



Architekten · Statiker · Sachverständige

Büro von der Heid GbR - Rebenstr. 3 - 63667 Nidda

Dipl.-Ing. Heiko von der Heid  
Architekt  
Nachweisberechtigter für Brandschutz

Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
von der IHK Gießen/Friedberg  
öffentlich bestellt und vereidigt

E-Mail: [info@von-der-heid.de](mailto:info@von-der-heid.de)  
Internet: [www.von-der-heid.de](http://www.von-der-heid.de)

Telefon: 0 60 43 / 24 70  
Telefax: 0 60 43 / 88 54

Gericht: Amtsgericht Büdingen

Aktenzeichen: 7 K 9/22

# Verkehrswertgutachten Nr. 5962-II

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch



Das betreffende Grundstück ist mit einem Pfeil markiert

Grundbuch von: Düdelsheim Blatt 2360, Lfd. Nr. 2, Gemarkung Düdelsheim,  
Flur 1, Flurstück 657, Gartenland, Burg 1, Größe 33 m<sup>2</sup>.

Wertermittlungstichtag: 01.08.2023

Nidda, 21.08.2023

digitale Ausfertigung

# 1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Vereinfacht ausgedrückt ist das Ziel einer jeden Verkehrswertwertermittlung, die Feststellung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objektes zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassenen Bestimmungen über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen entwickelt. Die vorliegende „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) aus dem Jahr 2021 gliedert sich in fünf Teile und Anlagen. Gemäß § 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 ist folgendes definiert:

*(1) Diese Verordnung ist anzuwenden*

*1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und*

*2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.*

*(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind*

*1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,*

*2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.*

## 1.1 Auftrag und Ortstermin

Mit Schreiben des Amtsgerichts Bidingen vom 23.06.2023 bin ich als Sachverständiger herangezogen, ein schriftliches Gutachten in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das Wohnungsgrundbuch von Düdelsheim Blatt 2360 unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück, in 4-facher Ausfertigung zu erstellen.

Gemäß schriftlicher Einladung vom 04.07.2023 an alle Beteiligten, habe ich den Ortstermin durchgeführt am 01.08.2023.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in diesem Gutachten dokumentiert.  
Die abgedruckten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Literatur

Die nach genannten Gesetze, Normen, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Richtlinien und Merkblätter sowie die aufgeführte Fachliteratur sind Grundlage des Gutachtens. Soweit notwendig wird darauf im Gutachten mit den Zahlenangaben in eckigen Klammern bzw. dem Titel der Veröffentlichung, Norm, Merkblatt etc. verwiesen.

- [1.] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 15.09.2021
- [2.] Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. der Bek. vom 26.07.2021
- [3.] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i.d.F. der Bek. vom 08.08.2020
- [4.] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) i.d.F. der Bek. vom 14.07.2021
- [5.] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017
- [6.] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch / 10. Auflage 2023 Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag

## 1.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Gericht wurden die nachgenannten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftrag des Amtsgerichts Büdingen vom 23.06.2023
- Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 05.04.2022 und vom 23.06.2023
- Grundbuch von Düdelsheim Blatt 2360 in Kopie.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Kopie, siehe Anhang.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis in Kopie, siehe Anhang.

Vom Unterzeichner sind die nachgenannten Unterlagen beigelegt:

- Satellitenbild aus Google Maps, siehe Anhang
- Datenblattauszug Bodenrichtwerte – Geodaten Hessen, siehe Anhang

## 1.4 Grundbuchangaben

Grundbuch von: Düdelsheim Blatt 2360, Lfd. Nr. 2, Gemarkung Düdelsheim, Flur 1, Flurstück 657, Gartenland, Burg 1, Größe 33 m<sup>2</sup>

<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>33,0 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	---------------------------

Eventuelle Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, allenfalls den Kaufpreis mindern.

## 1.5 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Wetteraukreis vom 19.04.2022 bestehen weder belastende noch begünstigende Eintragungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

## 1.6 Angaben zum Anwesen

a)	Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind.	Nein
b)	Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Nein
c)	Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird mit Art und Inhaber.	Nein
d)	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
e)	Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.	Nein
f)	Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.	Nicht bekannt
g)	Ob ein Energieausweis vorliegt.	Nein
h)	Ob Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel etc.) bekannt sind.	Nein

## 2 Objektdarstellung

In diesem Abschnitt werden das oder die Gebäude näher beschrieben. Dazu gehört die Objektlage, der baurechtliche und planungsrechtliche Zustand sowie eine Eintragung in das Denkmalschutzkataster, falls vorhanden.

### 2.1 Objektlage

Bundesland: Hessen  
Landeshauptstadt: Wiesbaden  
Regierungsbezirk / Kreis: Darmstadt / Wetteraukreis  
Gemeinde / Gemarkung: Büdingen / Düdelsheim  
Lagequalität / Bebauung

In der Anlage ist zur besseren Übersicht ein Ausdruck aus Google Maps beigelegt.

#### Beeinträchtigungen

Normaler Anliegerverkehr.

#### Überschwemmungsgebiet

Nein, gemäß Internetauskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

#### Zustand der Nachbarobjekte

Im normalen Unterhaltungszustand.

#### Einkaufsmöglichkeiten / Schulen / Arbeitsplätze

Büdingen, Gelnhausen, Hanau etc.

#### Grundstückszuschnitt

Siehe beigelegtem Auszug aus der Liegenschaftskataster. Bei dem Anwesen handelt es sich um ein nicht bebautes Grundstück.

#### Topographie

Nahezu eben.

#### Erschließung

Die Erschließung mit Straßen, Wasser, Strom und Kanal ist gegeben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. noch Beiträge oder Gebühren anfallen können. Eine Haftung für solche nachträglichen Erschließungsmaßnahmen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### 2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten

Diese sind nur auszugsweise wiedergegeben.

#### Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nicht mit einem Gebäude bebaut.

### 3 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach Teil 4 der ImmoWertV 2021 und ist Grundlage für die Berechnung des Sachwertes, des Ertragswertes etc.

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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

#### 3.1 Bodenwert

Grundlage sind u.a. die Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss des Wetteraukreis und „BORIS Hessen“ ein Bodenrichtwertinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Für das Objekt sind Angaben in „BORIS Hessen“ vorhanden, siehe Anhang. Diese Angaben sind inkl. Erschließungskosten, für das oder die o.g. Grundstücke liegt der Bodenrichtwert danach bei 100,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Bei Abwägung aller Gegebenheiten und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wird der Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals mit

<b>folgenden Ausgangswert angesetzt:</b>	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

Es handelt sich bei bebauten Grundstücken um einen theoretischen Wertansatz, denn ein Kaufinteressent differenziert den Kaufpreis nicht nach Boden- u. Gebäudeteil, sondern bildet sich vielmehr den Kaufpreis als Gesamtanlage.

Hierbei handelt es sich mit 33 m<sup>2</sup> bezogen auf das Richtwertgrundstück mit 400 m<sup>2</sup> um ein kleines Grundstück.

Da für diesen Fall keine Umrechnungsfaktoren vorliegen wird ein Zuschlag von 20 % in der nachfolgenden Tabelle berücksichtigt.

Weitere Grundstücksmerkmale nach § 4 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes nach Teil 4 ImmoWertV 2021:

Bezeichnung	Wertansatz	Preisbild
Boden Ausgangswert		100,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	20 %	20,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschnitt, Zuwegung	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Art u. Maß der baulichen Nutzung	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wertbeeinflussende Rechte	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Lagemerkmale	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenbelastungen	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe Boden Endwert</b>		<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>

Der endgültige Bodenwert errechnet sich aus dem Ansatz des Boden Endwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>33,0 m<sup>2</sup> x 120,00 €/m<sup>2</sup> = 3.960 €</b>
----------------------------------	--

## 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert resultiert aus dem Bodenwert und wird auf volle Tausender gerundet.

<b>Unbelasteter Verkehrswert des Grundstückes</b>	<b>4.000 €</b>
---	----------------

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.

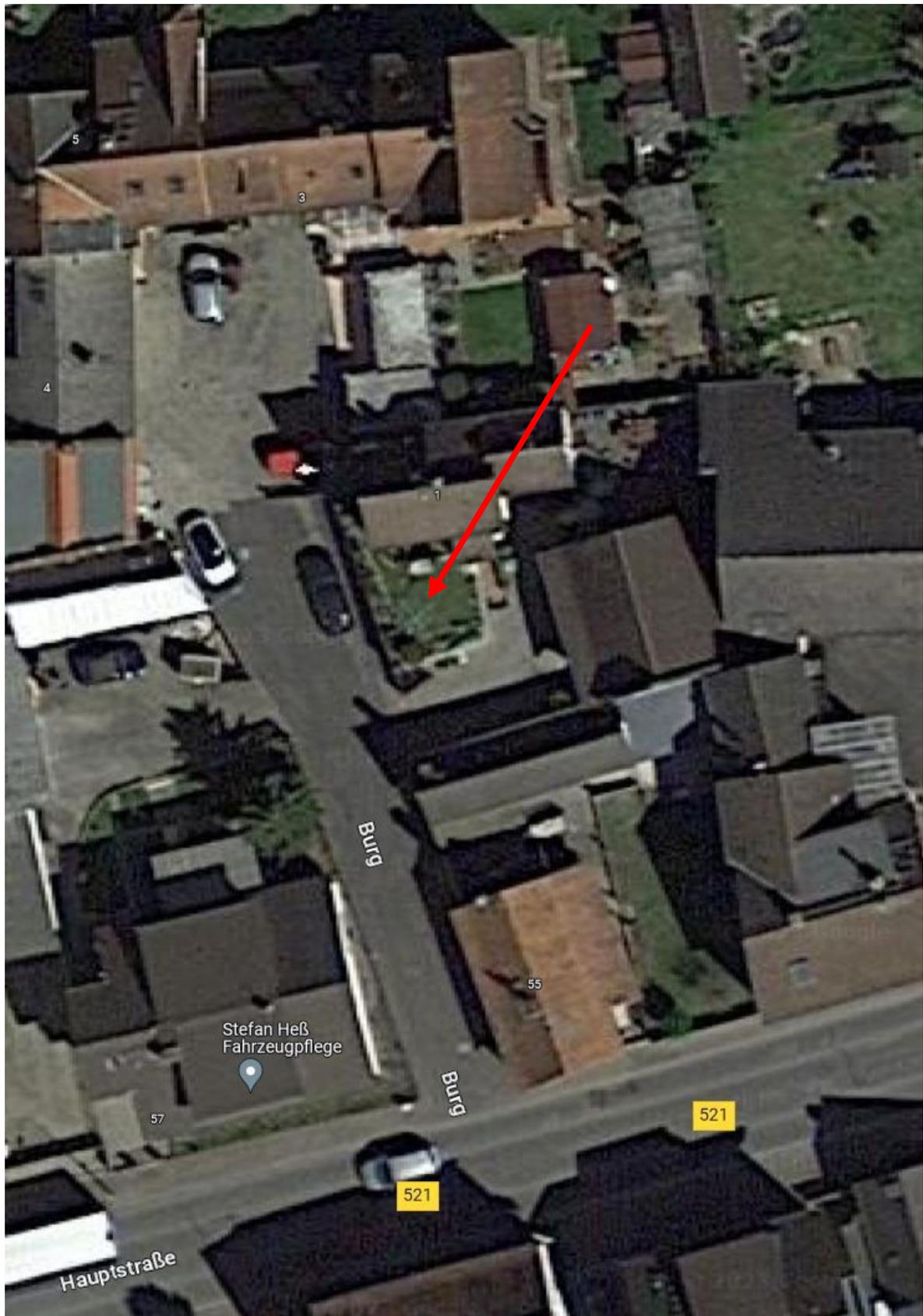
Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt.

Nidda, den 21.08.2023

Der Sachverständige:  
Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid

## 5 Anhang

### 5.1 Satellitenbild aus Google Maps





### 5.3 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

27



**Wetteraukreis**

Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

**Amtsgericht Büdingen**

Eing.: 20. APR. 2022 Uhr Min.

fach. Anl. / Akten  
EUR / Geb. Stempel

**Der Kreisausschuss**

Fachdienst Bauordnung  
Bauaufsicht Ost/Büdingen

**Besucheranschrift:**  
Berliner Straße 31  
63654 Büdingen

06042 989-0

Amtsgericht Büdingen  
- Vollstreckungsgericht -  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Vorgelegt:

21. APR. 2022

Auskunft erteilt Frau Philipps  
Tel.-Durchwahl 989-4547  
E-Mail Britta.Philipps@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06042 989494547  
Zimmer-Nr. 30  
Aktenzeichen 50515-22-BL-0004  
Sprechzeiten Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

Datum 19.04.2022

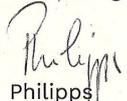
Az.:	50515-22-BL-0004	(Aktenzeichen immer angeben)
Vorhaben:	Baulastauskunft	
Grundstück:	Büdingen, Burg 1	
Gemarkung:	Düdelnheim	
Flur:	1 1	
Flurstück:	656 657	

Ihr Zeichen: 7 K 9/22  
Ihre Anfrage vom 07.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 1, Flurstücke 656 und 657, Gemarkung Düdelnheim bestehen keine Baulasteintragungen.

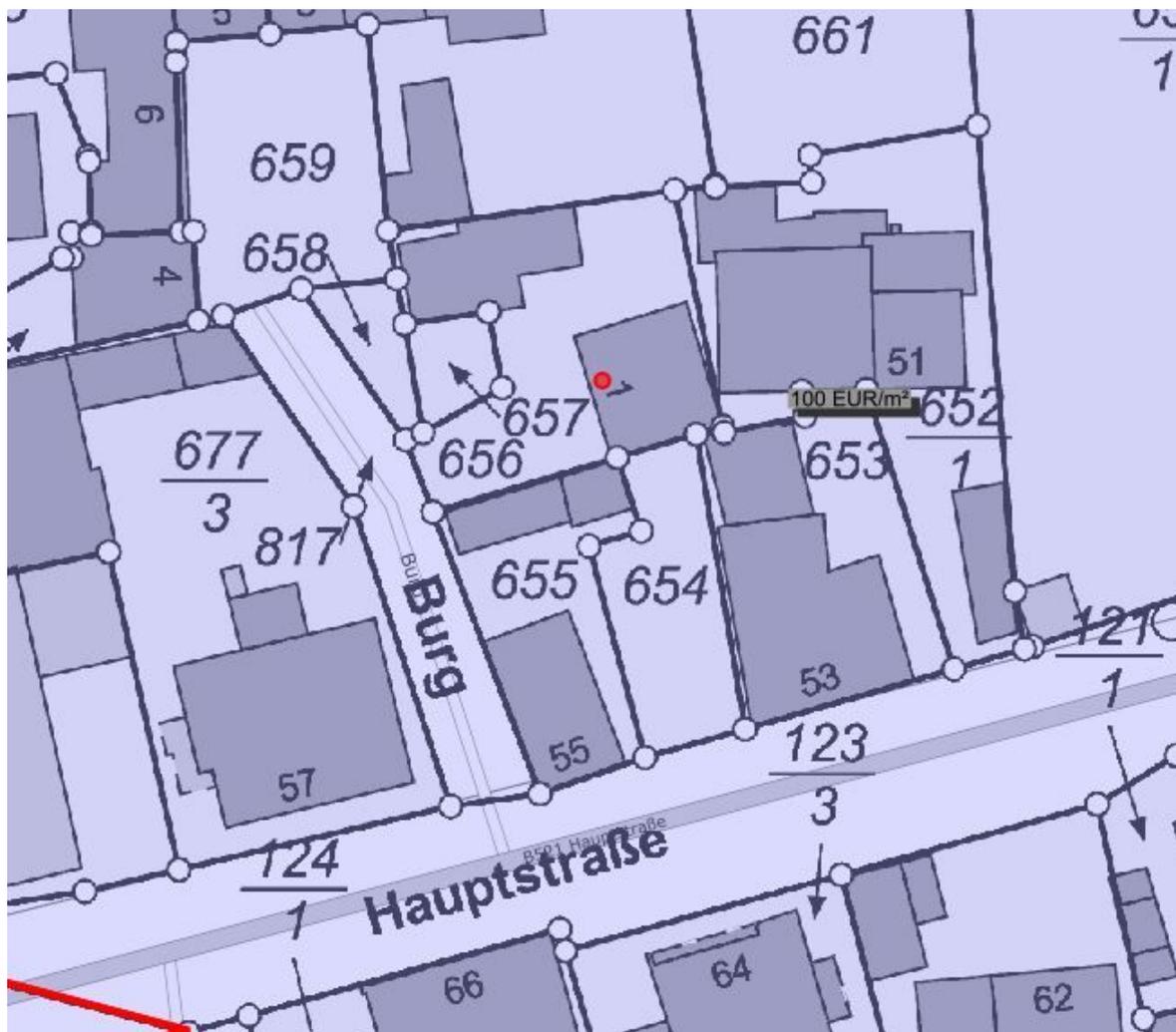
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Philipps

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

Adresse Europaplatz 61169 Friedberg	Bankverbindungen Sparkasse Oberhessen IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF1FRI	Postbank Frankfurt IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter: <a href="http://www.wetteraukreis.de">www.wetteraukreis.de</a>	UST-IdNr.: DE112591443	

## 5.4 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Büdingen
Gemarkung	Düdelnheim
Zonaler Bodenrichtwert	100 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	1
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
<b>Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone</b>	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	400 m <sup>2</sup>