

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 26.05.2026
Az.: 7 K 4/26

GUTACHTEN

GG 006/2026

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
sowie ein unbebautes Nachbargrundstück
in 63679 Schotten, Neugasse 6



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum Wertermittlungsstichtag
29.04.2026 ermittelt mit rd.

bebautes Grundstück, Flur 1 Nr. 573:	104.000,00 €
unbebautes Grundstück Flur 1 Nr. 577/1:	660,00 €

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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 Wohnhausgrundstück (Flurstück 573).....	12
4.2.3	Außenanlagen Gartengrundstück (Flurstück 577/1).....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	13
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	14
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.2.2	Bodenwertermittlung	15
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
5.2.4	Sachwertermittlung	17
5.2.4.1	Sachwertberechnung	17
5.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5.2.5	Ertragswertermittlung	24
5.2.5.1	Ertragswertberechnung.....	24
5.2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25

5.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	26
5.2.7	Wert des Teilgrundstücks A	26
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	27
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3.2	Bodenwertermittlung	27
5.3.3	Vergleichswertermittlung	28
5.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
5.3.5	Wert des Teilgrundstücks B	28
5.4	Verkehrswert	29
5.5	Fragen des Gerichts	30
6	Schlussbemerkungen	31
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
7.3	Verwendete fachspezifische Software	32
8	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Neugasse 6 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 1 Nr. 573 mit 94 m ² Flur 1 Nr. 577/1 mit 144 m ²
Bebauung:	<u>Flur 1 Nr. 573</u> Einfamilienhaus Teilkeller (Kriechkeller) / EG / OG / vermutlich ausgebautes Dachgeschoss Baujahr: vermutlich 18./19. Jahrhundert 2002 lt. Bauunterlagen umfangreiche Modernisierungen und kleinere Umbauarbeiten Mauerwerksanbau Gartenseite (vermutlich illegal errichtet), Überbau in öffentlichen Raum. Rückbau wird unterstellt. <u>Flur 1 Nr. 577/1</u> Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
Ausstattungsstandard:	2,4 (geschätzt)
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Bewertung nach äußerem Anschein
Bodenrichtwert:	Flur 1 Nr. 573: 85 €/m ² zum Stichtag 1.1.2026 Flur 1 Nr. 577/1: 6 €/m ² zum Stichtag 1.1.2026
Wertermittlungsstichtag:	29.4.2026
Verkehrswert	<u>Flur 1 Nr. 573:</u> 104.000,00 € Hundertviertausend Euro <u>Flur 1 Nr. 577/1:</u> 660,00 € Sechshundertsechzig Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flur 1 Nr. 573: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus Flur 1 Nr. 577/1: unbebautes, als Garten und Lagerplatz genutztes Grundstück
Objektadresse:	Neugasse 6 63679 Schotten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schotten, Blatt 4522, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Schotten, Blatt 4522, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schotten, Flur 1, Flurstück 577/1, Fläche 144 m²; Gemarkung Schotten, Flur 1, Flurstück 573, Fläche 94 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 24.03.2026, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	29.04.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	29.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Das Betreten des Grundstücks wurde durch die Eigentümerin nicht gestattet.

Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße und vom rückseitigen Stichweg erfolgen

Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt daher die Bewertung nach äußerem Anschein.

Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:500 vom 9.3.2026 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.3.2026 (Aufschrift, Bestandsverzeichnis, Abteilung II) • Baulastenauskunft vom 27.1.2026 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss) • Bebauungsplan (Stadt Schotten) • Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Schotten)

- 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:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schotten (ca. 10635 Einwohner); Stadtteil Schotten (ca. 4.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Fulda <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 276, B 455 <u>Autobahnzufahrt:</u> Wölfersheim A 45 (ca. 23 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Nidda (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Stadtmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Flur 1 Nr. 573:

Straßenfront:

ca. 7,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 14 m;

Grundstücksgröße:

94,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

Flur 1 Nr. 577/1

Straßenfront

ca. 7 m

mittlere Tiefe

ca. 10,50 m

Grundstücksgröße

144 m²

Bemerkung:

rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom,

Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schotten, Blatt 4522, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt)

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 bei einer Preisaufteilung sachgemäß berücksichtigt 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 27.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die DenkXweb, online nicht.

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.

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 wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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 4);

Das Grundstück Flur 1 Nr. 573 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

Das Grundstück Flur 1 Nr. 577/1 ist unbebaut und wird als Garten, bzw. Lagerfläche genutzt.

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 von außen 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.

Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Wohnhaus

historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich 18. / 19. Jahrhundert
2002 lt. Bauunterlagen umfangreiche Modernisierung und kleinere Umbauten im Innenbereich
Teilkeller (Kriechkeller) / EG / OG / vermutlich ausgebautes DG
nicht barrierefrei, offensichtlich unbewohnt

Konstruktion

Keller vermutlich aus Bruchstein-Mauerwerk
sonst Fachwerk mit Holzbalkendecken, teilweise noch mit Lehmgefachen
ca. 52 Grad geneigte Sparrendächer ohne Aufbauten

Fassade

Sockel	Verkleidung mit Naturstein-Polygonalplatten
Wand	nordwestliche Nachbarseite im Rohbauzustand gartenseitiger Nebengiebel ungleichmäßig verschalt, vermutlich mit Biberschwänzen sonst Sichtfachwerk, einzelne Gefache gebrochen, Holz (insbesondere Schwellen) stellenweise stark verwittert stellenweise lose hängende Elektroinstallation
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Sprossen nach historischem Vorbild Außenfensterbänke (Holz mit Blechabdeckung) teilweise schadhaft
Haustür	Holz mit Glasausschnitten aus ca. 1950er / 1960er Jahren ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz
Dach	Betondachsteine, vermutlich Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech, Fallrohre teilweise aus Kunststoff

Besondere Bauteile

überdachte Eingangstreppe

komplette in öffentlichem Straßenraum

5 Steigungen mit Granitbelag, Brüstungen wie Haussockel

vorgehängtes, einfaches Pultdach mit Betondachsteinen

Dachrinne schadhaft

Anbau Gartenseite

teilweise Überbau in öffentlichen Straßenraum

ca. 14 m², eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach und Holzfenstern

nicht fachgemäße, unvollständige Ausführung, mehrfach schadhaft

vermutlich illegal errichtet, **Rückbau wird unterstellt**

Innenausstattung

nur gartenseitiger Anbau von außen einsehbar, daher keine Aussage möglich

Raumhöhen lt. Planunterlagen EG und OG ca. 2,15 – 2,20 m, Kriechkeller ca. 1,35 m

vermutlich Gasheizung

vermutlich Entrümpelung erforderlich

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

4.2.2 Außenanlagen Wohnhausgrundstück (Flurstück 573)

komplett überbaut

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter unklar) werden unterstellt

4.2.3 Außenanlagen Gartengrundstück (Flurstück 577/1)

Grasland, Einzelbüsche und -Bäume

stellenweise gepflastert, diverse Holzzäune

veraltete Blechgarage mit provisorischem Vordach

komplett vernachlässigt, mehrfach schadhaft

Entrümpelung erforderlich

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Neugasse 6 zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schotten	4522	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schotten	1	577/1	144 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schotten	4522	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schotten	1	573	94 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	94 m ²
B	unbebaut (hausnahes Gartenland)	144 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		238 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.2.1 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/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)	=	300 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	94 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	29.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	Mittelhaus	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	94	× 1,150	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	geschlossen	× 0,900	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 87,98 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 87,98 €/m²	
Fläche	× 94 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.270,12 € rd. 8.270,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 insgesamt **8.270,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

300 m²=1,17; 150 m²=1,35

Umrechnungskoeffizient: $1,35 / 1,17 = 1,15$

E2

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Da das Bewertungsgrundstück jedoch nur in geschlossener Bauweise (d. h. mit zweiseitiger Grenzbebauung) bebaut bzw. bebaubar ist, bestehen Nachteile gegenüber einem freistehenden Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Bodenwertabschlag zu berücksichtigen.

Gewählt: – 10%

5.2.4 Sachwertermittlung

5.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	621,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	186,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	118.006,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	228.223,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	228.223,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		50,75 %
• Faktor	x	0,4925
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.400,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		112.400,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	115.400,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.270,00 €
vorläufiger Sachwert	=	123.670,12 €
Sachwertfaktor	x	1,43
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	176.848,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	75.700,00 €
Sachwert	=	101.148,27 €
	rd.	101.000,00 €

5.2.4.2 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. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	24,5 %	52,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	23,0	132,25
2	640,00	24,5	156,80
3	735,00	52,5	385,88
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			674,93
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		674,93 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	×	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	620,94 €/m ² BGF
	rd.	621,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
überdachte Eingangstreppe	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.500,00 €

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschluss Kanal und Wasser	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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 Instandhaltungssaus 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 nach Schätzung des Sachverständigen 1900 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 10,5 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	1,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		10,5	0,0		

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

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 angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben der Gutachterausschüsse des Vogelsbergkreises und des Main-Kinzig-Wetteraukreises abgeleitet

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.
Baumängel	-37.000,00 €
• Verkleidung Außenwand nordwestliche Nachbarseite	-17.000,00 €
• Sanierung Fachwerk (Gefache und Schwellen)	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-38.700,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €
• Mietminderung (E21)	-18.700,00 €
• Entrümpelung	-7.000,00 €
• Abbruchkosten Anbau Rückseite	-3.000,00 €
Summe	-75.700,00 €

Erläuterung:

E 21: Mietminderung

Mindermiere (siehe Anlage 6)

Gemäß Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR) wurde ein Korrekturfaktor für die Mietminderung von 0,90 ermittelt. Dies entspricht einem Abschlag der ermittelten Vergleichsmiete für das Wohnhaus von 10%.

Da diese Mietminderung wird sowohl im Ertragswert- als auch im Sachwertverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) in Ansatz gebracht.

Die Mindermiere wird mittels Liegenschaftszinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Miete Wohnhaus:	9.918 €/anno
Bewirtschaftungskosten 27%	
Reinertrag	7.240 €
Mietminderung:	10%
Liegenschaftszinssatz:	1,5%
Vervielfältiger:	25,879
Mietminderung:	$7.240 \text{ €} \times 10\% \times 25,879 = 18.736 \text{ €}$

Die Mietminderung beträgt rd. 18.700 €

5.2.5 Ertragswertermittlung

5.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	145,00		5,70	826,50	9.918,00
Summe			145,00	-		826,50	9.918,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.918,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.677,86 €
jährlicher Reinertrag	= 7.240,14 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 8.270,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 124,05 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.116,09 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 184.157,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.270,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 192.427,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 192.427,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 75.700,00 €
Ertragswert	= 116.727,29 €
	rd. 117.000,00 €

5.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Grundrisspläne 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.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietwertkalkulator Hessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmWertV 21			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
	145	14,40 €	2.088,00 €
<u>Verwaltungskosten</u>			
	1	367,00 €	367,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	9.918,00 €	198,36 €
Summe			2.653,36 €
bezogen auf Rohertrag			0,2675
BWK			rd. 27%

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben der Gutachterausschüsse des Vogelsbergkreises und des Main-Kinzig-Wetteraukreises abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **101.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **117.000,00 €**
ermittelt.

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[101.000,00 € \times 0,900 + 117.000,00 € \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } \underline{\underline{104.000,00 €}}$.

5.2.7 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026 mit rd.

104.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2026
Entwicklungsstufe	=	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
Grundstücksfläche (f)	=	144 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	29.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 6,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	144	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 6,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	6,00 €/m²	
Fläche	×	144 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	864,00 €	
	rd.	<u>864,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 insgesamt **864,00 €**.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		864,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	800,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.664,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.664,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Vergleichswert	=	664,00 €
	rd.	664,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einzäunung (Jägerzaun)	300,00 €
Gartenhütte (Seecontainer)	500,00 €
Summe	800,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.000,00 €
• Grundstücksräumung -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

5.3.5 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **664,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 mit rd.

660,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	94,00 m ²	104.000,00 €
B	unbebaut (hausnahes Gartenland)	144,00 m ²	660,00 €
Summe		238,00 m ²	104.660,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Neugasse 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4522	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	1	573

und das Grundstück Flur 1 Nr.577/1 (Garten-/Lagergrundstück)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4522	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	1	577/1

wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026 mit rd.

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

5.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
nicht bekannt, Gebäude ist leerstehend

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?
trifft nicht zu, da kein Wohnungs-/Teileigentum

Gewerbebetrieb?
nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?
nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?
Keine Aussage, da Bewertung nach äußerem Anschein

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 26. Mai 2026

H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seemen
Tel. 06045 / 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

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
- [6] Immobilienmarktbericht 2025 für den Vogelsbergkreis

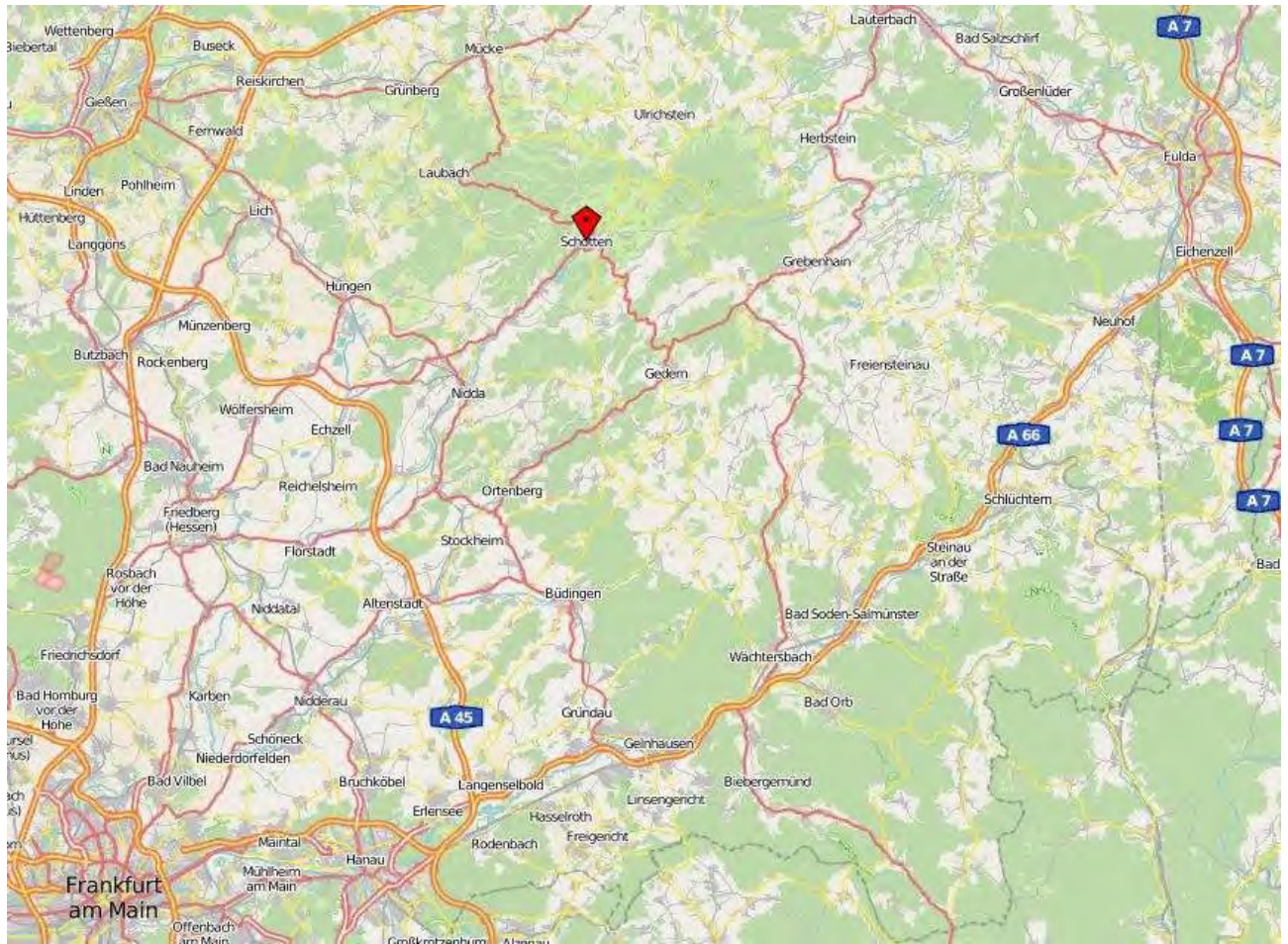
7.3 Verwendete fachspezifische Software

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 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Berechnung Bruttogrundfläche und Wohnfläche

Anlage 1 – Straßenkarte



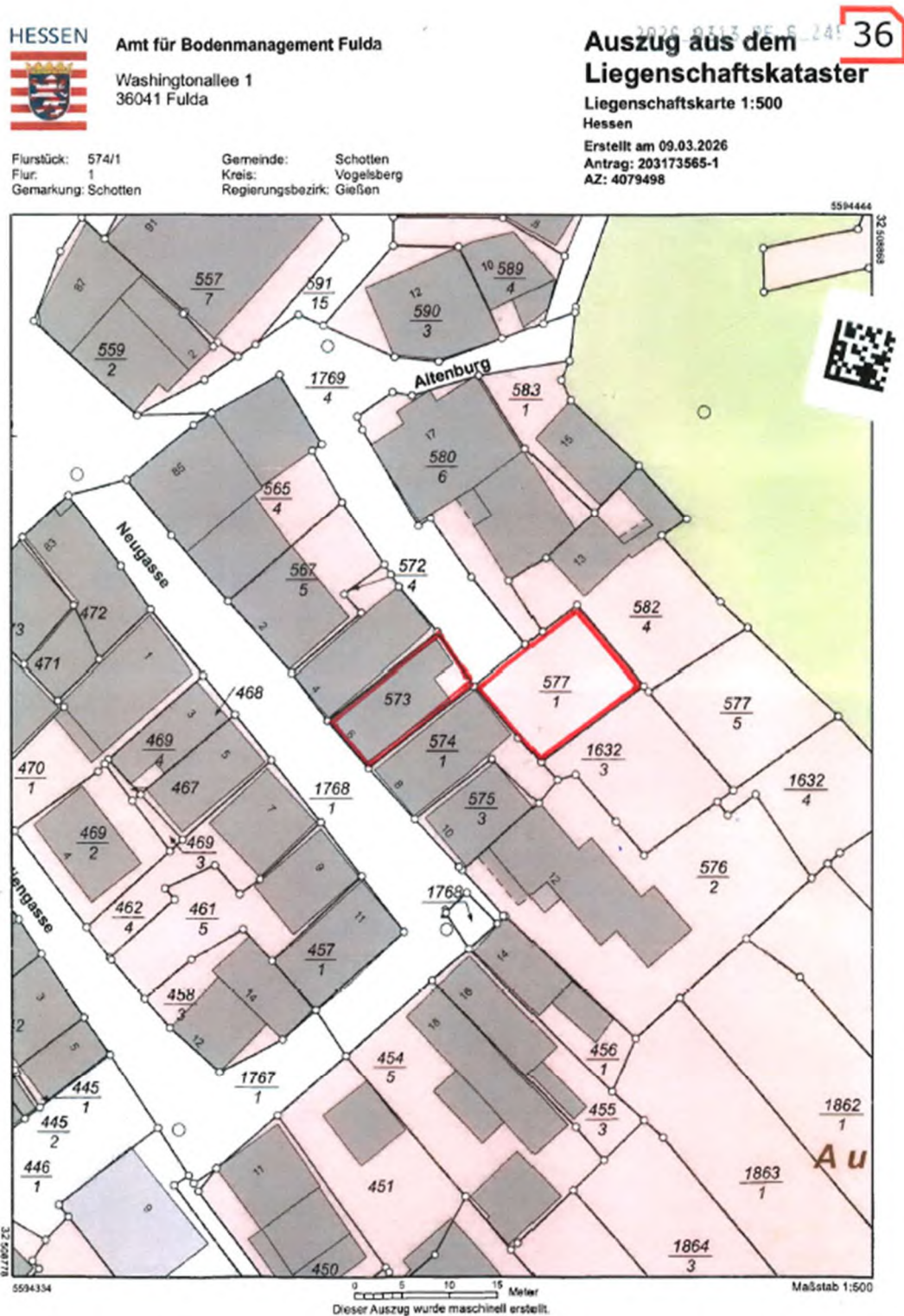
Quelle: OpenStreetMap, online

Anlage 2 – Stadtplan

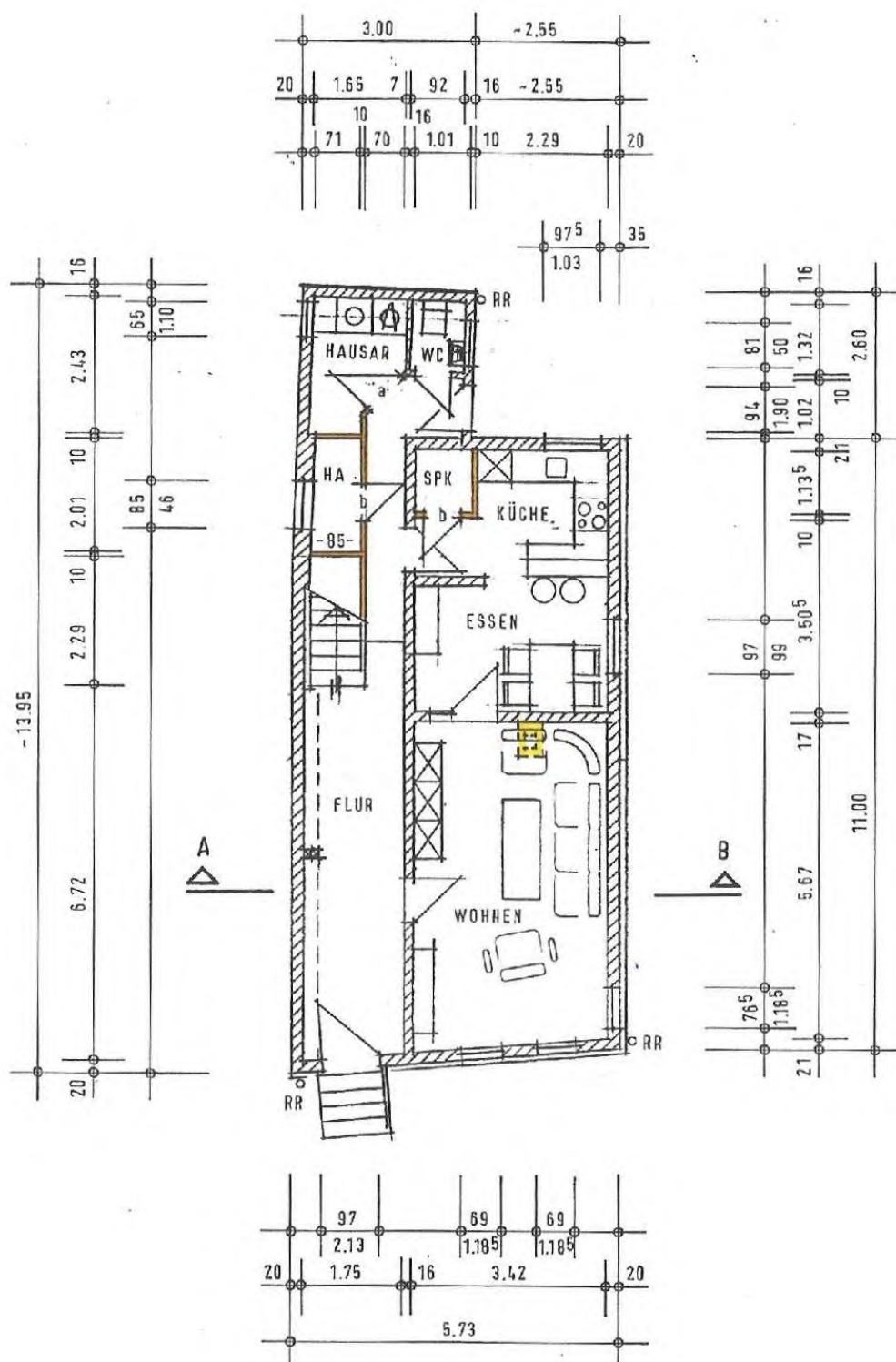


Quelle: OpenStreetMap, online

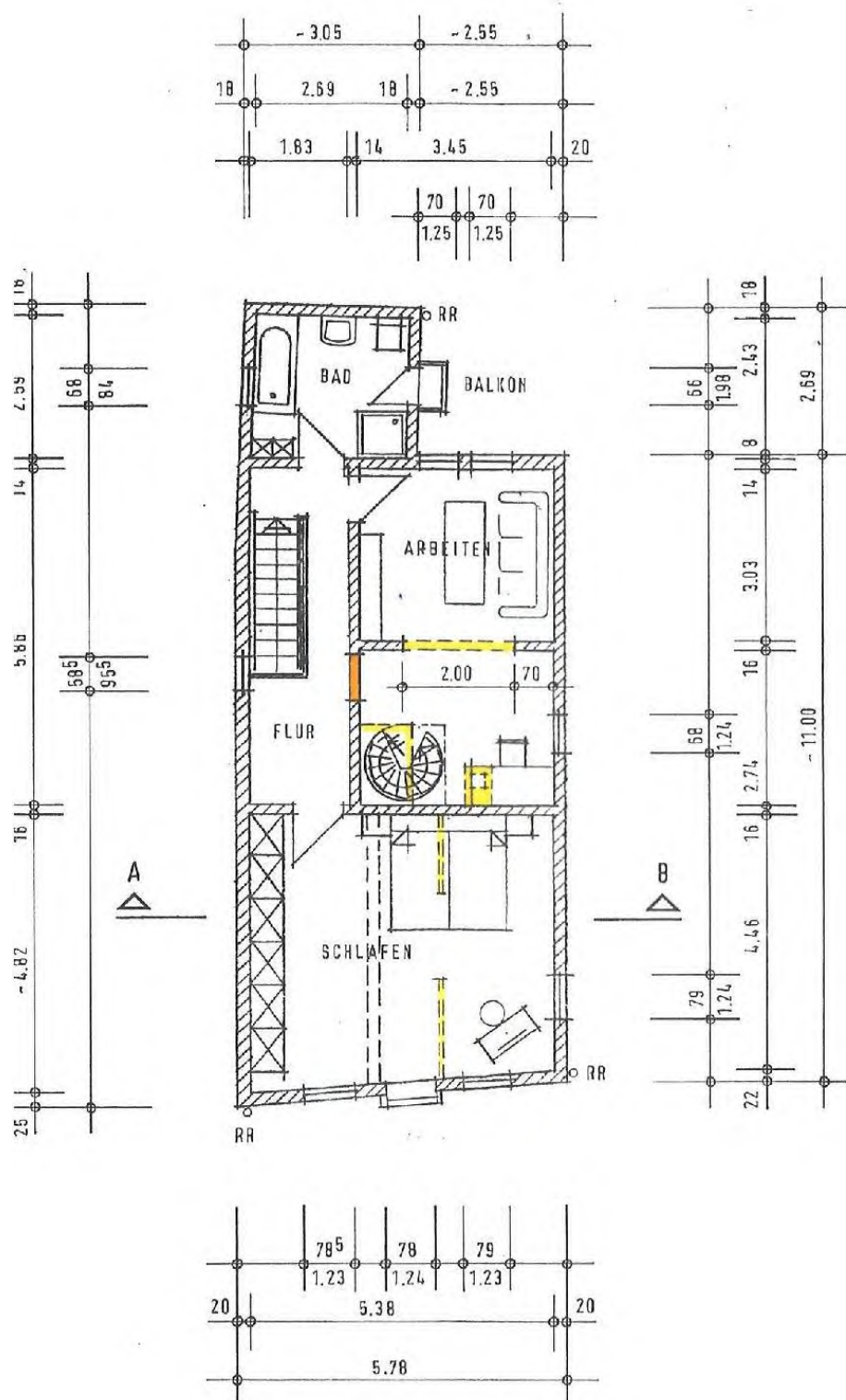
Anlage 3 – Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



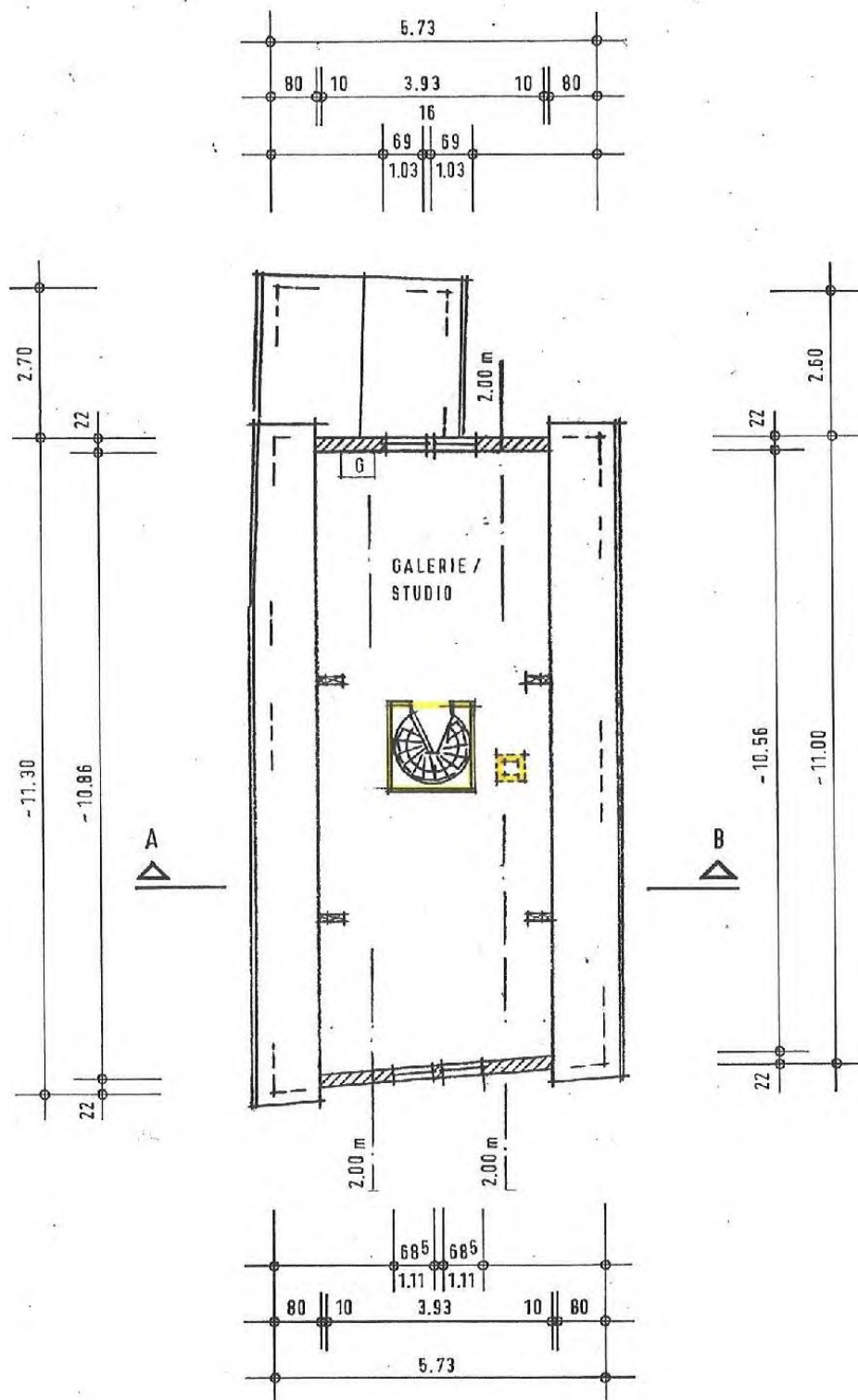
Anlage 4 – Pläne Wohnhaus (unmaßstäblich, aus Bauakte, Stand 2002 ohne Anbau)



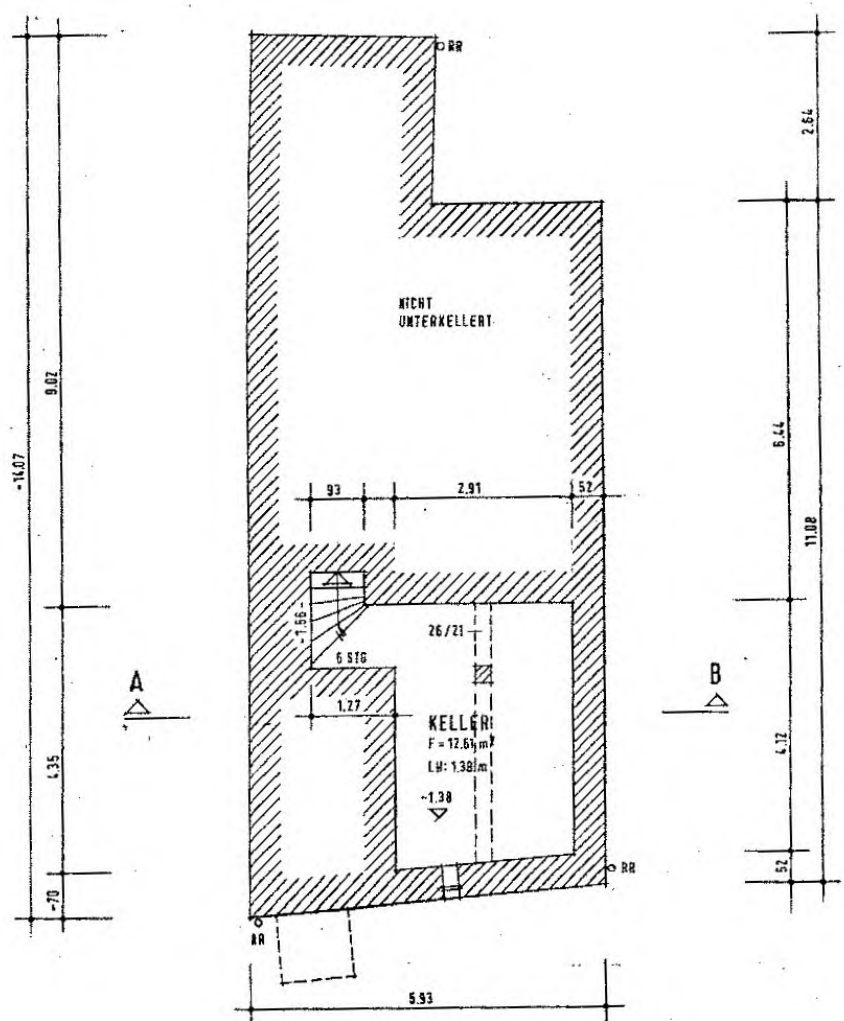
ERDGESCHOSS



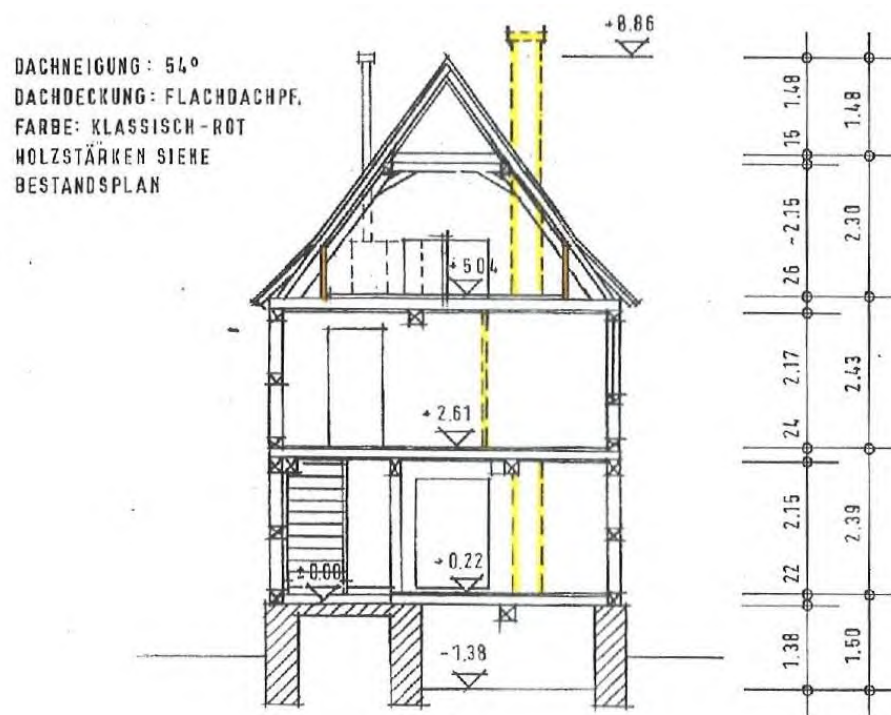
OBERGESCHOSS



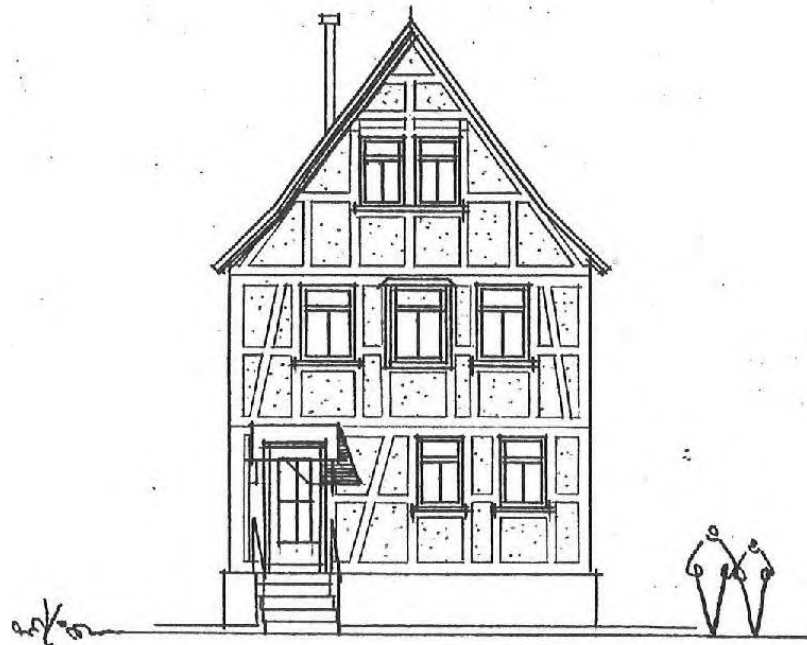
DACHGESCHOSS



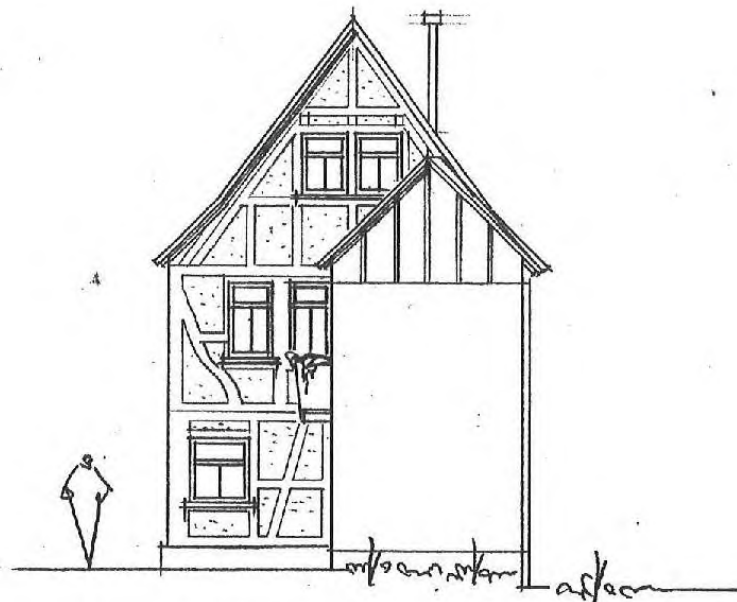
KELLER



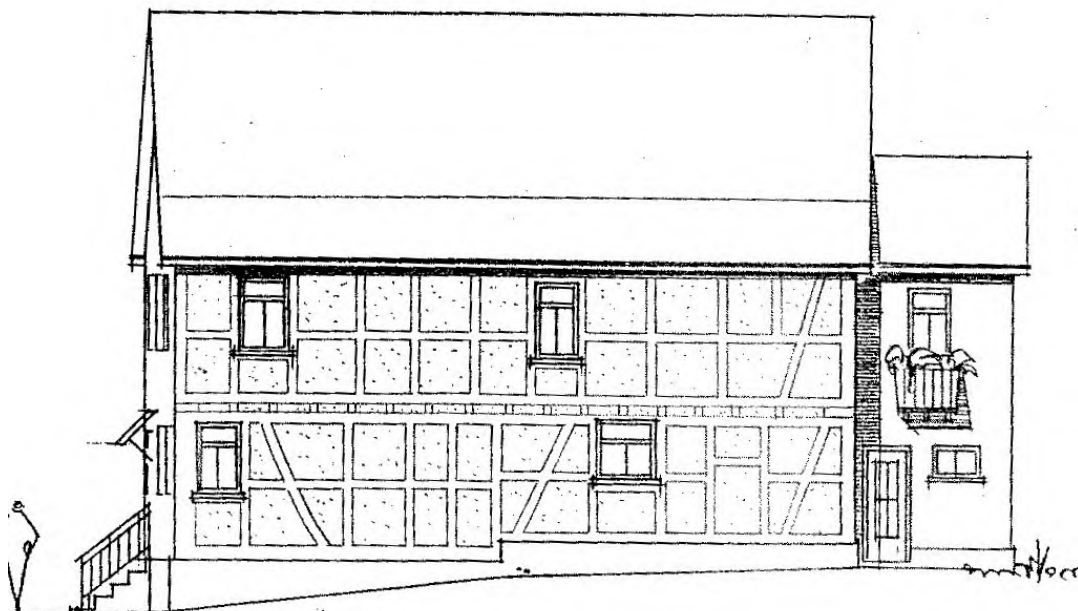
SCHNITT



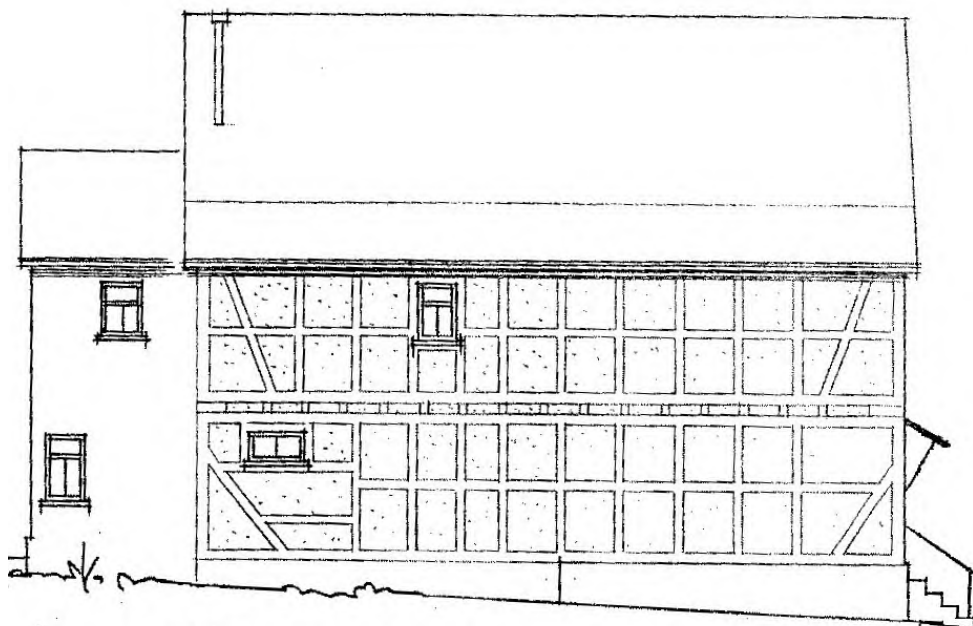
SÜDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



NORDWESTANSICHT

Anlage 5 – Fotos

STRASSENSEITE:



02 – von Westen



03 – von Südwesten



04 – Eingangsbereich



05 – von Süden

ANBAU RÜCKSEITE:



06 – von Osten



07 – von Nordosten



08 – Eingangsbereich



09 - von Norden

GARTENGRUNDSTÜCK:



10 – Gesamtansicht von Nordwesten



11 – linke Seite



12 – rechte Seite

Anlage 6 – Bruttogrundflächenberechnung / Wohnflächenberechnung

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

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Nach vorliegenden Bauplänen bzw. Ergänzungsaufmaß

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	BGF (m²)	
KG kann vernachlässigt werden					0,00
EG	5,75	13,95		80,21	71,82
	-5,75	0,45	0,50	-1,29	
	-0,20	4,70	0,50	-0,47	
	-2,55	2,60		-6,63	
OG					71,82
DG ab Drenpelhöhe 1,20 m	3,75	11,25			42,19
gesamt rd.					186,00

Anbau (unterstellter Rückbau)	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	BGF (m²)	
EG	5,55	1,25		6,94	13,57
	2,55	2,60		6,63	
gesamt rd.					14,00

WOHNFLÄCHE

Aus vorliegenden Bauunterlagen entnommen, nach Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR) ergänzt:

Wohnhaus ohne Anbau		aGF WoFIV (m²)		Faktor WMR		aGF WMR (m²)
EG	Wohnen	19,82	58,29	0,88 (E1)		51,30
	Flur	16,52				
	Küche / Essen	14,54				
	Speisekammer	1,15				
	WC	1,21				
	Hausarbeit	3,48				
	HAR	1,57				
OG	Bad	6,86	58,37	0,88 (E1)		51,37
	Arbeiten	18,37				
	Flur	8,18				
	Schlafen	24,96				
DG	Studio		27,92			27,92
gesamt rd.			145,00			131,00

E1 - Raumhöhe 2,15 m - 2,20 m

Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:

$$k = \frac{\text{aGF WMR}}{\text{aGF WoFIV}} = \frac{131,00}{145,00} = 0,90$$

Dies entspricht einem Abschlag am Vergleichsmietwert von rd.

10%