

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 27.04.2026
Az.: 7 K 2/26

GUTACHTEN

GG 004/2026

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74 a ZVG
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 63667 Nidda, Bismarckstraße 20



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.04.2026 ermittelt mit rd.

306.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Wohnhaus	11
4.2.2	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
5.4	Sachwertermittlung	18
5.4.1	Sachwertberechnung	18
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	23
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5.6.4	Verkehrswert	26
5.6.5	Fragen des Gerichts	26
6	Schlussbemerkungen.....	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
7.3	Verwendete fachspezifische Software	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Bismarckstraße 20 63667 Nidda
Gemarkung:	Nidda Flur 1 Nr. 694/1 mit 982 m²
Bebauung:	<u>Zweifamilienhaus</u> KG, EG, OG, unvollständig ausgebautes DG Baujahr ca. 1920, Modernisierungsstand ca. 1990 <u>Schuppen</u> einfacher Holzschuppen mit Satteldach Baujahr ca. 1920
Ausstattungsstandard:	2,4
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	105,00 €/m² zum Stichtag 1.1.2026
Wertermittlungsstichtag:	21.4.2026
Verkehrswert:	306.000,00 € Dreihundertsechstausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Bismarckstraße 20 63667 Nidda
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidda, Blatt 2760, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Nidda, Flur 1, Flurstück 694/1, Fläche 982 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 03.02.2026, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.04.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	21.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und das Gebäude konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker • die Eigentümerin
Eigentümer:	Frau Anette Doris Blaha Bismarckstraße 20 63667 Nidda
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 5.2.2026 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.3.2026 • Baulastenauskunft vom 24.2.2026 • Beschluss Zwangsversteigerung • Beschluss Beauftragung Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Mietverträge • Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss) • Bebauungsplan (Stadt Nidda) • Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Nidda)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidda (ca. 18000 Einwohner); Stadtteil Nidda (ca. 5590 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Frankfurt, Hanau <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 457, B 455 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Wölfersheim A 45 ca. 10 km, Florstadt A 45 ca. 10 km <u>Bahnhof:</u> Nidda <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 20 m;

mittlere Tiefe:
ca. 55 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 982,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße Landesstraße L 3139;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon
- Stadtgas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Grenzbebauung des
Schuppens
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nidda, Blatt 2760, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 24.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in DenkmalXweb liegt kein Denkmalschutz vor

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Auftraggeberin.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben der Auftraggeberin.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3+4);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Wohnhaus

Baujahr ca. 1920, Modernisierungsstand ca. 1990
KG / EG / OG / unvollständig ausgebautes DG
nicht barrierefrei

Konstruktion

KG aus Basalt-Bruchstein-Mauerwerk, EG vermutlich Ziegelmauerwerk, sonst vermutlich Fachwerk
über KG Stahlträgerdecke, sonst vermutlich Holzbalkendecken
OG als Mansarde mit vorgezogener Gaube
ca. 45 Grad geneigtes Satteldach mit Walmgaupe

Fassade

Sockel	Bruchstein-Sichtmauerwerk, um Kellerabgänge Putz mit Anstrich	
Wand	ca. 60% Rauputz mit Anstrich, teilweise mit Schmuckelementen ca. 15% Giebelverschalung aus Kunstschiefer (Gartenseite) ca. 10% veralteter Putz mit Anstrich (Straßenseite) ca. 15% veraltete Holzschindeln (Straßenseite) Gartenseite vermutlich mit ca. 2-4 cm Dämmung	
Fenster	EG – DG	Holz mit Isolierglas, teilweise mit echten Sprossen, teilweise verwittert einfache Außenfensterbänke aus Blech teilweise einfache Holzklappläden
	KG	Kunststoff mit Isolierglas
Haustüren	Holz mit Isolierglasausschnitten	
Kellertüren	aus Holz	

Dach	Biberschwanzdeckung, Zwischensparrendämmung einfach verglaster Dachausstieg im Wohnbereich Entwässerung aus Zinkblech, Schneefanggitter, Blitzschutz Kaminköpfe aus Ziegelmauerwerk
------	--

Besondere Bauteile

Eingangsvorbauten	ca.3 m ² bzw. 5 m ² unterkellertes Mauerwerk Überdachung durch vorgezogene Hauptdächer Fassade wie Haupthaus je 7 Steigungen Eingangstreppe aus Betonpflaster
-------------------	--

Gesims	dreiseitig umlaufend, auf auskragender EG-Decke ca. 70 cm tief, Dachdeckung wie Hauptdach Wandanschluss auf Straßenseite schadhaft
--------	--

Innenausstattung

Wohnung EG

allgemein	Zugang links, offensichtlich unbewohnt verwohnt, ungeräumt (Entrümpelung erforderlich)
-----------	---

größtenteils	übliche Raumhöhen einfacher Laminatboden Wand- und Deckentapete Innenfensterbänke aus beschichteter Spanplatte glatte Türblätter mit Anstrich, Holzzargen aus Baujahr
--------------	---

Flur	Raumhöhe im Vorbau ca. 2 m Deckenpaneele mit Einbauspots
------	---

Bad	Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen MDF-Deckenpaneele Badewanne / Waschtisch / Handtuchtrockner
-----	--

WC	Raumhöhe ca. 2 m Bodenfliesen Handwaschbecken vor Fliesenspiegel Stand-WC mit Wandspülkasten
----	---

Küche	Bodenfliesen einfache Einbauküche, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich einfache Treppe aus Stahlrohr mit Holzstufen zum Keller
-------	---

Zimmer 1	Teppichboden
----------	--------------

TRH rechts	verwohnt steile, eingestemmte Holztreppe aus Baujahr Innenfensterbänke aus Holz
------------	---

Wohnung OG

allgemein	vermietet, leichter Modernisierungstau übliche Raumhöhen
größtenteils	Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke Füllungstüren und Holzzargen aus Baujahr Innenfensterbänke aus Naturstein
Bad	außerhalb der Wohnung Bodenfliesen, ca. 2 m hoch Wandfliesen, einzelne lose Dusche / Waschbecken / Stand-WC mit Wandspülkasten
Flur	verglaste Türanlage aus Baujahr zum Treppenhaus Bodenfliesen mit Schmuckelementen Türsprechanlage
Küche	Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Zimmer 1 + 2	Holzdielen
Zimmer 3	einfacher Laminatboden

Wohnung DG

	allgemein	Drempelhöhe ca. 1,00 – 1,50 m Ausbau unvollständig rohe Holzbalkendecke mit offener Schüttung Wände, Schrägen und Decken tapezier- bzw. streichfertig, Wandfliesen in Bad und Küche fehlen Innenfensterbänke aus Granit Türen und Zargen fehlen Rohinstallation Sanitär und Elektro vorhanden, Sanitärobjekte fehlen
	Spitzboden	Zugang über Einschubleiter aus Wohnung DG Bodenbelag aus OSB-Platten
KG	größtenteils	Raumhöhe ca. 1,90 m Ziegelboden aus Baujahr einfacher Wand- und Deckenputz mit Anstrich stellenweise aufsteigende Feuchte mit Ausblühungen einfache Holztüren Auf-Putz-Installation
	Waschküche	strukturierter Betonboden Aufstellraum für Waschmaschine und Trockner WC / Ausgussbecken

Technik

Heizung	Gas-Etagenheizungen (für OG und DG gemeinsam) Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Zuleitungen teilweise auf Putz
Sanitär / Elektro	durchschnittliche Ausstattung nach Wohnungen getrennte Zähler vorhanden

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz schließen.

4.2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Zugänge, Hof links und Hof Gartenseite mit Betonpflaster
Hof rechts geschottert, drei hintereinander liegende Stellplätze möglich

Begrünte Flächen

größtenteils Grasland
einzelne Pflanzrabatte, Bäume und Sträucher

Einfriedungen

zur Straße Stahlzaun mit Schmuckelementen
sonst Maschendrahtzaun

Schuppen

Baujahr ca. 1920
einfacher Holzschuppen mit Lattenverkleidung und Satteldach
Dachdeckung aus Biberschwanzziegeln vermutlich aus 1990er Jahren
Entwässerung in Regentonne

Sonstiges

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter unklar) werden unterstellt
Laut Aussage der Eigentümerin: kein Glasfaseranschluss

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63667 Nidda, Bismarckstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidda	2760	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nidda	1	694/1	982 m ²

5.2 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), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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) 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). 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 Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	982 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 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)	=	105,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.04.2026	× 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)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	105,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900	982	× 0,980	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	102,90 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 102,90 €/m²	
Fläche	× 982 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 101.047,80 € rd. 101.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 insgesamt **101.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2025 für den Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

900 m²=0,93; 985 m²=0,91

Umrechnungskoeffizient: $0,91/0,93=0,98$

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	413,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-6.700,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	280.335,00 €	
Baupreisindex (BPI) 21.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	542.167,89 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	542.167,89 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 67 Jahre 27 Jahre 59,70 % 0,403	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	218.493,66 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		221.493,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.074,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	232.568,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	101.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	333.568,34 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	333.568,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	308.568,34 €
	rd.	309.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	763,50 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Objektgröße	× 0,910

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 694,78 €/m ² BGF
	rd. 695,00 €/m ² 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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
auskragendes Gesims	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Vorbau OG-Zugang	3.900,00 €
Eingangstreppe mit Vorbau, EG-Zugang	3.900,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
fehlender Ausbau DG: 55 m ² x 300 €/m ²	-16.500,00 €
Summe	-6.700,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der 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 wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (221.493,66 €)	11.074,68 €
Summe	11.074,68 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		8,0	0,0		

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1920 = 106$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Main-Kinzig- und den Wetteraukreis entnommen und entsprechend angepasst

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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 (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-23.000,00 €
• Neuanstrich Außenputz OG Straßenseite	-2.000,00 €
• Sanierung Holzschindeln und Klappläden Giebel- dreieck Straßenseite	-6.000,00 €
• allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungs- stau	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• Entrümpelung Wohnung EG und Außenanlagen	-2.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG	84,00		7,00	588,00	7.056,00
	2	Wohnung OG+DG	134,00		6,00	804,00	9.648,00
Schuppen	3	Halle		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			218,00	1,00		1.412,00	16.944,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.944,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.236,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.708,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 101.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.919,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.789,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,969
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 226.234,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 101.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 327.234,54 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 327.234,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 302.234,54 €
	rd. 302.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertag

Die marktüblichen Mieten wurden aus dem Mietwertkalkulator Hessen durch Interpolation des Standards 2,0 und 3,0 für die entsprechenden Wohnflächen ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

BWK nach ImmoWertV 21			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnungen	218	14,4	3139,2
Schuppen	1	50	50
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohnungen	2	367	734
Schuppen	1	20	20
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	16944	338,88
Summe			4282,08
bezogen auf Rohertag			0,25271955
Bewirtschaftungskosten BWK			rd. 25%

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Main-Kinzig- und den Wetteraukreis entnommen und entsprechend angepasst

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Siehe Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **309.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **302.000,00 €**
ermittelt.

5.6.3 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,800}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[309.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 302.000,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,700 = \text{rd. } \mathbf{306.000,00 \text{ €}}$.

5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
63667 Nidda, Bismarckstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nidda	2760	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nidda	1	694/1

wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 mit rd.

306.000,00 €

in Worten: dreihundertsechstausend Euro

geschätzt.

5.6.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Ja, das 1.OG ist vermietet, die Wohnungen im EG und DG sind leerstehend

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?

trifft nicht zu, da kein Wohnungs-/Teileigentum

Gewerbebetrieb?

nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?

Keine visuellen Anzeichen bei der Besichtigung

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden?

Nicht bekannt.

Energieausweis?

nicht bekannt

Altlasten?

Nicht bekannt

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 27. April 2026

H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seen
Tel. 06645 / 983717

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G.des WPGEg vom 12.8.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch den Artikel des Gesetzes vom 17. Juli 2025(BGBl. 2025 I Nr. 163)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch i. d. F der Fassung der Bekanntmachung vom
21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024, Nr. 212)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung,
in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
in der Fassung vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025

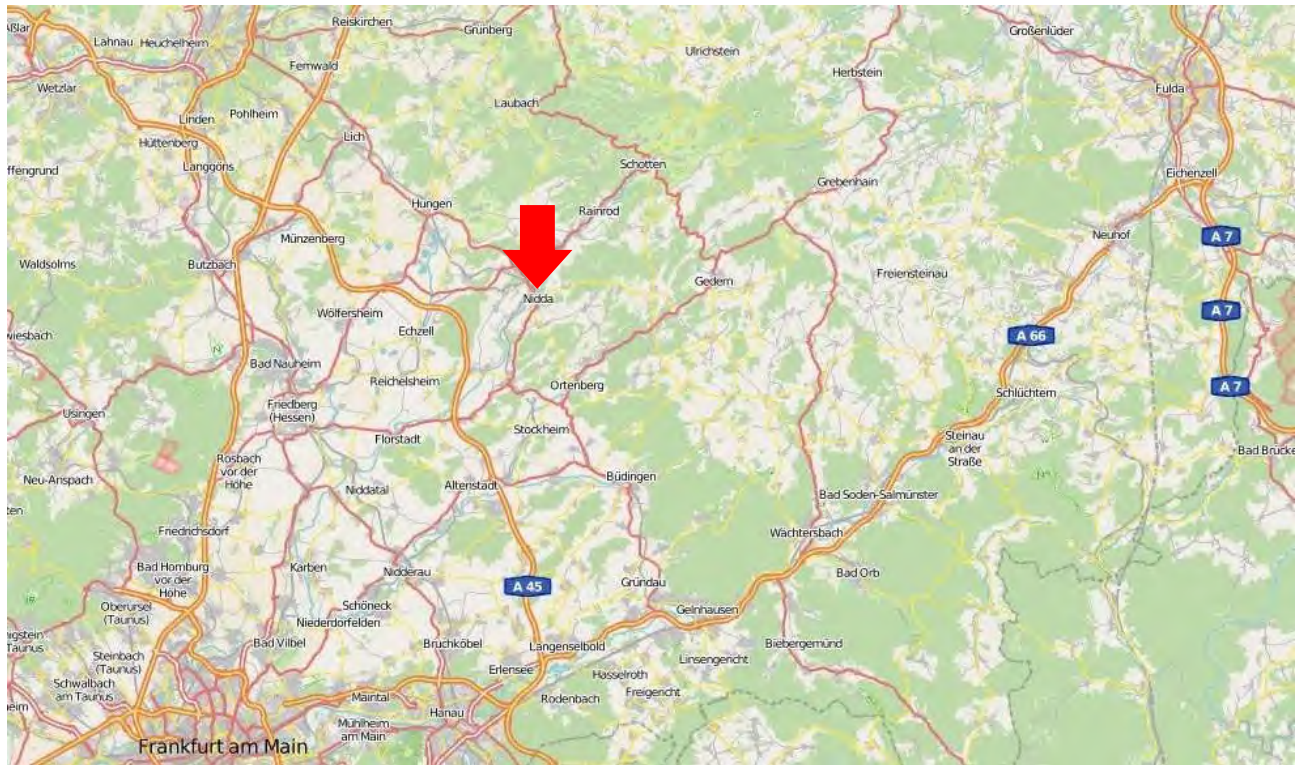
7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 1a: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Berechnung Bruttogrundfläche und der Wohnflächen

Anlage 1 – Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

Anlage 2 – Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~

Hessen

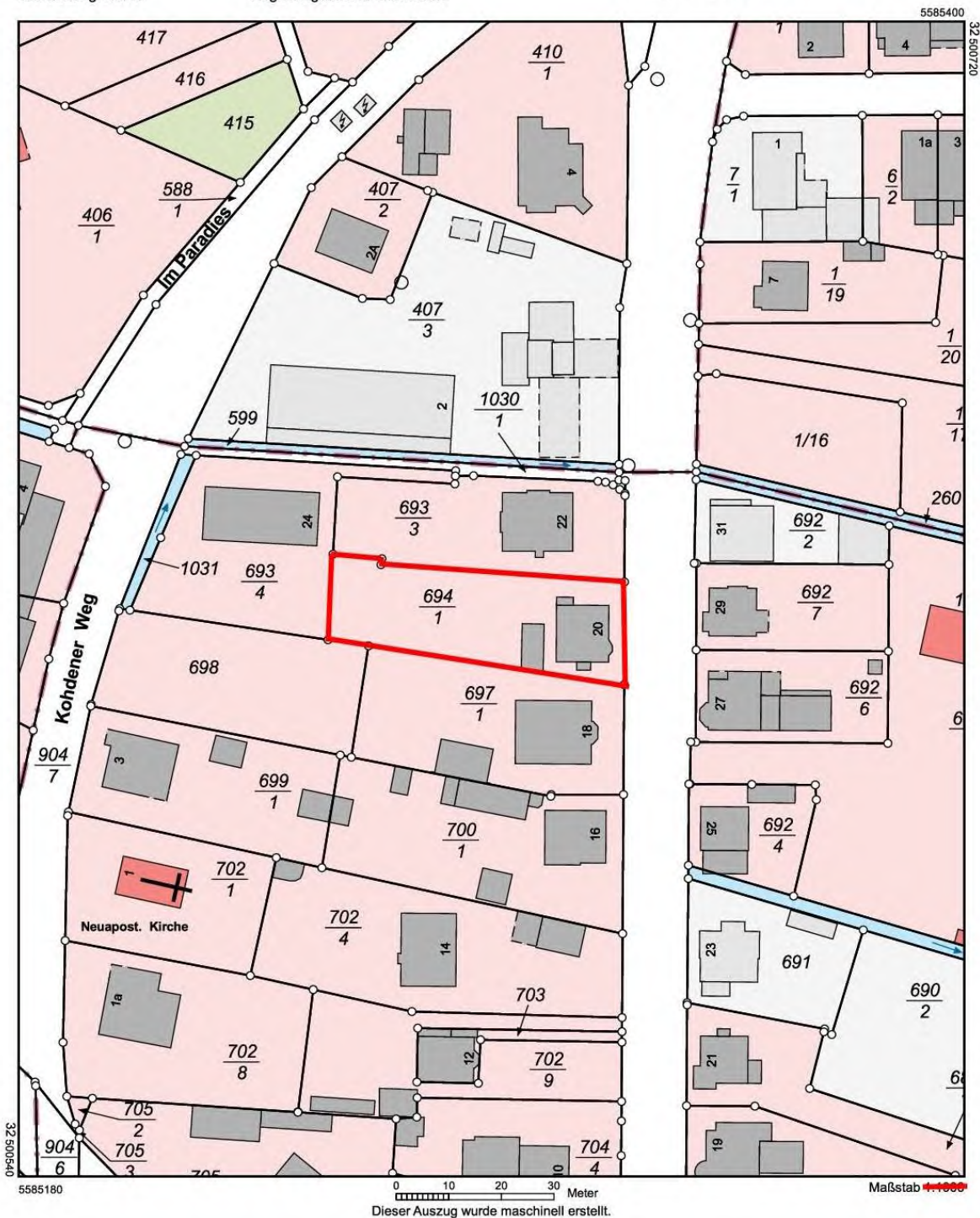
Erstellt am 05.02.2026

Antrag: 203142023-1

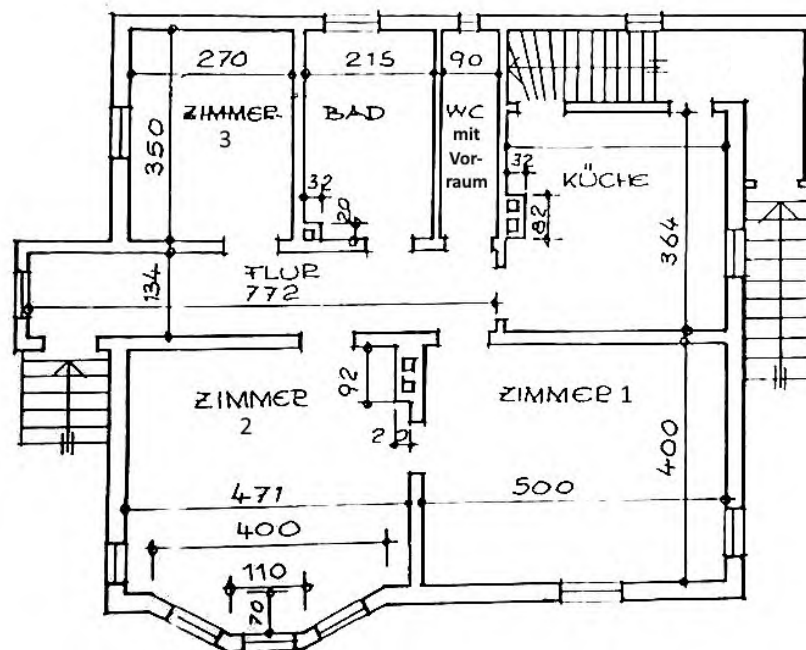
AZ: 2231/24B0

Flurstück: 694/1
Flur: 1
Gemarkung: Nidda

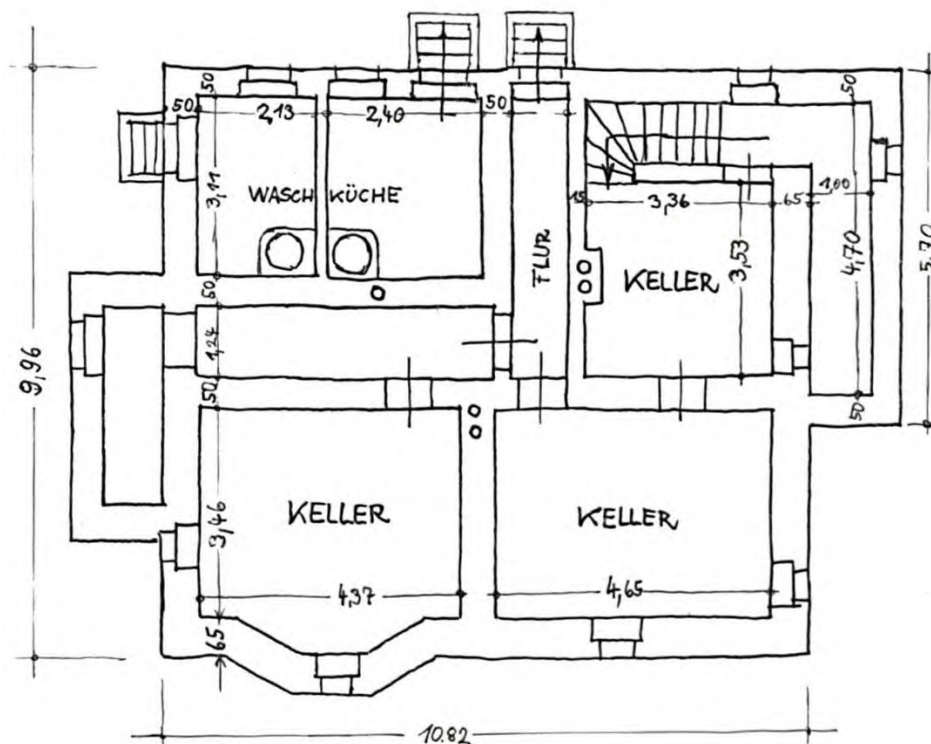
Gemeinde: Nidda
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



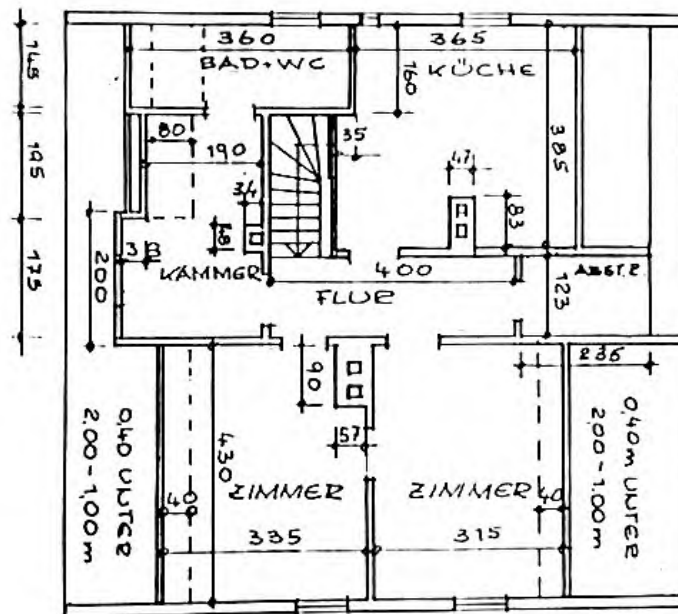
Anlage 3 – Pläne Wohnhaus (unmaßstäbliche Fotos, bearbeitet)



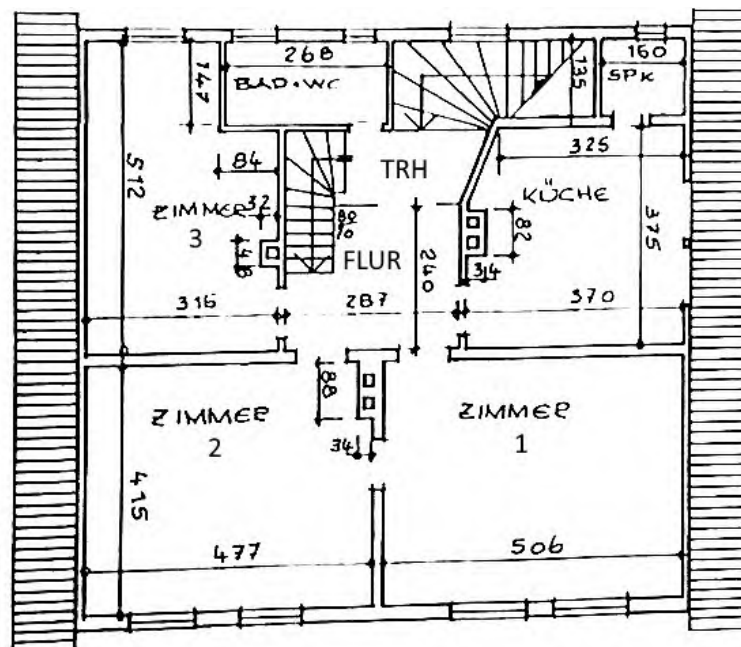
ERDGESCHOSS



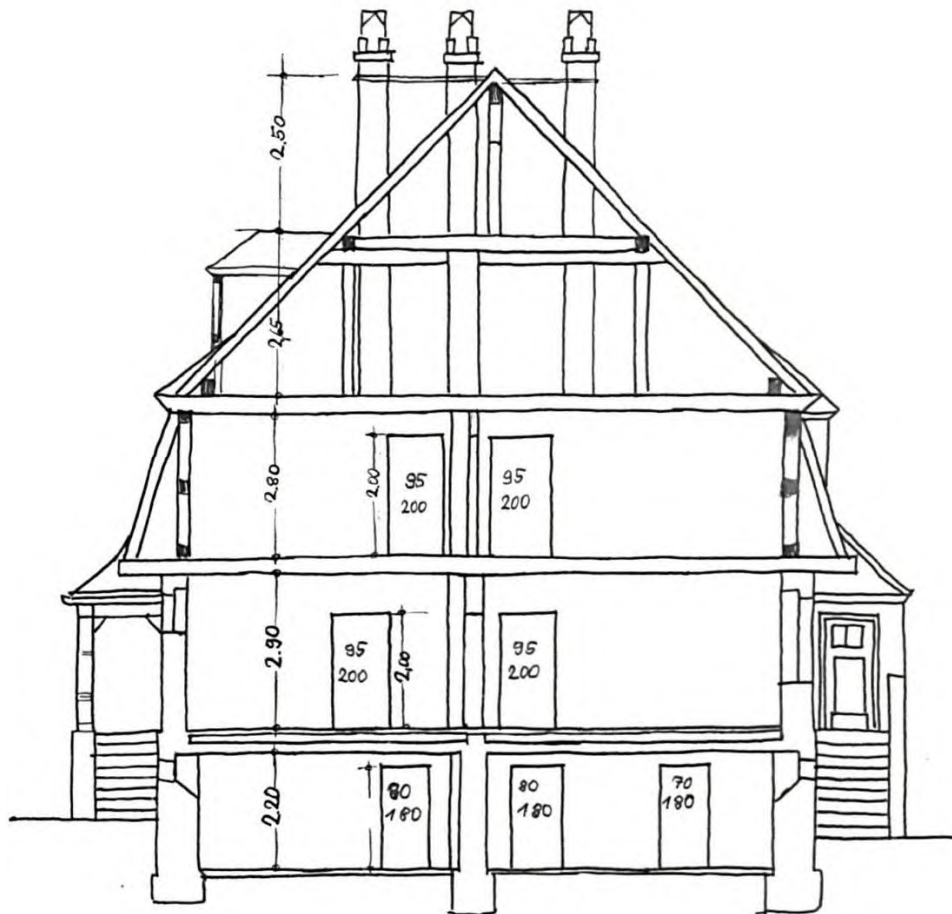
KELLERGECHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT

Anlage 4 – Fotos



02 - von Südosten



03 – Eingang Wohnung EG



04 – von Osten



05 – von Nordosten



06 – Eingang Wohnung OG / DG



07 – von Nordwesten



08 + 09 – Kellereingänge



10 + 11 - Schuppen



12 – Garten

Anlage 5 – Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

Die Maße wurden aus vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und für deren Zweck von ausreichender Genauigkeit.

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Bruttogrundfläche (m²)
--	-----------	------------	--------	------------------------

Wohnhaus					
KG	10,87	10,01		108,81	
	4,00	0,70		2,80	
	-1,45	0,70	0,5	-1,02	
	-1,45	0,70	0,5	-1,02	109,58
EG					109,58
OG					109,58
DG ab Drenpelhöhe 1,25 m	8,37	10,01			83,78
BGF gesamt rd.					413,00

Schuppen					
EG	9,00	4,00			36,00
BGF gesamt rd.					36,00

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)	
EG-Wohnung					
Flur	7,72	1,34			10,34
Zimmer 3	2,70	3,50			9,45
Bad	2,15	3,50			7,53
WC mit Vorraum	0,90	3,50			3,15
Küche	3,70	3,64		13,47	13,21
	-0,32	0,82		-0,26	
Zimmer 1	5,00	4,00			20,00
Zimmer 2	4,71	4,00		18,84	20,44
	-0,20	0,92		-0,18	
	1,10	0,70		0,77	
	1,45	0,70	0,50 (E1)	0,51	
	1,45	0,70	0,50 (E1)	0,51	
gesamt rd.					84,00
OG-Wohnung					
Bad / WC	2,68	1,47	0,50 (E2)		1,97
Flur	2,87	2,40		6,89	6,44
	-0,90	0,50		-0,45	
Küche	3,70	3,75		13,88	13,29
	-0,45	1,35	0,50 (E1)	-0,30	
	-0,34	0,82		-0,28	
Speisekammer	1,60	1,35			2,16
Zimmer 1	5,06	4,15			21,00
Zimmer 2	4,77	4,15		19,80	19,50
	-0,34	0,88		-0,30	
Zimmer 3	3,16	5,12		16,18	14,68
	-0,84	1,60		-1,34	
	-0,48	0,32		-0,15	
gesamt rd.					79,00
DG-Wohnung					
Flur / Abstellraum	5,25	1,23		6,46	5,84
	-1,00	1,23	0,50 (E3)	-0,62	
Küche	3,65	3,85		14,05	11,66
	-0,35	1,60		-0,56	
	-0,47	0,83		-0,39	
	-0,75	3,85	0,50 (E3)	-1,44	
Zimmer links	3,15	4,30		13,55	12,69
	-0,40	4,30	0,50 (E3)	-0,86	
Zimmer rechts	3,35	4,30		14,41	13,03
	-0,57	0,90		-0,51	
	-0,40	4,30	0,50 (E3)	-0,86	
Kammer	1,90	3,68		6,99	6,62
	-0,80	1,95	0,50 (E3)	-0,78	
	-0,34	0,48		-0,16	
	0,33	1,73		0,57	
Bad + WC	3,60	1,55		5,58	4,81
	-1,00	1,55	0,50 (E3)	-0,78	
gesamt rd.					55,00
Wohnfläche gesamt rd.					218,00