

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 25/2025
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus
Adresse:	Balzerbornweg 28, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Baujahr:	1965
Wohnflächen:	176 m ²
Grundstück:	949 m ² , Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025
ermittelt mit rd. **219.000 €**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten, davon sind 17 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	4
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
5. Verkehrswert	17
6. Anlagen	18

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse: Balzerbornweg 28, 34242 Bad Sooden-Allendorf
Grundbuchangaben: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8339, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 54, Flurstück 109/11, Gebäude- und Freifläche, Balzerbornweg 28, Größe 949 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom: 15.09.2025
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 05.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 05.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten des Bewertungsobjektes wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer des Bewertungsobjektes reagierte zur ersten als auch zur zweiten Terminankündigung nicht, sodass letztendlich die Besichtigung nur von außen stattfinden konnte

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Kartenauszug des Geoportals Hessen über das Amtsgericht Eschwege
- Grundrisse, Gebäudeschnitt, Ansichtszeichnungen sowie Baubeschreibungen über das Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf
- Fotodokumentation über das Ingenieurbüro

Besonderheiten: es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Bad Sooden-Allendorf ist eine Stadt im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 8.000 Einwohnern; die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen; insgesamt solide Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die durch die Stadt führende Bundesstraße 27 (Göttingen-Eschwege); der nächstgelegene Autobahnanschluss zu der Bundesautobahn 38 über Anschlussstelle Friedland befindet sich in ca. 20 km Entfernung, die Kreisstadt Eschwege in ca. 10 km Entfernung

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am südwestlichen Stadtrand von Bad Sooden-Allendorf
Art der Bebauung und Nutzungen	
in der Straße und im Ortsteil:	baugleiche Zweifamilienwohnhäuser (für ehemalige Bedienstete des nahe gelegenen Sanatoriums) auf der westlichen Straßenseite des Bewertungsobjektes sowie die alleeartige Anliegerstraße mit breiten Grün-Mittelstreifen sowie Klinikgebäude auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite
Beeinträchtigungen:	keine; das hier zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Überschwemmungsgebiet der <i>Werra</i>
Topografie/	
geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitigem Eingangsbereich und Treppenhausbereich

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	in etwa trapezförmige/rechteckige kompakte Grundstücksform
Profil:	leichtes Gefälle in östliche Richtung
Grundstücksgröße	949 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Balzerbornweg</i> – asphaltierte vierspurige Sammelstraße mit westseitigem Gehweg im Bereich des Bewertungsobjektes
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	typische Grenzbebauung mit einer Holz- Gartenhütte
Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 8339 (nur das Flurstück betreffen) - lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) offensichtlich für die baugleichen Nachbarhäuser
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine bekannt
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich kein Baudenkmal

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der Grundrisszeichnungen und der Liegenschaftskarte. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für die Wohnung im Erdgeschoss 6,40 €/m², für die Wohnung im Obergeschoss 6,10 €/m² sowie für die Holz-Gartenhütte 20 € pro Monat

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind lediglich die Feststellungen über die Außenbesichtigung zum Ortstermin. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden im Gutachten keine Annahmen über etwaige vorherrschenden Bauausführungen und Ausstattungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Zweifamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	voll unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	um 1965
Modernisierungen:	nicht bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren wird die Gebäuderestnutzungsdauer gemäß linearer Abschreibung ermittelt mit 20 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben
Außenansicht:	Kratzputz weiß mit Sockel-Glattputz in grau, weiße Kunststofffenster mit grauen Faschen, Balkonbrüstungen aus Holz sind stark verwittert, Betondachsteine aus dem Baujahr sind stark vermoost; Kunststoff- Eingangstür mit fest stehenden Fenster-Seitenteil mit jungem Baujahr; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	472 m ²	
Wohn-/ Nutzflächen:	KG:	85 m ²
	EG/OG:	88 m ² (4- Zimmer- Wohnung)

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkwand- und Stahlbeton- Deckenbauweise
Geschosse:	zweigeschossig; Vollkeller, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Eingangstreppe aus anthrazitfarbenen Kunstwerkstein, sonst nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden, ca. 20 Jahre alt
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion; Zustand nicht bekannt
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Balkon/Terrasse:	überdachte Terrasse zur Hofwestseite, ca. 12 m ² groß, zwei 7,5 m ² große Balkone an Ostlängsseite

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

hier keine Angaben, da keine Innenbesichtigung stattfand

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	nicht bekannt, keine von außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	nicht bekannt

wirtschaftliche

Wertminderungen: nicht bekannt

energetischer

Gebäudezustand: mäßig, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Bau- und Unterhaltungs-

zustand: von außen sind ausschließlich nur normale, mittlere bauliche Zustände erkennbar

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 20 % des vorläufigen Gebäudesachwertes (-33.599,17 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Holz- Gartenhütte

Die Holz- Gartenhütte ist ein ca. 12 m² großes Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze mit flachem Pultdach mit Dachdeckung aus Bitumenschweißbahn.

Freiflächen- Überdachung (Holzlager)

Es handelt sich um eine ca. 8 m lange, 1 m breite und 1,80 m hohe Hofüberdachung mit flachem Pultdach mit Trapezblechdeckung als Brennholzlager.

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hoffläche als ehemaliger Biergarten

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Balzerbornweg 28 in 37242 Bad Sooden-Allendorf zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Bad Sooden-Allendorf</i>	Blatt 8339	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Bad Sooden-Allendorf</i>	Flur 54	Flurstück 109/11	Fläche 949 m ²

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	949,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 65,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.11.2025	× 1,00	stagnierende Bodenpreis- entwicklung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,03	gute geografische Ausrichtung
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 66,95 €/m ²	
Fläche (m ²)		949,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 66,95 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 66,95 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 66,95 €/m ²	
Fläche	× 949,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 63.535,55 € rd. <u>63.536,00 €</u>	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 insgesamt 63.536 €.

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus	Holz- Gartenhütte
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	472,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	188,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	741,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.398,27 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	659.983,44 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	659.983,44 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	
• prozentual	75,00 %	
• Betrag	494.987,58 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	164.995,86 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	164.995,86 €	3.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	167.995,86 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 2.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 170.495,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.536,00 €
vorläufiger Sachwert	= 234.031,86 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 252.754,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 33.599,17 €
(marktangepasster) Sachwert	= 219.155,24 €
	rd. 219.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil zum Gesamtsachwert bei, hier keine, außer den bereits in den NHK enthaltenen.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Freiflächenüberdachung (Holzlager)	1.000,00 €
Terrassenüberdachung	1.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Baunebenkosten

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photo-voltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-33.599,17 €
<ul style="list-style-type: none">Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 20 % vom vorläufigen Gebäudesachwert von 167.995,86 €	
Summe	-33.599,17 €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier berechnet durch lineare Alterswertminderung, 20 Jahre.

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier abgeleitet mit 1,08.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung OG	88,00		6,10	536,80	6.441,60
	Wohnung EG	91,00		6,40	582,40	6.988,80
Holzgartenhütte	Gartenhütte		12,00	20,00	240,00	2.880,00
Summe		179,00	12,00		1.359,20	16.310,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.310,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.588,29 €
jährlicher Reinertrag	= 12.722,11 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 63.536,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.143,65 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.578,46 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 20$ Jahren Restnutzungsdauer	× 16,671
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 193.024,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.536,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.560,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 33.599,17 €
Ertragswert	= 222.961,33 €
	rd. 223.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen, (hier wie im Sachwertverfahren – 33.599,17 €).

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 1,80%.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung; hier 22 %.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung 47 € Garage/ Stellplatz	2 0	718 0
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² Wohnfläche 106 € Garage/ Stellplatz	179 0	2.506 0
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	16.310	326
Summe			3.550
BWK (%)			21,77

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 219.000 €

Ertragswert: 223.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um rd. 2 %.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8339, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, eingetragende Grundstück, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 54, Flurstück 109/11, Gebäude- und Freifläche, Balzerbornweg 28,

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 mit rd.

219.000 €

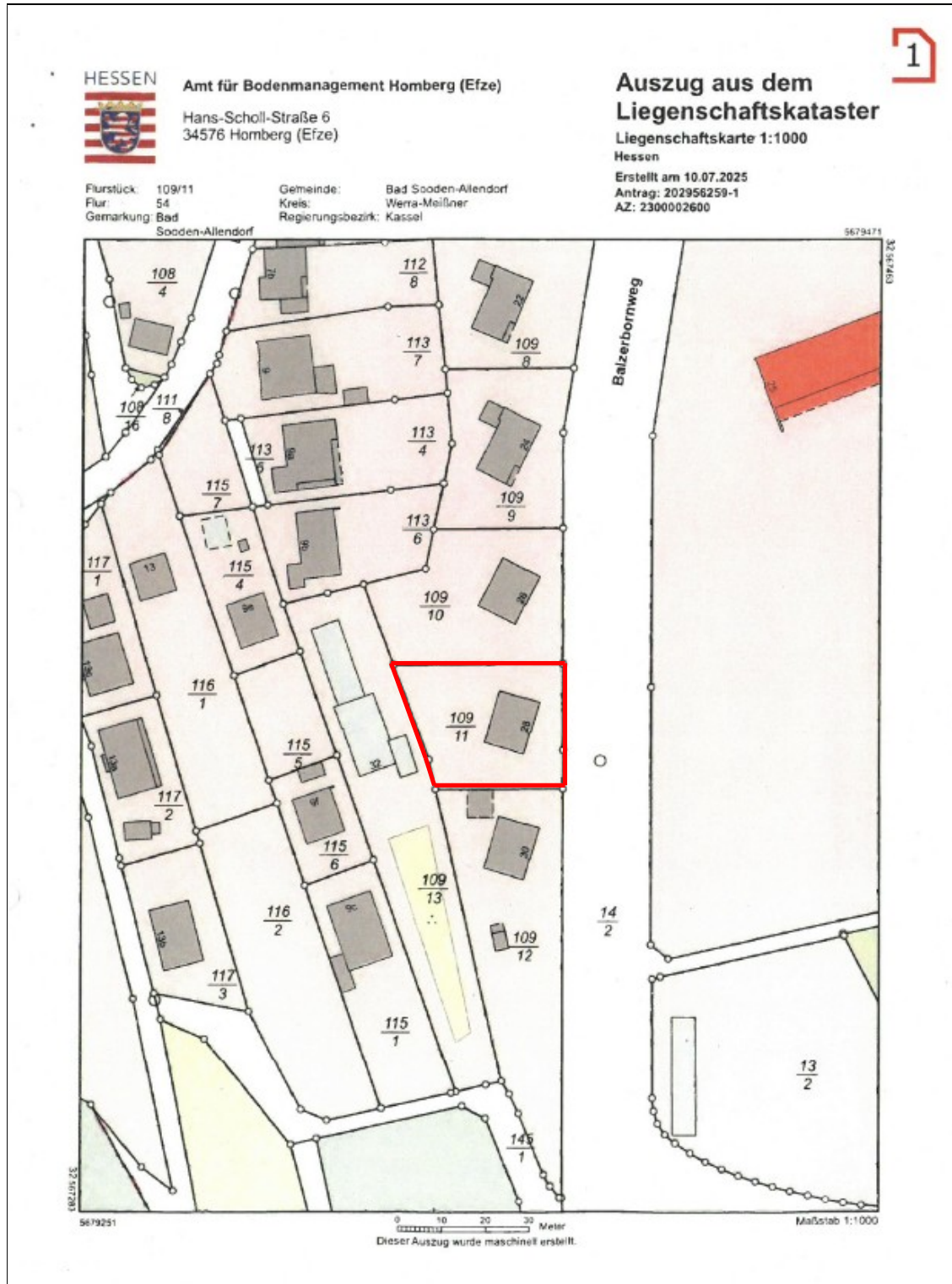
in Worten: Zweihundertneunzehntausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 02.12.2025

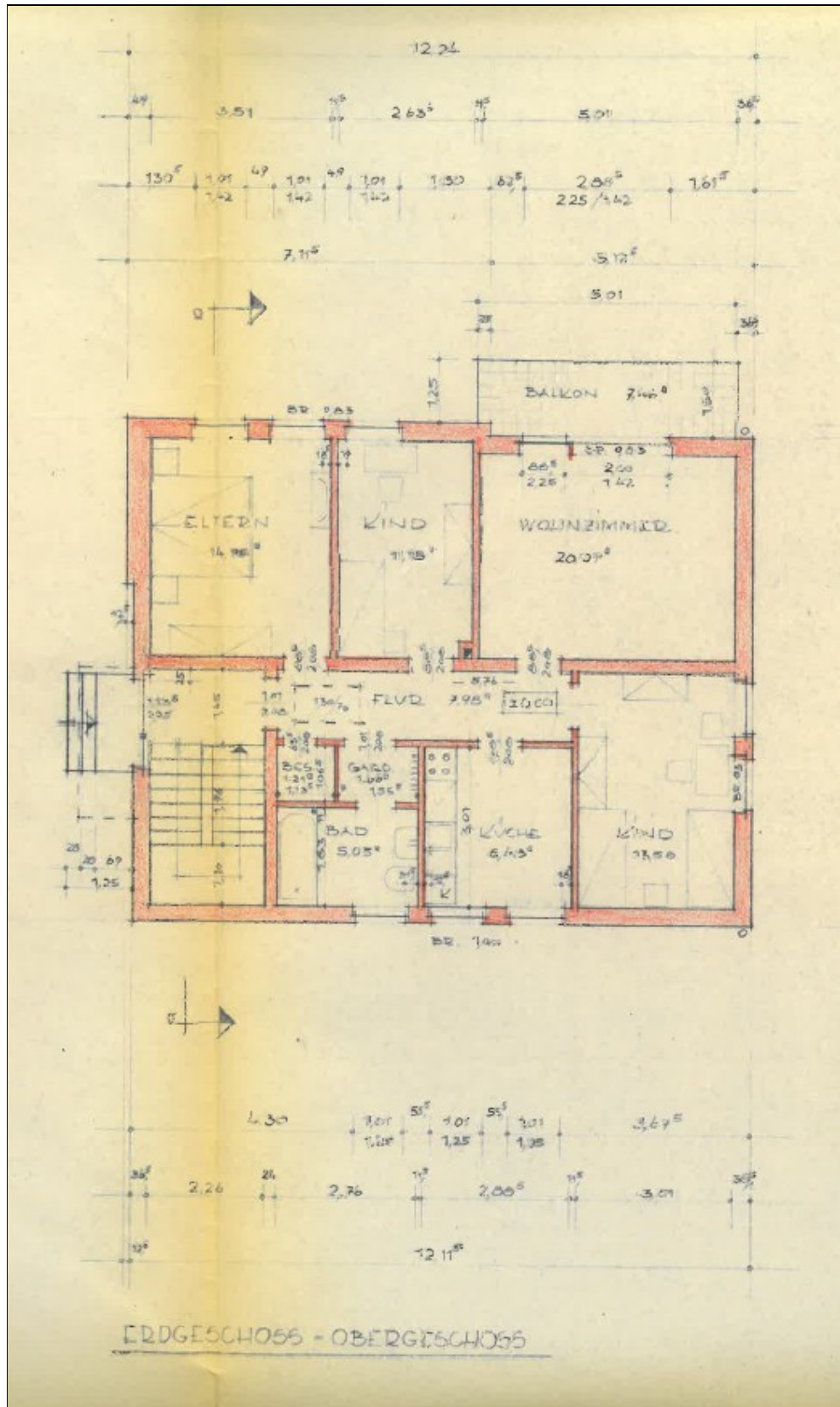
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)



6.3. Fotodokumentation



Bild 1

isometrische nordost-
seitige Straßenansicht des
Zweifamilienwohnhauses
...

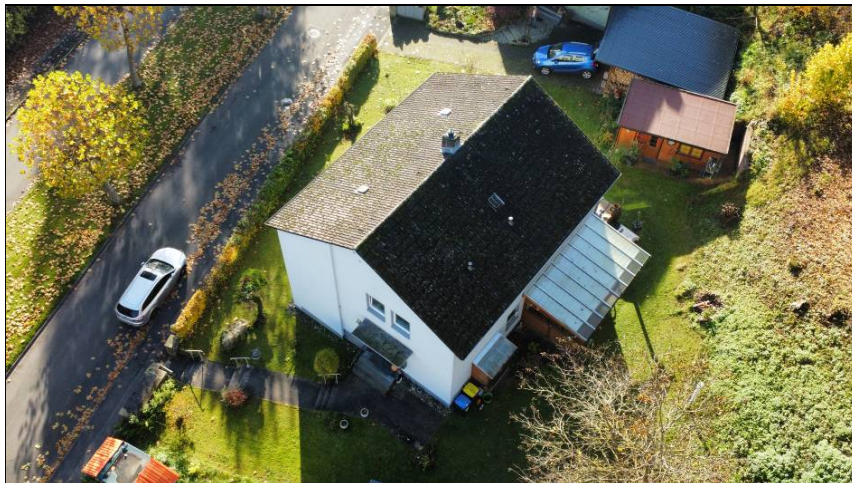


Bild 2

... und gartenseitige
Nordwestansicht mit
Terrassenüberdachung
und Holz- Gartenhütte



Bild 3

Detailaufnahme Dach-
deckung; offensichtlich
noch aus dem Baujahr ist
mittelfristig zu sanieren



Bild 4

nordseitiger Hauseingangsbereich mit anschließender alleearter Anliegerstraße

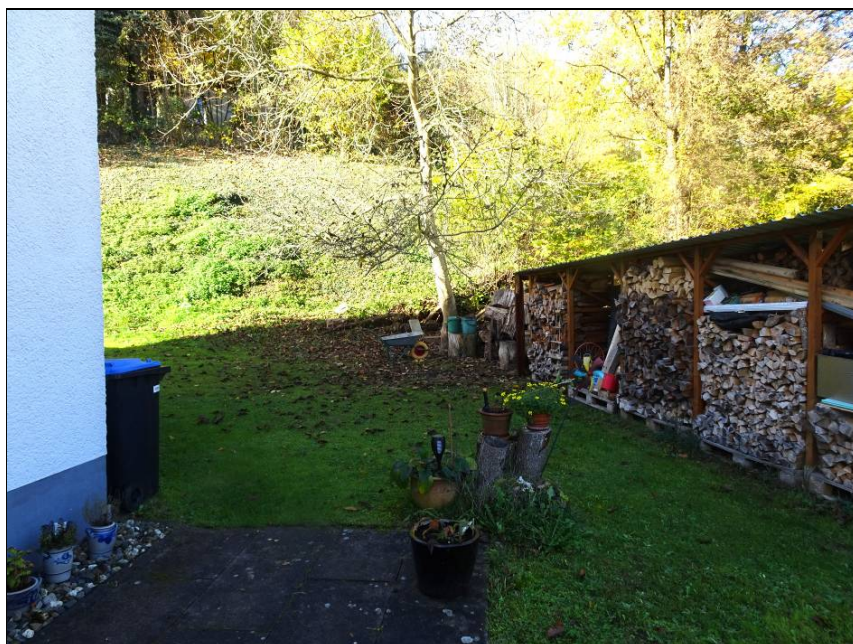


Bild 5

Hofbereich mit westlicher Böschung und Freiflächenüberdachung (Holzlager) an nördlicher Grundstücksgrenze



Bild 6

Terrassenüberdachung mit
Holz- Gartenhütte im
Hintergrund



Bild 7

Detail Schornsteinkopf,
sanierungsbedürftig