

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 14/25

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 Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück und ein mit einem gewerblich
genutzten Gebäude (Einkaufsmarkt) bebautes Grundstück,
Immighäuser Straße 4, 6, 35104 Lichtenfels-Goddelsheim



Wertermittlungstichtag: 30.09.2025
Qualitätsstichtag: 30.09.2025

**Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 369/3
Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 28.000 €**

**Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 369/1
Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 89.000 €**

GA Nr. 775/23/2025

Frielendorf, 28. November 2025

Das Gutachten besteht aus 51 Seiten und 6 Anlagen mit 16 Seiten (insgesamt 67 Seiten). Es wurde in 4 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.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

aus den zwei Grundstücken: **139.000 €**

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein	S. 6
3. Grundstück lfd. Nr. 2, Gewerbefläche, Immighäuser Straße 4.....	S. 8
3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 9
3.2 Grundstücksbeschreibung	S. 9
3.3 Gebäudebeschreibung	S. 11
3.4 Wertermittlung.....	S. 14
3.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 15
3.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 17
3.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 20
3.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 23
4. Grundstück lfd. Nr. 1, Wohnhaus, Immighäuser Straße 6.....	S. 25
4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 26
4.2 Grundstücksbeschreibung	S. 26
4.3 Gebäudebeschreibung	S. 29
4.4 Wertermittlung.....	S. 32
4.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 32
4.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 34
4.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 38
4.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 41
5. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken	S. 43
5.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 43
5.2 Wertermittlung.....	S. 44
6. Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 49
7. Schlussbemerkungen.....	S. 50
8. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 51
9. Anlagen	S. 52-67

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Korbach, Hagenstraße 2, 34497 Korbach,
AZ 11 K 14/25, Beschluss vom 28.08.2025

Beschluss: „In der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Goddelsheim Blatt 1239, laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/1 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/3, Gebäude- und Freifläche, Immighäuser Straße 4, 6, 405 m²

sowie

den im Grundbuch von Goddelsheim Blatt 1239, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/1 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/1, Gebäude- und Freifläche, Immighäuser Straße 6, 979 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 einzeln geschätzt werden.

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

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

Auftragsdatum:	28.08.2025 (Beschluss); Posteingang 03.09.2025
Wertermittlungstichtag:	30.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	30.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Korbach erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 08.09.2025 an die Verfahrens-beteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 30.09.2025, 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Zwangsverwalter, drei Mieter und die Sachverstän-dige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsver-steigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Ver-kehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	a) Gewerbeobjekt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Korbach Grundbuch: Goddelsheim, Blatt 1239 Grundstück: lfd. Nr. 2 Größe: 405 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Goddelsheim Flur: 1 Flurstück: 369/3
Bewertungsobjekt:	b) Mehrfamilienhaus
Grundbuchangaben:	Amtsgericht: Korbach Grundbuch: Goddelsheim, Blatt 1239 Grundstück: lfd. Nr. 1 Größe: 979 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung: Goddelsheim Flur: 1 Flurstück: 369/1
Lage:	Immighäuser Straße 4 und 6, 35104 Lichtenfels-Goddelsheim

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 Lichtenfels, Einsicht und Kopien am 30.09.2025
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Stadt Lichtenfels vom 08.09.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 17.11.2025
- Gewerbeauskunft: Auskunft Stadt Lichtenfels vom 08.09.2025
- 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 17.11.2025
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 17.11.2025
- 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 02.09.2025
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Fachdienst Bauen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, 02.07.2025
- Denkmalschutz: Landesamt für Denkmalpflege, Marburg, 02.07.2025
- Grundbesitzabgaben und Mieterangaben, Stadt Lichtenfels, 26.06.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
drei Wohnungen und eine gewerbliche Einheit sind vermietet.

- Gewerbebetrieb:
es ist zwei Gewerbebetriebe angemeldet. Nähere Angaben s. separates Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
im Besitz des Grundstückseigentümers 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 Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher werden 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 Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk).
- Besichtigung:
Gebäude Nr. 4 konnte komplett besichtigt werden. Bei Gebäude Nr. 6 wurden von 3 Wohnungen zwei besichtigt sowie der Keller und der Dachboden. Eine Wohnung im Erdgeschoß hinten konnte nicht besichtigt werden.

Besonderheiten, Vorgehensweise:

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

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

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

Neben dem Einzelausgebot können alle Grundstücke auch zusammen ausgedoten werden (Gesamtausgebot § 63 (2) ZVG). Daher wird auch der Gesamtwert der zwei Grundbuchgrundstücke ermittelt, d. h. der Wert der wirtschaftlichen Einheit. Dabei kann die Summe der Einzelverkehrswerte vom Wert der wirtschaftlichen Einheit abweichen!

Wenn die Grundstücke einzeln und separat versteigert werden, ergibt sich eine **Überbausituation**, da -wie auf den Seiten 10 und 27 beschrieben und in Anlage 3 grafisch dargestellt-, das gewerblich genutzte Gebäude von Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 369/3 auf das benachbarte Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 369/1 überbaut ist.

Zur Zeit besteht ein sog. „Eigenüberbau“ ohne weitere Konsequenzen, da die Grundstücke demselben Eigentümer gehören und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Sollten die Grundstücke in den Besitz zweier separater Eigentümer gelangen, ist eine Überbausituation nach § 912ff BGB gegeben („rechtswidriger entschuldbarer Über-

bau“ (nach sachverständiger Annahme; rechtliche Klärung der Überbausituation fällt nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen)).

Der Überbau ist dann zu dulden. Auf Grundstück lfd. Nr. 2 (Überbauer) lastet dann eine Überbaurente an Grundstück lfd. Nr. 1 (Überbauer).

Außerdem tritt bei der separaten Veräußerung der beiden Grundstücke eine **Notwegesituation** -wie auf den Seiten 10 und 27 beschrieben und in Anlage 3 grafisch dargestellt- ein: Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 369/1 kann die öffentliche Straße nur über Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 369/3 erreichen.

Das Notwegerecht ist in den §§ 917 ff. BGB geregelt. Es entsteht, wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Landkreis Waldeck-Frankenberg.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Stadt Lichtenfels; rd. 4.050 Einwohner; 96,77 km² Fläche. Goddelsheim rd. 1.350 Einwohner.

Überörtliche Anbindung:
Einkaufsmöglichkeit: Einkaufsmarkt auf dem Bewertungsgrundstück.
Nächstes Stadtzentrum: Korbach rd. 15 km. Kassel rd. 70 km.
Autobahnzufahrt: A 44 Kassel-Dortmund rd. 50 km.
Bahnhof: Regionalbahnhof Korbach rd. 15 km; ICE-Bahnhof Marbug rd. 60 km.

Innerörtliche Lage: zentrale Innerortslage.
Bushaltestelle fußläufig erreichbar.
Wohnlage: mittlere Wohnlage.
Typische Bebauung: gemischte Bebauung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen/ Immissionen: keine wesentlichen erkennbar.
Topographie: leicht hängig, von der Straße aus abfallend.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: innerörtliche Erschließungsstraße. Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse: Gebäude von Haus Nr. 4 und Haus Nr. 6 aneinandergebaut.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Goddelsheim, Blatt 1070 und Blatt 1579 vom 14.01. 2025 mit letzter Änderung vom 02.05.2006 vor.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk vom 21.04.2010.

Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.06.2025.
Anmerkung: der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: bei Einzelversteigerung: Überbausituation und Notwegsituation, s. auch S. 10 und S. 27 und Anlage 3.

Öffentlich-rechtliche Situation:

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

Baulastenverzeichnis: kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz. In der Wertermittlung wird dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels, dargestellt als M = gemischte Baufläche. FNP vom 12.12.2005.

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 Lichtenfels liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den Anbau eines Verkaufsraumes mit Nebenraum von 08.06.1976, BS-Nr. 15/76-1369, vor. Die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen.

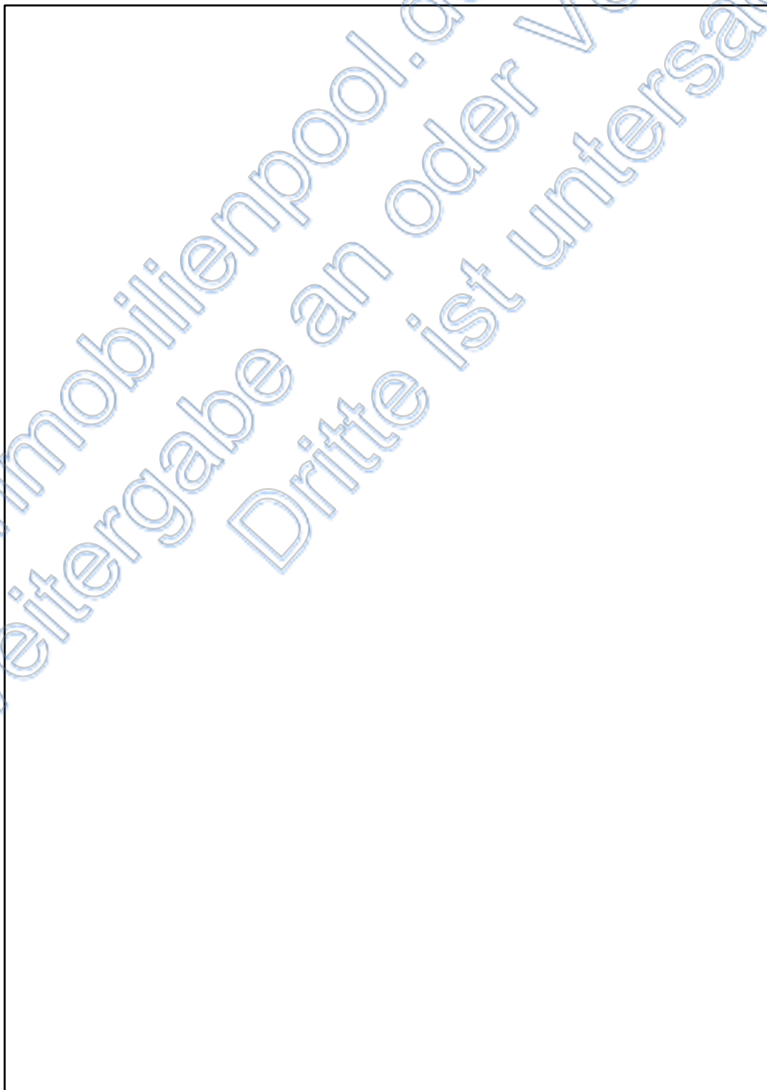
Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen lt. Gemeindeauskunft nicht mehr aus.

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

3. Einzelverkehrswert Immighäuser Straße 4, Flur 1, Flurstück 369/3, 405 m²



3.1 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Supermarktgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **369/3**

in **Lichtenfels, Immighäuser Straße 4**
Wertermittlungsstichtag: **30.09.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,74	405,00	16.500,00	
Summe:			40,74	405,00	16.500,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Supermarkt		354,00	258,00	1976	30	4	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	7.740,00	1.857,60 € (24,00 %)	4,00	0,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63,95 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33,88 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	108,53 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	3,62
Verkehrswert/Reinertrag:	4,76

Ergebnisse	
Ertragswert:	26.700,00 € (86 % vom Sachwert)
Sachwert:	31.100,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	28.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	30.09.2025

3.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 6-7)

Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 31,5 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 7,5 – 19,5 m.
Grundstücksgröße:	405 m².
Grundstücksform:	stark unregelmäßig.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten**Überbau:**

Überbausituation: das Gebäude ist an der südlichen Grundstücksgrenze vom Bewertungsgrundstück aus auf eine Länge von rd. 8 - 10 m und einer Tiefe von rd. 4,5 - 7 m (insgesamt rd. 50 m²) auf das angrenzende Grundstück Flurstück 369/1 überbaut. S. auch Anlage 3

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 369/3 und Flurstück 369/1 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht, das benachbarte Grundstück Flurstück 369/1 ist das überbaute Grundstück.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (seit 1976) **gehe ich von der Annahme aus**, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Nachbar hat den Überbau zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung).

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

Notweg:

das Nachbargrundstück Flurstück 369/1 liegt nicht an einer öffentlichen Straße, sondern ist nur über das Bewertungsgrundstück (des derzeit selben Eigentümers) Flurstück 369/3 zu erreichen. Dem Grundstückseigentümer Flurstück 369/1 steht ein Notwegerecht nach §§ 917ff BGB zu. Die rechtliche Durchsetzung des Notwegs obliegt dem notleidenden Eigentümer. Es ist dafür eine Notwegerente zu zahlen.

Die Notwegerente ist aus der Wertminderung des belasteten Grundstücks abzuleiten. Für das belastete Grundstück, welches an dieser Stelle als Parkfläche genutzt wird, wird jedoch keine wesentlich wertbeeinflussende Belastung gesehen, weshalb hier die Notwegerente mit 0 € geschätzt wird.

Bauordnungsrecht**Genehmigung:**

beim Bauamt der Stadt Lichtenfels liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den Anbau eines Verkaufsraumes mit Nebenraum von 08.06.1976, BS-Nr. 15/76-1369, vor. Die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**Derzeitige Nutzung:**

gewerbliche Nutzung; Lebensmittelmarkt.

Wirtschaftliche Folgenutzung:	gewerbliche Nutzfläche.
Stellplatzsituation/ Garagen:	keine Garage, einige Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.
Vermietungssituation:	aktuell verpachtet; Nettokaltmiete lt. Zwangsverwalter monatlich 595 €. Pachtvertrag lag der Sachverständigen nicht vor.

3.3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Gebäude konnte gänzlich besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	teilweise angebautes, nur zum Teil unterkellertes eingeschossiges Gebäude zur gewerblichen Nutzung, z. Zt. als Einkaufsmarkt, in Massivbauweise.
Baujahr:	ca. 1976 (nach Bauakte).
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Der energetische Zustand ohne zeitgemäße Fenster, Wärmedämmung und Gebäudetechnik wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Modernisierungsbedarf:	umfassend modernisierungsbedürftig.
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß barrierefrei.
Außenansicht:	Fassade: sichtbare Gasbetonelemente und verkleidete Stahlstützen, gestrichen. Betonsockel farblich abgesetzt.

Eingangsbereich: Eingang zurückgesetzt. Zweiflügelige Eingangstür mit Aluminiumrahmen, verglast.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Stahlskelett-Bauweise mit Stahlbindern auf Stahlstützen. Ausfachung mit zweiseitig kunststoffbeschichteten Gasbeton-Fassadenplatten (Ytong). *(lt. Baubeschreibung)*

Geschossdecke: Massivdecke, Stahlbeton. Dach als Stahlkonstruktion mit gedämmten Trapezblechen und Stahlbindern.

Treppen: keine vorhanden.

Fenster: Schaufenster Metallkonstruktion, Aluminiumrahmen mit Verglasung. Nebenraum mit Aluminiumfenstern, 1 Kunststofffenster.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Flachdach.

Dacheindeckung: Trapezblech mit Bitumendachbahnabdichtung.

Dachflächen: Dämmung aus dem Baujahr vorhanden.

Kamin: gemauert, über Dach verklankert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: nur Teilunterkellert. Keller nur über Nachbargrundstück Flurstück 369/1 zugänglich. Heizung, Öllager, Abstellraum.

Erdgeschoß: Verkaufsraum, Lagerraum, Aufenthaltsraum, WC's.

Nutzfläche Nfl.: Erdgeschoß: rd. 258 m² Nfl.

Keller: rd. 54 m² Nfl.

Gesamt: rd. 312 m² Nfl.

(Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir ohne überprüfen des Aufmaß nach Planunterlagen vorgenommen. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 343 m².

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

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung.

Zustand: mäßig instandgehaltener Zustand.

Gebäudestandard: einfacher bis mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,0 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. Ggf. Versorgung über Nachbargrundstück Flurstück 369/1 (z. Zt. gleicher Eigentümer).

Abwasserinstallation: Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Ausstattung und Standard geschätzt aus den 1980er Jahren. Ggf. Versorgung über Nachbargrundstück Flurstück 369/1 (z. Zt. gleicher Eigentümer).

Heizung: Öl-Zentralheizung Fa. Wolff Baujahr 2001 mit zentraler Warmwasserversorgung. Erdgeschoß mit Verkaufsraum und Nebenräumen ohne funktionierende Heizmöglichkeit (lt. Angabe des Pächters).

Sanitärausstattung: 2 WC mit Waschbecken. Warmwasserversorgung über Elektroboiler.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: keine.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: keine seit dem Baujahr.

Bauschäden: -Fassade Nordseite stellenweise mit Schadstellen im Attikabereich.
-stellenweise Schadstellen durch Feuchtigkeit an abgehangener Decke im Bereich der Nebenräume.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Orts-termin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: funktionales Gebäude in einfacher Bauweise, technisch und energetisch überalterter Zustand.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Versorgungsanlagen sind ggf. mit dem Nachbargrundstück Flurstück 369/1 gekoppelt.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).

Freigelände: Grundstücksfreifläche straßenseitig asphaltiert.
Geringe rückwärtige Freifläche, mit Unkrautbewuchs.
Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

3.4 Wertermittlung

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

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

Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Gebäude mit gewerblicher Nutzfläche, derzeit Nutzung als Lebensmittelmarkt, in Innerortslage in einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Lichtenfels bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -gewerbliche Nutzfläche in ländlich geprägter Lage ohne zeitgemäße Bauweise- wird als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt. Sollte die derzeitige Nutzung als langjährig eingeführter Lebensmittelmarkt aufgegeben werden, wird eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung für das Gebäude schwerlich zu finden sein.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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

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

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Landkreises 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, Lagemerkmale, 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)	=	750 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	405 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 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 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	405	× 1,163	E01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,71 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,71 €/m ²	
Fläche	×	405 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	16.487,55 € rd. 16.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 insgesamt **16.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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

3.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Supermarkt			258,00		-	595,00	7.140,00
Summe			258,00	-		595,00	7.140,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Supermarkt			258,00		2,50	645,00	7.740,00
Summe			258,00	-		645,00	7.740,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -600,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht gesondert berücksichtigt, da eine zeitnahe Mietanpassung möglich ist.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-
jährlicher Reinertrag	= 5.882,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 16.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.222,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 4 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.957,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert	= 35.457,31 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 35.457,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Ertragswert	= 26.715,31 €
	rd. 26.700,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. In der Wertermittlung wird nur die Hauptnutzfläche im Erdgeschoß als wertrelevant angesetzt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

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

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

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Gewerbe in ländlicher Lage wurde daher plausibel geschätzt.

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.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

Ermittlung der standardbezogenen 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.

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 Unterhaltungssaus 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 1976 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 49 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier nicht der Fall.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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.)

Denkmalschutz	-500 €
Überbaurente zahlen	-242 €
keine eigenen Versorgungsanschlüsse (diesbezügliches Risiko)	-8.000 €
boG gesamt	-8.742 €

Denkmalschutz

Nfl.	€/m² *	Barwertfaktor **	Summe
258 m² x	0,50 € /m² =	129,00 € x	3,6300 =
			rd. 500 €

* erhöhte Instandhaltungskosten, **Bwf bei RND von 4 J. und LZ von 4%

Überbaurente

überbaute Fläche (Zeitpunkt des Überbaus)	rd.	50 m²	*
Bodenwert (Zeitpunkt des Überbaus) 1976	rd.	10,00 €/m²	*
Erbbauszinssatz	rd.	4%	*
Laufzeit der Rente = Restnutzungsdauer	rd.	16 Jahre	*
Barwertfaktor (16 J., %)		11,652	
Korrekturfaktor jährl. vorschüssige Zahlweise		1,040	

* geschätzt

Barwert der Rente:

50 m² x	10,00 € /m² x	4% =	20,00 € (jährlich)
20,00 €	x	11,652 x	1,040 =
			rd. 242 € (absolut)

3.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)**Sachwertberechnung:**

Gebäudebezeichnung		Supermarkt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	540,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	354,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.160,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.527,76 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.527,76 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	48.058,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		48.058,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.922,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.980,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	66.480,68 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	39.888,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.742,00 €
Sachwert	=	31.146,41 €
rd.		31.100,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. S. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Supermarkt

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser

Gebäudetyp: Verbrauchermärkte

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	720,00	100,0	720,00
4	870,00	0,0	0,00
5	1.020,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 720,00 gewogener Standard = 3,0			

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 720,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- geringerer Standard, 2,0 x 0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 540,00 €/m² BGF

rd. 540,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (48.058,35 €)	1.922,33 €
Summe	1.922,33 €

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/Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der im Marktbericht verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

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

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

3.5 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **26.700 €**,
der Sachwert mit rd. **31.100 €** 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).

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[31.100,00 \text{ €} \times 0,360 + 26.700,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{28.000,00 \text{ €}}$.

Der **Einzelverkehrswert** für das mit einem Objekt zur gewerblichen Nutzung bebaute Grundstück

Immighäuser Straße 4, 6, 35104 Lichtenfels,
Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/3,
Gebäude- und Freifläche, 405 m²

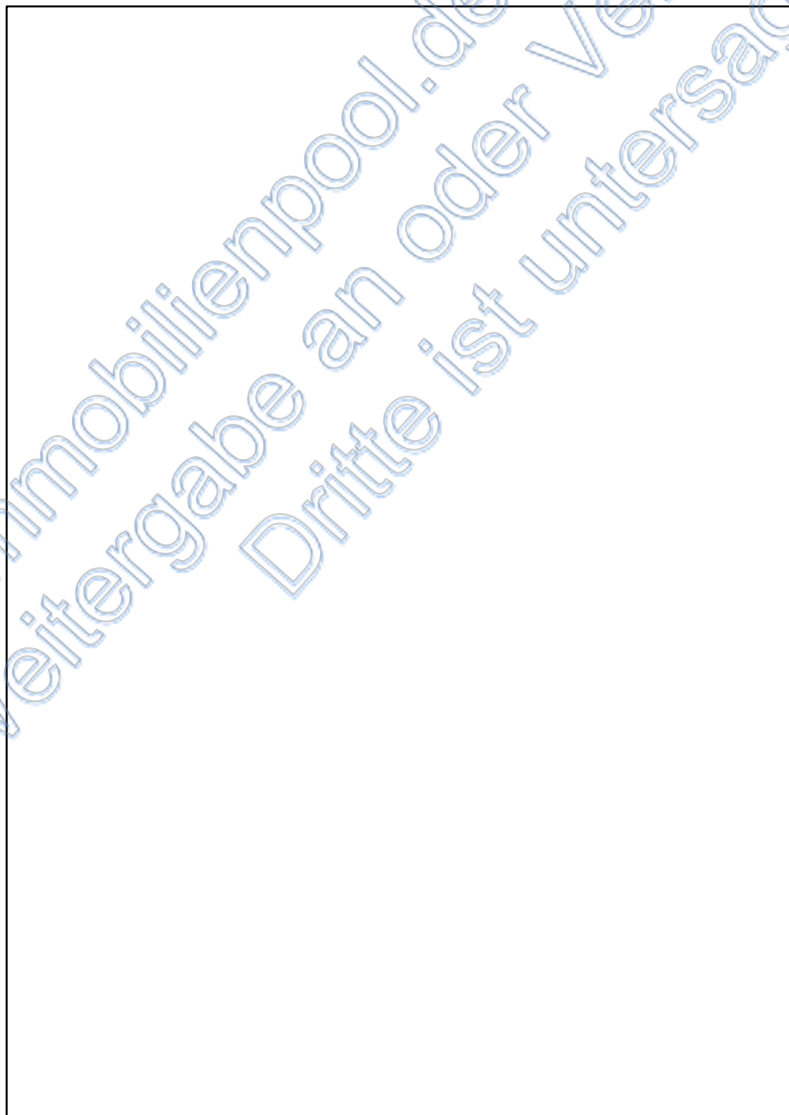
wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert, zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 mit rund

28.000 € (= 109 €/m² Nutzfläche)

in Worten: achtundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

4. Einzelverkehrswert Immighäuser Straße 6, Flur 1, Flurstück 369/1, 979 m²



4.1 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **369/1**

in **Lichtenfels, Immighäuser Straße 6**
Wertermittlungsstichtag: **30.09.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,74	979,00	25.200,00	
Summe:			25,74	979,00	25.200,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebez eichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilien haus		536,00	252,00	1950	70	13	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	12.816,00	4.485,60 € (35,00 %)	2,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	100,00 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-102,40 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	353,17 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,94
Verkehrswert/Reinertrag:	10,68

Ergebnisse	
Ertragswert:	88.200,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	90.400,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	89.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	30.09.2025

4.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

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

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
 Mittlere Breite: rd. 28,5 m.
 Mittlere Tiefe: rd. 35 m.
 Grundstücksgroße: 979 m².
 Grundstücksform: unregelmäßig.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau:

Überbausituation: das Bewertungsgrundstück Flstk. 369/1 ist vom Nachbargrundstück Flstk. 369/3 aus auf eine Länge von rd. 8 - 10 m und einer Tiefe von rd. 4,5 - 7 m (insgesamt rd. 50 m²) überbaut. S. auch Anlage 3

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 369/1 und Flurstück 369/3 haben denselben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Nachbargrundstück Flstk. 369/3 ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht, das Bewertungsgrundstück Flurstück 369/1 ist das überbaute Grundstück.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (seit 1976) **gehe ich von der Annahme aus**, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Nachbar hat den Überbau zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung).

Überbaurente: der entschuldbare Überbau ist durch eine Überbaurente, -basierend auf der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Überbauung,- zu entschädigen. Der Erhalt der Überbaurente wird in der Wertermittlung beim Bewertungsgrundstück werterhöhend angesetzt. Das Bewertungsgrundstück ist jedoch über den Zeitraum des Überbaus in seiner Nutzung eingeschränkt. Dies wird wertmindernd berücksichtigt.

Notweg:

das Bewertungsgrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, sondern ist nur über das Nachbargrundstück (des derzeit selben Eigentümers) Flurstück 369/3 zu erreichen. Dem Grundstückseigentümer steht ein Notwegerecht nach §§ 917ff BGB zu. Die rechtliche Durchsetzung des Notwegs obliegt dem notleidenden Eigentümer. Es ist dafür eine Notwegerente zu zahlen.

Die Notwegerente ist aus der Wertminderung des belasteten Grundstücks abzuleiten. Für das belastete Grundstück, welches an dieser Stelle als Parkfläche genutzt wird, wird jedoch keine wesentlich wertbeeinflussende Belastung gesehen, weshalb hier die Notwegerente mit 0 € geschätzt wird.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

für das Gebäude und die ausgeübte Nutzung als Dreifamilienhaus liegt beim Bauamt der Stadt Lichtenfels keine Bauakte und somit keine Baugenehmigung vor.

Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch aufgrund von Altbestand angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. in diesem Punkt zu korrigieren.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Mehrfamilienhaus, 3 Wohneinheiten.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Mehrfamilienhaus.

Stellplatzsituation/

Garagen:

keine Garage, Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

drei Wohneinheiten vermietet.

Auswertung der Mietkonditionen lt. Mietvertrag:

Erdgeschoß links, rd. 38 m²: 144 € Nettokaltmiete

Erdgeschoß rechts, rd. 82 m²: 330 € Nettokaltmiete

Obergeschoß: rd. 132 m²: 425 € Nettokaltmiete.

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

4.3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	es konnten zwei Wohneinheiten (Erdgeschoß links und Obergeschoß), der Dachboden und Nebenräume in der angebauten Scheune besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig angebautes nicht unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise, mit Erweiterung in Massivbauweise. Rückwärtig kleiner massiver Anbau (ehem. Stall). Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1825, Erweiterung ca. 1950 (nach Schätzung).
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Der energetische Zustand ohne zeitgemäße Fenster, Wärmedämmung und Gebäudetechnik wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Modernisierungsbedarf:	umfassend modernisierungsbedürftig.
Barrierefreiheit:	Hauseingang barrierefrei. Im Haus Treppe zum Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt oder mit Eternitplatten verkleidet. Sockel Bruchsteinmauerwerk. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitten.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Holzfachwerk auf massivem Sockel; Erweiterung von 1950 in Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Annahme: Holzbalkendecken.

Treppen: Treppe zum Dachgeschoß Holztreppe.
Fenster: ältere Kunststofffenster, weiß, von 1997 (geschätzt). Roll-
läden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform: Satteldach.
Dacheindeckung: Dachziegel, rot.
Dachflächen: keine Dämmung vorhanden.
Kamin: 1 Kamin, über Dach verlinkert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Erdgeschoß: mit separatem Zugang vom Hof: Waschküche, Abstell-
räume.

Wohnung 1, links: 2 Zimmer, Kochnische, Duschbad.

Wohnung 2, rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad, Wintergarten.

Obergeschoß: Wohnung 3: Diele, Flur, 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder. Zugang
zum Dachboden.

Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß WE 1: rd. 38 m² Wfl.

Erdgeschoß WE 2: rd. 82 m² Wfl.

Obergeschoß WE 3: rd. 132 m² Wfl.

Gesamt: rd. 252 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir teilweise durch-
geführt (ohne überprüfendes Aufmaß, nach Planunterlagen), teil-
weise den Mietverträgen entnommen -. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF: Wohngebäude: rd. 536 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunter-
lagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung.

Zustand: mäßig instandgehaltener 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 aus den 1980er
Jahren.

Heizung: keine eigene Heizungsanlage für das Wohngebäude auf
dem Grundstück vorhanden. Wärmeversorgung erfolgt über
Öl-Zentralheizung Fa. Wolff Baujahr 2001 mit zentraler
Warmwasserversorgung, welche auf dem Nachbargrund-
stück Hausnr. 4, Flurstück 369/3 steht.

Sanitärausstattung: je ein einfaches Bad mit Dusche, oder Dusche/Wanne, WC, Waschbecken; Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Einbau ca. im Jahr 2000.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: rückwärtig angebauter Wintergarten.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: offensichtlich einige Modernisierungen 2000/2001 (Heizung, Bad).

Bauschäden: -Fassade stellenweise mit Schadstellen an Giebel- und Rückseite, z.B. an Verkleidung.
-teilweise Schäden an Dach/Dacheindeckung, z.B. Traufbretter, Abdichtung Kehle, Kaminkopf, Kamineinfassung.
-untergeordnete rückwärtige Anbauten mit diversen Schadstellen.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Orts-termin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: ursprüngliches Fachwerkhaus und massiver Anbau, überwiegend auf den Standard der 1990er Jahre modernisiert. Diverse unterlassene Instandhaltungen/Instandsetzungen an der Gebäudehülle, insbesondere Gebäuderückseite. Im Gebäudeinneren Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Anbau: rückwärtiger Anbau rd. 3,5 x 5 m, in Massivbauweise, Ziegelmauerwerk, zweigeschossig, Pultdach mit Ziegeleindeckung. Ehemals Nutzung als Stall. Daneben eingeschossiger Bretterverschlag aus Holz mit Pultdach, Ziegeleindeckung, ca. 1,5 m x 6 m. Abgängige Bausubstanz.

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: bauliche Außenanlagen: Hoffläche asphaltiert.
Grundstückseinfriedung: nur stellenweise mit Zaun.
Nicht bauliche Außenanlagen: überwiegend Grünfläche, ungepflægter Zustand.

4.4 Wertermittlung

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, 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)	=	750 m²
Erschließung	=	erschlossen (öffentliche Straße)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	979 m²
Erschließung	=	keine Anbindung an öffentliche Straße

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 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	30.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m²

Fläche (m²)	750	979	×	0,920	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Erschließung	erschlossen (öffentliche Straße)	keine Anbindung an öffentliche Straße	×	0,800	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 25,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	25,76 €/m²	
Fläche		×	979 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	25.219,04 €	
		rd.	<u>25.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 insgesamt **25.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

E2: durch die fehlende öffentliche Erschließung (keine Anbindung an die öffentliche Straße) kann das Grundstück nur über einen Notweg über das benachbarte Grundstück erreicht werden. Dadurch hat es nicht mehr die Qualität baureifes Land, sondern nur noch die von nicht erschlossenem Rohbauland. Geschätzter Wertabschlag von 20%.

4.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		EG rechts	82,00		-	330,00	3.960,00
		EG links	38,00		-	144,00	1.728,00
		1. OG	132,00		-	425,00	5.100,00
Summe			252,00	-		899,00	10.788,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		EG rechts	82,00		4,50	369,00	4.428,00
		EG links	38,00		4,50	171,00	2.052,00
		1. OG	132,00		4,00	528,00	6.336,00
Summe			252,00	-		1.068,00	12.816,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -2.028,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.816,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (35,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.485,60 €
jährlicher Reinertrag	= 8.330,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 25.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 504,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.826,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,348
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 88.813,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 114.013,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 114.013,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.804,00 €
Ertragswert	= 88.209,99 €
	rd. 88.200,00 €

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 Gewerbe wird daher einer Auswertung von

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete (Datenportal on-geo GmbH)

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.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart 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.

Ermittlung der standardbezogenen 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 Ertragswertmodell Hessen beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser 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 1950 errichtete Gebäude wurde fiktiv modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 2 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 ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier nicht der Fall.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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.

Denkmalschutz	-1.600 €
Überbaurente erhalten	242 €
Wertminderung wegen Überbau	-816 €
keine eigene Heizungsanlage	-20.000 €
Mindermiete Whng. OG	-3.630 €
boG gesamt	-25.804 €

- **Denkmalschutz**

Wfl.	€/m ² *	Barwertfaktor **	Summe
252 m ² x	0,50 € /m ² =	126,00 € x 12,8490 =	1.618,97 €
		rd.	1.600 €
* erhöhte Instandhaltungskosten, **Bwf bei RND von 16 J. und LZ von 3%			

- **Überbaurente erhalten**

Berechnung der Höhe der Überbaurente s. S. 19.

- **Wertminderung wegen Überbau**

Wertminderung des belasteten Grundstücks			
überbaute Fläche (aktuell)	rd.	50 m ² *	
Bodenwert (aktuell)	rd.	35,00 €/m ² *	
Erbbauszinssatz	rd.	4% *	
Laufzeit der Rente = Restnutzungsdauer	rd.	16 Jahre *	
Barwertfaktor (16 J., 4%)		11,652	
Korrekturfaktor jährl. vorschüssige Zahlweise		1,040	
* geschätzt			

Wertminderung			
50 m ² x	35,00 € /m ² x	4% =	70,00 €
70,00 € x	11,652 x	1,040 =	815,64 €
		rd.	816 € (absolut)

- **Minderrente Wohnung OG**

jährliche Minderrente (marktübliche Miete ./ um 20% angepasste Miete)			
OG	1.236,00 €		
	Barwertfaktor *	Barwert der Minderrente	
	1.236,00 € x 2,941	=	3.635,08 €
		rd.	3.630 €
* Barwertfaktor bei Laufzeit 3 Jahre, Kapitalzinssatz 1%			

4.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)**Sachwertberechnung:**

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	668,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	536,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	358.048,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	675.278,53 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	675.278,53 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre
• prozentual		81,43 %
• Faktor	x	0,1857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	125.399,22 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.899,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		125.899,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.776,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	129.676,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	154.876,20 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.157,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.804,00 €
Sachwert	=	90.353,15 €
	rd.	90.400,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. S. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	11,5	75,90
2	720,00	60,9	438,48
3	825,00	27,6	227,70
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,2			742,08

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 742,08 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

▪ teilweise Fachwerkbauweise x 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 667,87 €/m² BGF

rd. 668,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (125.899,22 €)	3.776,98 €
Summe	3.776,98 €

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/Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

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

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

4.5 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **88.200 €**,
der Sachwert mit rd. **90.400 €** 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).

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[90.400,00 \text{ €} \times 0,360 + 88.200,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 89.000,00 \text{ €}$.

Der **Einzelverkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Immighäuser Straße 6, 35104 Lichtenfels,
Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/1,
Gebäude- und Freifläche, 979 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert, zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 mit rund

89.000 € (= 353 €/m² Nutzfläche)

in Worten: neunundachzigtausend Euro

geschätzt.

5. Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit Immighäuser Straße 4 und 6 aus

Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 369/3, 405 m² und

Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 369/1, 979 m²

Gesamtgröße 405 m² + 979 m² = 1.384 m²

Grundstücksbeschreibung s. S. 7-8

5.1 Wertermittlungsansätze und -ergebnisse für die wirtschaftliche Einheit

Für das Grundstück

in Lichtenfels, Immighäuser Straße 4-6

Flur 6

Flurstücksnummer 369/1 u.a.

Wertermittlungstichtag: 30.09.2025

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,70	1.384,00	41.100,00	
Summe:			29,70	1.384,00	41.100,00	

Objektdaten								
Grundstückst eil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilien- haus		536,00	252,00	1950	70	10	
Gesamtfläche	Supermarkt		354,00	258,00	1976	30	4	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	20.556,00	7.194,60 € (35,00 %)	3,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	80,59 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-11,24 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	272,55 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,76
Verkehrswert/Reinertrag:	10,40

Ergebnisse	
Ertragswert:	139.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	137.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	139.000,00 €
Wertermittlungstichtag	30.09.2025

5.2 Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 26,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	750 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.384 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 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 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	1.384	× 0,849	E01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,72 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	29,72 €/m ²	
Fläche	×	1.384 m ²	

beitragsfreier Bodenwert= 41.132,48 €
rd. 41.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 insgesamt **41.100,00 €**.

E01: Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		EG rechts	82,00		-	330,00	3.960,00
		EG links	38,00		-	144,00	1.728,00
		1. OG	132,00		-	425,00	5.100,00
Supermarkt			258,00		-	595,00	7.140,00
Summe			510,00	-		1.494,00	17.928,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		EG rechts	82,00		4,50	369,00	4.428,00
		EG links	38,00		4,50	171,00	2.052,00
		1. OG	132,00		4,00	528,00	6.336,00
Supermarkt			258,00		2,50	645,00	7.740,00
Summe			510,00	-		1.713,00	20.556,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-2.628,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.556,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (35,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 7.194,60 €
jährlicher Reinertrag	= 13.361,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 41.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.233,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.128,40 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **10** Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert**

×	8,530
=	103.455,25 €
+	41.100,00 €
=	144.555,25 €
-	0,00 €
=	144.555,25 €
-	5.730,00 €
=	138.825,25 €
rd.	139.000,00 €

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Denkmalschutz Nr. 4	-500 €
Denkmalschutz Nr. 6	-1.600 €
Mindermiete Whng. OG	-3.630 €
	<u>-5.730 €</u>

Ansonsten siehe auch Ertragswertverfahren, Beschreibungen auf S. 17f und 34f.

Sachwertermittlung**Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Supermarkt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	660,00 €/m² BGF	540,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	536,00 m²	354,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	353.760,00 €	191.160,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	667.191,36 €	360.527,76 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	667.191,36 €	360.527,76 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	4 Jahre
• prozentual		85,71 %	86,67 %
• Faktor	x	0,1429	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	95.341,65 €	48.058,35 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	95.841,65 €	48.058,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		143.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.756,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	149.656,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	190.756,00 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	143.067,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.730,00 €
Sachwert	=	137.337,00 €
	rd.	137.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Siehe auch Sachwertverfahren, Beschreibungen auf S. 20f. und 38f.

5.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **139.000 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **137.000 €**.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Mehrfamilienhaus und einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstücke (wirtschaftliche Einheit)

Immighäuser Straße 4 und 6, 35104 Lichtenfels-Goddelsheim,
Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/2, 405 m²,
Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/1, 979 m²
Gebäude- und Freifläche, gesamt 1.384 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswerts, welcher durch den Sachwert gestützt wird, zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rund

139.000 €

in Worten: einhundertneununddreißigtausend Euro

(273 €/m² Wfl./Nfl.)

geschätzt.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse

a) Der Einzelverkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 2,
Grundbuch Blatt 1239, Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/3,
Gebäude- und Freifläche, 405 m²
Immighäuser Straße 4, 35104 Lichtenfels-Goddelsheim

wird auf rd. **28.000 €** geschätzt.

b) Der Einzelverkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 1,
Grundbuch Blatt 1239, Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 369/1,
Gebäude- und Freifläche, 979 m²
Immighäuser Straße 6, 35104 Lichtenfels-Goddelsheim

wird auf rd. **89.000 €** geschätzt.

C) Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus den zwei Grundstücken beträgt

rd. 139.000 €

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

Frielendorf, den 28.11.2025



Kirsten Pitz-Epp

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 Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck 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, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Lichtenfels:

Stadtverwaltung, Aarweg 10, 35104 Lichtenfels, Tel.: 05636-9797-0

Kreisverwaltung Landkreis Waldeck-Frankenberg:

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

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

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

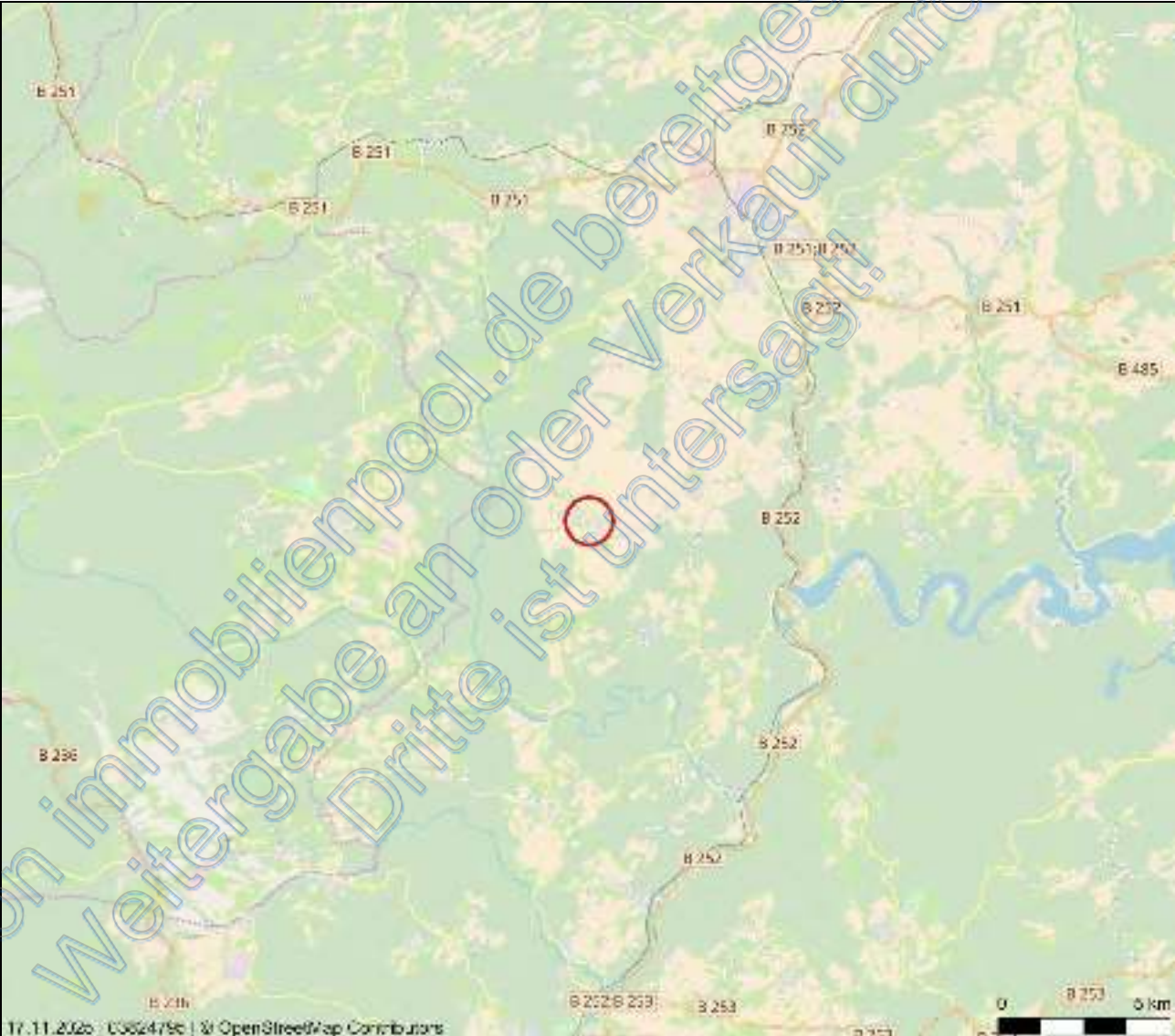
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

35104 Lichtenfels . Hess, Immighäuser Str. 6



Geoport

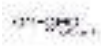
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	63/Anschlussstelle Marsberg (35,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Vöhl-Herzhausen (6,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Marburg (Lahn) (42,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Paderborn/Lippstadt [PAD] (47,5 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (130,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lichtenfels, Stadt (3,5 km)



17.11.2025 03824795 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

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



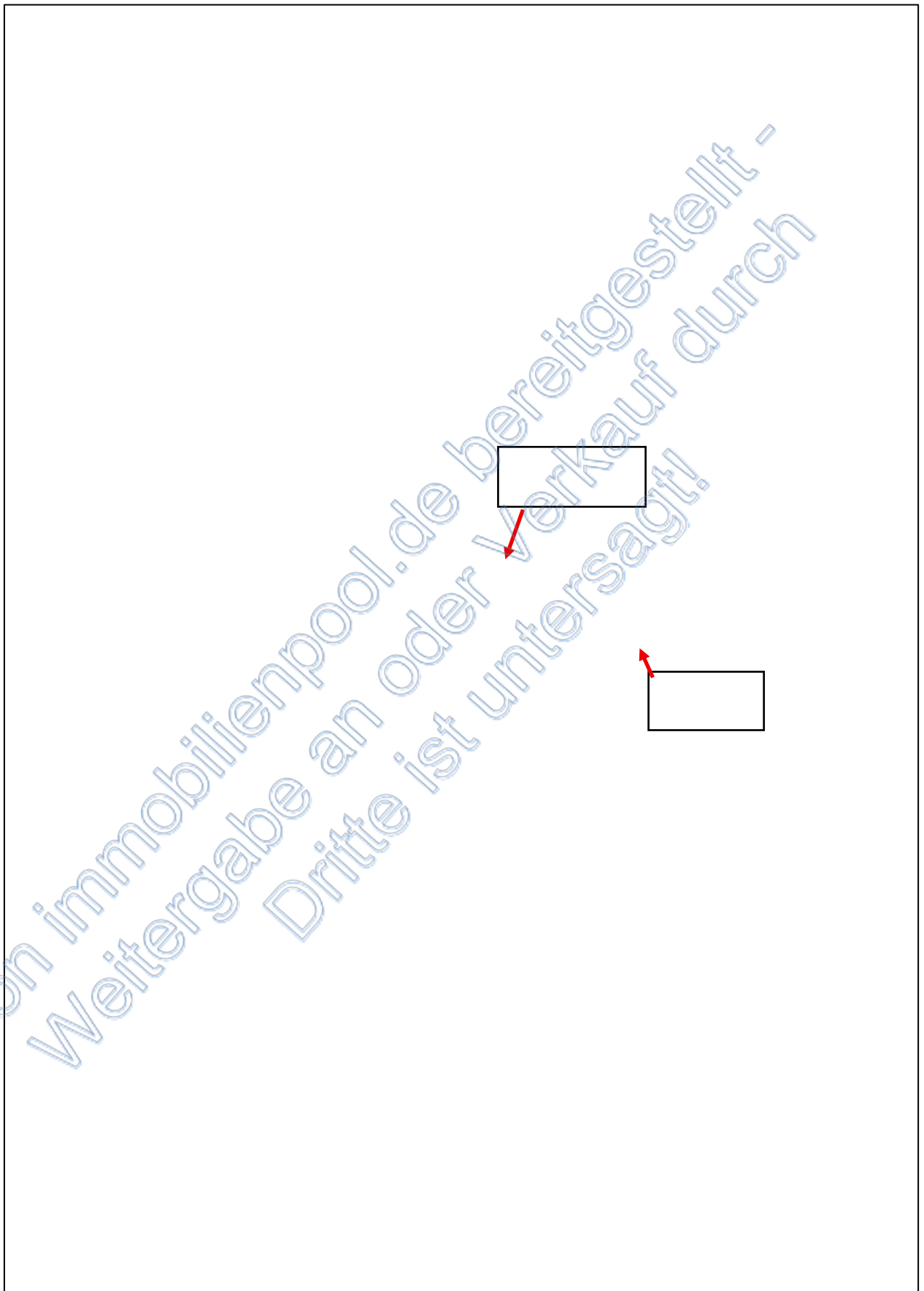
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03824795 vom 17.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite52



Anlage 3: Lageplan



Darstellung von Überbau und NotwegQuelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – (überschlägig mittels Wohnflächenfaktor)

* Wohnfläche EG, OG							
		m *		m *		m²	
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	13,60	x	9,50	=	129,2 m² Gfl.	
	ca.	7,60	x	6,50	=	49,4 m² Gfl.	
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschossfläche mittels Umrechnungskoeffizient							
		178,6 m² Gfl.	x	0,67	=	119,7 m² Wfl.	1)
						rd. 120,0 m² Wfl.	
		m *		m *		m²	
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	13,60	x	9,50	=	129,2 m² Gfl.	
	ca.	7,60	x	6,50	=	49,4 m² Gfl.	
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschossfläche mittels Umrechnungskoeffizient							
		178,6 m² Gfl.	x	0,74	=	132,2 m² Wfl.	1)
						rd. 132,0 m² Wfl.	
Summe der Wohnflächen = 252,0 m²							
rd. 252 m²							

* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschossfläche

Wfl. = Wohnfläche

1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen", Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

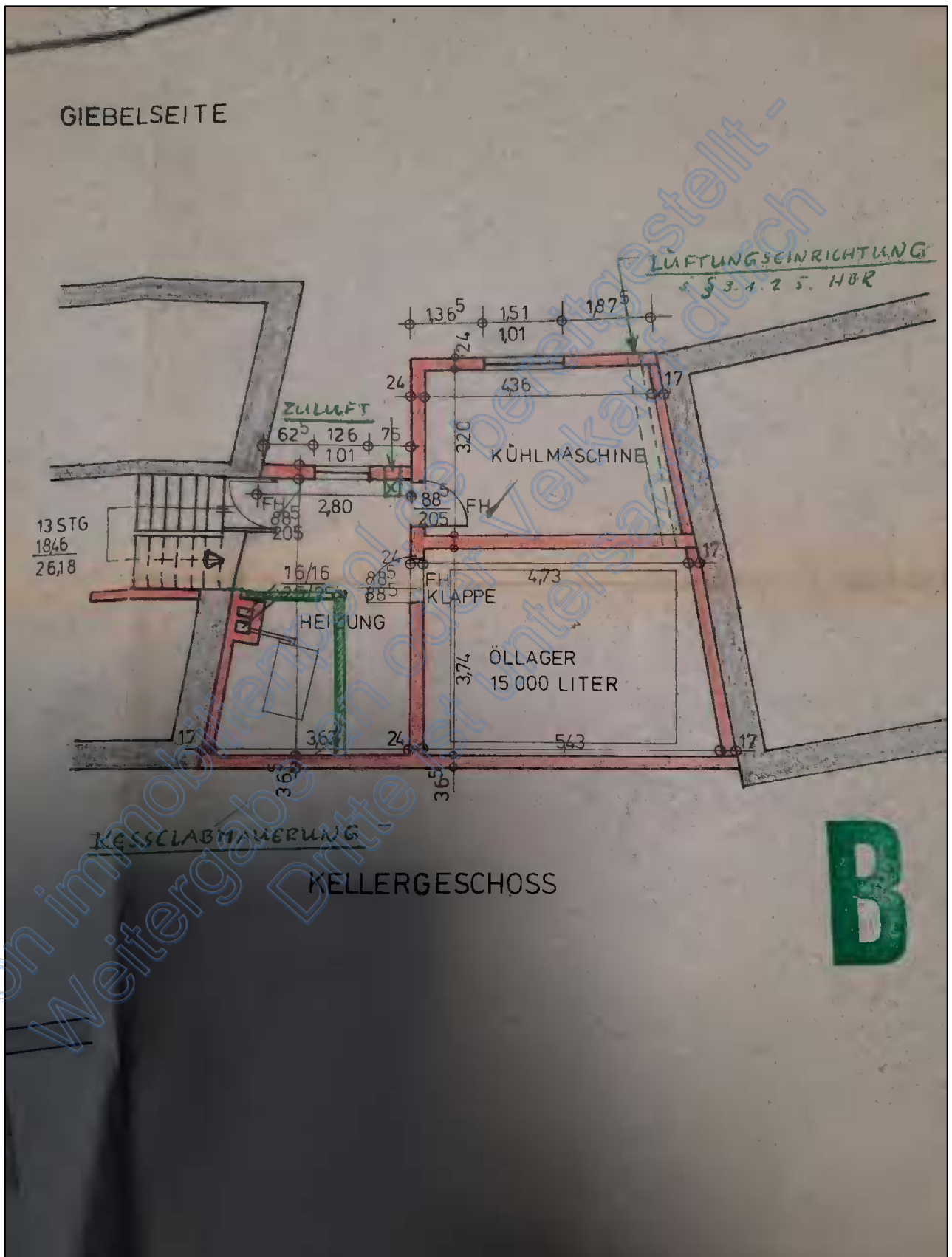
b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Haus Nr. 4 - Gewerbe		m		m		m²
Keller	rd.	3,30	x	5,74	=	18,94 m²
+	rd.	5,31	x	7,79	=	41,30 m²
Erdgeschoß	rd.	17,09	x	13,00	=	222,17 m²
Anbau	rd.	3,30	x	5,74	=	18,94 m²
+	rd.	5,31	x	7,79	=	41,34 m²
Summe						342,69 m²
						rd. 343 m²

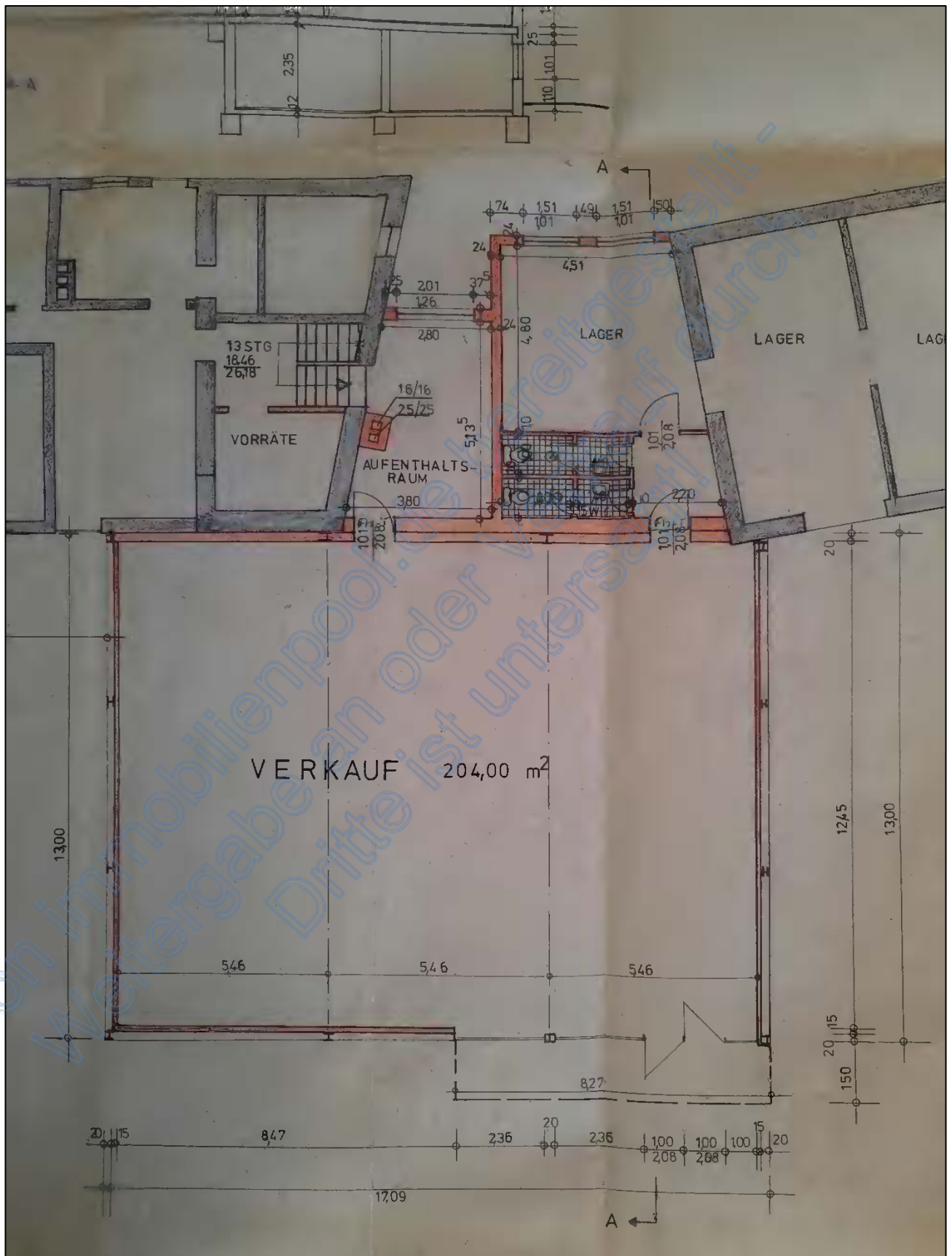
Haus Nr. 6 - Wohnen		m		m		m ²
EG	rd.	13,60	x	9,50	=	129,20 m ²
EG Anbau vorne	rd.	7,60	x	6,50	=	49,40 m ²
OG	rd.	13,60	x	9,50	=	129,20 m ²
OG Anbau vorne	rd.	7,60	x	6,50	=	49,40 m ²
DG vorne	rd.	13,60	x	9,50	=	129,20 m ²
DG Anbau vorne	rd.	7,60	x	6,50	=	49,40 m ²
Summe						535,80 m ²
rd.						536 m²

angebaute Scheune		m		m		m ²
Erdgeschoß	rd.	8,75	x	9,5	=	83,13 m ²
Obergeschoß	rd.	8,75	x	9,5	=	83,13 m ²
Dachgeschoß	rd.	8,75	x	9,5	=	83,13 m ²
Summe						249,38 m ²
rd.						249 m²

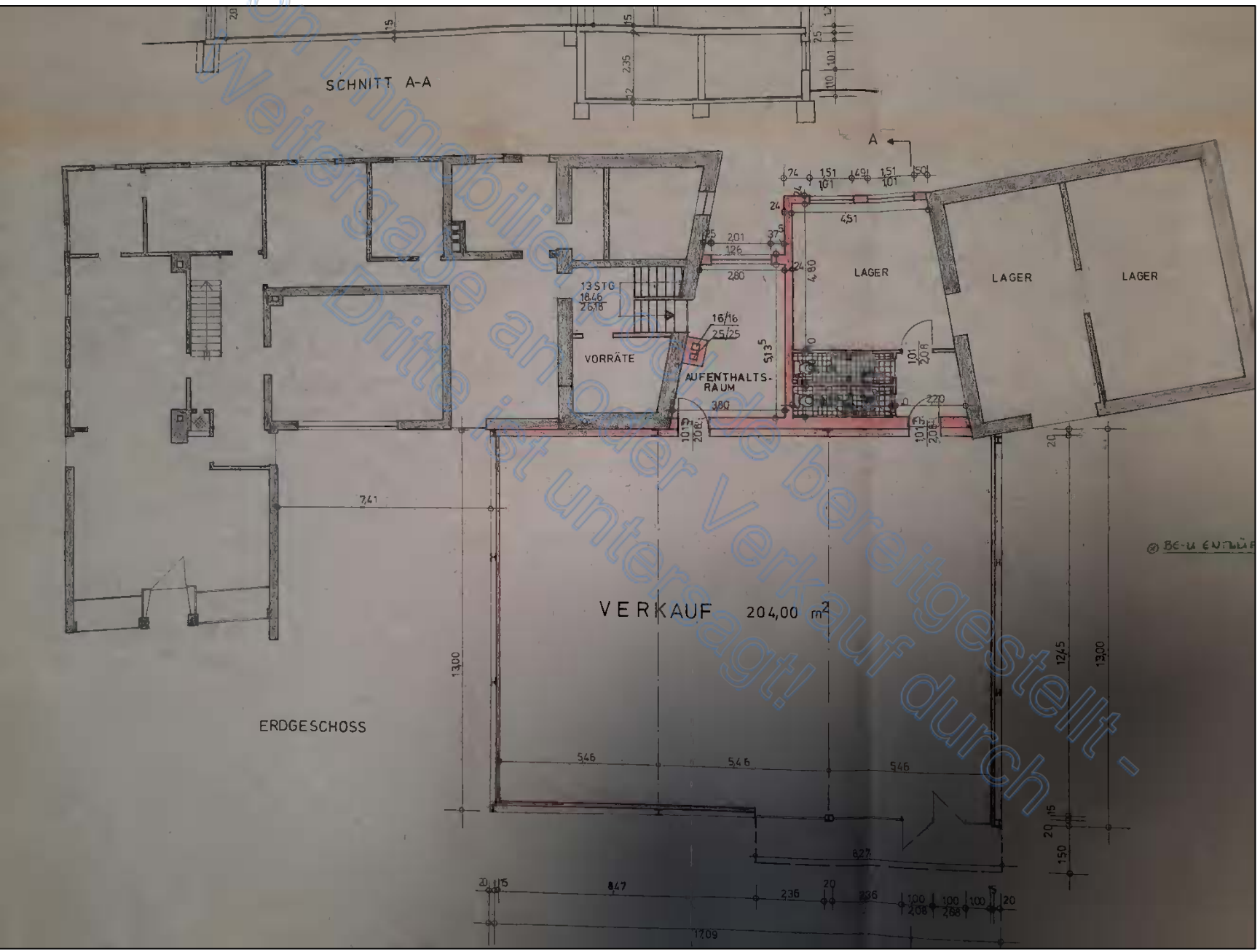
*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächen-ansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen

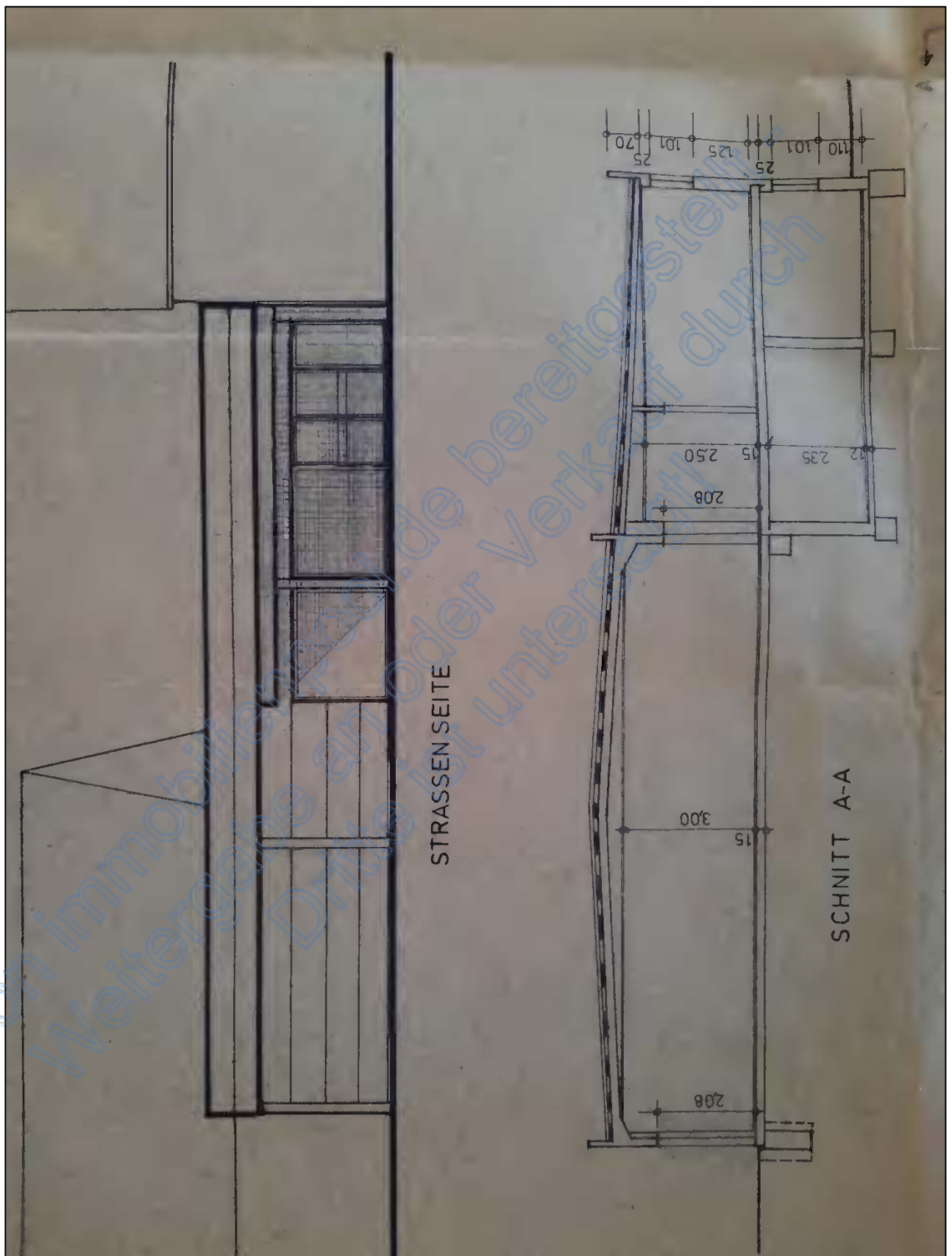
Haus Nr. 6, Grundriss Kellergeschoß (Stand der Planunterlagen 1976)



Haus Nr. 6, Grundriss Erdgeschoß (Stand der Planunterlagen 1976)



Haus Nr. 4 und 6, Grundriss Erdgeschoß (Stand der Planunterlagen 1976)



Ansicht, Schnitt

Quelle: Bauakte Stadt Lichtenfels

Anlage 6: Objektfotos

Abb. 1: Straßenansicht, Haus Nr. 4 (links) und 6 (rechts)



Abb. 2: Straßenansicht, Haus Nr. 4 (links) und 6 (rechts)



Abb. 3: Straßenansicht Haus Nr. 6

Haus Nr. 4



Abb. 4: Straßenansicht



Abb. 5: Straßenansicht



Abb. 6: Straßenansicht



Abb. 7: Giebelseite und Rückseite



Abb. 8: Rückansicht



Abb. 9: Rückansicht

Haus Nr. 6

Abb. 10: Straßenansicht



Abb. 11: Straßenansicht



Abb. 12: Straßenansicht



Abb. 13: Eingang Einkaufsmarkt



Abb. 14: Seitenansicht

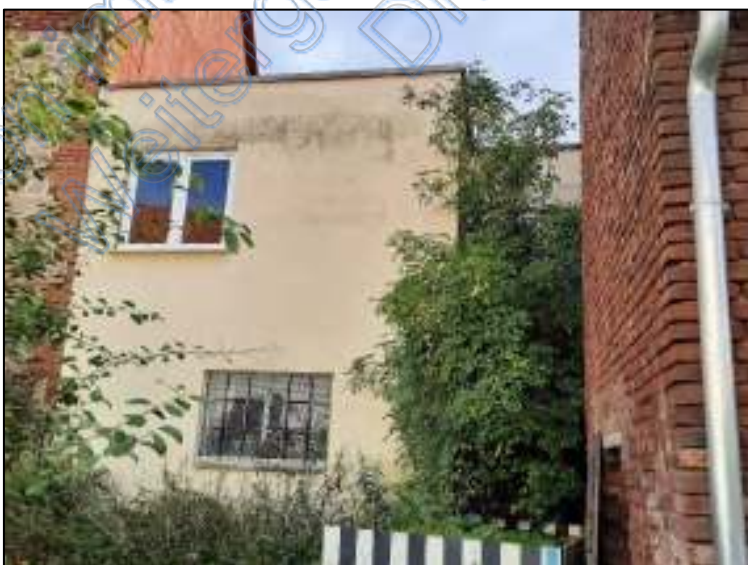


Abb. 15: Rückansicht

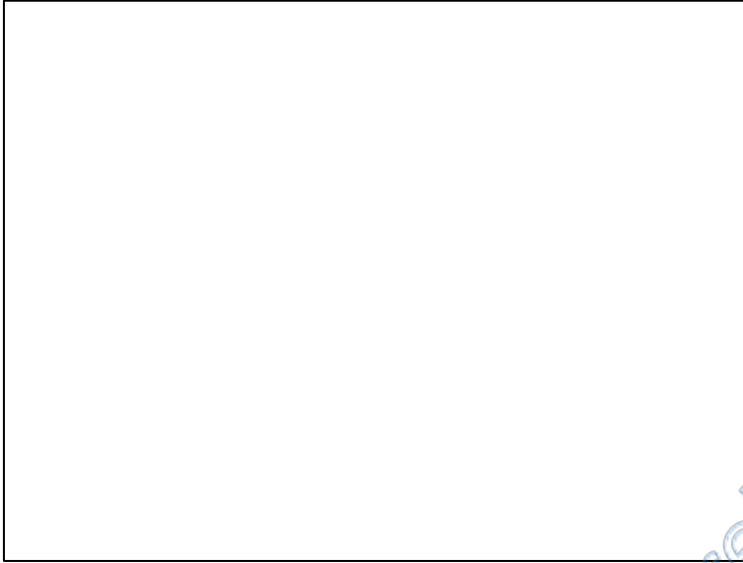


Abb. 16: Verkaufsraum Erdgeschoß



Abb. 17: Lagerraum, Schadstelle an Decke



Abb. 18: WC