Dipl.–Ing. (FH)
YVONNE REEKER
Sachverständige für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 10.08.2026
Az.: 7 K 14/26

G U T A C H T E N

24/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG für das
mit einem **Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rudingshain, Schulstraße 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
nach dem äußeren Anschein bzw. **mündlichen Angaben beim Ortstermin**
zum **Stichtag 05.08.2026** ermittelt mit rd.

155.000,00 €

PDF-Version
Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inklusive 7 Anlagen.

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Reeker, Volkartshainer Straße 16, 63688 Gedern
Tel.: 06045/5622 – Mobil: 0151/23802570 – E-Mail: gutachten@svb-reeker.de

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 Wohnhaus 7
5.3 Garage 10
5.4 Nebengebäude 10
5.5 Außenanlagen 10

6 Verkehrswertermittlung 11
6.1 Grundstücksdaten 11
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung 11
6.3 Bodenwertermittlung 12
6.4 Sachwertermittlung 13
6.5 Ertragswertermittlung 14
6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen 15
6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 19
6.8 Verkehrswert 20

7 Schlussbemerkungen 21

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 22
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 22
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 22

9 Anlagen 23
9.1 Straßenkarte 23
9.2 Stadtplan 24
9.3 Liegenschaftskarte 25
9.4 Pläne 26
9.5 Fotos 32
9.6 Wohnflächenberechnung 35
9.7 Bruttogrundflächenberechnung 36

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	**63679 Schotten - Rudingshain** **Schulstraße 7**
Grundbuchangaben:	**Grundbuch von Rudingshain** **Blatt 1236, lfd. Nr. 2**
Katasterangaben:	**Gemarkung Rudingshain** **Flur 2, Flurstück 117/1 (725 m²)**
Bebauung:	**Wohnhaus:** einseitig angebaut, zwei Baukörper, gewichtetes Baujahr ca. 1974 Wohnfläche ca. 218 m² (wohnwertabhängig ca. 210 m²) 2 Bäder und 2 Küchen, jedoch keine getrennten Wohnungen nicht barrierefrei, allgemeiner Instandhaltungsstau Haus links: Baujahr ca. 1967, massiv nicht ausgebautes EG mit Garage / OG / teilausgebautes DG Haus rechts: historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich vor 1900 ca. 1985 Decke über OG gehoben, Dach erneuert ca. 60% unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG **Garage:** Massivbau, 1 Einstellplatz, Baujahr ca. 1976 **Nebengebäude:** Massivbau, ehemals Schuppen / Stall, Baujahr 1974
Besonderheiten:	**Bewertung nach dem äußeren Anschein** **bzw. mündlichen Angaben beim Ortstermin**
Wertermittlungsstichtag:	**05.08.2026**
Bodenrichtwert:	**38,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)**
Verkehrswert:	**rd. 155.000,00 €**

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	**OG links familienintern vermietet**
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	**nicht vorhanden**
Gewerbebetrieb:	**nicht vorhanden**
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	**vermutlich nicht vorhanden**
Verdacht auf Hausschwamm:	**keine Aussage möglich, nicht einsehbar**
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 21.07.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2026 Tag der Ortsbesichtigung, entspricht Qualitätsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Sachverständige Yvonne Reeker • deren Mitarbeiterin Marie Reeker • die Antragstellerin / Miteigentümerin
Umfang der Besichtigung:	Der Zutritt zum Grundstück wurde nicht gestattet. Einsicht war lediglich aus dem öffentlichen Raum möglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2026 (nur Bestandsverzeichnis und Abt. II) • Liegenschaftskarte vom 28.04.2026 • Baulastauskunft vom 31.03.2026 Von der Antragstellerin wurde zur Verfügung gestellt: • Beschreibung der Gebäudeausstattung zum Stand ca. 2021 (mündlich während des Ortstermins am 05.08.2026) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online) • Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online) • Überschwemmungsgebiet (geoportal Hessen, online) • Denkmalschutz (DenkXweb, online) • Flächennutzungs- / Bebauungsplan (Stadt Schotten, online) • Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Altlasten (Stadt Schotten, per E-Mail am 23.07.2026) • Einsicht in Bauakte (Stadt Schotten am 24.07.2026) • Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst) • Vergleichsmieten (MIKA, online) • Immobilienmarktbericht 2026 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort:	Stadt Schotten, Stadtteil Rudingshain (ca. 550 Einwohner)
nächstgelegene größere Städte:	Gießen / Marburg / Fulda
Bundesstraßen:	B 276
Bushaltestelle:	im Ort, fußläufig erreichbar
Autobahnzufahrt:	Atzenhain (A5), Wölfersheim (A45)
Bahnhof:	Regionalbahnhöfe in Nidda und Lauterbach
internationaler Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	an der Ortsdurchfahrt (L3291) nahe Kirche
Infrastruktur:	Schulen, Ärzte und Geschäfte des tägl. Bedarfs in Schotten (ca. 5 km entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	dörfliche, gewachsene Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	ggf. durch jährliches Schottenring-Rennen durch den Ort
Topografie:	leichte Hanglage, zur Straße abfallend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	polygonalförmig, kompakt Größe 725 m²

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Hauptzufahrt und Erschließung über Landesstraße Fahrbahn bituminiert, Gehwege gepflastert Gartenzufahrt über einspurige Anliegerstraße (Sackgasse): Fahrbahn bituminiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitig Grenzbebauung durch Bewertungs- und Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Grundstück liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Altlasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten, seitens der Stadt Schotten sind keine Altlasten bekannt. Weitere 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 im Rahmen der Gesamtanlage Rudingshain

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Darstellung als gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan existiert nicht. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt § 34 BauGB.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadt Schotten liegen folgende Bauscheine vor:
1967 – Wohnhausanbau (links) mit Garage / Errichtung eines Kamins
1974 – Neubau Schuppen- und Stallgebäude
1976 – Umbau Nebengebäude zu PKW-Garage
1982 – Errichtung Kamin, Zentralheizung und Öllagerung
1984 – Dachumbau altes Wohnhaus (rechts) mit Außenfrontveränderung
1986 – Nachtrag Ausbau Dachraum (rechts)

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, entspricht die Ausführung den vorliegenden Planunterlagen. 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

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaut.

Es wird offensichtlich eigen genutzt. Lt. Angaben beim Ortstermin ist der Bereich OG links familienintern vermietet, (Stand ca. 2021: keine abgeschlossene Wohnung, gemeinsame Badnutzung).

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück konnte nur aus dem öffentlichen Raum heraus besichtigt werden. Die Beschreibung nicht einsehbarer Bereiche basiert auf mündlichen Angaben der Antragstellerin (Stand ca. 2021) beim Ortstermin. Diese werden – da plausibel erscheinend und dem äußeren Eindruck entsprechend – der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt. Etwaige Veränderungen bzw. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie vorliegende Bauunterlagen. 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 bzw. ggf. der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen konnte nicht geprüft werden. Deren Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

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

5.2 Wohnhaus

zwei Baukörper, einseitig angebaut
gewichtetes Baujahr ca. 1974
2 Bäder und 2 Küchen, jedoch keine getrennten Wohnungen
nicht barrierefrei, allgemeiner Instandhaltungsstau

Haus links:	Baujahr ca. 1967, massiv nicht ausgebautes EG mit Garage / OG / teilausgebautes DG
Haus rechts:	historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich vor 1900 ca. 1985 Decke über OG gehoben, Dach erneuert ca. 60% unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG

Konstruktion

Haus links	Mauerwerksbau mit Hohlkörper- bzw. Massivdecken 30 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten
Haus rechts	Keller vermutlich aus Bruchsteinmauerwerk mit Stahlträgerdecke Fachwerk mit Holzbalkendecken, 45 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten
allgemein	Zum Zustand insbesondere der Holzkonstruktion kann im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Fassade

Sockel / KG	Fliesen, teilweise Basalt-Bruchsteine
Wand	größtenteils Rauputz mit mehrfach vergrautem Anstrich Giebel mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet Gartenseite Haus rechts mit Sichtfachwerk teilweise senkrechte Holzschalung teilweise Auf-Putz-Installation

Fenster	größtenteils aus ca. 1980er Jahren Holz mit Isolierglas, Neuanstrich erforderlich Kunststoff-Rollläden, in Haus rechts vorgesetzt, in Haus links Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke aus Blech bzw. Faserzement	
Haustür	einflügelig aus Holz, Seitenfenster aus Glasbausteinen ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz	
Garagentor	einfaches, zweiflügeliges Stahltor	
Dach	Betondachsteine, Entwässerung aus Zinkblech mit Anstrich Zwischensparrendämmung Stand ca. 1985, Kaminköpfe mit Faserzementplatten verkleidet, mit Blechhauben	
	Haus links	nur ca. 1/3 (über Ausbau) gedämmt Schneefanggitter

Besondere Bauteile

überdachte Eingangstreppe
Stand ca. 1960er Jahre
5 Steigungen aus Betonwerkstein
gemauerte Brüstung mit losen Sockelfliesen
leichtes Vordach aus Stahl mit Ornamentglas

Balkon mit Gartentreppe
auskragende Betonplatte, baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung
lt. Angaben beim Ortstermin Fliesenbelag
einfaches Geländer mit Kunststoffverkleidung
aus ca. 2018: 9 Steigungen Stahltreppe mit Gitterrosten

Innenausstattung allgemein

Raumhöhen aus Planunterlagen,
sonst lt. Angaben beim Ortstermin (Stand ca. 2021)

Innenausstattung Wohnräume

	größtenteils	Stand ca. 1960er Jahre bis 2018 Wandtapete, teilweise Rauputz mit Anstrich Deckenputz mit Anstrich, teilweise Nut- und Federbretter glatte Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
EG	allgemein	Raumhöhe ca. 2,00 m
	Flur	Betonwerksteinbelag Massivholztreppe
	geplantes Bad	ca. 2019 umgebaut Estrichboden roher Wand- und Deckenputz Rohinstallation in Wand zu Küche Boden-, Wand- Deckenbeläge und Sanitärobjekte fehlen
	Wohnküche	Bodenfliesen
OG	allgemein	Raumhöhe ca. 2,50 m Bereich links vermietet, Zugang durch Hauptwohnung, gemeinsame Badnutzung

	Flur 1	alter Dielenboden offene Holztreppe zum DG
	Flur 2	Teppichboden
	Küche / Speisekammer	Bodenfliesen
	Wohnen / Schlafen links	Korkboden
	Bad	Stand ca. 1970er Jahre Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen Badewanne / Dusche / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschbecken
	Zimmer / Wohnen rechts	ca. 2018 modernisiert neue Deckenschüttung Laminatboden auf OSB-Platten
	Wohnen rechts	aus ca. 2018: Specksteinofen auf Glasplatte
DG	Ausbau links	ca. 1/3 des Dachraums im linken Bereich Zugang über nicht ausgebauten Dachraum Raumhöhe bis ca. 2,00 m Laminatboden
	Flur / Dachzimmer	Raumhöhe bis ca. 2,30 m
	Spitzboden rechts	Zugang über Einschubleiter Rohbauzustand

Innenausstattung Nebenräume

EG	allgemein	Vinyl- bzw. Estrichboden
	WC	brüstungshoch Wandfliesen Stand-W mit Wandspülkasten / Waschbecken
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,90 m – 2,00 m Massivtreppe aus EG 2 Räume, Bodenfliesen, Elektroinstallation

Technik

	Heizung	Öl-Zentralheizung aus ca. 1982 – 2008: Rohinstallation Flachheizkörper mit Thermostatventilen 3 x ca. 2.000 Liter abgemauerte Kunststofftanks aus ca. 2008: Kessel mit Brenner
	Elektro / Sanitär	Stand ca. 1960er Jahre bis 2018 FI-Schalter vorhanden

Energieeffizienz

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

5.3 Garage

Baujahr ca. 1976
eingeschossiger Massivbau
Betonboden, Innen- und Außenputz
einfaches Stahl-Schwingtor, Glasbausteinfenster
flaches Satteldach mit Faserzement-Wellplatten
Entwässerung aus Zinkblech
Elektro- und Wasseranschluss

5.4 Nebengebäude

Baujahr 1974, ehemals Schuppen / Stall
verputzter Massivbau mit einfachen Brettertüren
Zwischendecke aus Holz, Zugang zum Dachraum über veraltete Holzstiege
Satteldach mit Betondachsteinen, Entwässerung aus Zinkblech

5.5 Außenanlagen

Hof aus Betonpflaster, Terrasse und Gartenwege aus Waschbetonplatten
um Vorgarten Stützmäuerchen aus Basalt-Bruchsteinen, teilweise defekt
um Garten Maschendrahtzaun an Betonpfosten auf Beton-Stützmauer, mehrfach schadhaft
Grasland, Grabland, Rohboden (Hühner), Einzelbüsche und -bäume, einfache Holzschuppen
ehemalige Klärgrube vermutlich überbrückt
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rudingshain, Schulstraße 7** zum **Stichtag 05.08.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rudingshain	*1236*	*2*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Rudingshain	*2*	*117/1*	*725 m²*

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 des Objekts 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.

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	700 m²

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

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein. Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert = 725 m² x 38,00 €/m² = **27.550,00 €**

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	423	m²
Baupreisindex (BPI) zum 05.08.2026 (2010 = 100)	198,2	
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	688,00	€/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.363,62	€/m² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	576.809,57	€
besondere Bauteile	11.000,00	€
besondere Einrichtungen	10.000,00	€
Gebäudeherstellungskosten	597.809,57	€
Baukostenregionalfaktor	1,00	
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	28	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,35	

vorl. Sachwert Wohnhaus		**209.233,35**	**€**
Pauschalansatz Garage	**+**	**5.000,00**	**€**
Pauschalansatz Nebengebäude	**+**	**3.000,00**	**€**
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)	=	**217.233,35**	**€**
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	**+**	**6.517,00**	**€**
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		**223.750,35**	**€**
beitragsfreier Bodenwert	**+**	**27.550,00**	**€**
vorläufiger Sachwert		**251.300,35**	**€**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	**x**	**0,82**	
Markübliche Zu- oder Abschläge	**x**	**1,00**	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**206.066,29**	**€**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-**	**49.000,00**	**€**
Sachwert		**157.066,29**	**€**
	rd.	**157.000,00**	**€**

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche / Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
Nutzung	(m²) / (Stück)	(€/m²) / (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnung	228	4,45	1.014,60	12.175,20 €
Garage im Haus	1	25,00	25,00	300,00 €
Garage separat	1	25,00	25,00	300,00 €
Nebengebäude	1	25,00	25,00	300,00 €
Summe			1.089,60	13.075,20 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)				**13.075,20 €**
Verwaltungskosten	488,00 €			
Instandhaltungskosten	3.549,00 €			
Mietausfallwagnis	262,00 €			
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)			**-**	**4.299,00 €**
jährlicher Reinertrag			**=**	**8.776,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				
2,20 % von	**27.550,00 €**		**-**	**606,10 €**
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			**=**	**8.170,10 €**
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)				
bei Liegenschaftszinssatz	**2,20 %**			
und Restnutzungsdauer	**28 Jahre**		**x**	**20,740**
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			**=**	**169.447,87 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			**+**	**27.550,00 €**
vorläufiger Ertragswert			**=**	**196.997,87 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			**-**	**49.000,00 €**
Ertragswert			**=**	**147.997,87 €**
			rd.	**148.000,00 €**

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung erfolgt nach dem Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Siehe Anlage. Die Maße wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.
Für die Bruttogrundfläche wurde ein 2,5 cm starker Außenputz, für die Wohnflächenberechnung ein 1,5 cm starker Innenputz angenommen.
Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. um weitere Besonderheiten wie z.B. unüblich hohe oder gefangene Räume zu berücksichtigen, wohnwertabhängig nach der Wohn- und Mietewertrichtlinie (WMR) nach Sprengnetter.
Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

wie vom zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt

Herstellungskosten / Wichtung fiktives Baujahr

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 und ausgehend von ermittelten Standardstufe sowie der Gebäudeart angesetzt:

Die anteiligen Baujahre wurden nach Angaben beim Ortstermin bzw. vorliegenden Bauunterlagen geschätzt.

Haus links (massiv, ca. 47%) - nicht ausgebautes EG / OG / nicht ausgebautes DG (Teilausbau separat)								
Ermittlung des Gebäudestandards und der standardbezogenen NHK:							**Baujahr**	
Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen						
		1	2	3	4	5	ca.	gewichtet
Außenwände	23%		1				1967	452
Dach	15%	0,5	0,5				1967	295
Fenster und Außentüren	11%		1				1985	218
Innenwände und -Türen	11%			1			1985	218
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1			1967	216
Fußböden	5%			1			1985	99
Sanitäreinrichtungen	9%			1			1985	179
Heizung	9%			1			2008	181
Sonstige technische Ausstattung	6%		0,5	0,5			1985	119
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	8%	45%	48%	0%	0%		**1978**
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)		545	605	695	0	0		
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		41	269	334	0	0		

gewogene, standardbezogene NHK 2010		644	€/m² BGF
Korrekturfaktor 2 FH nicht abgeschlossen	x	1,03	
NHK 2010 Bewertungsgebäude	**=**	**663**	**€/m² BGF**
gewogener Standard	**=**	**2,4**	

Haus rechts (Fachwerk, ca. 53%) - ca. 60% unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG								
Ermittlung des Gebäudestandards und der standardbezogenen NHK:							**Baujahr**	
Bauteil	Wägungs-anteil	Standardstufen						
		1	2	3	4	5	ca.	gewichtet
Außenwände	23%	1					1920	442
Dach	15%		1				1985	298
Fenster und Außentüren	11%		1				1985	218
Innenwände und -Türen	11%			1			1985	218
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1				1920	211
Fußböden	5%			1			2010	101
Sanitäreinrichtungen	9%			1			2018	182
Heizung	9%			1			2008	181
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			1995	120
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	23%	37%	40%	0%	0%		**1970**
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)		681	755	869	0	0		
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		157	279	348	0	0		

gewogene, standardbezogene NHK 2010		784	€/m² BGF
Korrekturfaktor 2FH nicht abgeschlossen	x	1,03	
NHK 2010 Bewertungsgebäude	**=**	**808**	**€/m² BGF**
gewogener Standard	**=**	**2,3**	

Nach den Anteilen an der Bruttogrundfläche gewichtet, ergeben sich für das Gesamtgebäude:
NHK 2010: 688 €/m² / gewichtetes Baujahr 1974 / gewogener Standard 2,3

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Überschlägige Schätzungen, da nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt:

Besondere Bauteile	**Herstellungskosten**
Balkon mit Gartentreppe	8.000,00 €
überdachte Eingangstreppe	3.000,00 €
Summe rd.	**11.000,00 €**

Besondere Einrichtungen	**Herstellungskosten**
Specksteinofen Wohnen rechts	3.000,00 €
Pauschalansatz Teilausbau DG	7.000,00 €
Summe rd.	**10.000,00 €**

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen: lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) / gewichtetes Baujahr

Da das Gebäude im aktuellen Zustand bewertet wird und keine wertrelevanten Modernisierungen als zeitnah erforderlich unterstellt wurden, ergibt sich die Restnutzungsdauer wie folgt:
gewichtetes Baujahr 1974 + GND 80 Jahre – Jahr des Wertermittlungsstichtags = RND 28 Jahre

Außenanlagen

Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%. Da mehrfach schadhaft, wird der Ansatz auf 3% redutziert.

Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz

Aus dem Immobilienmarktbericht 2026 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst

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.

Das Gebäude ist lt. Angaben beim Ortstermin teilvermietet.

Ein Mietvertrag lag nicht vor, ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete für das Wohnhaus wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Die Mieten für die Garagenplätze und das Nebengebäude wurden sachverständig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	367,00	=	367 €	
	2 x	Garage	x	48,00	=	96 €	
	1 x	Nebengebäude	x	25,00	=	25 €	488 €
Instandhaltung	228 m²	Wohnfläche	x	14,40	=	3.283 €	
	2 x	Garage	x	108,00	=	216 €	
	1 x	Nebengebäude	x	50,00	=	50 €	3.549 €
Mietausfallwagnis	13.075,20 €	Rohertrag	x	0,02	=		262 €
Summe							**4.299 €**
Anteil am Rohertrag							33%

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.

Sonstiges:				
Pauschalansatz für erhöhten Instandhaltungsstau und fehlende Fertigstellung Bad EG				
Wertminderung rd.			**25.000,00**	**€**

Denkmalschutz:				
Für materialgerechte Erhaltung fallen bis zu 10% erhöhte Bewirtschaftungskosten an. Diese werden über die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Da das Bewertungsobjekt lediglich unter Ensembleschutz steht, erscheint der folgende Ansatz angemessen:				
Jahresrohertrag			13.075,20	€
erhöhte Bewirtschaftungskosten		x	2%	
Kapitalisierungsfaktor		x	20,74	
Wertminderung rd.			**5.400,00**	**€**

Mietabweichungen durch WMR:				
Jahresrohertrag Wohnen			12.175,20	€
Bewirtschaftungskosten	33%	-	4.003,09	€
Jahresreinertrag			8.172,11	€
Abschlag am Vergleichsmietwert		x	8%	
Kapitalisierungsfaktor		x	20,74	
Wertminderung rd.			**13.600,00**	**€**

Mietsituation:				
Da die bewertungsrelevanten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel aus unvermieteten Objekten abgeleitet wurden, Pauschalabschlag für die genannte Teilvermietung:				
Wertminderung rd.			**5.000,00**	**€**

BOG GESAMT rd.			**49.000,00**	**€**

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **157.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **148.000,00 €** 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:
157.000,00 € × 0,75 + 148.000,00 € × 0,25 = **rd. 155.000,00 €.**

6.7.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für 2026 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit üblichen Nebengebäuden veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% zu einer überschlägigen Werteinschätzung herangezogen werden können.

Mit den Parametern des Bewertungsobjekts

- Grundstücksgröße 725 m²
- Bodenrichtwert 38,00 €/m²
- Wohnfläche 218 m²
- gewichtetes Baujahr 1974

ergibt sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

ein Vergleichswert von rd. 191.000 €. Dieser übersteigt den ermittelten Verkehrswert um rd. 23%.

Nicht enthalten sind hier jedoch die Nachteile des Bewertungsobjekts

einseitig angebaut / geringere Standardstufe / Teilfachwerk (bei Neubauten 1974 nicht mehr üblich).

Sach- und Ertragswert weichen rd. 6% voneinander ab.

Insgesamt erscheint das Ergebnis der Wertermittlung somit plausibel.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rudingshain, Schulstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rudingshain	*1236*	*2*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Rudingshain	*2*	*117/1*	*725 m²*

wurde **nach dem äußeren Anschein bzw. mündlichen Angaben beim Ortstermin**
zum **Stichtag 05.08.2026** geschätzt mit rd.

155.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend 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 10. August 2026



7 Schlussbemerkungen

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 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

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:

Bürgerliches 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 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163) geändert worden ist

EGBGB:

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

ImmoWertV:

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

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)

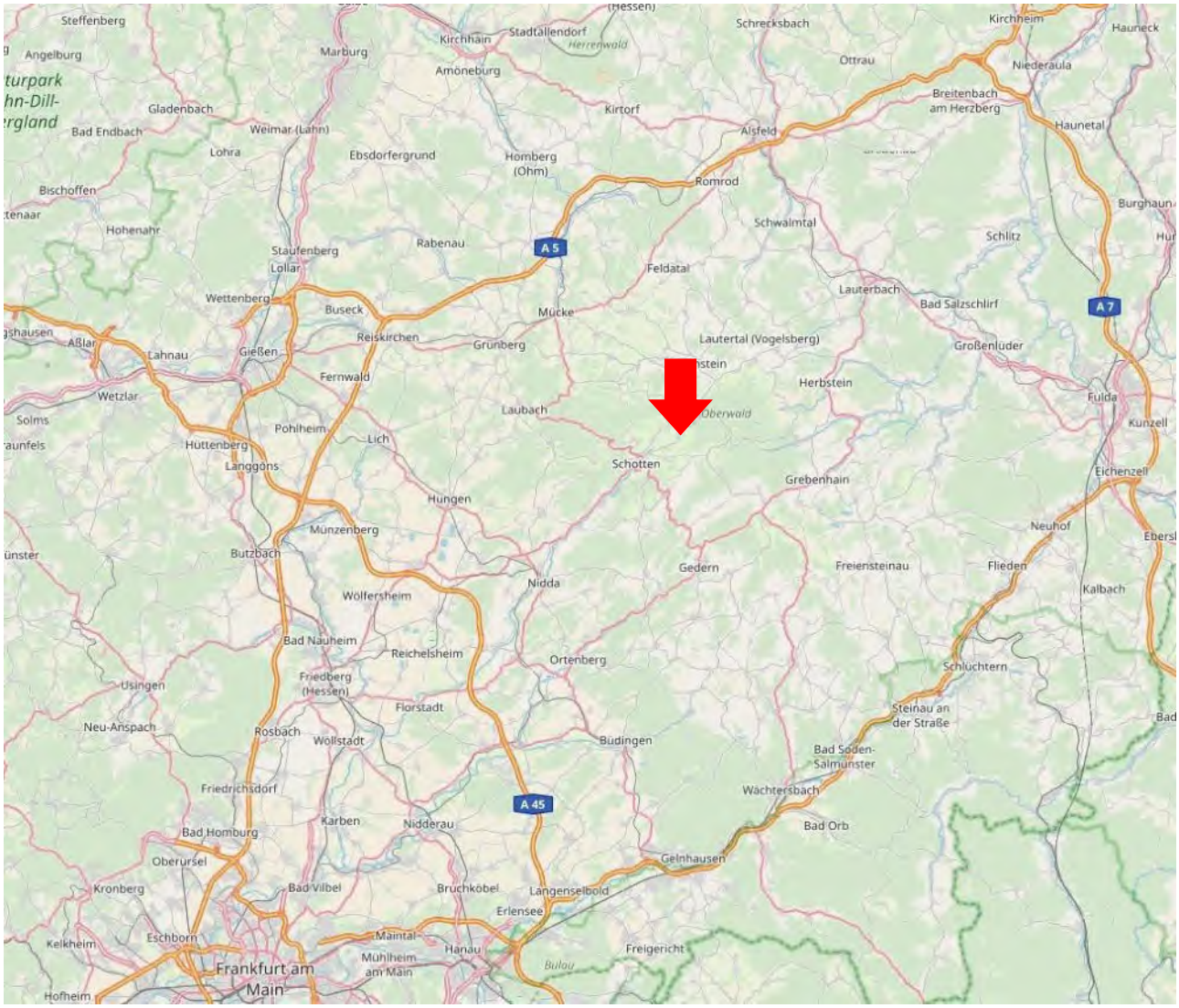
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 **Liegenschaftskarte** (verkleinert, rot markiert)

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

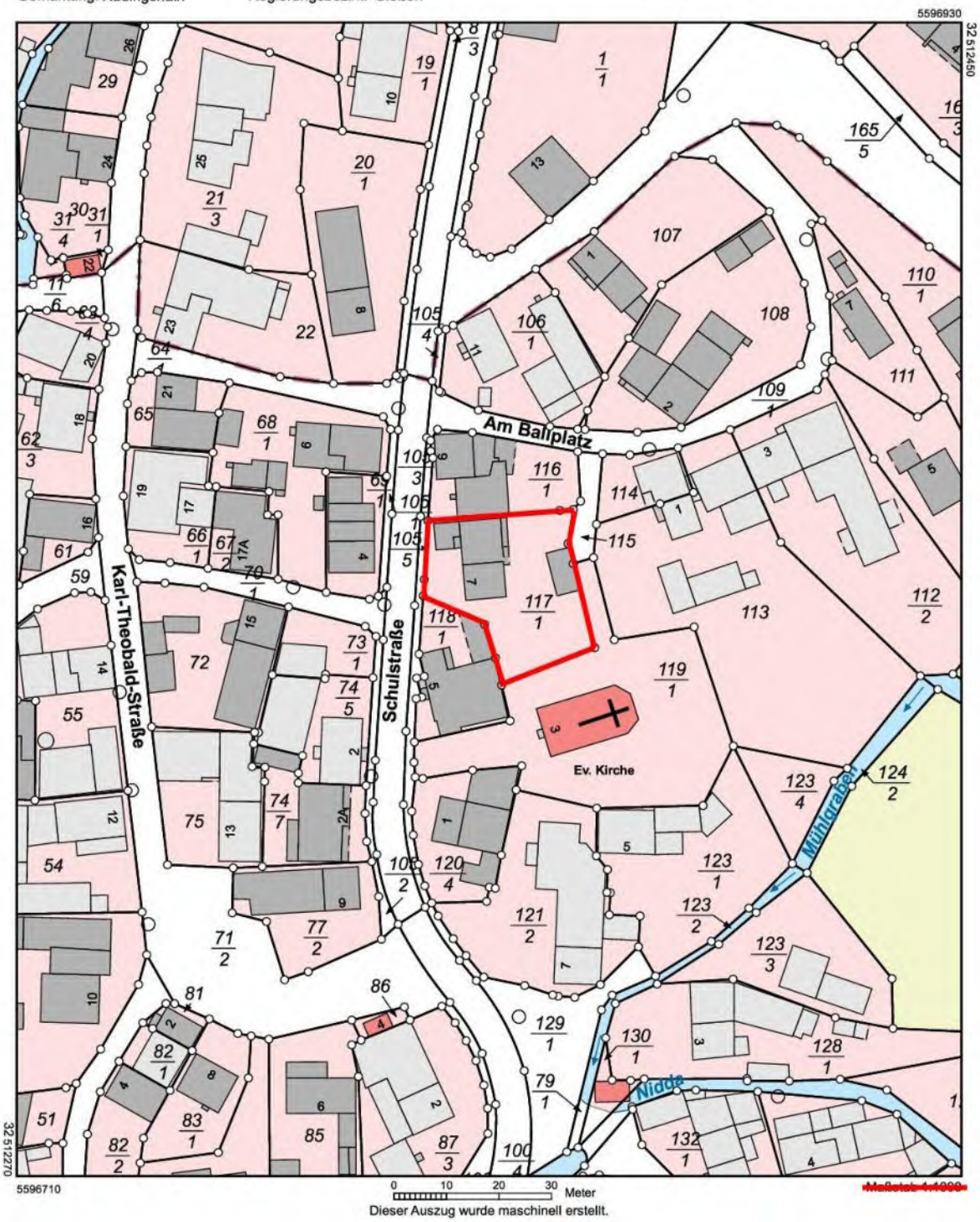
Auszug aus dem Liegenschaftskataste

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~
Hessen

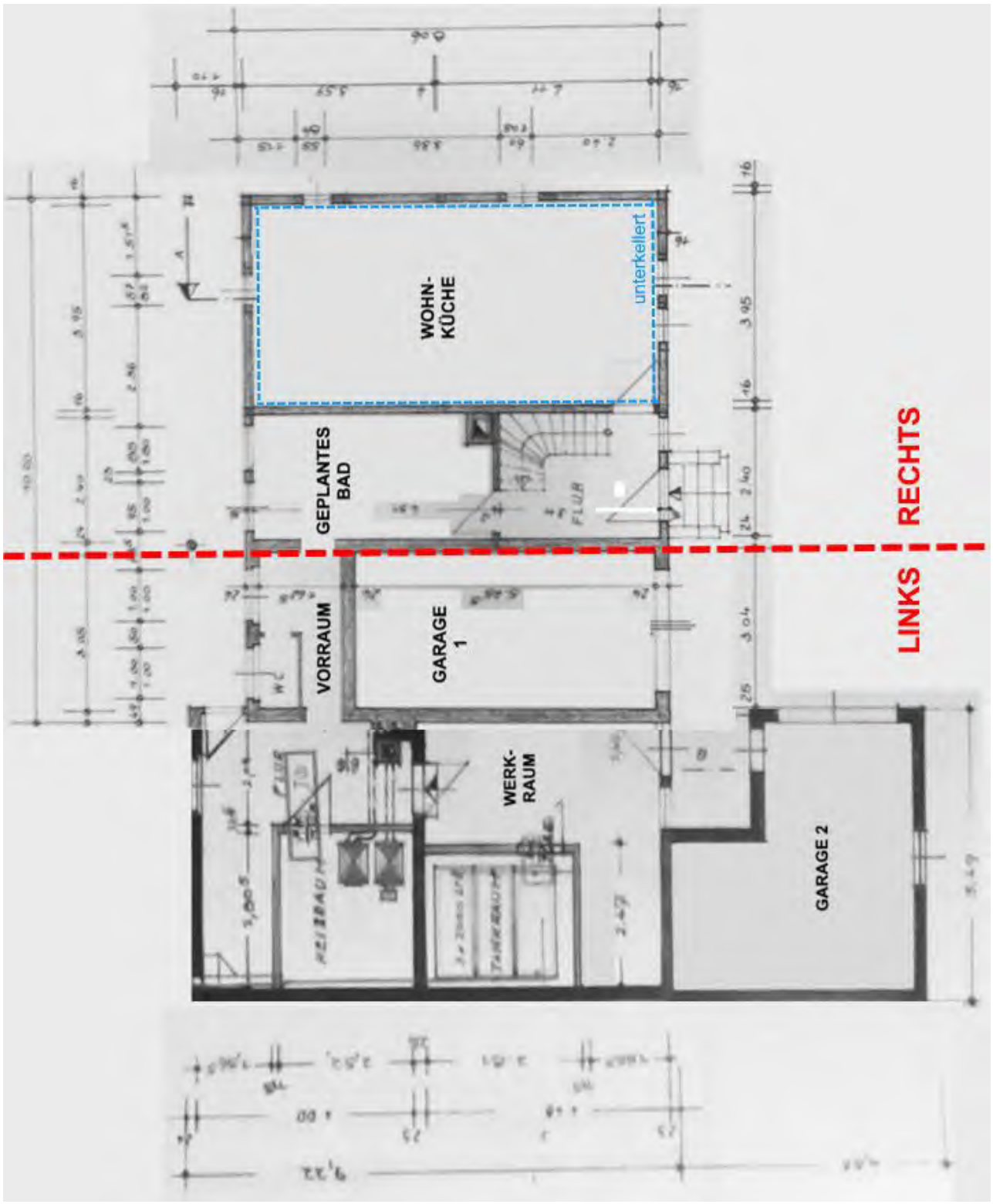
Erstellt am 28.04.2026
Antrag: 203223342-4
AZ: 282/26

Flurstück: 117/1
Flur: 2
Gemarkung: Rudingshain

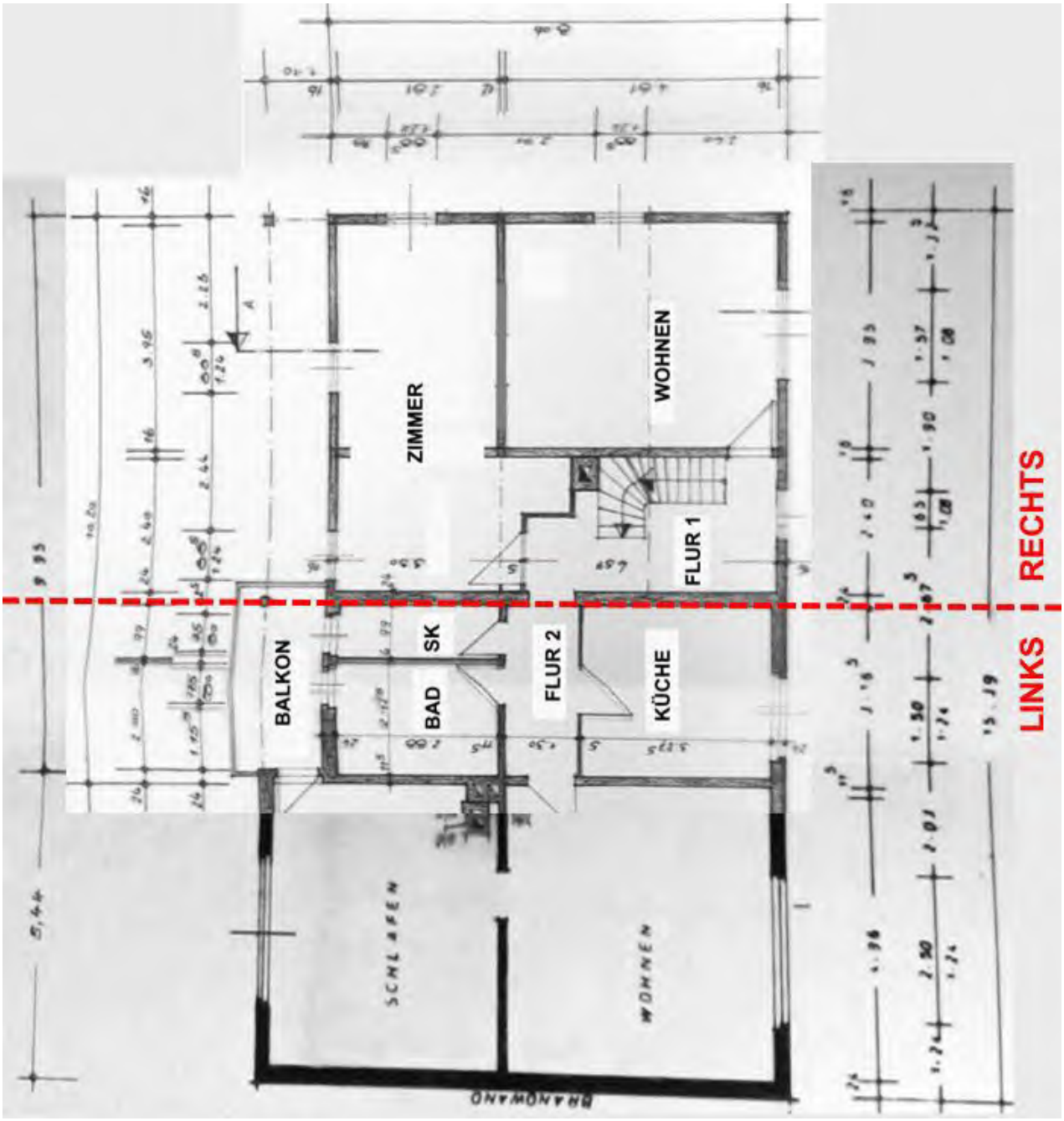
Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



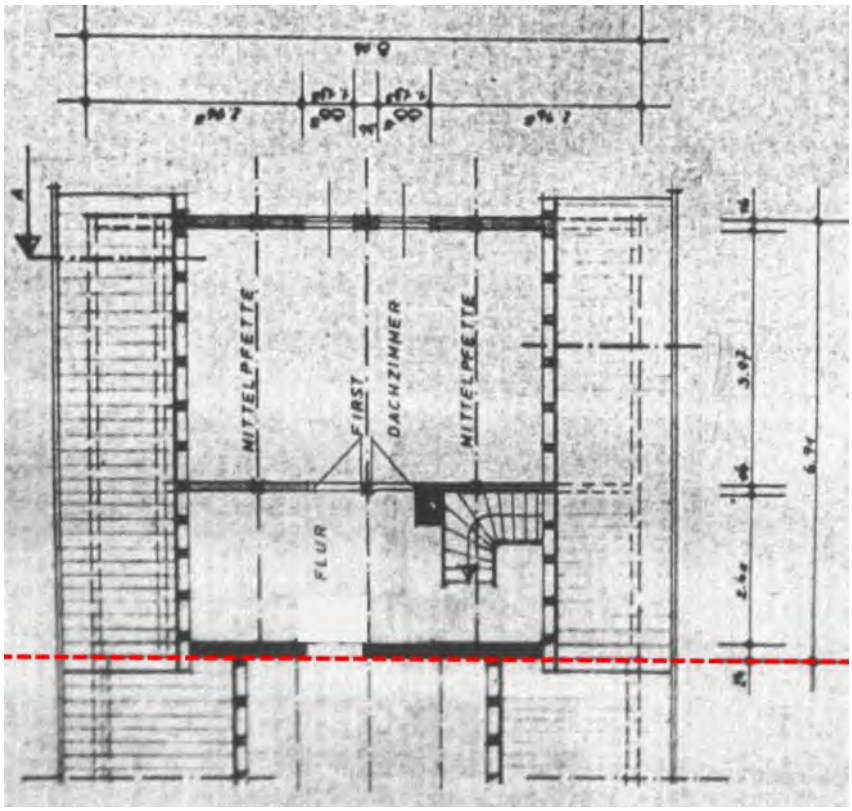
9.4 **Pläne** (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte, bearbeitet)



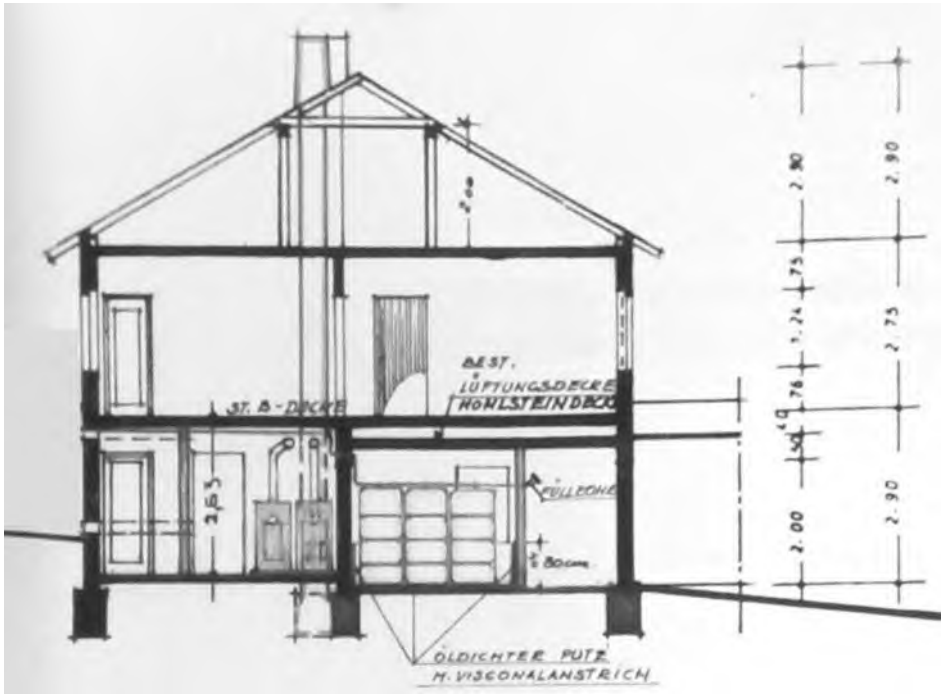
ERDGESCHOSS



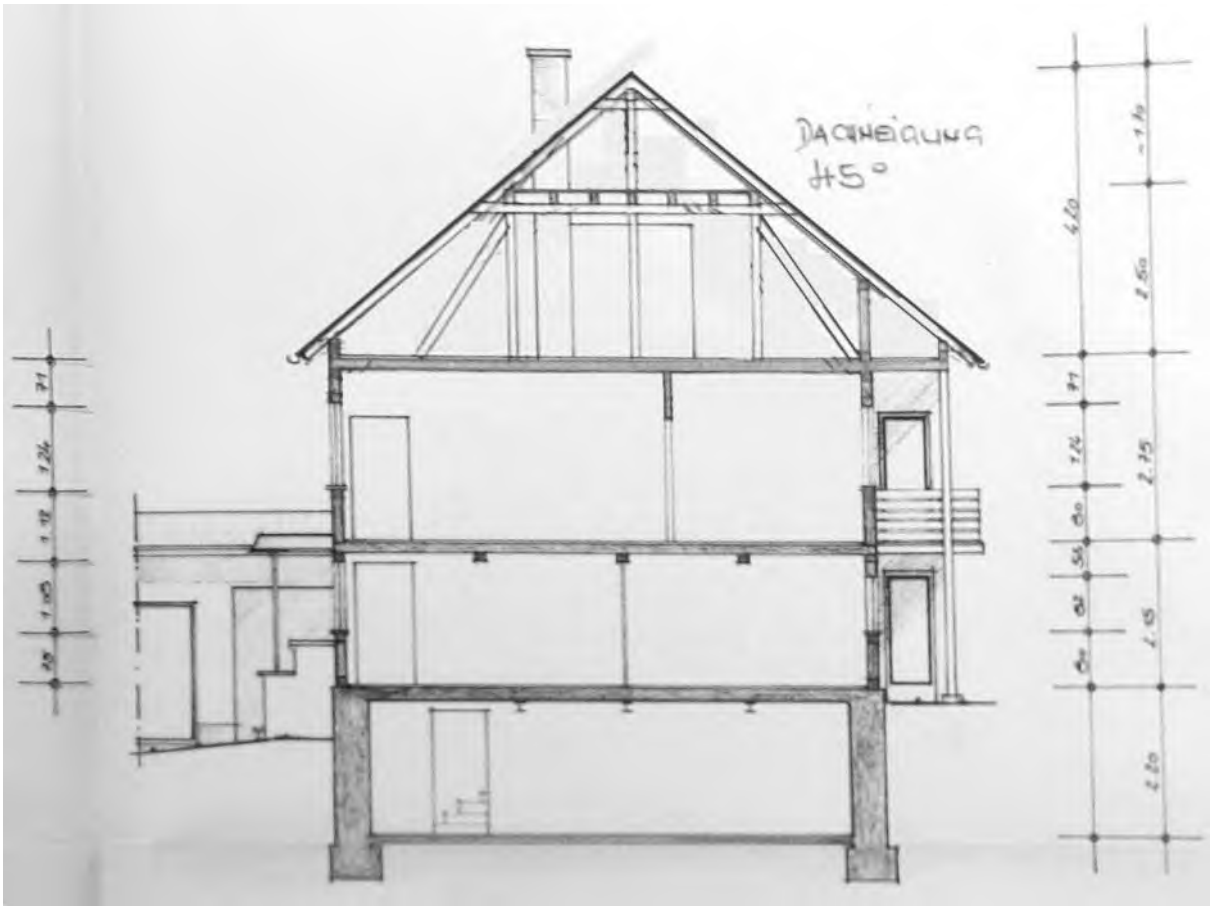
OBERGESCHOSS



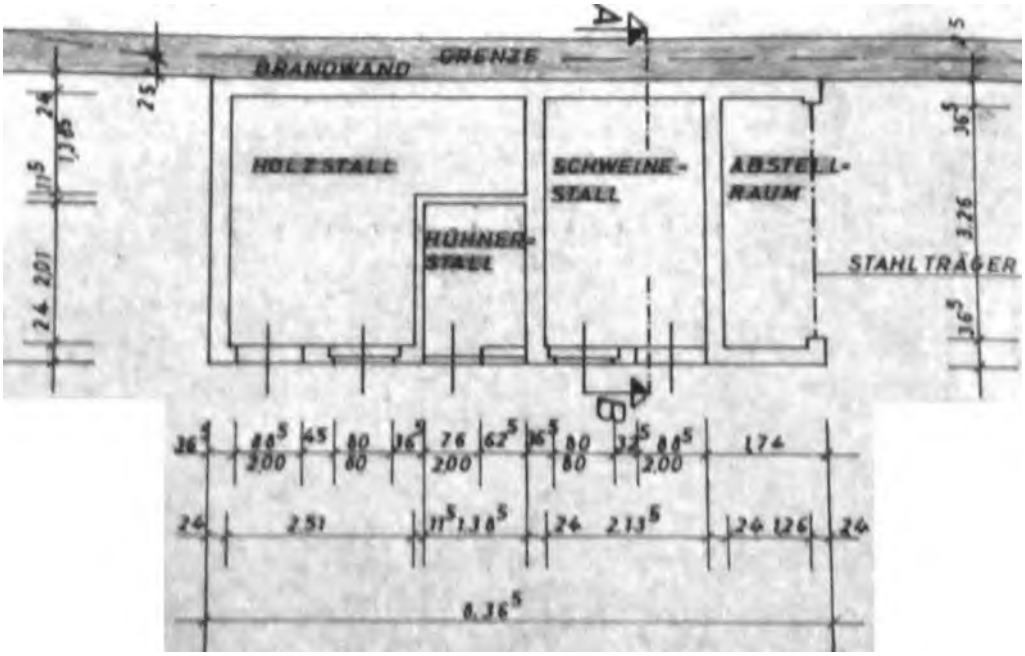
DACHGESCHOSS RECHTS



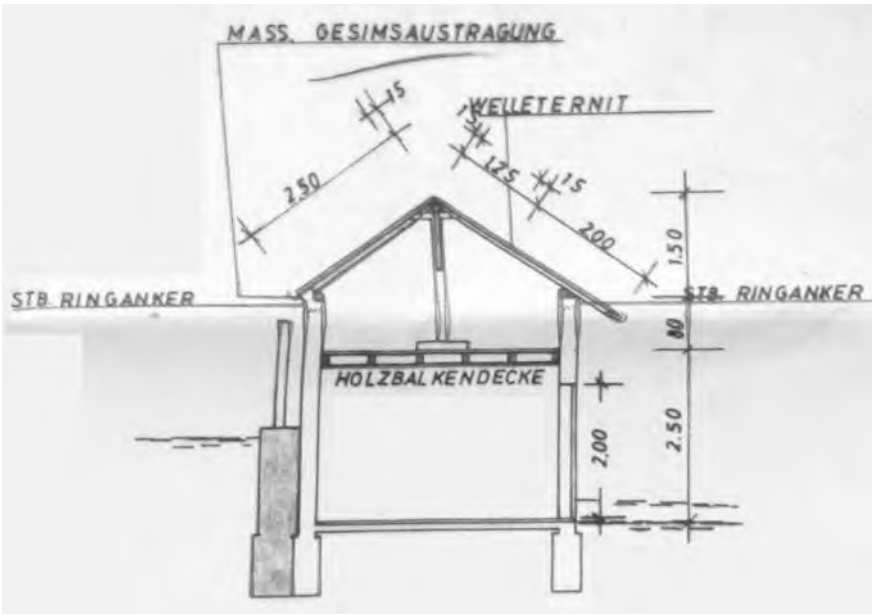
SCHNITT LINKS



SCHNITT RECHTS



NEBENGEBÄUDE EG



NEBENGEBÄUDE SCHNITT

9.5 Fotos

STRASSENSEITE:



02 – Gesamtansicht von Südwesten



03 – von Nordwesten



04 – Eingangsbereich Haus rechts

GARTENSEITE:



05 – Gesamtansicht von Osten



06 – Haus rechts von Südosten



07 – Haus links von Osten

NEBENGEBÄUDE:



08 – von Südosten



09 – von Nordosten

9.6 Wohnflächenberechnung

	Raum		Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)		Faktor WoFlV	**aGFR WoFlV (m²)**	Faktor WMR	**aGFR WMR (m²)**
EG	Flur		2,37	3,08	7,30					
			-0,85	2,10	-1,79					
			-0,65	0,85	-0,55	4,96		4,96	0,80 (E1)	3,97
	geplantes Bad		2,37	4,51	10,69					
			-0,45	0,45	-0,20	10,49		10,49	0,80 (E1)	8,39
	Wohnküche		3,92	7,71		30,22		30,22	0,80 (E1)	24,18
OG	Flur 1		2,37	4,36	10,33					
			-1,00	1,00	-1,00					
			-0,45	0,45	-0,20					
			-0,85	2,10	-1,79					
			-0,65	0,85	-0,55	6,79		6,79		6,79
	Flur 2		3,13	1,27		3,98		3,98		3,98
	Küche		3,13	3,25		10,17		10,17		10,17
	Wohnen		4,93	4,60		22,68		22,68		22,68
	Schlafen		4,93	4,00	19,72					
			-0,80	0,50	-0,40	19,32		19,32	0,90 (E2)	17,39
	Balkon		3,50	1,60		5,60	0,25 (E2)	1,40		1,40
	Bad		2,10	2,81		5,90		5,90		5,90
	Speisekammer		0,96	2,81		2,70		2,70		2,70
	Zimmer		2,37	3,27	7,75					
			0,90	0,90	0,81					
			4,11	2,78	11,43	19,99		19,99		19,99
	Wohnen		3,92	4,78		18,74		18,74		18,74
DG	Teil-ausbau links ca.	RH > 2m	3,00	2,62		7,86		7,86	0,50 (E4)	3,93
		RH 1 - 2m	3,00	1,73	5,19					
			3,00	1,73	5,19	10,38	0,50 (E5)	5,19	0,50 (E4)	2,60
	Flur	RH > 2m	2,37	6,91	16,38					
			-1,35	0,85	-1,15					
			-0,80	0,50	-0,40	14,83		14,83		14,83
		RH 1- 2m	2,37	0,80	1,90					
			-0,85	0,80	-0,68	1,22	0,50 (E5)	0,61		0,61
	Dach-zimmer	RH > 2m	3,92	6,91		27,09		27,09		27,09
		RH 1- 2m	3,92	0,80	3,14	30,22	0,50 (E5)	15,11		15,11

GESAMT rd.	**228,00**	**210,00**

Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:

$$k = \frac{\text{aGF WMR}}{\text{aGF WoFlV}} = \frac{210{,}00}{228{,}00} = 0{,}92$$

Dies entspricht einem Abschlag am Vergleichsmietwert von rd. 8%

E1 - Raumhöhe ca. 2,00 m
E2 - gefangener Raum
E3 - üblicher Ansatz Außenbereich
E4 - Raumhöhe ca. 2 m, Zugang durch nicht ausgebauten Dachboden
E5 - Raumhöhe 1 m - 2 m

9.7 Bruttogrundflächenberechnung

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	BGF (m²)	
Haus links					
EG	8,51	9,27		78,89	
	-3,05	1,10		-3,36	75,53
OG					75,53
DG	8,51	9,27		78,89	
Drempelhöhe < 1,20 m	-8,51	1,75	2,00	-29,79	49,10
gesamt rd.					**200,00**
Haus rechts					
KG	4,30	8,11			34,87
EG	6,94	8,11			56,28
OG					56,28
DG	6,94	9,24		64,13	
Drempelhöhe < 1,20 m	-6,94	0,80	2,00	-11,10	75,23
gesamt rd.					**223,00**
Garage					
EG	5,54	4,88			27,04
gesamt rd.					**27,00**
Nebengebäude					
EG	8,42	4,04			34,02
gesamt rd.					**34,00**