

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 11.06.2025
Az.: 7 K 5/25

GUTACHTEN

GG 015/2025

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG des im Wohnungsgrundbuch von Wenings, Blatt 1627 eingetragenen **151/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63688 Gedern / Wenings, Am Bäders 41, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG** und einem **Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz** im Aufteilungsplan jeweils mit Nr.5 bezeichnet.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 16.4.2025 ermittelt mit rd.

116.000,00 €**Ausfertigung Nr. PDF**

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen,
sowie einer PDF-Datei.

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	8
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	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifische Regelungen....	11
4.2.1	Gemeinschaftliches Eigentum	11
4.2.1.1	Gebäude	11
4.2.1.2	Außenanlagen.....	12
4.2.2	Wohnungseigentum Nr. 5	13
4.2.2.1	Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 5	13
4.3	Teilungserklärung / Sonstiges.....	13
4.4	SONSTIGES:	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	14
5.4	Bodenwertermittlung	15
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16

5.5	Vergleichswertermittlung.....	17
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	17
5.5.2	Vergleichswert.....	18
5.6	Ertragswertermittlung.....	19
5.6.1	Ertragswertberechnung.....	19
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	21
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	21
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	21
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	21
5.7.4	Verkehrswert.....	22
5.7.5	Fragen des Gerichts.....	22
6	Schlussbemerkungen.....	23
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
8	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Kurzbeschreibung des Objekts


Adresse:	Am Bäders 41 63688 Gedern / Wenings
Gemarkung:	Wenings Flur 1 Nr. 659 mit 814 m ²
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten teilausgebautes KG / EG / OG / ausgebautes DG Baujahr 1994 größtenteils Originalausstattung
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 151/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 5 Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 5
Standard:	3,0
Besichtigung:	Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum konnten vollständig besichtigt werden
Bodenrichtwert:	75 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	20.5.2025
Verkehrswert:	116.000,00 € in Worten: Hundertsechszehntausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Am Bäders 41 63688 Gedern / Wenings
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wenings, Blatt 1627
Katasterangaben:	Gemarkung Wenings, Flur 1, Flurstück 659, Fläche 814 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 27.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	20.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück, das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• der Eigentümer
Eigentümer:	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftsskizze vom 19.2.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.3.2025 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I+II)• Baulastenauskunft vom 3.3.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 5.4.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Teilungserklärung (Grundbuchamt)• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Stadt Gedern)• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Schotten)• Auszug aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss)

- 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:	Gedern (ca. 7540 Einwohner); Stadtteil Wenings (ca. 1227 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Hanau, Frankfurt <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 275 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 – Altenstadt, A 66 – Gründau (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Glauburg-Stockheim (ca. 20 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 80 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Grundschulen und Hausarzt in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schule ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig; im Straßenverlauf von Süd nach Nord ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 20 m + 25 m;

mittlere Tiefe:
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 814,00 m²;

Bemerkungen:
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 31.03.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wenings,
Blatt 1627, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. 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 be-
kannt.
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 3.3.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Nr.02-In der Bäderswiese, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
Einzelhausbebauung

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 telefonisch 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 3+4);

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 10 Stellplätze und Garagenplätze.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 sowie WEG-spezifische Regelungen

4.2.1 Gemeinschaftliches Eigentum

4.2.1.1 Gebäude

freistehendes 6-Familienhaus (Zweispänner), Baujahr 1994
teilausgebautes UG / EG / OG / ausgebautes DG
größtenteils in Originalausstattung, nicht barrierefrei

Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Mauerwerksbau (Außenwände 36,5 cm stark) mit Fertigbetondecken, Betontreppen
35 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel und Aufbauten

Fassade

Sockel	Glattputz, farbig abgesetzt, Spritzschutzstreifen Feuchteschäden im Sockelbereich der UG-Wohnung erkennbar
Wand	Rauputz mit Anstrich auf Südseite insbesondere über Fenstern mehrfach vergraut, einzelne leichte Risse stellenweise Elektroinstallation auf Putz
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Naturstein, Oberfläche teilweise verwittert Kellerfenster mit Mäusegittern Kunststoff-Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten
Haustür	zweiflügelig aus Stahl mit Isolierglasfüllung (Drahtglas) Türsprechanlage

Dach Betondachsteine, vermutlich mit baujahresgemäßer Zwischensparrendämmung
Entwässerung aus Zinkblech
Kaminkopf verschiefert (vermutlich aus 2019)

Besondere Bauteile

Eingangstreppe
3 Steigungen Beton-Blockstufen, Vorpodest mit Betonpflaster
einseitig Edelstahl-Geländer
Eingangsstufe mit Granitbelag

Innenausstattung

Treppenhaus Rauputz mit Anstrich an Wand und Decke
Boden- und Treppenbelag aus Travertin
innenseitig Stahlgeländer mit Anstrich und Kunststoff-Handlauf
beschichtete MDF-Paneele an der Schräge

UG größtenteils einfacher Wandputz mit Anstrich
Rohbetondecke mit Anstrich
Stahltüren
Auf-Putz-Installation

Mieterkeller Estrichboden mit Anstrich
Lattenverschläge

Flur / Waschkeller
Bodenfliesen

Haustechnik

Heizung aus 1994 Rohinstallation
8000 Liter unterirdischer Öltank Fa. Haase, letzte Prüfung 06/2022

 aus 2019 Öl-Zentralheizung Fa. Solvis
20 kW Brennwertkessel mit 718 Liter Pufferspeicher

 warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt
nach Wohnungen getrennte Zähler

Elektro / Sanitär
dem Baujahr entsprechend
getrennte Stromzähler
Wasseruhren in jeweiligen Nutzungseinheiten

Energieeffizienz

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

4.2.1.2 Außenanlagen

Hof mit Beton-Verbundpflaster / 10 Stellplätze mit Rasengittersteinen
Rasenfläche / einzelne Pflanzrabatte / Einzelbüsche / ca. 75 cm hohe Stützmauer aus Pflanzsteinen
Mülltonnen in Blechschuppen auf einem Stellplatz
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

4.2.2 Wohnungseigentum Nr. 5

lt. Eigentümer seit Oktober 2024 leerstehend, unvollständig geräumt

Innenausstattung

OG	größtenteils	übliche Raumhöhe Laminatboden über ursprünglichem Bodenbelag, unsaubere Detailausbildung Wand- und Deckentapete mit Anstrich Innenfensterbänke aus Travertin, mehrfach beklebt glatte Holztüren, mehrfach unsauber gestrichen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
	Bad	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen, Silikonfugen erneuerungsbedürftig Waschtisch / WC an Vorwand (Deckel fehlt) / Badewanne / Dusche Handtuchrockner
	Kochen	glatt beschichtete Einbauküche (neueren Datums)
UG	Kellerraum	siehe Gemeinschaftseigentum

Besondere Bauteile

	Balkon	ehemaliger Fliesenbelag entfernt Edelstahlgeländer mit satinierter Glasfüllung (neueren Datums)
--	--------	--

4.2.2.1 Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 5

Beschreibung siehe Außenanlagen

4.3 Teilungserklärung / Sonstiges

Es gilt die Teilungserklärung des Notars Helmut Nüchter in Friedberg vom 11.05.1994 (Urkundenrolle-Nr. 466 für das Jahr 1994/N/Vo).

Im Rahmen der Eigentümerversammlung am 04.03.1996 (Protokoll Notar Rolf Kärcher in Friedberg, Nr. 191 der Urkundenrolle für 1996) wurde der lt. Teilungserklärung bestellte Verwalter abberufen.

Lt. Angabe beim Ortstermin ist aktuell ein Verwalter bestellt.

Im Gutachten wird unterstellt, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.

4.4 SONSTIGES:

Glasfaser vermutlich in Planung

Laut Eigentümer ist ein Verwalter bestellt, vermutlich ein Herr Weber, genauere Angaben konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 151/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63688 Gedern / Wenings, Am Bäders 41 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit 5 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Wenings	1627		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wenings	1	659	814 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	814 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	814	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 75,00 €/m²	

Fläche	×	814 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.050,00 €	
		rd. 61.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 insgesamt **61.100,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises liegen keine Aktualisierungen der Bodenrichtwerte gegenüber denen des Stichtags 1.1.2024 vor.

Es ist daher der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2024 für die Wertermittlung anzusetzen.

E2

Eine Anpassung der Grundstücksgröße ist nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorzunehmen.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 151/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	61.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	61.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 151/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.226,10 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.226,10 €	
	rd. 9.230,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 **9.230,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Vom Gutachterausschuss wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung mit insgesamt zehn mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt. Davon wurden drei Ausreißer von vorn herein ausgeschlossen.

Aus den restlichen sieben Kaufpreisen wurde der Mittelwert gebildet und mittels Ausschlusskriterien (Faktor 1,3 und 0,7) ein **Vergleichsfaktor mit 1.259,18 €/m²** ermittelt.

Für den Stellplatz wurde der im Immobilienmarktbericht als Wiederverkaufswert der Wert von **8.500,00 €** angesetzt (siehe Tabellenrechnung).

Nr	Kaufpreis	Wohnfläche [m ²]	Preis/m ²	Preis/m ²	Preis/m ²	Preis/m ²
1	86.760,00 €	66,93	1.296,28 €	1.296,28 €	1.296,28 €	1.296,28 €
2	105.535,00 €	83,00	1.271,51 €	1.271,51 €	1.271,51 €	1.271,51 €
3	117.702,00 €	94,70	1.242,89 €	1.242,89 €	1.242,89 €	1.242,89 €
4	104.212,00 €	85,00	1.226,02 €	1.226,02 €	1.226,02 €	1.226,02 €
5	152.000,00 €	82,00	1.853,66 €	1.853,66 €	1.853,66 €	
6	191.000,00 €	92,00	2.076,09 €			
7	177.000,00 €	89,55	1.976,55 €	1.976,55 €		
	Summe		10.943,00 €	8.866,91 €	6.890,36 €	5.036,70 €
	Mittelwert		1.563,29 €	1.477,82 €	1.378,07 €	1.259,18 €
		Faktor 1,3	2.032,27 €	1.921,16 €	1.791,49 €	1.636,93 €
		Faktor 0,7	1.094,30 €	1.034,47 €	964,65 €	881,42 €

Aus der Kaufpreissammlung wird ein Wert von 1.259 €/m² Wohnfläche abgeleitet
Für den Stellplatz wird ein Wert von 8.500,00 € angesetzt.

Pkw-Stellplätze

Hinweis: Evtl. vorhandene Pkw-Stellplätze wurden vom Kaufpreis abgezogen und sind somit im Quadratmeterpreis für Wohnfläche nicht enthalten. Sofern keine Werte für Pkw-Stellplätze in den Verträgen angegeben waren, wurden Pauschalwerte abgezogen.

	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz frei	
	Neubau	Wiederverkauf	Neubau	Wiederverkauf	Neubau	Wiederverkauf
2024	22.000	15.000	20.000	13.500	10.000	8.500
2023	21.000	16.000	18.500	12.500	9.500	8.000
2022	19.000	15.000	16.500	11.000	8.500	8.000
2021	17.500	13.000	15.000	11.500	8.000	6.500

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.259,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.259,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 84,00 m ²	
Zwischenwert	= 105.756,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 8.500,00 €	Stellplatz
vorläufiger Vergleichswert	= 114.256,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 114.256,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.481,50 €	
Vergleichswert	= 109.774,50 € rd. <u>110.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.

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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-151,00 €
• Feuchtschäden im Sockelbereich UG-Wohnung (Bild 6)	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-830,50 €
• Erneuerung Fassadenanstrich Südseite (Bild 7)	-5.500,00 €	
Summe		-981,50 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
• allgemeiner Instandhaltungsstau	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.500,00 €
• teilweise Entrümpelung der Wohnung	-1.500,00 €	
Summe		-3.500,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung OG	84,00		6,95	583,80	7.005,60
	2	Kfz.-Stellplätze		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			84,00	1,00		603,80	7.245,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.245,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.811,40 €
jährlicher Reinertrag	= 5.434,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 9.230,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 267,67 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.166,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,174
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 119.729,17 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.230,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 128.959,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 128.959,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.481,50 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.477,67 €
	rd. 124.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt (Anlage 5).

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Mietwertkalkulator Hessen weist für gleichwertige Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung (Standard 2,5) eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,95 €/m² aus.

Diese Miete wird für die Wertermittlung angesetzt

Für den Stellplatz wird eine Miete von 20,00 € für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten BWK nach ImmoWertV 21			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnung	84	14,00 €	1.176,00 €
Stellplatz	1	16,00 €	16,00 €
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohnung	1	429,00 €	429,00 €
Stellplatz	1	15,00 €	15,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	7.245,60 €	144,91 €
Summe			1.780,91 €
bezogen auf Rohertrag			0,2458
BWK		rund	25%

Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Main-Kinzig- und den Wetteraukreis sind keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Hilfsweise werden daher die Werte aus dem Vogelsbergkreis (ähnlich strukturiert wie der Wetteraukreis) übernommen.

Dort ist für Wohnungseigentum ein LZS von 2,9 % ausgewiesen.

Dieser Wert wird für die Wertermittlung übernommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **110.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **124.000,00 €**
ermittelt.

5.7.3 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 21).

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[124.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 110.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = \text{rd. } 116.000,00 \text{ €}$.

5.7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 151/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63688 Gedern / Wenings, Am Bäders 41 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wenings	1627	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wenings	1	659

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

116.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzehntausend Euro)

geschätzt.

5.7.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
Nein, das Grundstück ist eigengenutzt

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?
laut Auskunft des Eigentümers ein Herr Weber, näheres konnte nicht in Erfahrung gebracht werden

Gewerbebetrieb?
nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?
nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?
Keine Anzeichen bei der Ortsbesichtigung ersichtlich

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden?
Nach Auskunft der Eigentümerin nichts bekannt.

Energieausweis?
liegt nicht vor

Altlasten?
nach Aussage der Eigentümerin sind keine 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.

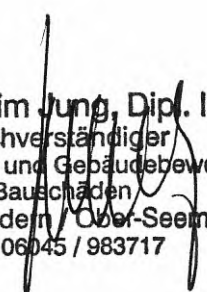
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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 12. Juni 2025


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 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411)

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)

WoFlV:

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 die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

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 2024

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 05.06.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 1a: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse, Ansichten und Schnitt
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung