



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

AZ.: 11 K 14/25

EXPOSEE

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

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

über 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 €**

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Korbach eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Frielendorf, 28. Nov. 2025

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

aus den zwei Grundstücken: **139.000 €**

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 im Gutachten 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 Überbau“ (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 (Überbauter).

Außerdem tritt bei der separaten Veräußerung der beiden Grundstücke eine **Notwegesituation** -wie auf den Seiten 10 und 27 im Gutachten 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.

a) Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 369/3

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Gewerbliche Nutzfläche
Lage	Immighäuser Straße 4, 35104 Lichtenfels
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Goddelsheim, Blatt 1239, Grundstück lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Goddelsheim
	Flur 1 Flurstück 369/3
Grundstücksgröße	405 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

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.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,74	405,00	16.500,00	
Summe:			40,74	405,00	16.500,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Supermarkt		354,00	258,00	1976	30	4	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	7.740,00	1.857,60 € (24,00 %)	4,00	0,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63,95 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33,88 €/m ² 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 €
Wertermittlungstichtag	30.09.2025

b) Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 369/1

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Mehrfamilienhaus
Lage	Immighäuser Straße 6, 35104 Lichtenfels
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Goddelsheim, Blatt 1239, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Goddelsheim
	Flur 1 Flurstück 369/1
Grundstücksgröße	979 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

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.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	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 [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	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 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-102,40 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	353,17 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohrertrag:	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

c) Grundstücke lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstücke 369/1 und 369/3

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

Wertermittlungsansätze und -ergebnisse für die wirtschaftliche Einheit

Für das Grundstück

in Lichtenfels, Immighäuser Straße 4-6

Flur 6 Flurstücksnummer 369/1 u.a.

Wertermittlungsstichtag: 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							
Grundstücks- teil	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

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht Haus Nr. 4



Abb. 2: Straßenansicht Haus Nr. 6