



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: 11 K 13/25

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

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

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 Zweifamilienhaus bebautes Grundstück,
Unterstraße 9, 34471 Volkmarsen-Ehringen



Wertermittlungsstichtag:

12.08.2025

Qualitätsstichtag:

12.08.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 132.000 €

GA Nr. 770/23/2025

Frielendorf, 08. September 2025

Das Gutachten besteht aus 25 Seiten und 6 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 36 Seiten). Es wurde in 3 Ausfertigungen für das Amtsgericht Korbach erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Grund und Boden	S. 6
3.2 Gebäude und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 12
4.1 Analyse.....	S. 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 12
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 13
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 15
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 20
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 22
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 22
5.2 Verkehrswert	S. 23
6. Schlussbemerkungen.....	S. 24
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 25
8. Anlagen	S. 26-36

1. Vorbemerkungen**A) Auftrag**

Auftraggeber:

Amtsgericht Korbach, Hagenstraße 2, 34497 Korbach,
AZ 11 K 13/25, Beschluss vom 10.07.2025

Beschluss:

„In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im
Grundbuch von Ehringen Blatt 1334
eingetragene Grundstück
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Ehringen, Flur 17, Flurstück 72,
Gebäude- und Freifläche, Unterstraße 9, 186 m²
...
ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-
gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-
objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestands-
verzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch
einzelne geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige-
rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie
den Wert des mitzuversteigenden Zubehörs angeben.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl.-Ing.
Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf ...“

Auftragsdatum:

10.07.2025 (Beschluss); Posteingang 16.07.2025

Wertermittlungsstichtag: 12.08.2025 (Tag des Ortstermins)
 Qualitätsstichtag: 12.08.2025 (Tag des Ortstermins)
 Eigentümer: ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Korbach erhältlich
 Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 21.07.2025 an die Verfahrensbeteiligten
 Tag des Ortstermins: Dienstag, 12.08.2025, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr
 Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer mit Familie und die Sachverständige
 Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Zweifamilienhaus
 Grundbuchangaben: Amtsgericht: Korbach
 Grundbuch: Ehringen, Blatt 1334
 Grundstück: lfd. Nr. 1
 Größe: 186 m²
 Katasterangaben: Gemarkung: Ehringen
 Flur: 17
 Flurstück: 72
 Lage: Unterstraße 9, 34471 Volkmarshausen-Ehringen

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakte der Stadt Volkmarshausen, Auszug daraus übersandt am 27.08.2025
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Stadt Volkmarshausen vom 27.08.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 08.09.2025
- Gewerbeauskunft: Auskunft Stadt Volkmarshausen vom 23.07.2025
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 02.09.2025

- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 02.09.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 14.07.2025
- Baulistenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Fachdienst Bauen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, 20.05.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Eigennutzung und Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es ist kein Gewerbebetrieb angemeldet.
- 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:
wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung 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 eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
Das Gebäude und der Heizungsraum konnten besichtigt werden. Die Kellerräume wurden nicht besichtigt.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das Zweifamilienhausgrundstück
Flur 17 Flurstücksnummer 72

in Volkmarshen, Untere Straße 9
Wertermittlungsstichtag: 12.08.2025

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	46,13	186,00	8.580,00	
		Summe:	46,13	186,00	8.580,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilien- haus		376,00	226,00	1787	70	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	10.404,00	3.250,08 € (31,24 %)	0,80	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	37,96 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-35,71 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	584,07 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,69
Verkehrswert/Reinertrag:	18,45

Ergebnisse	
Ertragswert:	131.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	133.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	132.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	12.08.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Landkreis Waldeck-Frankenberg.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Volkmarsen; rd. 4.500 Einwohner; 10,03 km ² Fläche. Ortsteil Ehringen rd. 820 EW.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Volkmarsen Innenstadt 6 km, Korbach rd. 30 km, Kassel rd. 35 km.
Autobahnzufahrten:	A44 Kassel-Dortmund rd. 4 km.
Bundesstraßen:	keine in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Ehringen rd. 800 m. ICE-Bahnhof KS-Wilhelmshöhe rd. 34 km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Lage Ortsgebiet. Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktur in Volkmarsen, rd. 6 km entfernt.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 12 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 17,5 m.
Grundstücksgröße:	186 m ² .
Grundstücksform:	unregelmäßig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Gebäude freistehend; einseitig auf Grundstücksgrenze gebaut.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Privatrechtliche Situation:	
Grundbuch:	Grundbuch von Ehringen, Blatt 1334 vom 14.07.2025 mit letzter Änderung vom 16.05.2025.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück betreffend:
lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.05.2025.
der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor.
Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

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

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

Baulastenverzeichnis:

kein Eintrag.

Denkmalschutz:

das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.

Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungspflichtig ist und denkmalschutzgerechte Materialien verwendet werden müssen oder weitere Auflagen bestehen.

In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmälen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Stadt Volkmarsen, rechtskräftig 20.08.1999, dargestellt als M = gemischte Baufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Volkmarsen liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für Erneuerung Außenwand und Einbau Decke BS-Nr. 974/70 von 1970 und BS-NR. 678/71 von 1971 vor. BS-Nr. A/2002/96/0056 für Nutzungsänderung Wohnhaus, Errichtung Ölfeuerungsanlage, Änderung Treppenanlage von 1997 vor.

Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung konnte jedoch anhand der Unterlagen des Bauamtes der Stadt Volkmarsen nicht abschließend geklärt werden.

Das Dachgeschoß ist vom Obergeschoß aus zugänglich und zu einer Wohneinheit (3-ZKB) ausgebaut. Eine diesbezügliche Genehmigung für eine weitere (dritte) Wohneinheit liegt jedoch offensichtlich nicht vor. Daher wird die Fläche bei der Wertermittlung nur als wohnlich ausgebaut Nutzfläche berücksichtigt.

Die Heizung befindet sich in einem kleinen angebauten rückwärtigen erdgeschossigen Nebengebäude, dessen Genehmigungslage ebenfalls unklar ist.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

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

Beitragsrechtlicher Zu-

stand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Erstverschließung stehen lt. Auskunft Stadt Volkmarsen nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind lt. Auskunft Stadt Volkmarsen in absehbarer Zeit 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.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung; Zweifamilienhaus.

Wirtschaftliche Folge-

nutzung:

entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/

Garagen:

eine Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus.

Vermietungssituation:

keine Vermietung. Im Erdgeschoß Leerstand, im Obergeschoß und Dachgeschoß Eigennutzung.

3.2 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 bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicherem Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang: mit Ausnahme des Kellers konnte das Objekt ganz besichtigt werden.

Art des Gebäudes: Wohngebäude: freistehendes, teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Fachwerkbauweise mit kleinem massivem Anbau für die Heizung. Das Dachgeschoß wurde nachträglich ausgebaut, die Genehmigungslage ist hier fraglich.

Baujahr: 1787 (lt. Gebäudeinschrift).
Energieeffizienz: Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Energetischer Zustand wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Barrierefreiheit: Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufen. Im Haus Treppe zum Dachgeschoß.
Außenansicht: Fassade Fachwerk oder verputzt. Sockel Bruchsteinmauerwerk. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: Erdgeschoß: Drei Eingangsstufen und Vordach. Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitten.
Obergeschoß: Erschließung über rückwärtige Außentreppe aus Metall.

Konstruktion:

Konstruktionsart: überwiegend Holzfachwerk, stellenweise auch Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Annahme: Holzbalkendecken. Über Keller ggf. Massivdecke.

Treppen: Treppe zum Dachgeschoß Holztreppe.

Fenster: Kunststofffenster, weiß, von 1997 (geschätzt). Rollläden zum Teil vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, braun.

Dachflächen: Annahme: Dämmung von 1997 vorhanden.

Kamin: 1 Kamin, über Dach verlinkert.

Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen):

Kellergeschoß: lt. Bauzeichnung 2 Kellerräume, davon einer von außen zugänglich (keine Besichtigung).

Erdgeschoß: Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad.

Obergeschoß: Windfang, 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur.

Dachgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 76 m² Wfl.
Obergeschoß: rd. 90 m² Wfl.
Gesamt: rd. 166 m² Wfl.

Dachgeschoß: ausgebauter Nutzfläche rd. 59 m².
(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir -ohne überprüfendes Aufmaß- nach Planunterlagen durchgeführt. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 376 m².
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung.

Zustand: überwiegend durchschnittlicher Zustand.

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

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Ausstattung und Standard geschätzt von 1996/97.

Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung von 1996.

Sanitärausstattung: Erd-, Ober- und Dachgeschoß: je ein einfaches Bad mit Wanne, WC, Waschbecken; Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Einbau ca. 1996.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile:	3 Eingangsstufen mit Vordach, Kelleraußentreppe, Stahltrappe zum 1. OG mit Vordach, Balkon DG.
Zustand des Gebäudes:	
wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Modernisierungen:	umfassend modernisiert ca. 1996/97.
Bauschäden:	-Fassade stellenweise mit Schadstellen, z.B. an Holzverkleidung Giebel, Sockelbereich Kelleraußentreppe oder kleinere Putzschäden, -Verwitterungsschäden an Dach und Fassade des Anbaus erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	Fachwerkhaus, überwiegend auf den Standard der 1990er Jahre modernisiert. Kleinere Unterhaltungsbesonderheiten an der Gebäudehülle erkennbar.
Anbau:	kleiner rückwärtiger Anbau rd. 3,5 x 2,5 m, in Massivbauweise, eingeschossig, flach geneigtes Pultdach mit Wellplattenndeckung. Aufstellort der Heizung.
Außenanlagen:	
Ver- und Entsorgung:	die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).
Freigelände:	nur geringe Grundstücksfreifläche. bauliche Außenanlagen: mit Betonsteinpflaster. Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden. Nicht bauliche Außenanlagen: keine.

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.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Zweifamilienhaus auf kleinem Grundstück in Innerortslage in einem ländlich-dörflich geprägten Ortsteil der Stadt Volkmarsen bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art - Eigennutzungsobjekt in ländlich geprägter Lage ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird als vorhanden, jedoch nicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Vorteilhaft für das Objekt wirkt sich aus, daß bereits einmal eine Modernisierung, wenn auch rd. 30 Jahre zurückliegend, stattgefunden hat.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) 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 vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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.

4.3 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 Gutachterausschuss des Landkreis Waldeck-Frankenberg 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder Größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 186 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025 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)	= 35,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.08.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	186	x 1,318	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 46,13 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 46,13 €/m²	
Fläche	x 186 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.580,18 € rd. 8.580,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025 insgesamt **8.580,00 €**.

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 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	588,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	376,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.640,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	238.728,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	450.241,01 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	450.241,01 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		71,43 %
• Faktor	x	0,2857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	128.633,86 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.633,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		132.633,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.652,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.286,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.580,00 €
vorläufiger Sachwert	=	143.866,54 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	140.989,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.070,00 €
Sachwert	=	132.919,21 €
	rd.	133.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschoßfläche BGF:

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	11,5 %	65,5 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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 Gebäu-de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	40,5	257,18
3	730,00	36,5	266,45
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			654,73
gewogener Standard = 2,2			

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

654,73 €/m² BGF

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

- Zweifamilienhaus x 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG x 0,950

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Eiche) x 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 587,78 €/m² BGF
rd. 588,00 €/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 Zuschlagschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung

durchschnittliche Herstellungskosten

Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung) Dachgeschoß wohnlich ausgebaut (ohne Genehmigung) rd. 60 m ² x 294 €/m ²	17.640,00 €
Summe	17.640,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung

Zeitwert

Besondere Bauteile (Einzelauflistung) Eingangsstufen mit Vordach Kelleraußentreppe Außentreppe mit Vordach Balkon DG	500,00 € 500,00 € 2.000,00 € 1.000,00 €
Summe	4.000,00 €

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: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (132.633,86 €)	2.652,68 €
Summe	2.652,68 €

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
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer GND

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

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

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 1787 errichtete Gebäude wurde ca. 1996 modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1787 = 238$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 238 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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 die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
* Schadstellen Fassade, pauschale Schätzung	-5.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-3.070,00 €
* Denkmalschutz	-3.070,00 €
Summe	-8.070,00 €

Denkmalschutz

Wfl.	€/m ² *	Barwertfaktor **	Summe
166 m ² x 1,00 € /m ² = 166,00 € x 18,5000 = 3.071,00 €			
		rd. 3.070 €	

* erhöhte Instandhaltungskosten, **Bwf bei RND von 20 J. und LZ von 0,8%

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	76,00	-	-	0,00	0,00
	1. OG	90,00		-	0,00	0,00
	DG	60,00		-	0,00	0,00
Summe		226,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG	76,00	-	4,50	342,00	4.104,00
	1. OG	90,00		4,50	405,00	4.860,00
	DG	60,00		2,00	120,00	1.440,00
Summe		226,00	-		867,00	10.404,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -10.404,00 € ab**, da wegen Leerstand und Eigennutzung keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.404,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	3.250,08 €
jährlicher Rein ertrag	7.153,92 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 8.580,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	68,64 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	7.085,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	x 18,414
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 130.468,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.580,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 139.048,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 139.048,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.070,00 €
Ertragswert	= 130.978,35 €
	rd. 131.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit 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.

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

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
 - der on-geo-Vergleichsmiete
 - Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- 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 (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	166,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.324,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		208,08 €
Summe			3.250,08 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen 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

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 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 Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb 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. 133.000 €
der Ertragswert mit rd. 131.000 € ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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. Bezuglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 (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: $[133.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 131.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 132.000,00 \text{ €}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, bewertete Grundstück

Unterstraße 9, 34471 Volkmarsen,
Gemarkung Ehringen, Flur 17, Flurstück 72,
Gebäude- und Freifläche, 186 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 12.08.2025 mit rund

132.000 €

**in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend Euro
(= 584 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 12.08.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 08.09.2025

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



6. 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 Brandschutzbauvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 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 beim Amt für Bodenmanagement Korbach: 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 Volkmarsen:

Stadtverwaltung, Steinweg 29, 34471 Volkmarsen, Tel.: 05693-687-0

Kreisverwaltung Landkreis Waldeck-Frankenberg:

Südring 2, 34497 Korbach. Baulasten: Tel.: 05631-954 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsvorsteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

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

8. Verzeichnis der Anlagen:

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

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung**a) Wohnfläche – (in Anlehnung an WoFlV Wohnflächenverordnung)**

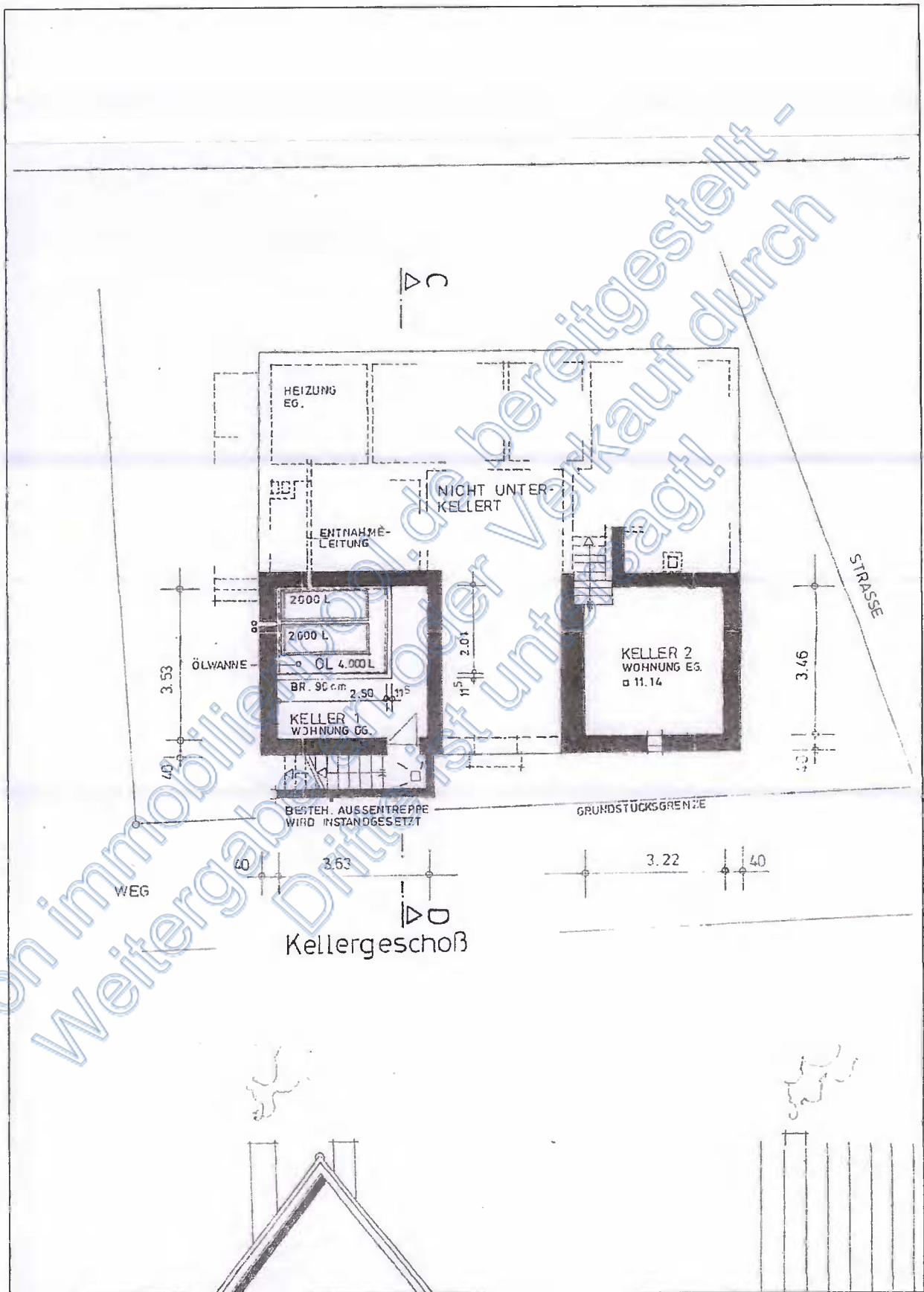
Erdgeschoß		m	m		m²
Bad	rd.	3,10	x	2,30 =	7,13 m ²
Küche	rd.		x	=	4,37 m ²
Zimmer 1	rd.		x	=	13,60 m ²
Diele mitte	rd.		x	=	6,30 m ²
Zimmer 2	rd.		x	=	12,71 m ²
Diele vorne	rd.		x	=	10,39 m ²
Zimmer 3	rd.	3,44	x	6,37 =	21,91 m ²
	rd.		x	=	0,00 m ²
		Summe EG		=	76,41 m²
		rd.		=	76,0 m²
Obergeschoß		m	m		m²
Windfang	rd.		x	=	9,45 m ²
Bad	rd.		x	=	4,25 m ²
Zimmer 1	rd.		x	=	18,15 m ²
Zimmer 2	rd.		x	=	13,38 m ²
Diele	rd.		x	=	11,61 m ²
Küche	rd.		x	=	11,58 m ²
Zimmer 3	rd.		x	=	21,27 m ²
		Summe OG		=	89,69 m²
		rd.		=	90,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:					
Erdgeschoß				=	76,0 m²
Obergeschoß				=	90,0 m²
Gesamtwohnfläche				=	166,0 m²

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, WoFlV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

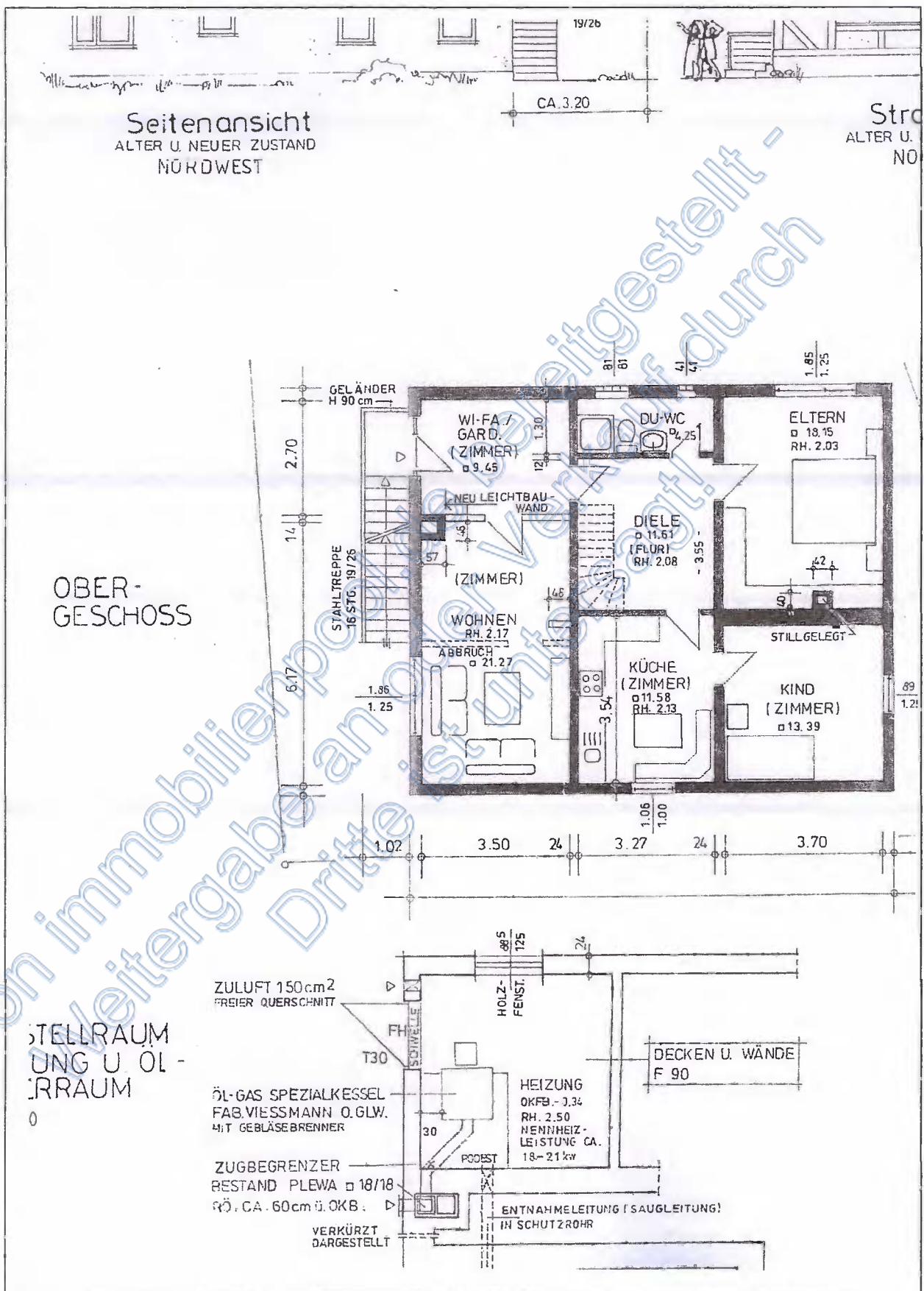
b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)					
Wohnhaus		m	m		m²
Keller	rd.	4,50	x	11,60 =	52,20 m ²
Erdgeschoß	rd.	9,30	x	11,60 =	107,88 m ²
Obergeschoß	rd.	9,30	x	11,60 =	107,88 m ²
Dachgeschoß	rd.	9,30	x	11,60 =	107,88 m ²
		Summe		=	375,84 m²
		rd.		=	376 m²

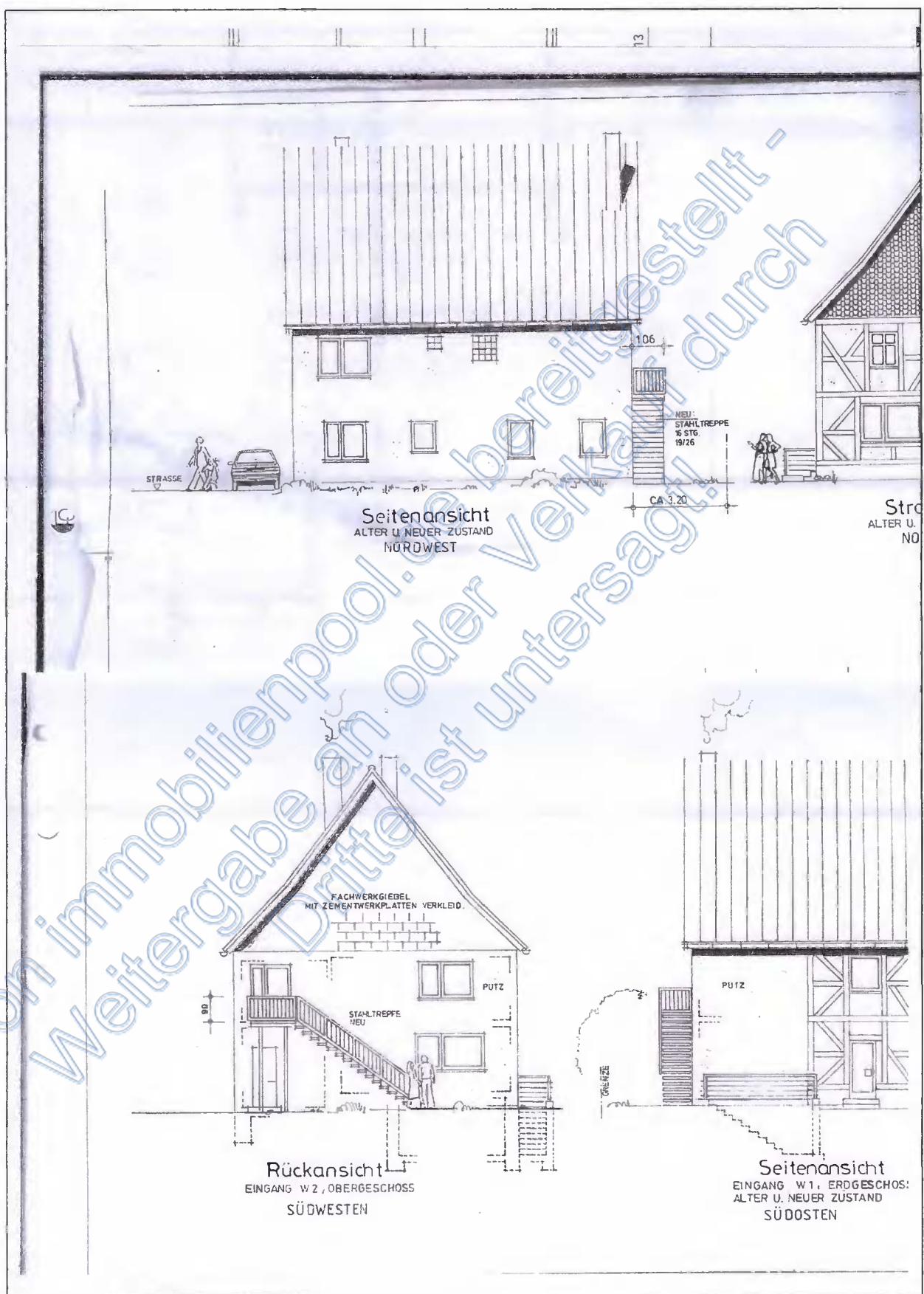
*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt, bzw. den Planunterlagen entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoß (Stand der Planunterlagen 1997)



Grundriss Obergeschoß (Stand der Planunterlagen 1997)



Grundriss Obergeschoß (Stand der Planunterlagen 1997)

Quelle: Bauakte Stadt Volkmarshen

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht von Osten aus



Abb. 2: Straßenansicht von Osten aus



Abb. 3: Straßenansicht von Nordosten aus



Abb. 4: Straßenansicht von Nordwesten aus



Abb. 5: Ansicht von Westen aus



Abb. 6: kleiner Anbau von Westen aus



Abb. 7: Gebäuderückseite

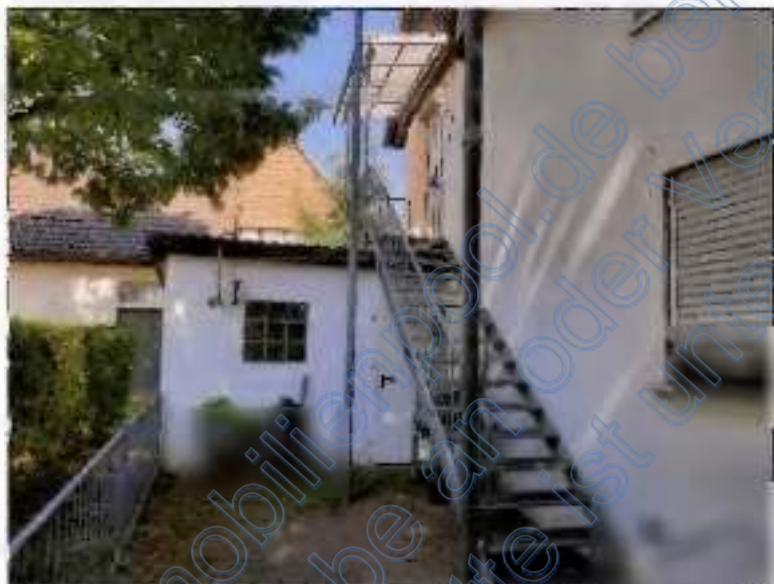


Abb. 8: Gebäuderückseite mit Anbau und Außentreppe zum OG

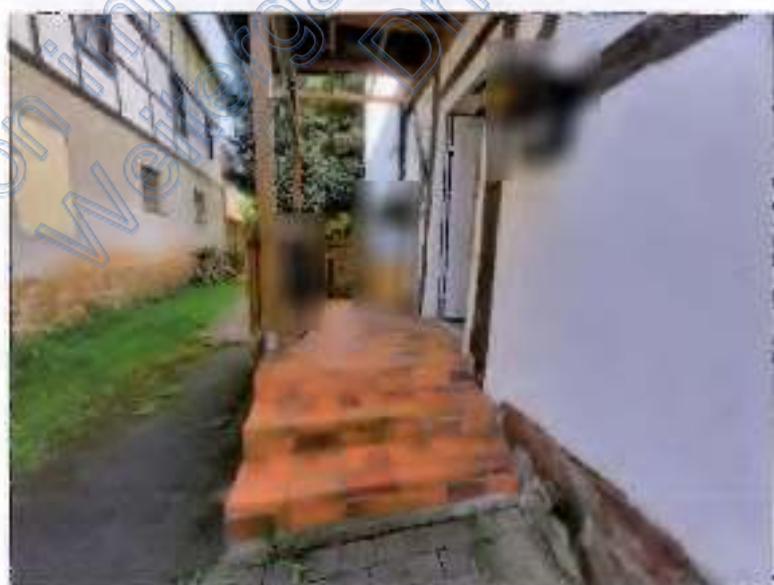


Abb. 9: Eingang Erdgeschoß an linker Gebäudeseite



Abb. 10: Kelleraußentreppe



Abb. 11: Putzschäden an Fassade



Abb. 12: Erdgeschoß, Bad