

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 27.10.2025  
Az.: 7 K 12/23

## **GUTACHTEN**

### **GG 0037/2024**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück**  
**in 63667 Nidda / Ober-Widdersheim, Im Rohrfeld 15**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
21.10.2025 ermittelt mit rd.

**383.000,00 €.**

#### **Ausfertigung Nr. 1 PDF**

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
3.2	Gestalt und Form .....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation .....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
4.2.1	Wohnhaus .....	10
4.2.2	Garage .....	11
4.2.3	Außenanlagen.....	11
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
5.3	Bodenwertermittlung .....	13
5.4	Sachwertermittlung .....	15
5.4.1	Sachwertberechnung .....	15
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	16
5.5	Ertragswertermittlung .....	18
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	20
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	20
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	20
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	20
5.6.4	Verkehrswert .....	21
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	23
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Im Rohrfeld 15 63667 Nidda / Ober-Widdersheim
Gemarkung:	Ober-Widdersheim Flur 3 Nr. 323 mit 877 m <sup>2</sup>
Bebauung:	<u>Einfamilienhaus mit integrierter Garage</u> KG / EG / ausgebautes DG
Baujahr:	1993
Ausstattungsstandard:	3,0 (geschätzt)
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen (von der Straße) besichtigt werden. <b>Bewertung nach dem äußeren Anschein</b>
Bodenrichtwert:	70,00 €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025
<b>Verkehrswert:</b>	<b>383.000,00 €</b> dreihundertdreißigtausend Euro

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektadresse:	Im Rohrfeld 15 63667 Nidda / Ober-Widdersheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ober-Widdersheim, Blatt 1416, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ober-Widdersheim, Flur 3, Flurstück 323, Fläche 877 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 11.05.2023, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	21.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
	Das Betreten des Grundstücks wurde durch den Eigentümer nicht gestattet. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße erfolgen. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerem Anschein.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte M=1:500 vom 1.8.2023</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024</li><li>• Baulastenauskunft vom 22.5.2023</li><li>• Gerichtsbeschluss vom 11.5.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)</li><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen</li><li>• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)</li><li>• Bebauungsplan (Stadt Nidda)</li><li>• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Nidda)</li><li>• Mietwert-Kalkulator Hessen</li></ul>

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidda (ca. 17989 Einwohner); Stadtteil Ober-Widdersheim (ca. 1035 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Frankfurt, Hanau  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 455 (ca. 1,5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> Wölfersheim A 45 (ca. 8 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Nidda / Ober-Widdersheim (ca. 1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 75 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 9 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 9 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 9 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 21 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 38 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 877,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-  
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun

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.

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ober-Widdersheim, Blatt 1416, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung 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 22.05.2023 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. O.W.3/1 "Im Rohrfeld 1. Änderung", folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Mindestgröße der Grundstücke 600 m <sup>2</sup>
---------------------------------	---

#### 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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.  
Das Objekt ist eigengenutzt.

## 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.

**Da eine Besichtigung nur von der Straße erfolgt ist, können weder Aussagen über Baumängel noch über Art und Zustand der Heizungsanlage gemacht werden.**

### 4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

soweit aus Bauunterlagen bzw. im Rahmen der Besichtigung von der Straße erkennbar:

#### 4.2.1 Wohnhaus

Einfamilienhaus, Baujahr 1993,  
KG / EG / ausgebauter DG  
vermutlich weitestgehend in baujahresgemäßer Ausstattung

#### Konstruktion

Laut Baubeschreibung in Baugenehmigung

Fundamente:	Streifenfundamente, unbewehrt	
Kellergeschoss:	Außenwände	36,5 cm, Vollsteine II
	Innenwände:	24 cm, HBL4/II
Erdgeschoss:	Außenwände	30 cm, Poroton 4/II
	Innenwände:	24 cm HBL 4/II
Dachgeschoss:	wie EG	
Decken:	Kellerdecke:	d=20 cm mit Estrich und Dämmung
	Erdgeschoss:	wie Kellerdecke
	Über DG:	Kehlbalkenlage, Bohlen 4/20 cm + Dämmung
Dach:	Sparren + 13 cm Wärmedämmkeile	
	Dachdeckung:	Ziegel, rot
	Dachneigung	38°, Krüppelwalmdach

#### Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, Außenfensterbänke aus Naturstein
Haustür	Kunststoff mit Glasausschnitt einflügelig mit feststehenden Seitenteilen
Dach	Ziegel, rot Dämmung d=13 cm Entwässerung aus Kunststoff oder Zink

#### Besondere Bauteile

Hauseingangstreppe	4 Steigungen mit Podest vor Haustür Natursteinbelag
Loggia 2 Nordgiebel	In BGF enthalten
Loggia 1 Südgiebel	Nicht ausgeführt

### **Innenausstattung**

keine Aussage möglich

### **Besondere Einrichtungen**

Keine Aussage möglich

### **Technik**

Ölheizung, 4 Kunststofftanks je 1.500 l, sonst keine Aussage möglich

### **Energieeffizienz**

Ein Energieausweis lag nicht vor.

#### **4.2.2 Garage**

Im Erdgeschoss integriert  
Baujahr 1993, 2 hintereinander liegende Einstellplätze  
Stahl-Schwinger

#### **4.2.3 Außenanlagen**

Einfriedigungsmauer zur Straße und zur Garagenzufahrt mit Stahlzaun  
Garagenzufahrt mit Betonpflaster, Entwässerungsrinne zur Straße  
Stahlgitterzaun zu Nachbargrundstücken

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63667 Nidda / Ober-Widdersheim, Im Rohrfeld 15 zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ober-Widdersheim	1416	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ober-Widdersheim	3	323	877 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) 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 21). 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, Lage, Merkmale, 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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	850 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	877 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	850	877	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 877 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 61.390,00 € <b>rd. 61.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 insgesamt **61.400,00 €**.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	568,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	479.280,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.10.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	908.714,88 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	908.714,88 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		45,71 %
• Faktor	x	0,5429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	493.341,31 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>493.341,31 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>24.667,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>518.008,38 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>61.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>579.408,38 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,73</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>422.968,12 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>382.968,12 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>383.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der vorliegenden Architektenpläne. Eine Übereinstimmung mit den tatsächlichen Maßen konnte nicht geprüft werden.

### 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.

Für den Gebäudestandard wurde die zum Baujahr 1993 üblicherweise vorhandene Ausstattung von 3,0 angesetzt.

Damit ergeben sich für:

Nutzungsgruppe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise	freistehend
Gebäudetyp	KG, EG, ausgebauter DG

folgende Normalherstellungskosten:

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude: rd. 835,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Hauseingangstreppe	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

### 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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (493.341,31 €)	24.667,07 €
Summe	24.667,07 €

### 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

### 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

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2025.

Durch Extrapolation ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,73.

### 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.
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abschlag wegen unsicherem Ausstattungsstandard und Zustand der Innenräume ca. 10%</b> -40.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-40.000,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	247,00	1,00	5,80	1.432,60	17.191,20
	2	Garage			80,00	80,00	960,00
Summe			247,00	1,00		1.512,60	18.151,20

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>18.151,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>4.356,29 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.794,91 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,60 % von 61.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>982,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.812,51 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,308</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 362.696,53 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 61.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 424.096,53 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 424.096,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 40.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 384.096,53 €</b>
	<b>rd. 384.000,00 €</b>

## 5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Architektenpläne 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 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 aus dem Mietwert-Kalkulator Hessen ermittelt.

Der Mietwert-Kalkulator weist für eine Wohnung mit AS 3,0 und einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete von 5,85 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt 247 m<sup>2</sup>, die Kaltmiete wird entsprechend der Wohnfläche auf 5,50 €/m<sup>2</sup> reduziert.

Da hier die Miete für ein ganzes Anwesen gesucht wird, wird ein Zuschlag von 5% für angemessen erachtet, sodass eine Nettokaltmiete von rd. 5,80 €/m<sup>2</sup> für die Bewertung angesetzt wird.

Für die Garage mit zwei Stellplätzen wird ein Mietwert von 80 € angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnung	247	14,00 €	3.458,00 €
Garage	1	106,00 €	106,00 €
<u>Verwaltungskosten</u>			
Haus	1	359,00 €	359,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	18.151,20 €	363,02 €
Summe			4.286,02 €
bezogen auf Rohertrag			0,236
<b>Bewirtschaftungskosten BWK</b>			<b>rd. 24%</b>

### Liegenschaftszinssatz

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2025.

Dort ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert bis 99 €/m<sup>2</sup> ein Liegenschaftszinssatz von 1,6% angegeben.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **383.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **384.000,00 €**  
ermittelt.

### 5.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 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.

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 das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute 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 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[383.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 384.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 383.000,00 \text{ €}$ .

#### 5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück in 63667 Nidda / Ober-Widdersheim, Im Rohrfeld 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ober-Widdersheim	1416	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ober-Widdersheim	3	323

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 mit rd.

**383.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 6 Schlussbemerkungen

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

Gedern, den 27. Oktober 2025

H. Joachim Jung, Dipl. Ing.  
Sachverständiger  
Grundstücks- und Gebäudebewertung  
Bauschäden  
63688 Gedern / Ober-Seemen  
Tel. 06945 / 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)

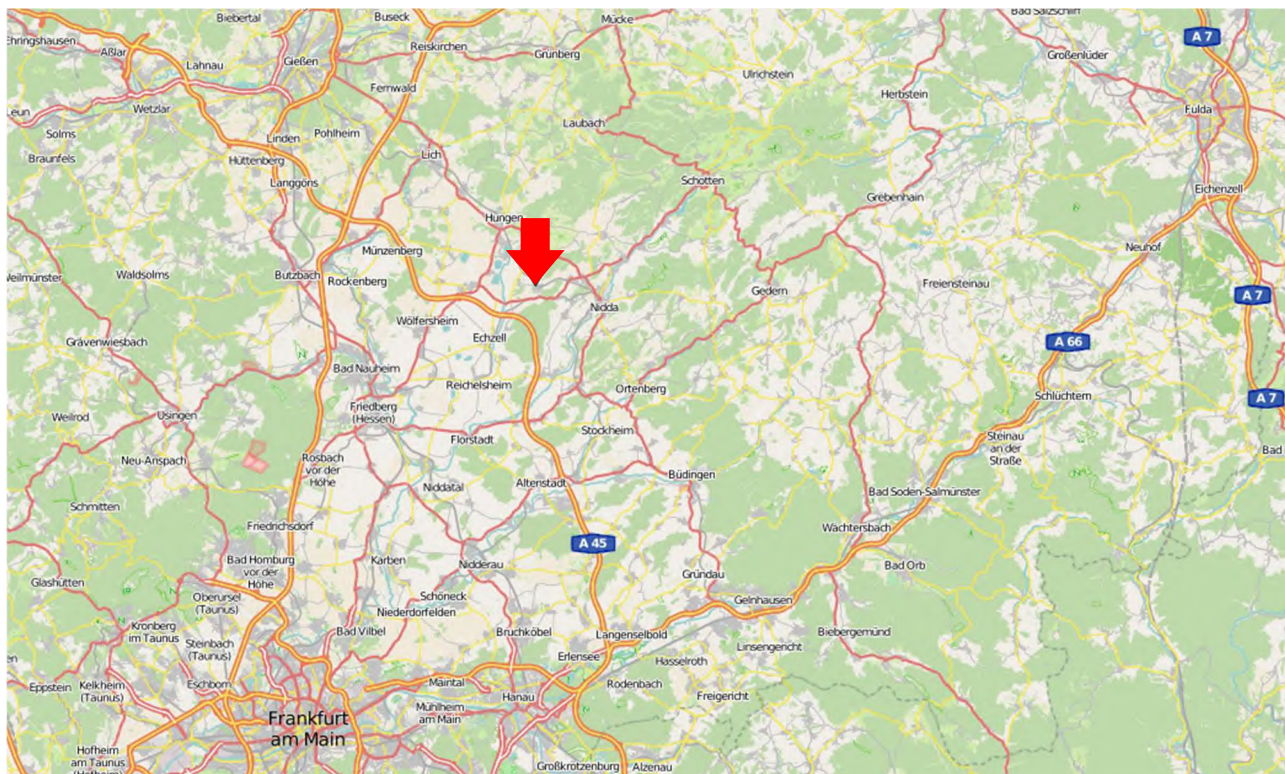
### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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 2025

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 29.09.2025) erstellt.

## Anlage 1 – Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

## Anlage 2 – Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

### Anlage 3 – Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



**Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

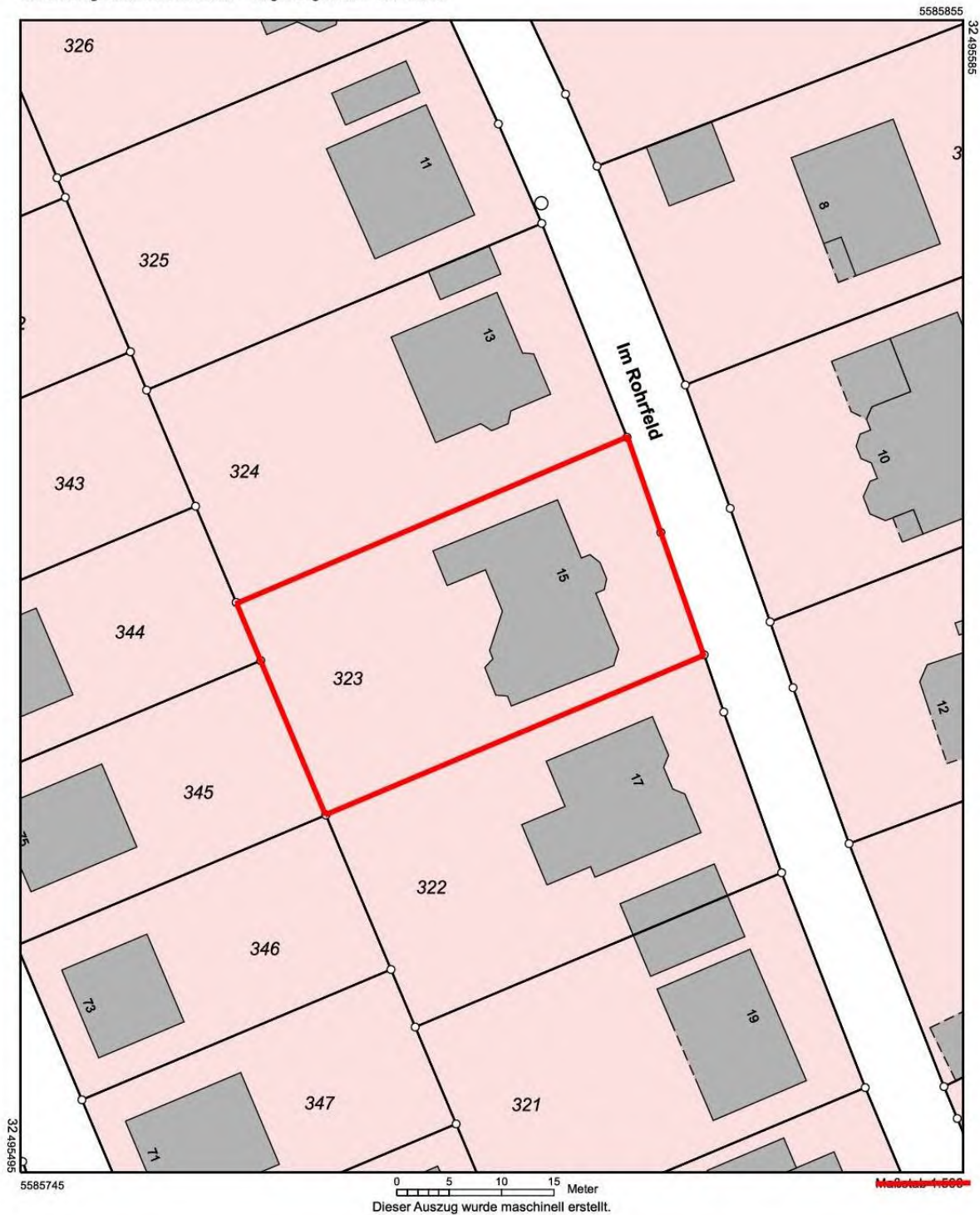
Liegenschaftskarte ~~4:500~~

Hessen

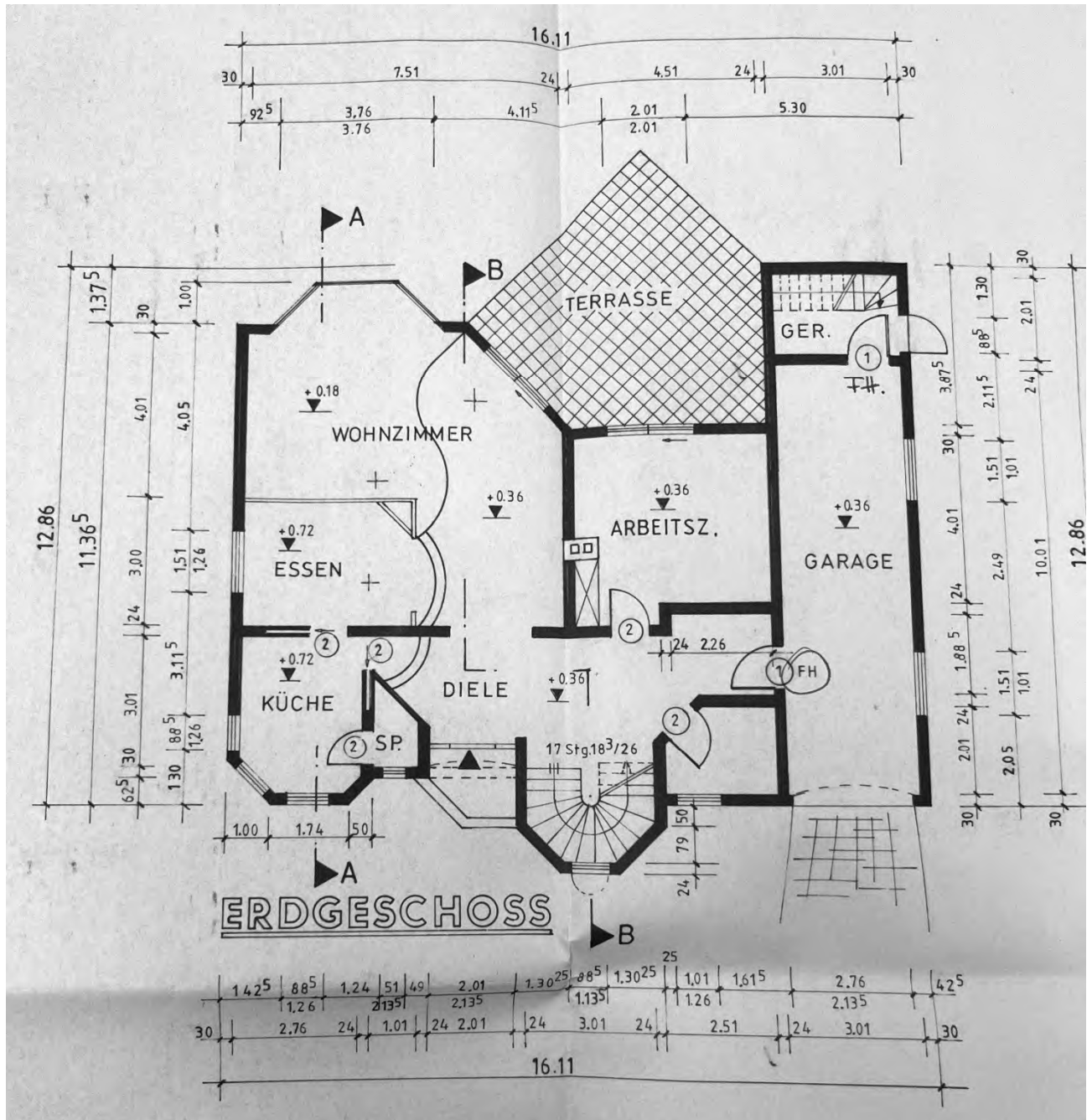
Erstellt am 08.10.2025

Antrag: 203037473-1

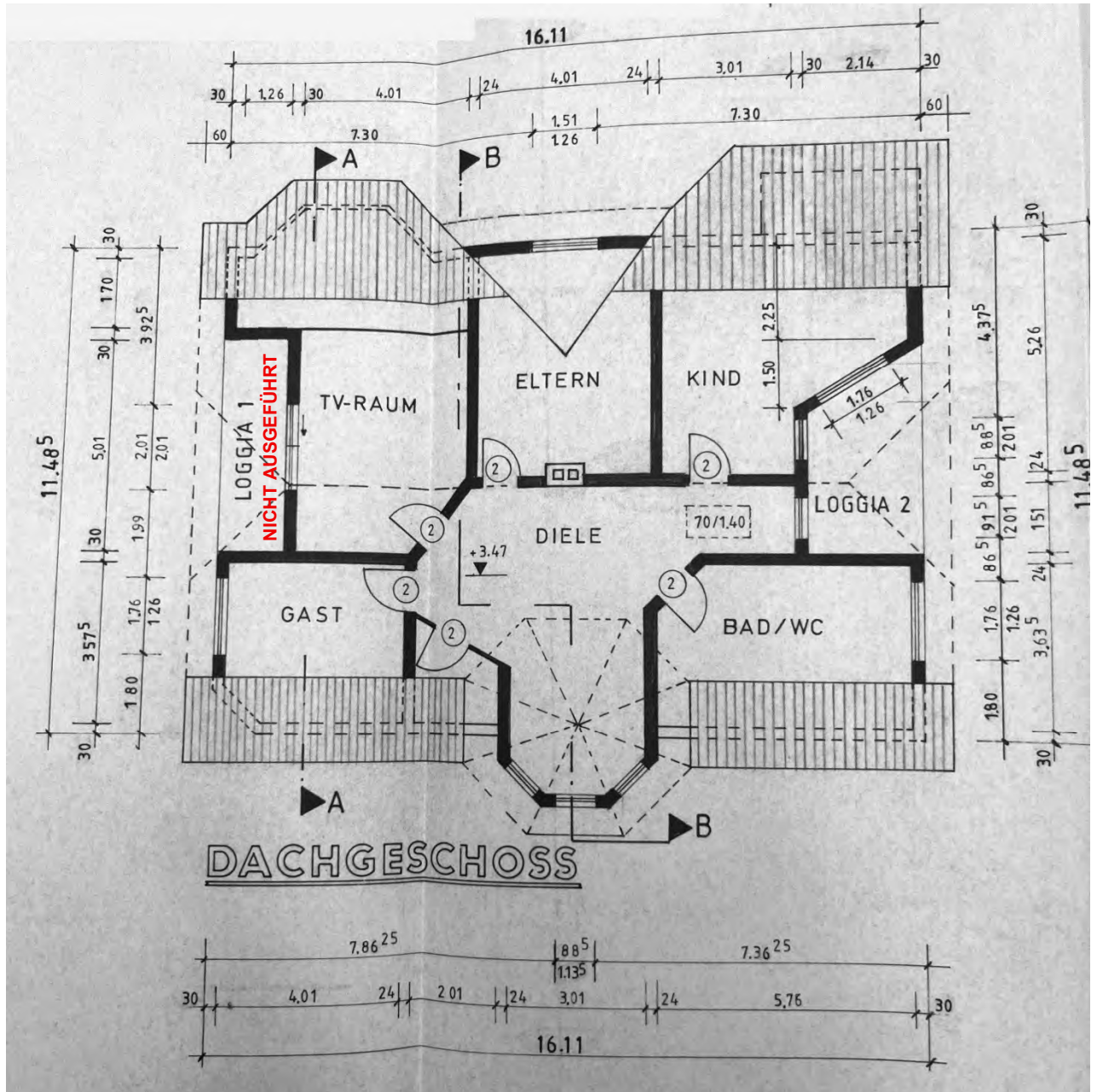
Flurstück: 323      Gemeinde: Nidda  
Flur: 3              Kreis: Wetterau  
Gemarkung: Ober- Widdersheim      Regierungsbezirk: Darmstadt



**Anlage 4 – Pläne** (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte)

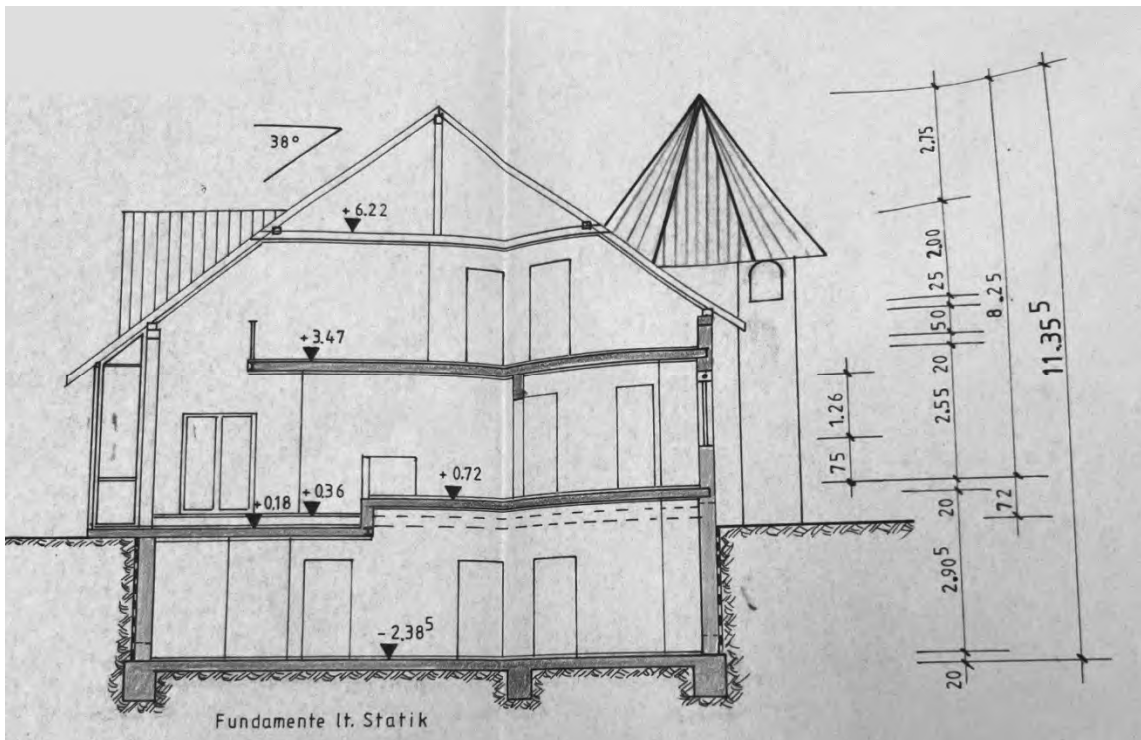


**ERDGESCHOSS**

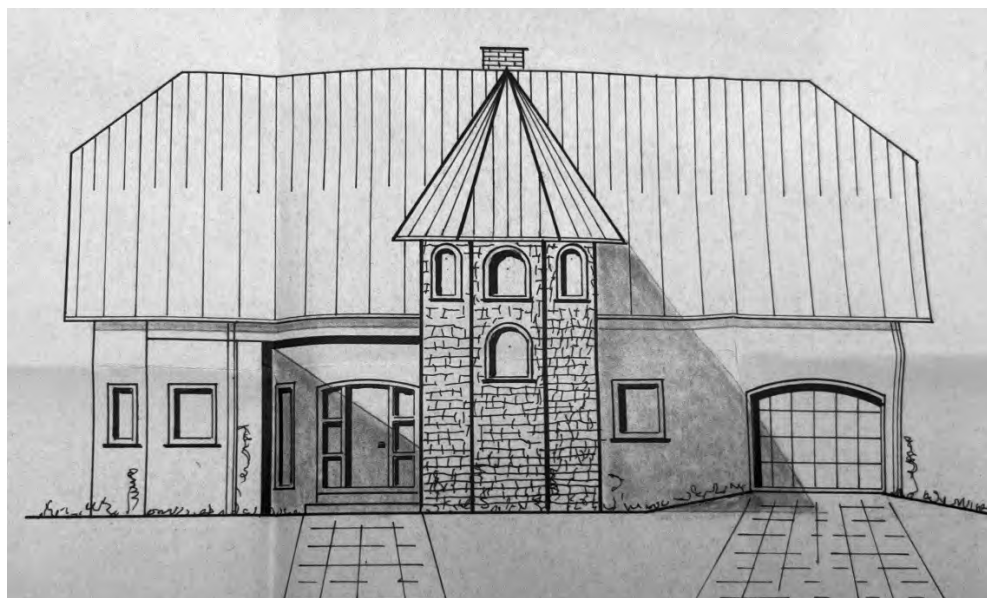


## DACHGESCHOSS

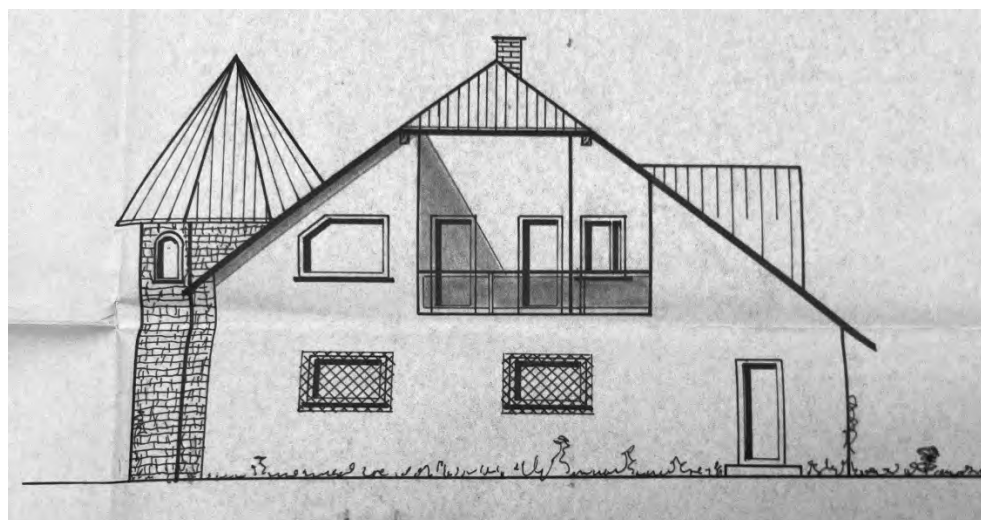




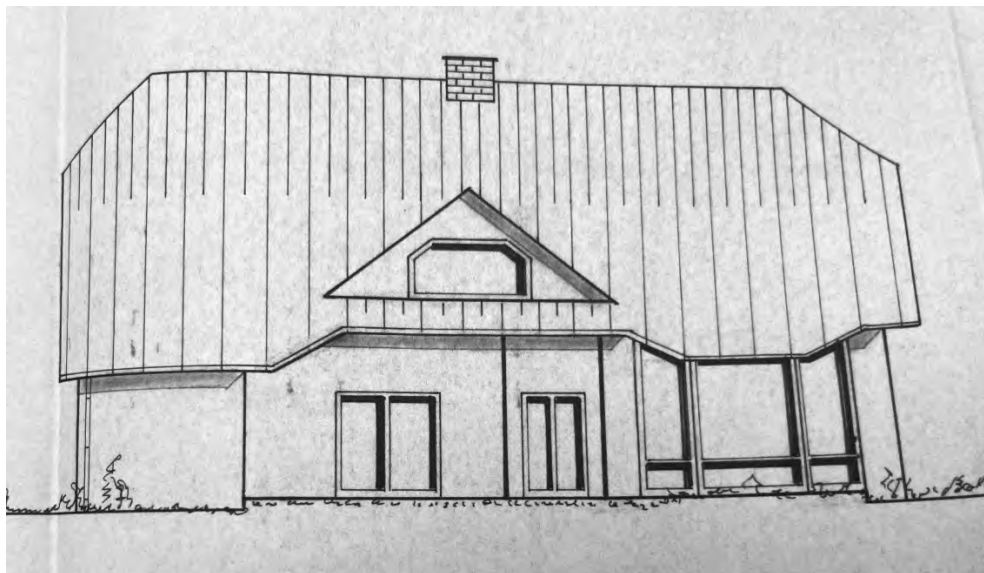
## SCHNITT A - A



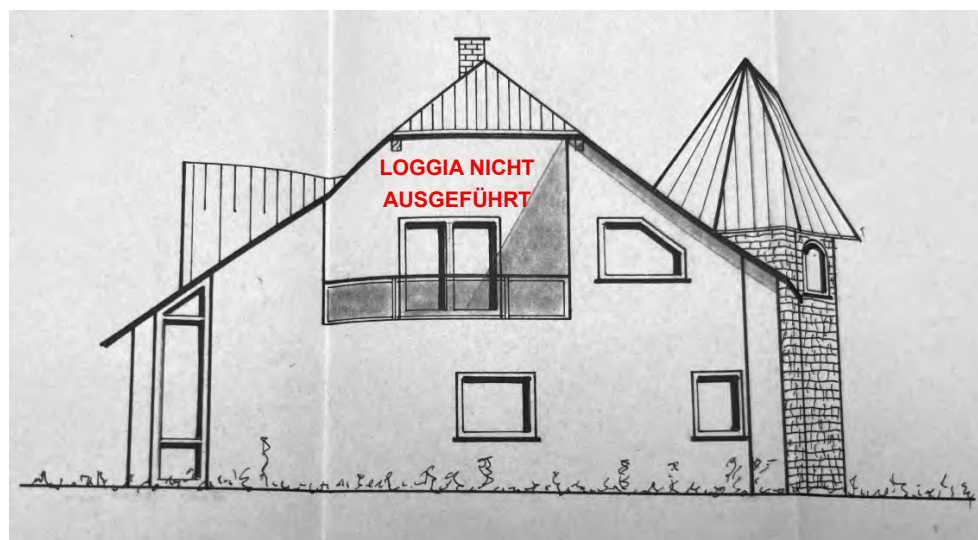
**VON NORDOSTEN**



**VON NORDWESTEN**



**VON SÜDWESTEN**



**VON SÜDOSTEN**

## Anlage 5 – Fotos



**02 – Straßenansicht von Osten**



**03 – Nordostseite mit Eingangsbereich**



**04 – Nordostseite mit Garageneinfahrt**



**05 – Straßenansicht von Norden**



**06 – Dach Gartenseite von Südwesten**

## Anlage 6 – Bruttogrundflächenberechnung / Wohnflächenberechnung

Die Maße wurden aus den Bauunterlagen übernommen und, soweit einsehbar, entsprechend den Außenfotos angepasst. Eine Plausibilisierung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und für deren Zweck von ausreichender Genauigkeit.

### BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG:

(nach DIN 277, unterstellter Außenputz 2,5 cm stark)

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Bruttogrundfläche (m²)	
KG	13,04	11,67		152,18	183,35
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	-0,50	0,50	0,50	-0,13	
	-3,09	0,50		-1,55	
	3,79	1,66		6,29	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	3,25	2,79		9,07	
	0,37	1,38		0,51	
	7,49	4,28		32,06	
	-4,29	4,29	0,50	-9,20	
	-2,96	2,96	0,50	-4,38	
EG	16,16	11,42		184,55	194,24
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	-0,50	0,50	0,50	-0,13	
	-1,25	0,50		-0,63	
	-2,20	1,00		-2,20	
	3,54	1,53		5,42	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	1,00	1,00	0,50	0,50	
	3,60	1,38		4,97	
	3,76	1,00		3,76	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
-1,00	1,00	0,50	-0,50		
DG	16,16	11,54		186,49	190,90
	3,54	1,53		5,42	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50	
<b>gesamt rd.</b>				<b>568,00</b>	

### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Teil 1:

(nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), unterstellter Innenputz 1,5 cm stark)

	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
EG	115,49
DG	131,26
<b>gesamt rd.</b>	<b>247,00</b>

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor Fläche	Faktor Nutzung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		
<b>EG</b>	Diele	6,47	2,48			16,05	22,38	
		1,25	1,25	0,50		0,78		
		1,25	0,89			1,11		
		2,98	0,50			1,49		
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
		1,75	1,48			2,59		
		2,26	0,38			0,86		
	Speisekammer	0,98	1,98			1,94	1,46	
		-0,98	0,98	0,50		-0,48		
	Küche	2,73	3,61			9,86	9,23	
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
		-0,50	0,50	0,50		-0,13		
	Wohnen / Essen	7,48	6,98			52,21	52,44	
		3,76	1,00			3,76		
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
	Arbeiten	-2,25	2,25	0,50		-2,53	18,38	
		4,48	3,98			17,83		
		1,98	0,38			0,75		
	Abstellraum	-0,50	0,40			-0,20	4,41	
		2,48	1,98			4,91		
	überdachte Terrasse	-1,00	1,00	0,50		-0,50	7,19	
		7,00	2,50		0,50 (E1)	8,75		
			-2,50	2,50	0,50	0,50 (E1)	-1,56	<b>115,49</b>

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Teil 2:

(nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), unterstellter Innenputz 1,5 cm stark)

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor Fläche	Faktor Nutzung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		
DG	Diele / Abstellraum	5,23	5,36			28,03	29,03	
		-3,25	0,75			-2,44		
		-2,25	0,15			-0,34		
		-1,20	1,30		0,50 (E2)	-0,78		
		3,56	1,48			5,27		
		1,00	1,00	0,50		0,50		
		-1,56	1,56	0,50		-1,22		
	Gast	3,98	3,53			14,05	10,64	
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
		-4,48	1,30		0,50 (E2)	-2,91		
	TV-Raum inklusive nicht ausgeführter Loggia	5,54	6,98			38,67	33,85	
		-5,54	1,30		0,50 (E2)	-3,60		
		-1,56	1,56	0,50		-1,22		
	Eltern	3,98	5,23			20,82	18,90	
		-0,90	0,25			-0,23		
		-1,30	1,30		0,50 (E2)	-0,85		
		-1,30	1,30		0,50 (E2)	-0,85		
	Kind	5,45	5,23			28,50	19,45	
		-5,45	1,30		0,50 (E2)	-3,54		
		-2,44	1,50	0,50		-1,83		
		-2,44	1,51			-3,68		
	Loggia 2	2,44	3,21		0,25 (E3)	1,96	2,42	
		2,44	1,50	0,50	0,25 (E3)	0,46		
	Bad / WC	5,73	3,61			20,69	16,98	
		-1,00	1,00	0,50		-0,50		
		-4,93	1,30		0,50 (E2)	-3,20		
	<b>gesamt rd.</b>						<b>131,26</b>	<b>247,00</b>

E1 – gut nutzbarer Außenbereich  
 E2 – Raumhöhe 1 m – 2 m  
 E3 – normal nutzbarer Außenbereich