

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 22.04.2025
Az.: 7 K 7/25

GUTACHTEN

06/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück**
in **63674 Altenstadt – Lindheim, Heugasse 12**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 17.04.2025** ermittelt mit rd.

103.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inklusive 5 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Gebäude	7
5.3	Außenanlagen	9
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Grundstücksdaten	10
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
6.3	Bodenwertermittlung	11
6.4	Sachwertermittlung	12
6.5	Ertragswertermittlung	13
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	14
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
6.8	Verkehrswert	19
7	Schlussbemerkungen	20
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
9	Anlagen	22
9.1	Straßenkarte und Stadtplan	22
9.2	Liegenschaftskarte	23
9.3	Grundriss-Skizzen Wohnhaus	24
9.4	Fotos	25
9.5	Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung	33

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse: 63674 Altenstadt - Lindheim
Heugasse 12

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lindheim
Blatt 2568, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Lindheim
Flur 1, Flurstück 115/1 (318 m²)

Bebauung: Hofreite aus vermutlich 19. Jahrhundert

Wohnhaus:

nach Modernisierungen in 1950er und 1980er Jahren:
gewichtetes Baujahr ca. 1955,
nach begonnener Modernisierung seit Juni 2024 leerstehend,
im aktuellen Zustand nicht bewohnbar, teilgeräumt
teilunterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes DG
Wohnfläche rd. 101 m², niedrige Deckenhöhen
nicht barrierefrei

Scheune:

regionaltypische Scheune mit Stalleinbau
vermüllt, Räumung erforderlich

Bodenrichtwert: 140 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)

Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025

Verkehrswert: rd. 103.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 31.03.2025

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- eine Vertreterin der Gläubigerbank

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 31.03.2025
- Liegenschaftskarte vom 27.02.2025
- Baulastauskunft vom 07.03.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Flächennutzungsplan, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Altstadt, online am 03.04.2025)
- Grundriss-Skizzen (selbst)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Gemeinde Altstadt, Ortsteil Lindheim
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Friedberg
Bundesstraße:	B 521
Autobahnzufahrt:	Altstadt (A45)
Bahnhof:	Regionalbahn im Ort
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	gewachsener historischer Ortskern
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	größtenteils ehemals landwirtschaftliche Hofreiten, Wohnnutzung
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	nahezu eben, Zufahrt von Westen

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	ungleichmäßig, langgestreckt Breite ca. 5 m -12 m, Tiefe ca. 33 m Größe 318 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	wenig befahrene Anliegerstraße Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom über Dachständer Trinkwasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch eigene und Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser:	Soweit ersichtlich, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden. Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten. Diesbezügliche Untersuchungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt (Stand 07/2020): gemischte Baufläche

Bebauungsplan: Aufgrund der gewachsenen Bebauung ist davon auszugehen, dass kein Bebauungsplan existiert und die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Wesentliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar.
Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand bezüglich Erschließungseinrichtungen: Frei. Das Grundstück ist voll erschlossen. Straßenbeiträge erhebt die Gemeinde Altstadt nicht mehr.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaut und steht seit ca. Juni 2024 leer.
Das Wohnhaus ist aufgrund nicht abgeschlossener Modernisierungen nicht bewohnbar, die Scheune vermüllt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben des Eigentümers. Bauunterlagen lagen nicht vor. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Rückseite der Scheune war nicht einsehbar. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass hier keine wertbeeinflussenden Besonderheiten vorhanden sind.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Gebäude

regionaltypische Hofreite, vermutlich aus 19. Jahrhundert

5.2.1 Wohnhaus

teilunterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes DG
im aktuellen Zustand nicht bewohnbar, teilgeräumt, nicht barrierefrei

Konstruktion

soweit erkennbar, größtenteils aus Baujahr
größtenteils Ziegelmauerwerk, teilweise Fachwerk
über KG ausbetonierte Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecken mit Lehmfüllung, teilweise uneben
über Hauptbau ca. 52 Grad geneigtes Sparrendach,
stellenweise mit geringen Querschnitten, stellenweise abgebeilt (ehemaliger Schädlingsbefall)
über Anbau Pultdach

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich aus ca. 1980er Jahren, keine Fassadendämmung Sockel aus Glattputz, farbig abgesetzt, mehrfach Feuchteschäden mit Abplatzungen
Fenster	Holz mit Isolierglas aus ca. 1980er Jahren, Neuanstrich erforderlich ca. 50% mit vorgesetzten Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Betonwerkstein (ca. 1950er Jahre)
Haustür	aus 1950er Jahren, Holz mit Glasausschnitt in Betonwerkstein-Gewände
Balkontür	einfache Hebetür aus Holz mit Einfachglas, liess sich bei Ortstermin nicht öffnen
Dach	Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Bieberschwanz-Deckung aus ca. 1980er Jahren, stark bemoost Dachanschlüsse stellenweise schadhaft Entwässerung aus Zinkblech mit losem Anstrich Kaminköpfe aus Ziegelmauerwerk

Besondere Bauteile

aus ca. 1950er Jahren

Eingangstreppe 4 Steigungen inklusive Vorpodest mit mehrfach ausgeplatttem Betonwerksteinbelag aufgesetztes Stahlgeländer

Balkon ca. 4,5 m² Betonplatte auf Stahlstützen, Kopfseiten schadhaft, keine Rinne
Belag nicht einsehbar, vermutlich schadhafte Fliesen, aufgesetztes Stahlgeländer ohne funktionale Zuordnung zu Wohnräumen, Nordausrichtung

Innenausstattung

Raumhöhen ca.	EG	Flur	2,08 m
		Wohnen	2,01 m
		Küche	2,09 m
		Heizung	2,38 m
		Bad	2,37 m
	OG	Flur	2,23 m
		Kind 1	1,96 m
		Schlafen	2,00 m
	KG	Kind 2	2,26 m
		Keller	1,70 m

EG / OG allgemein auf Rohbau zurückgeführt bzw. mit einfachen Baustoffen und mehrfach unsauberen Detailausbildungen neu ausgebaut
steile, eingestemmte Holztreppe aus Baujahr, ungedämmte Holz-Einhausung
Komplettmodernisierung erforderlich

DG Dachboden Rohbauzustand

KG Keller nur unter Wohnen, steiler Zugang vom Hof mit geringer Kopfhöhe
Stampfboden bzw. Steinplatten, grober Wandputz bzw. Rohdecke mit Anstrich
Hausanschluss Trinkwasser

Technik

Heizung	ÖL-Zentralheizung, aktuell außer Betrieb Kessel „viessmann vitola 100“, 18 kW, Baujahr vermutlich 2002 Brenner „weishaupt“, Baujahr 1991
	Rohinstallation vermutlich aus 1950er Jahren bis aktuell, warmwasserführende Leitungen in Heizungsraum unvollständig gedämmt
	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, mehrfach veraltet, teilweise fehlend, Zuleitungen mehrfach auf Putz
	2 x 1500 Liter Kunststoff-Öltanks in Scheune, möglicherweise auch Öltanks in Scheunenanbau mit Stahlluke (nicht einsehbar)
Sanitär	Wasserleitung KG – EG lt. Eigentümer erneuert, Entwässerung vermutlich veraltet
Elektro	diverse Rohinstallationen aus ca. 1950er Jahren bis aktuell erkennbar

Energieeffizienz

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

5.2.2 Scheune

Konstruktion / Fassade / Innenausstattung

je ca. 50% Stallboden bzw. Stampfboden
Bruchstein-bzw. Ziegelmauerwerk bzw. ausgemauertes Fachwerk, teilweise Innenputz
einfache Stallfenster, Holz-Schiebetor
Holzbalkendecke, leicht verformtes Satteldach
Betondachsteine aus ca. 1950er Jahren, Entwässerung aus Zinkblech
einfache Elektroinstallation
dem Baujahr entsprechend durchschnittlicher Zustand

Besondere Bauteile

2 Schuppen	vermutlich ehemalige Kleintierställe je ca. 4 -5 m ² Mauerwerksbau mit Zwischendecke und Pultdach 1x mit veraltetem Putz und Holztüren 1x mit Putz wie Wohnhaus und Stahlluke (möglicherweise Öllager)
Außen-WC	ca. 3 m ² veralteter Anbau mit schadhaftem Pultdach einfachstes Stand-WC ohne Wasserspülung, einfache Elektroinstallation

5.3 Außenanlagen

größtenteils mit Kopfsteinpflaster befestigt
zweiflügeliges Hoftor aus Stahl mit defekter Beplankung,
Betonpfeiler stellenweise abgesprengt mit frei liegender Bewehrung
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich veraltet, Zustand unklar) werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück** in **63674 Altenstadt – Lindheim, Heugasse 12** zum **Wertermittlungstichtag 17.04.2025** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Lindheim</i>	2568	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Lindheim</i>	1	115/1	318 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

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

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	300 m ²

6.3.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Eine zeitliche Entwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwerts und Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Für den Nachteil „Eingeschränkte Bebaubarkeit durch unförmigen Zuschnitt“ erfolgt ein Abschlag von 10%.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Lageanpassung} \times \text{Bodenrichtwert} = 318 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 140 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{40.068,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Scheune
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	211	110 m²
Baupreisindex (BPI) zum 17.04.2025 (2010 = 100)	185	185
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	760,00	250,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungstichtag	1.406,00	462,50 €/m² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	296.666,00	50.875,00 €
besondere Bauteile bzw. Einrichtungen	0,00	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	296.666,00	50.875,00 €
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	41	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,59	0,25
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)	173.761,51	12.718,75 €

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)		186.480,26 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	1.864,80 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		188.345,07 €
beitragsfreier Bodenwert	+	40.068,00 €
vorläufiger Sachwert		228.413,07 €
Sachwertfaktor	x	1,20
zeitliche Anpassung	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		274.095,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	166.800,00 €
Sachwert		107.294,68 €
	rd.	107.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	101	7,50	757,50	9.090,00 €
Nebengebäude	1	150,00	150,00	1.800,00 €
Summe			907,50	10.890,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)				10.890,00 €
Verwaltungskosten	445,00 €			
Instandhaltungskosten	1.626,00 €			
Mietausfallwagnis	218,00 €			
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		-		2.289,00 €
jährlicher Reinertrag		=		8.601,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				
1,40 % von	40.068,00 €	-		560,95 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		=		8.040,05 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)				
bei Liegenschaftszinssatz	1,40 %			
und Restnutzungsdauer	37 Jahre	x		28,548
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		=		229.527,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+		40.068,00 €
vorläufiger Ertragswert		=		269.595,29 €
zeitliche Anpassung		x		0,95
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=		256.115,53
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-		166.800,00 €
Ertragswert		=		89.314,53 €
		rd.		89.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

siehe Anlage 5.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuelle ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 angesetzt. Zugrunde gelegt wird:

- für das Wohnhaus der Zustand nach unterstellten Modernisierungen (Standard 2,5 – mittel)
- für die Scheune der tatsächliche Zustand

Ermittlung des Gebäudestandards und der standardbezogenen NHK:						
Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1			
Dach	15%			1		
Fenster und Außentüren	11%		1			
Innenwände und -Türen	11%			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1			
Fußböden	5%			1		
Sanitäreinrichtungen	9%			1		
Heizung	9%			1		
Sonstige technische Ausstattung	6%			1		
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	0%	45%	55%	0%	0%
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)			703	807		0
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		0	316	444	0	0

gewogene, standardbezogene NHK 2010	760 €/m² BGF
Korrekturfaktor Objektgröße	x 1
NHK 2010 Bewertungsgebäude	= 760 €/m² BGF

Besondere Bauteile

Auf einen separaten Ansatz wird hier verzichtet:

Wohnhaus:

Eingangstreppe und Balkon sind schadhaft, die Nutzung des Balkons ist fraglich (ungünstige Zuordnung zu Wohnräumen, Nordausrichtung). Erforderliche Instandsetzungskosten heben den Mehrwert auf.

Scheune:

Kleinere Anbauten und Außen-WC sind nicht als werterhöhend zu betrachten.

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre / GND Nebengebäude 60 Jahre

Gewichtetes Baujahr / Restnutzungsdauer (RND)

Das **Wohnhaus** wurde in den ca. 1950er und 1980er Jahren teilmodernisiert. Nach Zuordnung mittels der Bauteiltabelle zur Ermittlung der Normalherstellungskosten ergibt sich ein gewichtetes Baujahr von etwa 1955. Zeitnah erforderliche Modernisierungen werden im Wertansatz als bereits getätigt unterstellt. Hierdurch wird das Wohnhaus fiktiv verjüngt, die Restnutzungsdauer somit verlängert. Die Berechnung erfolgt nach der Punktrastermethode:

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	bei der Wertermittlung unterstellt	davon mit Erstnutzungs- und Gestaltungsvorteil
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschosßdecke	4	3 (E1)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (E2)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2 (E3)	1
Modernisierung von Bädern	2	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Gesamtpunktzahl	20	14	5

E1 – für Dämmung der Dachfläche bzw. oberne Geschossdecke
sowie Überarbeitung von Dachdeckung, Dachanschlüssen, Entwässerung und ggf. Konstruktion

E2 – für Überarbeitung der Fenster und Austausch von Haustür und Terrassentür

E3 – für Überarbeitung der Putzfassade

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren und ein fiktives Baujahr 1996
(Wertermittlungstichtag 2025 – GND 70 Jahre + RND 41 Jahre).

Die Restnutzungsdauer der **Scheune** wurde überschlägig geschätzt.

Für das **Ertragswertverfahren** wurde die Restnutzungsdauer nach Anteilen am Rohertrag **gewichtet**.

Außenanlagen

Aufgrund des geringen Anteils der nicht überbauten Fläche, der vermutlich veralteten Grundleitungen und des schadhafte Hoftors wird der übliche Ansatz von 5% hier auf 1% reduziert.

Sachwertfaktor / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst (nicht freistehend / mit Scheune).

Es ist zu beachten, dass der Sachwertfaktor aus Verkäufen der Jahre 2022 – 2023 abgeleitet wurde.

Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgte mittels Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts.

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Der Ansatz für die Scheune wurde überschlägig geschätzt (mögliche Nutzung: Lager, Werkstatt)

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Mieter umlegbare Kosten. Auf Grundlage der aktuellen ImmoWertV:

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	351 €	=	351 €	
	1 x	Scheune	x	94 €	=	94 €	
	0 x	Stellplatz	x	31 €	=	0 €	445 €
Instandhaltung	101 m ²	Wohnfläche	x	14 €	=	1.414 €	
	1 x	Scheune	x	212 €	=	212 €	
	0 x	Stellplatz	x	16 €	=	0 €	1.626 €
Mietausfallwagnis	10.890,00 €	Rohertrag	x	2%	=		218 €
Summe							2.289 €
Anteil am Rohertrag							21%

Liegenschaftszinssatz / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen. Das durchschnittliche Kaufdatum der ausgewerteten Verkäufe liegt hier bei Juli 2022, die Anpassung erfolgt analog zum Sachwertfaktor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Modernisierungsbesonderheiten (Modell Sprengnetter):				
Pauschalsatz bei 14 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=		966,00	€/m² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x		1,85	
	=		1.787,10	€/m² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x		0,73	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x		1,12	
			1.461,13	€/m² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen (5 von 14 Punkten) ca.	35%	=	511,40	€/m² WoFI
ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	x		0,90	
Gestaltungs- und Erstnutzungsvorteil	x		0,90	
			414,23	€/m² WoFI
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	65%	=	949,73	€/m² WoFI
			1.363,96	€/m² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 14 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-		129,50	€/m² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x		1.234,46	€/m² WoFI
			101	m²
Wertminderung rd.			124.700,00	€

Sonstiges				
Räumungskosten pauschal ca.			3.000,00	€
Wertminderung rd.			3.000,00	€

Mietausfall während Modernisierungsmaßnahmen				
Es ist davon auszugehen, dass die zur Bewohnbarmachung erforderliche Bauzeit nicht durch das übliche Mietausfallwagnis abgedeckt wird. Pauschal wird hier der Reinertrag eines halben Jahres in Ansatz gebracht:				
Wertminderung rd.			4.300,00	€

Mietabweichungen durch WMR (niedrige Räume, Grundrissbesonderheiten):				
Jahresrohertrag Wohnhaus			9.090,00	€
Bewirtschaftungskosten	21%	-	1.910,65	€
Jahresreinertrag Wohnhaus			7.179,35	€
Abschlag am Vergleichsmietwert	x		17%	
Kapitalisierungsfaktor	x		28,548	
Wertminderung rd.			34.800,00	€

BOG GESAMT rd.	-		166.800,00	€
-----------------------	---	--	-------------------	----------

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **107.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **89.000,00 €** ermittelt.

6.7.2 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 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und insbesondere von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren** in **vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$107.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 89.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 103.000,00 \text{ €}.$

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück**
in **63674 Altenstadt – Lindheim, Heugasse 12**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lindheim	2568	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Lindheim	1	115/1	318 m ²

wird zum **Wertermittlungstichtag 17.04.2025** geschätzt mit rd.

103.000,00 €

in Worten: einhundertdreitausend Euro

Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 22. April 2025



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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, sofern der Auftraggeber 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, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. 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 i. d. Fassung der
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerl. Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 26) geändert worden ist

ImmoWertV:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und 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)

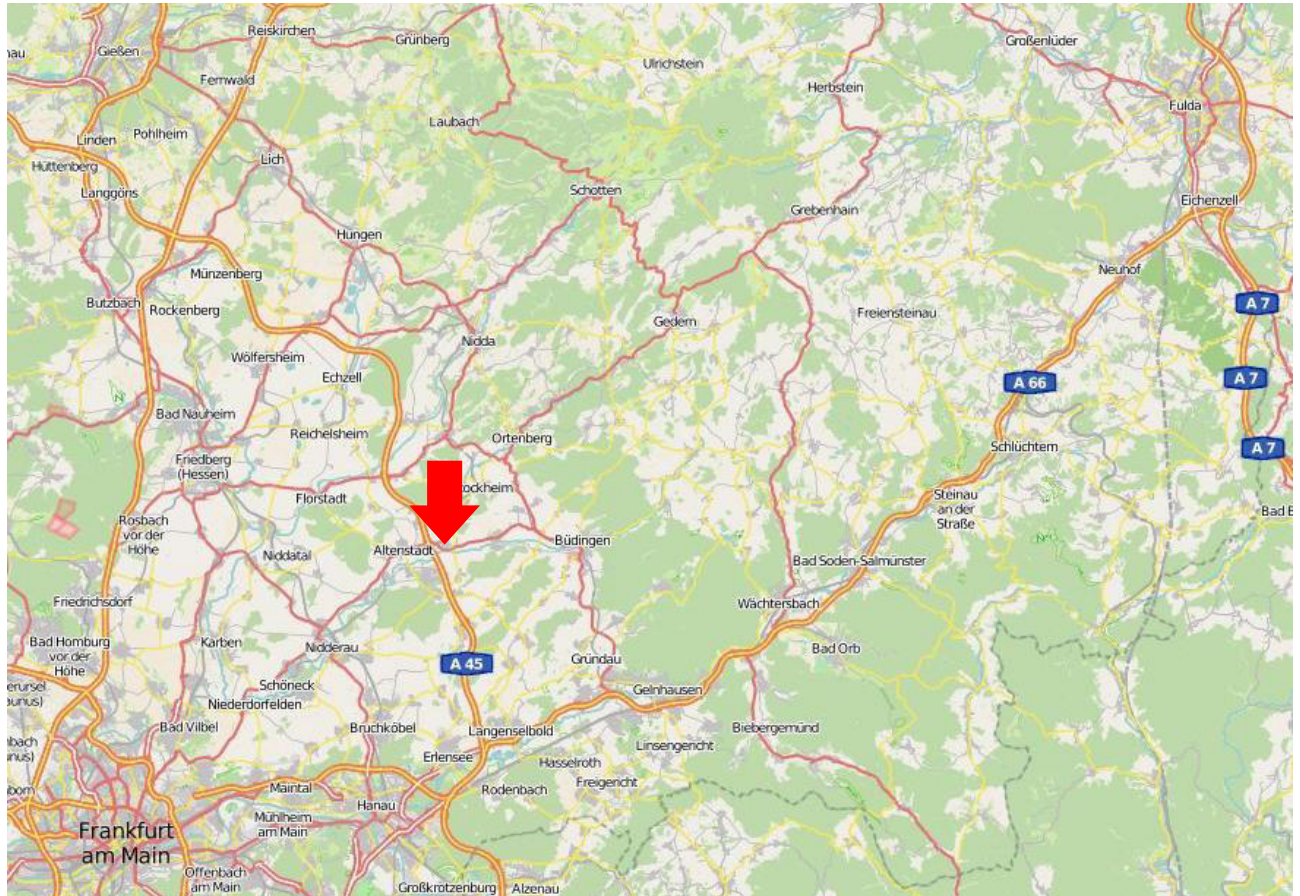
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung,
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter
Immobilienbewertung, Sinzig 2025

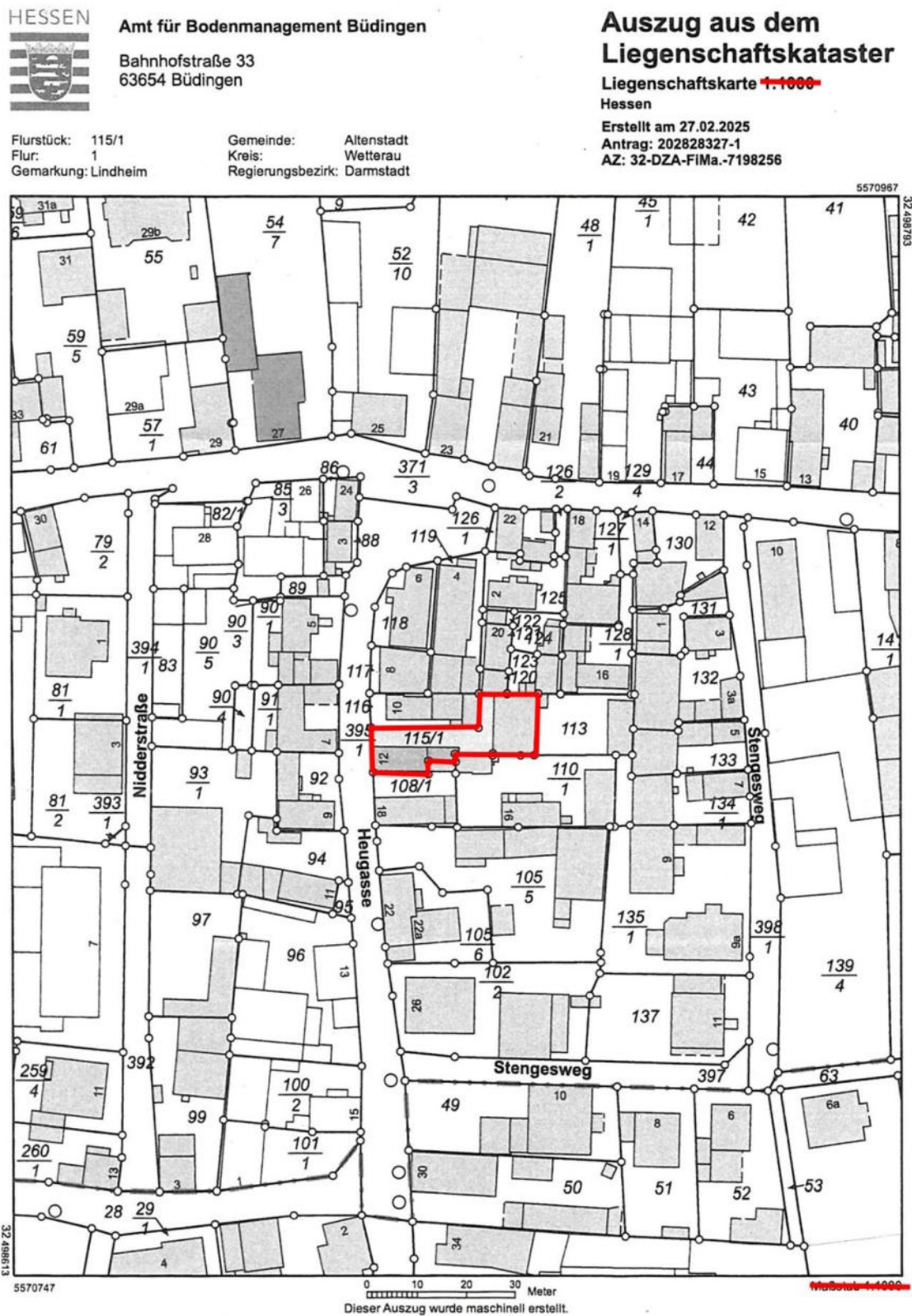
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan

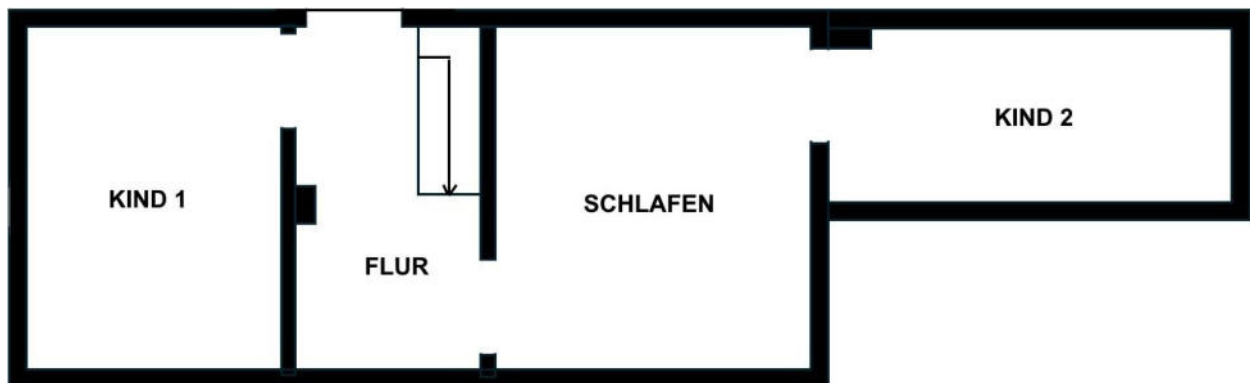


Quelle: OpenStreetMap, online

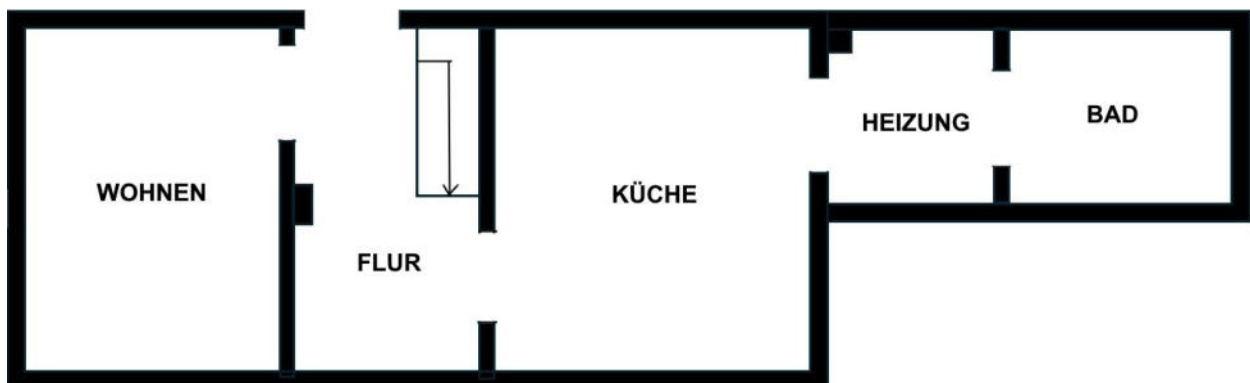
9.2 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



9.3 Grundriss-Skizzen Wohnhaus (M ca. 1:100)



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

9.4 Fotos



02 – Hofseite Wohnhaus



03 – Detail Kamin / Regenrinne



04 – Schacht vor Bad



05 – Haustür



06 + 07 – Eingangsbereich mit Detail Podestbelag





08 – Kellereingang



09 - Hoftor

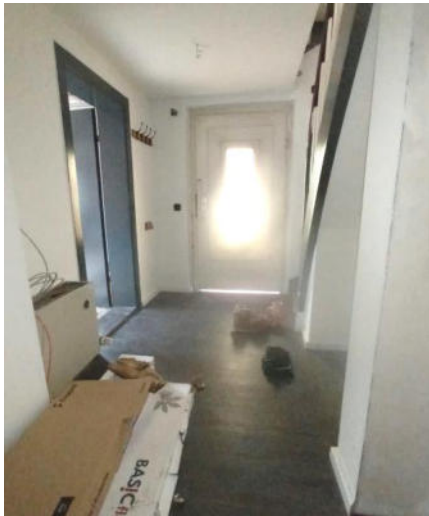


10 – Straßenansicht von Nordwesten



11 - Straßenansicht von Südwesten

ERDGESCHOSS:



12 – Flur



13 - Wohnen



14 + 15 - Kochen



16 + 17 - Heizung

ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS:



18 + 19 - Bad



20 - Treppe EG – OG



21 – Flur OG



22 + 23 – Elektro Flur OG

OBERGESCHOSS:



24 + 25 – Kind 1



26 + 27 - Schlafen



28 – 29 – Kind 2

DACHGESCHOSS:



30 – Blickrichtung Anbau



31 – Blickrichtung Straße

KELLERGEESCHOSS:



32 + 33 – Keller uter Wohnen



SCHEUNE:



34 + 35 – Ansichten Hofseite



36 – Stalleinbau



37 - Dachraum



38 + 39 – Erdgeschoss mit Öltanks



ÖLLAGER / AUSSEN-WC



40 – mögliches zweites Öllager



41 + 42 – Außen-WC



9.5 Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG:

Grundlage: In BORIS Hessen hinterlegte Katasterkarte

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Wohnhaus			
KG ca.	4,00	5,00	20,00
EG	10,90	5,00	54,50
	5,70	2,80	15,96
OG			70,46
DG ab Drenpelhöhe 1,20 m			70,46
	-10,90	0,95	-10,36
	-10,90	0,95	-10,36
gesamt rd.			211,00
Scheune			
EG	12,50	8,80	110,00
OG (fragliche Nutzung)			0,00
Bruttogrundfläche gesamt rd.			110,00

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:

Grundlage: Vorort-Aufmaß / Wohnflächenverordnung (WoFIV) / Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR)

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	WF woFIV (m²)		Faktor Raumhöhe	Faktor Grundriss	WF WMR (m²)		
EG	Flur	2,40	4,20	10,08						
		-0,92	2,35	-2,16						
		-0,35	0,62	-0,22						
		7,70	0,85	(2,08 m)	0,90	(fehlender Windfang)	5,89			
	Wohnen	3,36	4,20		14,11	0,80	(2,01 m)		11,29	
	Küche	4,05	4,10		16,61	0,85	(2,09 m)		14,11	
	Heizung	2,35	2,30	5,41						
-0,35		0,35	-0,12	5,28					1,00	(2,38 m)
	Bad	2,80	2,30		6,44	1,00	(2,37 m)	0,80	(gefangen, abseits)	5,15
OG	Flur	2,23	4,30	9,59						
		-0,75	2,26	-1,70						
		-0,35	0,50	-0,18						
		7,72	0,95	(2,23 m)			7,33			
	Kind 1	3,35	4,25		14,24	0,80	(1,96 m)		11,39	
	Schlafen	4,08	4,12		16,81	0,80	(2,00 m)		13,45	
	Kind 2	5,35	2,35	12,57						
-0,60		0,25	-0,15	12,42					0,95	(2,26 m)
Wohnfläche gesamt rd.				101,00	84,00					

$$k = \frac{\text{WF WMR}}{\text{WF WoFIV}} = \frac{84,00 \text{ m}^2}{101,00 \text{ m}^2} = 0,83$$

Dies entspricht einem Abschlag am Vergleichsmietwert von rd. 17%