

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!**



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

RUPPERT UMBACH  
FREIER ARCHITEKT  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS  
HALDORFERSTRASSE 2  
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN  
TEL: 05665 - 969891  
FAX: 05665 - 969892  
MOBIL: 0179 - 6916293  
MAIL: gutachten@buero-umbach.de  
www.immobilienbewertung-umbach.de  
STEUERNUMMER: 032 876 30140

## VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

**Gemäß § 194 BauGB**

**Aktenzeichen: 06 K 29/24**

Bewertungsobjektart: Einfamilienhaus

Anschrift: 34281 Gudensberg-Obervorschütz,  
Hauptstraße 21

Flurbezeichnung: Gemarkung Obervorschütz,  
Flur 3, Flurstück 167/80

Grundstücksgröße: 220 m<sup>2</sup>  
BGF: 198 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: Flur 3, Flurstück 80/1  
8 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke werden im Rahmen dieser Bewertung als wirtschaftliche Einheit betrachtet, da sowohl die Verkehrserschließung als auch Versorgungsleitungen über beide Grundstücke verlaufen (siehe Grundstücksbeschreibung und Zustand).



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 09. April 2025 geschätzt auf

**62.000,-- €**

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten incl. 13 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Felsberg, den 06. Mai 2025



## INHALTSVERZEICHNIS

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Zweck des Gutachtens	3
Verwendete Unterlagen und Erkundigungen	3 - 4
Grundstücksbezeichnung	4
Grundstücksbeschreibung und Zustand	5 - 8
Baubeschreibung	9 - 10
Gesamteindruck und Mängel	11
Energieausweis	12
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
Begriffserläuterungen	14 - 15
Privatrechtliche Gegebenheiten	16
Grundlagen der angewendeten Wertermittlungsverfahren	16 - 17
Berechnungen und Flächen	18
Bodenwert	19
Gebäudewert	20 - 21
Marktanpassung	22
Zusammenstellung	22
Schluss	23
Anlagen:	
Auszug aus der Liegenschaftskarte	24
Fotos des Bewertungsobjektes	25 - 30

## ZWECK DES GUTACHTENS

Zweck:	Auftragsgemäß soll der Marktwert (Verkehrswert) der Immobilie zum Zwecke der Zwangsvollstreckung ermittelt werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar, Beschluss vom 20.02.2025, eingegangen am 10.03.2025
Eigentümer:	laut Grundbuch
Besichtigungs- / Qualitätsstichtag:	09. April 2025
Wertermittlungsstichtag:	09. April 2025
Anwesend:	der Unterzeichner Das Gebäude konnte zum Ortstermin <b>nicht</b> von innen besichtigt werden.
Energieausweis:	Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis gem. GEG vor.
Mieter:	Sind nicht bekannt. Das Wohnhaus ist augenscheinlich bewohnt.
Hinweis:	Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

## VERWENDETE UNTERLAGEN UND ERKUNDIGUNGEN

Grundbuchauszug: Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1313.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation:  
Auskunft Bodenrichtwert

Bauaufsichtsamt für den Schwalm-Eder-Kreis:  
Auskunft Baulasten

Gemeindeverwaltung Gudensberg:  
Auskunft Bebauungsplan, öffentliche Förderung und Erschließung.  
Leitungsauskunft- Abwasser

Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg:  
Leitungsauskunft Wasser

EAM Leitungsauskunft:  
Gas und Strom

Immobilienmarktbericht Schwalm-Eder-Kreis 2024

ImmoWertV 2021

Regierungspräsidium Kassel, Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen.

Demografiebericht Gudensberg.

Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Durch den AG wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Diese wurden durch den AN nicht bauaufsichtlich überprüft.

## **GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG**

Gemarkung: Obervorschütz  
Flur: 3  
Flurstück: 167/80  
Größe: 220 m<sup>2</sup>  
Grundbuch von: Obervorschütz  
Blatt: 1313  
Lage und Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche – Wohnen  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Gemarkung: Obervorschütz  
Flur: 3  
Flurstück: 80/1  
Größe: 8 m<sup>2</sup>  
Grundbuch von: Obervorschütz  
Blatt: 1313  
Lage und Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche – Wohnen  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 3

## GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND

- Bebauung:** Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen Vollkeller, ein Erdgeschoss und ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Die Garage war für 1 Pkw ausgelegt und wurde augenscheinlich umgenutzt.
- Lagemerkmale, Mikrolage:** Innerörtliche Lage / Charakter des Wohnviertels:  
Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche im süd- westlichen Teil der Stadt Gudensberg, Ortsteil Obervorschütz.  
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:  
Das Grundstück liegt an einer Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr innerhalb einer Wohnbaufläche.  
Beurteilung der Wohnlage:  
Die Lage kann als normale Wohnlage bezeichnet werden (mögliche Einstufung gemäß IVD Immobilienpreisspiegel: normal, gut, sehr gut).
- Der Wohnwert kann als mittlerer Wohnwert bezeichnet werden (mögliche Einstufung gemäß IVD Immobilienpreisspiegel: einfacher, mittlerer, guter, sehr guter).
- Grundstücksform/ Abmessung:** Das Grundstück 167/80 ist regelmäßig geschnitten.  
Mittlere Tiefe: ca. 13 m  
Mittlere Breite Straßenfront: ca. 17 m  
Das Grundstück 80/1 ist unregelmäßig als Dreieck geschnitten. Dieses bildet mit einer Breite (Straßenfront) von ca. 13 m den Abschluss des Bewertungsgrundstückes zur Verkehrsfläche auf der Ostseite.  
Die Grundstücke können als durchschnittlich groß im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken bezeichnet werden. Ein Richtwertgrundstück ist nicht ausgewiesen.
- Topografie / Zuschnitt:** Das Gelände fällt nach Süden sehr stark ab. Die Verkehrsfläche "Hauptstraße" liegt an der Nord- Ostseite mit Zufahrt zur Garage niveaugleich. Die Verkehrsfläche "Poststraße" liegt an der Ostseite. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt von der Ostseite niveaugleich.
- Die Grundstücke 167/80 und 80/1 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet, da der Zugang zum Grundstück von der Ostseite und Versorgungsleitungen von der Ostseite über das Flurstück 80/1 verlaufen.
- Zuwegung / Parkplätze:** Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Nordseite in das Erdgeschoss und von der Ostseite in das Kellergeschoss über einen befestigten Gehweg (Betonsteinpflaster, Betonplatten, Ortbetonfläche). Parkplätze stehen auf dem Grundstück für 1 Pkw zur Verfügung.
- Barrierefreiheit:** Das gesamte Erdgeschoss ist nur über Treppenstufen erreichbar.
- Immissionen:** keine bekannt. Laut Auskunft des Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen beinhaltet dieses für die vorgenannten Flurstücke keine relevanten Eintragungen. Kriegslasten wurden nicht angefragt.

- Bodenbeschaffenheiten:** Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es wird von gewöhnlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
- Entwicklungsstatus:** Baureifes Land
- Grenzverhältnisse:** Am Wohnhaus liegt eine Grenzbebauung zu dem südlich gelegenen Grundstück vor. Aufgrund des Alters des Gebäudes liegen keine baurechtlichen oder nachbarrechtlichen Regelungen vor. An der Garage liegt eine Grenzbebauung zu dem westlich gelegenen Grundstück vor. Diese Grenzbebauung wurde in einem Genehmigungsverfahren im Jahr 1965 geregelt.
- Baulasten:** Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde für den Schwalm-Eder-Kreis sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.
- Die Stromerschließung für das südlich gelegene Grundstück Poststraße 1 erfolgt gem. Planauskunft des Versorgers über beide Bewertungsgrundstücke (siehe Erschließungszustand).
- Abgabenrechtliche Situation:** Das Grundstück ist laut Auskunft der Stadtverwaltung Gudensberg erschließungsbeitragsfrei.
- Erschließungszustand:** Das Grundstück liegt an der im Norden gelegenen Straße "Hauptstraße" und an der im Osten gelegenen "Poststraße". Die Grundstückerschließung erfolgt von beiden Straßen.

**Außenanlagen:** Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Schwalm-Eder-Kreis ist der Wert der Außenanlagen durch den Sachverständigen zu ermitteln. Bei der Ermittlung von durchschnittlichen Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird darauf hingewiesen, dass der Wert der gewöhnlichen Außenanlagen keinen Einfluss auf den Wert des Eigenheims hat. Grundsätzlich wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine vorhandene funktionsfähige Grundstücksinfrastruktur (Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, Gas, Strom) pauschal in der Sachwertermittlung mit 6.000,-- € angesetzt wird. Bei dem Bewertungsobjekt sind keine weiteren Außenanlagen vorhanden.

**Einfriedung des Grundstücks:** Metallzaun teilweise

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** Laut Auskunft des Stadtbauamtes Gudensberg liegt das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Bebauungsplanes. Gem. Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt innerhalb der geschlossenen Ortslage in einem allgemeinen Wohngebiet. Bauliche Veränderungen werden daher nach §34-Bau GB (der umliegenden Bebauung anzupassen) beurteilt.

#### **Makrolage:**

Bundesland

Hessen

Kreis

Schwalm – Eder – Kreis

Kaufkraftindex

Bundesdurchschnitt 100 %

Schwalm-Eder-Kreis 94,5 %

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Gudensberg-Obervorschütz. Die Gesamtstadt Gudensberg hat mit den 7 angeschlossenen Stadtteilen ca. 10.060 Einwohner wovon ca. 1.250 in Obervorschütz leben. Verkehrsmäßig ist Gudensberg durch die A 49 sowie die B 254 erschlossen. In Gudensberg sind Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie Versorgungsgeschäfte und ein Gewerbegebiet vor Ort.

**Demografie**

Gemäß der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune handelt es sich bei Gudensberg um den Demografietyt 4, d.h. stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen.

Seit 2011 zeigt Gudensberg eine positive Bevölkerungsentwicklung von 8,2 %, der Schwalm-Eder-Kreis eine positive Entwicklung von 0,7 % und das Land Hessen eine positive Entwicklung von 6,6 %.

## BAUBESCHREIBUNG

<b>Vorbemerkung:</b>	<p>Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.</p> <p><b>Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.</b></p>
Gebäudeart:	<p>Einfamilienhaus Typ 1.01</p> <p>Das Gebäude ist voll unterkellert.</p>
Gebäudealter:	unbekannt
Chronologie des Gebäudes:	<p>Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt.</li> <li>2. Errichtung eines Erkers im Jahr 1949.</li> <li>3. Errichtung einer PKW- Garage mit Unterkellerung im Jahr 1965.</li> <li>3. Errichtung einer Eingangsüberdachung im Jahr 1990.</li> </ol>
Modernisierungen:	<p>Augenscheinlich wurde die Dachhaut erneuert und mit Metallelementen eingedeckt. An verschiedenen Stellen wurden Dämmplatten auf der Fassade aufgebracht.</p>
Veränderungen:	<p>Aus der Garage wurde das Tor ausgebaut und ein Tür- und ein Fensterelement eingebaut, das Garagengebäude wird augenscheinlich zu Aufenthaltszwecken genutzt.</p> <p>Auf der West- Dachfläche wurde eine weitere Dachgaube errichtet.</p> <p>Auf Niveau des Kellergeschosses wurde zwischen der Garage und dem Wohnhaus eine Verbindung hergestellt und ein Zugang von der Nordseite in beide Kellergeschosse hergestellt.</p>
Nutzung der Geschosse:	unbekannt.
Bruttogrundfläche:	ca. 198 m <sup>2</sup>
Fassaden / Außenwände:	unbekannt, baujahresbedingt monolithisches Mauerwerk, innen und außen verputzt.
Ausstattung I – Wände:	unbekannt, baujahresbedingt massiv, beidseitig verputzt.
Dachausführung:	Satteldachkonstruktion, Schleppdacherker auf Ost- und Westseite der Dachfläche. Wärmedämmung unbekannt. Innenbeplankung unbekannt.
Deckung:	Metallelemente.
Geschossdecken:	unbekannt, baujahresbedingt Stahl- Stein- Systemdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss.
Balkone:	keine

Fußböden:	unbekannt, baujahresbedingt ohne Trittschalldämmung.
Treppen innen:	unbekannt.
Türen:	Hauseingang Kunststoffürblatt mit Glasausschnitt, einfache Klingelanlage und Briefkasten, Kellerausgänge mit einfachen Kunststoffürblättern, Wohnungstüren unbekannt.
Fenster / Rollläden:	Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr unbekannt, Nahezu alle Fenster mit Rollo in der Fensterleibung nachgerüstet.
Schornstein:	Vollziegel, massiv aus dem Baujahr, augenscheinlich Edelstahl Verrohrung nachgerüstet.
Heizung:	unbekannt, aufgrund des Gasanschlusses und der Schornsteinverrohrung ist von einer Gasheizung auszugehen, Wärmeverteilung unbekannt.
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.
Sanitärinstallation:	unbekannt.
Elektroinstallation:	unbekannt.
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör:	nicht vorhanden
Belichtung / Belüftung:	augenscheinlich gut, im Kellergeschoss schlecht.
Einfriedung:	Metallzaun, Vegetation
Garage:	Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Massiv errichtete Garage mit Vollkeller als Grenzbebauung. Dachkonstruktion Holzbalkendecke mit Welleternitplatten (Asbesthaltig) eingedeckt. Es wurden in beiden Geschossen Kunststofffenster- und Türelemente eingebaut. Augenscheinlich werden beide Geschosse der Garage als Aufenthaltsraum genutzt.

### **Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:**

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

## **GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL**

Das Gebäude konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

1. Renovierungsarbeiten wurden begonnen und abgebrochen.
2. Teilweise wurden die getätigten Renovierungsarbeiten unsachgemäß ausgeführt und sind nicht zu verwenden.
3. Ausgeführte Umnutzungen der PKW- Garage sind nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig.
4. Umbauten wurden augenscheinlich ohne Standsicherheitsnachweis ausgeführt.
5. Aufgrund der begonnenen Arbeiten und aufgrund des Gebäudealters liegen zahlreiche Putzschäden vor. Die Putzschäden werden behoben, das Gebäude wird gestrichen.
6. Das Grundstück ist stark vermüllt.
7. Nach den Eindrücken vor Ort wohnen über 10 Personen in dem Bewertungsobjekt.
8. In das Gebäude (Wohnhaus) wurde augenscheinlich in Fenster und eine Dacheindeckung investiert.
9. Die Investitionen in die Garage werden nicht berücksichtigt, die Fensterelemente werden zurückgebaut, ein neues einfaches Stahltor wieder eingebaut.
10. Ein baurechtlicher Mangel liegt vor, da ein Verbindungsbaukörper auf der Ebene des Kellergeschosses zwischen Wohnhaus und Garage erstellt wurde. Hierfür liegt keine Genehmigung vor.

**Über den Gesamtzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, da es nicht von innen besichtigt werden konnte.**

### **Mängelbeseitigung:**

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel oder Schäden vor, soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden. Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes um die Schadensbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadensbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kann ausnahmsweise in den Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

In der Bewertung muss von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden. Für die genannten Mangelpunkte 5, 9, 10 und die Räumung der Grundstücksfläche wird ein Pauschalbetrag von 25.000,-- € brutto angesetzt. Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. Für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 20% als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21. Je nach Zustand des Gebäudes kann der anzusetzende Risikoabschlag deutlich höher liegen. Das Garagengebäude wird als die genehmigte Garage mit Vollkeller betrachtet, da die Einbauten auf Erdgeschossebene zurückgebaut werden können. Bei dem Mangelpunkt 10 wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass eine Genehmigung möglich ist, die Planungskosten sind in dem Pauschalbetrag enthalten.

## ENERGIEAUSWEIS

### **Hinweis zum Energieausweis:**

Beurteilungsgrundlage ist das GEG 2024.

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes. Grundlage für die Bewertung ist der Primärenergiebedarf, der beeinflusst wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard. Zusätzlich werden innerhalb des Ausweises Sanierungsvorschläge gemacht und dokumentiert, zu welchem Ergebnis der Ausweis nach der Sanierung führt. Die Ergebnisse werden in mehreren Energieeffizienzklassen dargestellt – ähnlich wie man es bereits heute bei haustechnischen Geräten (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke) kennt. Der Energieausweis informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden.

- Im vorliegenden Fall liegt kein Energieausweis vor.

### **Anforderungen an den Gebäudebestand gemäß GEG:**

1. Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1995 in Betrieb gegangen sind, dürfen nicht mehr betrieben werden. Ebenso dürfen Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1995 oder später eingebaut wurden, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.
2. Ausgenommen sind Heizungen mit einer Nennleistung unter vier kW oder über 400 kW.
3. Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen müssen gedämmt werden.
4. Nicht begehbare, aber zugängliche Geschossdecken beheizter Räume sind so zu dämmen, dass der U-Wert max. der Geschossdecke  $0,24 \text{ W / (m}^2\text{K)}$  nicht überschreitet. Alternativ kann das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt werden.
5. Bei Modernisierungsmaßnahmen mit Änderungen bei beheizten Gebäuden müssen die Möglichkeiten einer energetischen Verbesserung ausgeschöpft werden, insbesondere bei der Erneuerung des Putzes und beim Austausch der Fenster gem. Anlage 7 zu §48 GEG.

- Der energetische Zustand des Gebäudes ist als schlecht zu bezeichnen.

## WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV21).

### **Sachwertverfahren:**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV21 geregelt. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

### **Ertragswertverfahren:**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV21 geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

### **Vergleichswertverfahren:**

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 – 26 der ImmoWertV21 geregelt. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von solchen Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. In der Praxis sind in der Regel die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für eine Bewertung heranzuziehen.

**Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen wird die Marktwertermittlung nach dem Sachwertverfahren gem. §35 Immo Wertv21 durchgeführt.**

## **BEGRIFFSERLÄUTERUNG**

### **Marktwert (Verkehrswert):**

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert wie folgt definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV21.

### **Gesamtnutzungsdauer:**

§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV21. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung des Neubauwertes gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

### **Restnutzungsdauer:**

§ 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV21 Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung:**

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

### **Baumängel und Bauschäden:**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassenen Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- keine Funktionsprüfungen von technischen Anlagen durchgeführt werden können,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Gem. § 8 (3) ImmoWertV21 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

#### **Zubehör §97 BGB:**

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird oder kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist.

#### **Anmerkung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgelegten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## PRIVATRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Mietvertrag:	Es liegen keine Mietverträge vor. Die Anzahl der Bewohner ist nicht bekannt.
Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuches von Obervorschütz Blatt 1313:	Zwangsversteigerungsvermerk
Zubehör:	Zubehör gem. § 97 BGB ist nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
Sonstiges:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gudensberg unterliegt das Bewertungsgrundstück <b>nicht</b> den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.
Denkmalschutz:	Keine Einstufung bekannt.

## GRUNDLAGEN DER ANGEWENDETEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Das Sachwertverfahren wird wie bereits erläutert als Hauptverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt.

Die für das Verfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden quantifiziert, anschließend wird das Verfahren durchgeführt.

**Gesamtnutzungsdauer:** Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV21 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz1). Durch den Gutachterausschuss für den Schwalm- Eder- Kreis wird im Immobilienmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angegeben.

**Restnutzungsdauer:** Die Restnutzungsdauer gem. § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV21 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall ist das Baujahr unbekannt, das Gebäudealter liegt möglicherweise außerhalb der Gesamtnutzungsdauer. Durch die bereits getätigten Investitionen verlängert sich die RND.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0	
Modernisierung von Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Lebensdauer / Alter = unbekannt Ansatz 80 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre  
 Relatives Alter = 114 %  
 Modernisierungspunkte = 3  
 Restnutzungsdauer = 16 Jahre

Garage Restnutzung:

Im Rahmen der Bewertung wird ein neues Tor angesetzt, nach dem unterstellten Rückbau der Fensterelemente werden Putzreparaturen unterstellt.

Lebensdauer / Alter = 60 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre  
 Relatives Alter = 100 %  
 Modernisierungspunkte = 0  
 Restnutzungsdauer = 15 Jahre durch unterstellte Investitionen.

## BERECHNUNGEN UND FLÄCHEN

1.) Grundstücksgröße Flurstück 167/80 = 220,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Flurstück 80/1 = 8,00 m<sup>2</sup>  
= 228,00 m<sup>2</sup>

2.) Ermittlung der BGF

<b>BGF gesamt</b>	8,00 m x 8,25 m	= 66,00 m <sup>2</sup>
KG, EG, DG	66,00 m <sup>2</sup> x 3	= <u>198,00 m<sup>2</sup></u>
Garage	4,00 m x 6,00 m	= 24,00 m <sup>2</sup>
KG, EG	24,00 m <sup>2</sup> x 2	= <u>48,00 m<sup>2</sup></u>

# I. BODENWERT

Gemäß § 40 ImmoWertV21, ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Laut Auskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation liegt der Bodenwert erschließungsbeitragsfrei für diese Wohnbaufläche in der Richtwertzone 20120004 bei 70,-- €/m<sup>2</sup>. Der Bodenwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Auf Grund der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt erfolgt keine Anpassung des Bodenwertes.

Referenzwert (erschließungsbeitragsfrei)		70,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	± 0 %	± 0,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		70,00 €/m <sup>2</sup>

Zustand des Bewertungsgrundstückes zum Wertermittlungsstichtag:  
 Die Bewertungsobjekte grenzen direkt an die Richtwertzone Nr. 20120001 des historischen Ortskerns mit einer starken Hanglage und einer durch ehemalige Landwirtschaftsgebäude geprägten Nutzung. Die Richtwertzone 20120004 beinhaltet reine Wohngebiete mit einer geordneten Grundstücksstruktur. Lagebedingt erfolgt ein Abschlag auf en Bodenwert von 15%.

**Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert**

• Lage (gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV21)	x	0,85
• der Entwicklungszustand (gem. § 3 ImmoWertV21)	x	1,00
• Art u. Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (vgl. § 5 Abs.1)	x	1,00
• Bodenbeschaffenheit (gem. § 5 Abs. 5 ImmoWertV21)	x	1,00
• Beitragsrechtlicher Zustand (gem. § 5 Abs. 2 ImmoWertV21)	x	1,00
• die Grundstücksform/Größe/Zuschnitt	x	1,00
	=	60,00 €/m <sup>2</sup>

Abschläge insgesamt ca. 15 %

Bezeichnung	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Wert pro m <sup>2</sup> €	Bodenwert insgesamt €
Gemarkung Obervorschütz Flur 3			
Flurstück 167/80	220,00	60,00 €	<b>13.200,00 €</b>
Flurstück 80/1	8,00	60,00 €	<b>480,00 €</b>

## II. GEBÄUDEWERT

### Gebäudetypenbestimmung gem. NHK 2010:

Einfamilienhaus freistehend,  
Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss = Typ 1.01

#### **Normalherstellungskosten für das Wohnhaus**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Gebäudetyp  
Kostenkennwert Typ 1.01

**Berechnung Normalherstellungskosten NHK 2010**      **686,-- €/m<sup>2</sup> BGF**  
Standardstufe Wohnhaus      2,02

**Bauindex 2010**      **100,0**

**Bauindex I/2025**      **187,0**

**Kostenkennwert Wohnhaus Typ 1.01**  $686,-- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,87 = \underline{1.283,-- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

## VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAUL. ANLAGE

Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

Restnutzungsdauer = 16 Jahre

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> BGF	Bauwert insgesamt €
Wohnhaus Typ 1.01	198,00	1.283,00	254.034,00
in den NHK nicht erfasste Bauteile			0,00

#### **Herstellungswert Gebäude incl. Nebenkosten**

254.034,00

abzüglich 77 % für Alterabwertung bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 16 Jahren

195.606,18

#### **Herstellungswert Gebäude zum Stichtag**

58.427,82

**Gebäudetypenbestimmung gem. NHK 2010:**

PKW - Einzelgarage = Typ 14.1

**Normalherstellungskosten Garagen**

Hierin bedeuten die Standardstufen:

- 3: Fertigaragen
- 4: Garagen in Massivbauweise
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 3 auf die Garage zu. Der Kostenkennwert von 245 EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche wird demnach für angemessen erachtet. Dieser beinhaltet übliche Baunebenkosten von ca. 12 %.

**Kostenkennwert Garage Typ 14.1**    245,-- €/m<sup>2</sup> BGF x 1,87 = **458,-- €/m<sup>2</sup> BGF**

**VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAUL. ANLAGE**

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

Restnutzungsdauer = 15 Jahre

Bauteil	BGF m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> BGF	Bauwert insgesamt €
Garage	48,00	458,00	21.984,00
in den NHK nicht erfasste Bauteile			0,00
<b>Herstellungswert Gebäude incl. Nebenkosten</b>			<b>21.984,00</b>
abzüglich 75 % für Alterabwertung bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 15 Jahren			16.488,00
<b>Herstellungswert Gebäude zum Stichtag</b>			<b>5.496,00</b>

Gebäudewert Wohnhaus	=	58.427,82
Gebäudewert Garage	=	5.496,00
Gebäudewert gesamt		<b>63.923,82</b>

**Sachwertermittlung**

Gebäudewert	63.923,82 €	76,46%
Außenanlagen	6.000,00 €	7,18%
Bodenwert	13.680,00 €	16,36%
	<u>83.603,82 €</u>	100,00%

## MARKTANPASSUNG

Das Sachwertverfahren wird wie bereits erläutert als Hauptverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt. Die in der Fachliteratur angegebenen Markt Anpassungsfaktoren (Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Schwalm-Eder-Kreis, Immobilienmarktbericht 2024) stellen Durchschnittswerte dar. Bei den Auswertungen des GAA des Schwalm- Eder- Kreises liegen der Auswertung zwei passende Verkaufsfälle zugrunde. Die Merkmale der Datengrundlagen sind jedoch nicht übertragbar (RND, Standardstufe, BGF). Es ist ablesbar, dass ein Zuschlag zu erfolgen hat. Auf der Basis der Auswertungen des Gutachterausschusses des Schwalm- Eder- Kreises, und der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt wird die Markt Anpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,30 angesetzt.

## ZUSAMMENSTELLUNG

I.	Bodenwert	=	13.680,00 €
II.	vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	=	63.923,82 €
	vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen	=	<u>6.000,00 €</u>
	vorläufiger Sachwert	=	83.603,82 €
	Sachwertfaktor	=	1,30
	Marktangepasster vorl. Sachwert	=	<u>108.685,00 €</u>
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Investitionen)	=	25.000,00 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (fehlende Innenbesichtigung 20%)	=	21.737,00 €
	<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>61.948,00 €</b>

Der **Marktwert** ist somit zum 09. April 2025 zu schätzen auf

**€ 62.000,--**



Der Marktwert (Verkehrswert) ist nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung normaler wirtschaftlicher Verhältnisse aufgestellt.

Ich bin weder an dem Objekt beteiligt, noch mit dem Eigentümer verwandt, auch bin ich am Zustandekommen einer Beleihung nicht interessiert.

Hinsichtlich der Lage und Größenverhältnisse des Grundstückes habe ich mich davon überzeugt, dass das Gelände, auf dem sich das von mir geschätzte Anwesen befindet, mit der im Grundbuchauszug bzw. Katastermaterial bezeichneten Parzelle identisch ist.

Das Gutachten ist für den oben genannten Zweck erstellt worden und ausschließlich durch den Auftraggeber zu verwenden.

Felsberg-Wolfershausen, den 06. Mai 2025

Anlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos des Bewertungsobjektes





Foto 1 Ost-Straßenansicht



Foto 2 Nord-West-Straßenansicht



Foto 3 Süd-Westansicht



Foto 4 Garage von Nord-Osten



Foto 5 Tür-Fensterelemente in Garage eingebaut, ohne Genehmigung



Foto 6 Zwischenbau ohne Genehmigung



Foto 7 Grundstücksfläche vor Wohnhaus



Foto 8 Hauseingang



Foto 9 Schleppdachgaube auf Westseite



Foto 10 Zugang zum Kellergeschoss



Foto 11 Grundstück Ostseite



Foto 12 wie vor