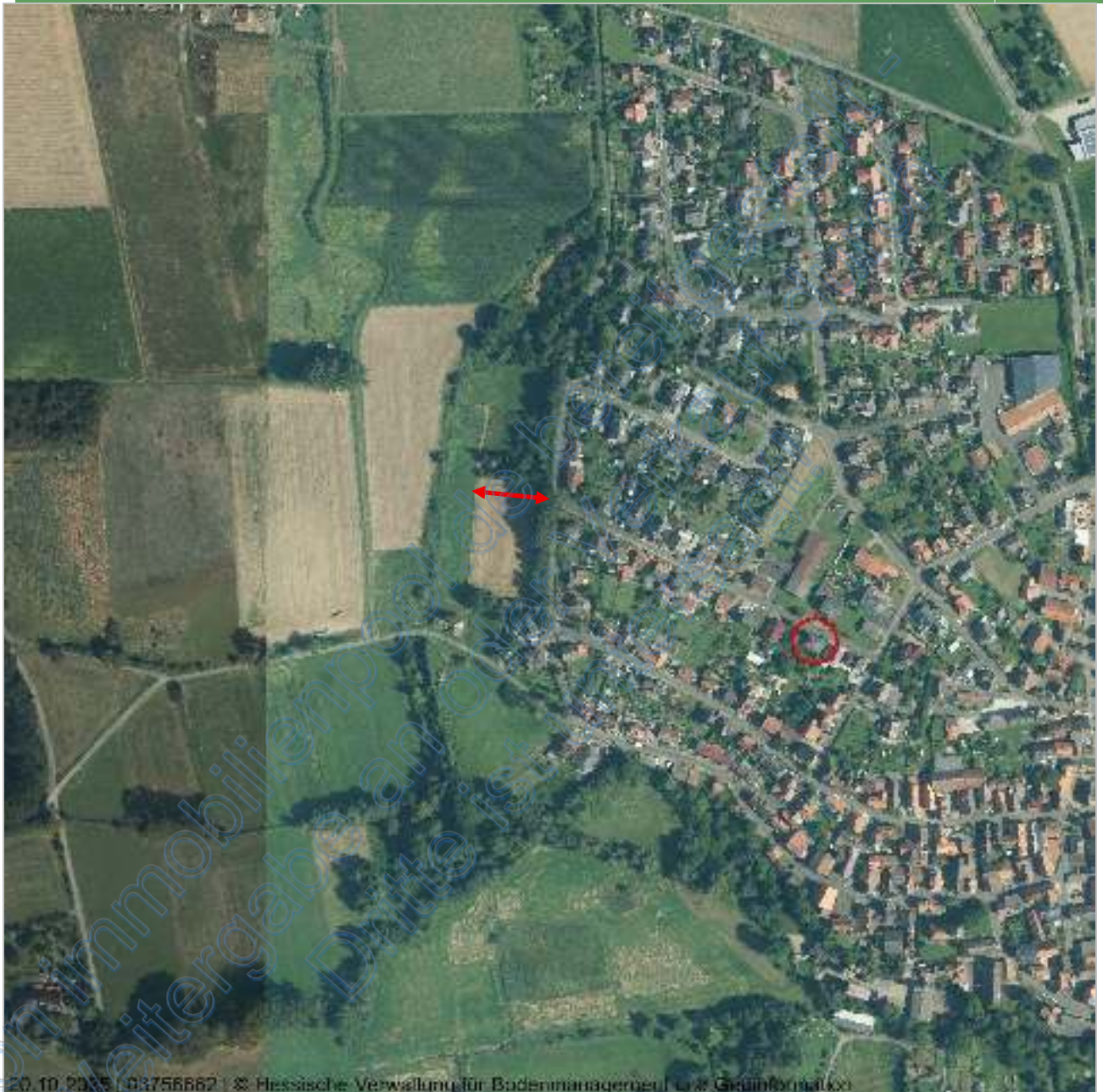


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03756662 vom 20.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Seite

Anlage 3: Orthophoto/Luftbild Hessen

34281 Gudensberg, Auf dem Busch




20.10.2025 | 03756662 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
 Ausdehnung: 850 m x 850 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
 Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03756662 vom 20.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

Anlage 3: Orthophoto/Luftbild Hessen

34281 Gudensberg, Bei dem obersten Holze



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03756662 vom 20.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite