

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 13/2024
des Amtsgericht Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus mit Innenhof und Schuppen
Adresse:	Hinter den Scheuern 2, 37269 Eschwege
Baujahr:	um 1900
Wohn-/ Nutzflächen:	315 m²
Grundstück:	515 m², Mischgebiet (MI)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit
rd. **119.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 23 Seiten, davon sind 17 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 6 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	18-23

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Schuppen und Hofüberdachung

Objektadresse: Hinter den Scheuern 2, 37269 Eschwege

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Eschwege Blatt 13823, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Eschwege, Flur 50, Flurstück 327/4, Gebäude- und Freifläche, Hinter den Scheuern 2, Größe 515 m²

1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 26.08.2025 (Eingang 03.09.2025)

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

Ortstermin: 08.10.2025

Teilnehmer: Herr Schwabe (Ing.-Büro Schwabe)

Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; der Insolvenzverwalter bestätigte den Ortstermin und gab bekannt, keine Objektzeichnungen zu haben und nicht am Ortstermin teilzunehmen und somit keine Innenbesichtigung zu ermöglichen

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hessen
- Grundbuchauszug und Auszug aus der Liegenschaftskarte über das Amtsgericht Eschwege
- Fotodokumentation über das Ing.-Büro Schwabe angefertigt

Besonderheiten: es fand nur die Außenbesichtigung statt

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Eschwege – als sogenanntes Mittelzentrum im ländlichen Raum zum Regierungsbezirk Kassel gehörend; rd. 20.000 Einwohner leben in Eschwege und seinen Ortsteilen; gute städtische Infrastruktur mit üblichen Betreuungs- und Bildungsangeboten für Familien sowie beruflichen Perspektiven im Handwerk, Technik und Verwaltung
überörtliche Anbindung:	relativ gute Verkehrslage durch die durch den Ort führenden Bundesstraßen 249 und 452 sowie die tangierende Bundesstraße 27; nächst gelegener Anschluss <i>Wehretal</i> an die Bundesautobahn 44 in ca. 7 km Entfernung; zur documenta Stadt Kassel mit den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 und ICE-Bahnhof ca. 55 km Entfernung

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern von Eschwege als südliche Parallelstraße zur Fußgängerzone
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser
Topografie/ geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nördlicher Straßenanbindung und südseitigem Hofteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	fast quadratische Grundstücksform; ebenes Geländenniveau
Grundstücksgröße:	515 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Hinter den Scheuern</i> – zweispurig gepflasterte Anliegerstraße wobei eine Spur als Parkstreifen dient, gering frequentiert
---------------------	---

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon,
Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver-
und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers sowie
Zwangsversteigerung in Abteilung II des Grundbuches

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

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: wurde auftragsgemäß nicht abgefragt

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner
Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem
Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: qualifizierter Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Marktstraße
/Töpfergasse/Wallgasse/Klosterstraße/Am Brauhaus“ vom
15.02.1991

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 Wohn- und Nutzflächen erfolgte über die Liegenschaftskarte. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: derzeit keine Wohn- oder Gewerbenutzung erkennbar,
offensichtlich ehemals Gaststätte mit Fremdenzimmern

nachhaltige Mieterträge: das Objekt könnte durch Umnutzung eine dauerhafte Wohnnutzung erhalten; das setzt eine vollständige Entkernung voraus, was jedoch im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht fiktiv unterstellt werden kann, da die Umbaukosten den vorläufigen Sachwert des Bestands bei weitem überschreiten, sodass hier lediglich von einer einfachen Lagernutzung mit einer nachhaltigen Netto-Kaltmiete von 0,50 €/m² bis 4,00 €/m² gerechnet wird

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. Geschäftshaus (ehemalige Gaststätte)

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Schuppen und Hofüberdachung
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	nicht bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren wird die Gebäude-restnutzungsdauer geschätzt auf 10 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben
Außenansicht:	Glattputz mit hellbeigem Anstrich, Eingangsbereich mit rotbraunem Spaltklinker an straßenseitiger Fassade; hofseitig am Haupthaus mit Ziegelfassade, am straßenseitigen Anbau mit Holzfachwerk und der hofseitige Anbau mit Glattputz und weißem Anstrich; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	577 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 54 m ² (Haupthaus)
	Erdgeschoss: 122 m ² (Haupthaus, straßenseitiger Anbau, hofseitiger Anbau)

1. Obergeschoss: 107 m² (Haupthaus, straßenseitiger Anbau, hofseitiger Anbau)
2. Obergeschoss: 86 m² (Haupthaus, straßenseitiger Anbau DG)

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

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauer- und Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	dreigeschossig; Teilkeller, Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss; Dachgeschosse (Haupthaus, Anbau) nicht ausgebaut
Fundamente:	Naturstein, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst Mauerwerk und Holzfachwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	vermutlich über Kellergeschoss Natursteingewölbe, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster, über 30 Jahre alt
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion; Zustand nicht bekannt
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Balkon/Terrasse:	am Haupthaus keine

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 Unterhaltungszustand:

von außen sind ausschließlich nur mäßige bauliche Zustände erkennbar

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 10 % des vorläufigen Gebäudesachwertes (-11.525,84 €)

3.2. Nebengebäude

Schuppen

Der Schuppen ist ein ca. 14 m langes und ca. 54 m² großes Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze mit flachem Ziegel- Pultdach.

Überdachung

Es handelt sich um eine teilweise Hofüberdachung mit zwei Pultdächern und der Dachdeckung aus Glas (ggf. auch als Kunststoffglas) und Blech mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m².

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 Geschäftshaus bebaute Grundstück Hinter den Scheuern 2 in 37269 Eschwege zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Eschwege</i>	Blatt <i>13823</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Eschwege</i>	Flur <i>50</i>	Flurstück <i>327/4</i>	Fläche <i>515 m²</i>

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 140,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	515 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 140,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 140,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2025	× 1,00	stagnierende Bodenpreis- entwicklung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	gute geografische Ausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 147,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		515,00	× 1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 147,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 147,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 147,00 €/m ²	
Fläche	× 515,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 75.705,00 € <u>rd. 75.705,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 insgesamt 75.705 €.

4.3. 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

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geschäftshaus (ehemalige Gaststätte)	Lager 2. OG	86,00		2,00	172,00	2.064,00
	Lager 1. OG	107,00		3,00	321,00	3.852,00
	Lager EG	122,00		4,00	488,00	5.856,00
Schuppen	Schuppen	41,00		1,50	61,50	738,00
Überdachung	überdachter Freisitz	40,00		0,50	20,00	240,00
Summe		396,00	-		1.062,50	12.750,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.750,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.825,00 €
jährlicher Reinertrag	= 8.925,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 75.705,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.422,56 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.502,44 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,444
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 54.906,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.705,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 130.611,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.525,84 €
Ertragswert	= 119.085,76 €
	rd. 119.000 €

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-11.525,84 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 10 % vom vorläufigen Gebäudesachwert (nur 10 %, wegen vorheriger Mietabzüge)	
-10,00 % von 115.258,45 €	
Summe	-11.525,84 €

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 3,20%.

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 wegen Leerstand geschätzt 30,0 %.

4.4. 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	Wohn- und Geschäftshaus	Schuppen	Überdachung
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	577,00 m²		
Baupreisindex (BPI) 08.10.2025 (2010 = 100)	188,7		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	744,00 €/m² BGF		
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.403,93 €/m² BG		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	810.067,61 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	810.067,61 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre		
• prozentual	87,50 %		
• Betrag	708.809,16 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	101.258,45 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	101.258,45 €	10.000,00 €	4.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	115.258,45 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 115.258,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.705,00 €
vorläufiger Sachwert	= 190.963,45 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 133.674,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 11.525,84 €
(marktangepasster) Sachwert	= 122.148,57 €
	rd. 122.000 €

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.

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 Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-11.525,84 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 10 % vom vorläufigen Gebäudesachwert (nur 10 %, wegen vorheriger Mietabzüge) -10,00 % von 115.258,45 €	
Summe	-11.525,84 €

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 geschätzt 10 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 0,70.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert: 119.000 €

Sachwert: 122.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um rd. 3.000 €.

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.

Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig 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.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag 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 Eschwege Blatt 13823 eingetragene Grundstück, Gemarkung Eschwege, Flur 50, Flurstück 327/4, Hinter den Scheuern 2

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd.

119.000 €

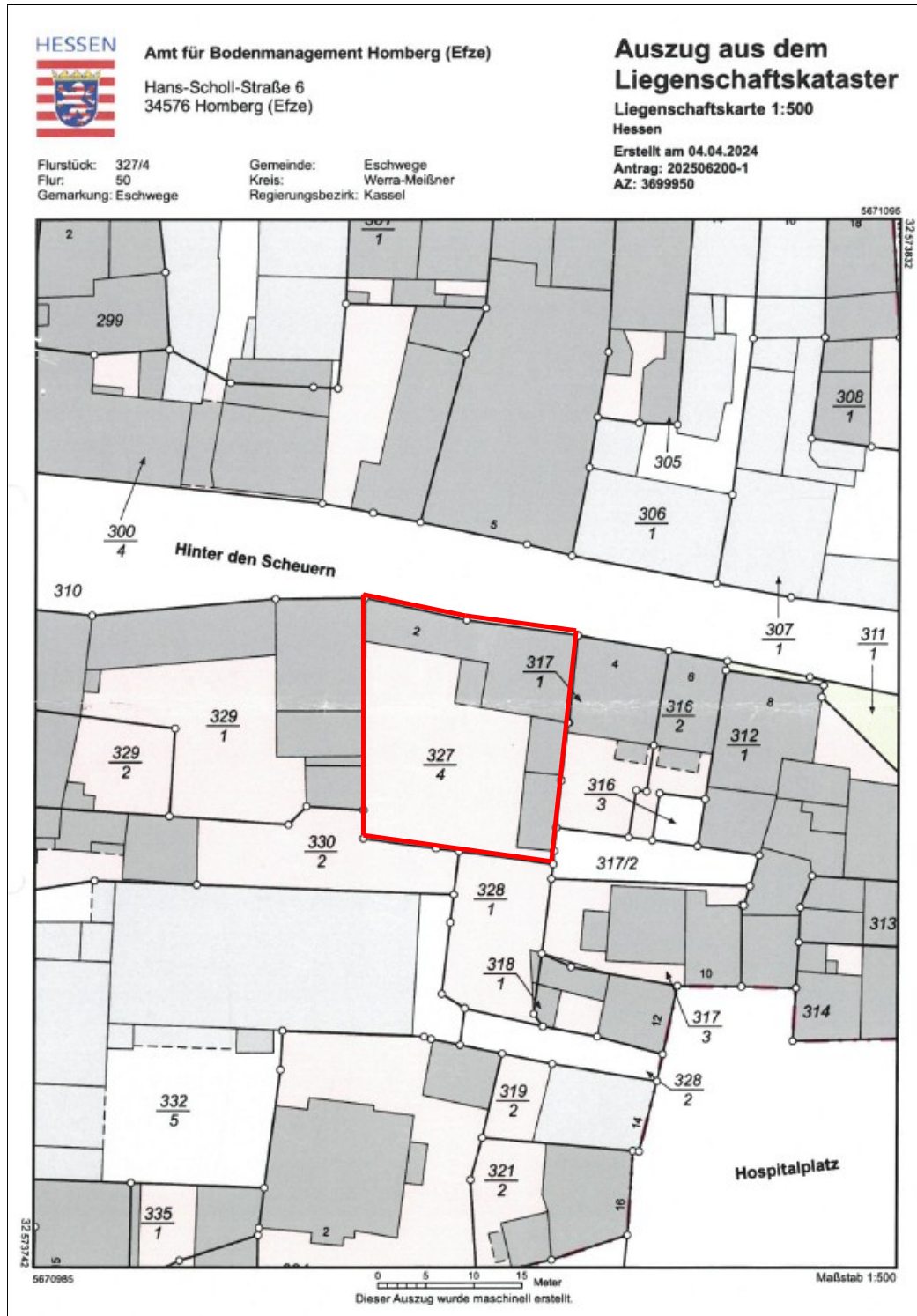
in Worten: Einhundertneunzehntausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 27.11.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)

6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Geschäftshaus Hinter den Scheuern 2 37269 Eschwege		m	m	m²		m²
Nr.	Geschoss					
1. Wohn-/ Geschäftshaus						
1.1. Kellergeschoss						
	Haupthaus	9,20	9,00	82,80	1	83
1.2. Erdgeschoss						
	Haupthaus	9,20	9,00	82,80		
	straßenseitiger Anbau	13,40	4,25	56,95		
	hofseitiger Anbau	5,00	4,65	23,25		
				163,00	1	163
1.3. 1. Obergeschoss						
	Haupthaus	9,20	9,00	82,80		
	straßenseitiger Anbau	13,40	4,25	56,95		
	hofseitiger Anbau	2,85	4,65	13,25		
				153,00	1	153
1.4. 2. Ober-/Dachgeschoss						
	Haupthaus (2. OG)	9,20	9,00	82,80		
	straßenseitiger Anbau (DG)	13,40	3,00	40,20		
				123,00	1	123
1.5. Dachgeschoss						
	Haupthaus	9,20	6,00	55,20	1	55
1.6. Spitzboden						-
Bruttogrundfläche						577
2. Schuppen						
2.1. Erdgeschoss		3,95	13,70	54,12	1	54
3. Überdachung						
		3,30	6,00	19,80		
		2,50	8,00	20,00		
				39,80	1	40

Wohn- und Nutzflächen:

1.	<u>Wohn-/Geschäftshaus</u>		
1.1.	<u>Kellergeschoss</u>		
	82,80 m² - 35 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd.	54
1.2.	<u>Erdgeschoss</u>		
	163,00 m² - 25 % (Abzug Wände (großer Saal und Gaststättenraum), Treppe) =	rd.	122
1.3.	<u>1. Obergeschoss</u>		
	153,00 m² - 30 % (Abzug Wände (kleine Fremdenzimmer), Treppe) =	rd.	107
1.4.	<u>2. Obergeschoss</u>		
	123,00 m² - 30 % (Abzug Wände (kleine Fremdenzimmer), Treppe) =	rd.	86
1.5.	<u>Dachgeschoss</u>		
	nicht ausgebaut		-
1.6.	<u>Spitzboden</u>		
	ohne		-
	Wohnflächen gesamt:		<u>315</u>
	Nutzflächen gesamt:		<u>54</u>
2.	<u>Schuppen</u>		
2.1.	<u>Erdgeschoss</u>		
	54,12 m² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd.	<u>41</u>

6.3. Fotodokumentation



Bild 1

isometrische nordwest-seitige Straßenansicht des Geschäftshauses als ehemalige Gaststätte mit Biergarten



Bild 2

hofseitige Südansicht mit gepflasterter Hoffläche, Schuppen und Überdachung



Bild 3

Detailaufnahme nordseitiges Dach Haupthaus mit unregelmäßigem Verband verschlissener Dachziegel



Bild 4

straßenseitige Nordansicht
des Haupthauses mit
Eingangsbereich zur ehe-
maligen Gaststätte



Bild 5

Detail: Nadelholzfenster
älteren Baujahrs



Bild 6

Detail Farblösung am
straßenseitigen Anbau



Bild 7

Detail seitlicher Ortgang-
/Wandanschluss zwischen
Haupthaus und straßen-
seitigem Anbau