

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 08.11.2025
Az.: 7 K 26/25

GUTACHTEN

30/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15**



Der **Verkehrswert** wurde zum **Stichtag 07.11.2025** ermittelt mit rd.

387.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 6 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	Wohnhaus.....	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	16
6.8	Verkehrswert.....	17
7	Schlussbemerkungen	18
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
9	Anlagen.....	20
9.1	Straßenkarte	20
9.2	Stadtplan.....	21
9.3	Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert).....	22
9.4	Pläne (aus Bauakte, unmaßstäblich)	23
9.5	Fotos.....	29
9.6	Bruttogrundflächenberechnung / Zusammenstellung Wohnflächen.....	35

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rainrod, Blatt 2035, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rainrod, Flur 4, Flurstück 217 (546 m²)
Bebauung:	Baujahr 2021 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vermutlich Holzständerbauweise auf Keller aus Betonfertigteilen teilausgebautes UG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche ca. 116 m² + 55 m² = 171 m² seit Anfang 2025 leerstehend, nicht barrierefrei
Bodenrichtwert:	85,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2025
Verkehrswert:	rd. 387.000,00 €

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:	nicht vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 23.10.2025

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.11.2025 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- die Zwangsverwalterin

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2025
(nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 04.09.2025
- Baulastauskunft vom 29.09.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte
und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (Homepage Stadt Schotten am 24.10.2025)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
Bauunterlagen mit Wohnflächenberechnung
(Stadt Schotten, per E-Mail am 30.10.2025)
- Bruttogrundflächenberechnung (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Landkreis Fulda
und den Vogelsbergkreis sowie für das Land Hessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort:	Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 455
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrt:	Wölfersheim (A45)
Bahnhof:	Nidda
Flughafen:	Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Eckgrundstück in Wohngebiet aus den 2000er Jahren am östlichen Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	vergleichbare Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	leichte Hanglage, nach Südwesten abfallend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	kompakt, Größe 546 m ²
-------------------	-----------------------------------

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	schmale Anliegerstraßen, gepflastert bzw. bituminiert Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon Flüssiggas über Gemeinschaftstank auf Fremdgrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
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.
Alllasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Alllasten. Diesbezügliche Untersuchungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei 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 nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan „Auf dem Kreuzacker“ vom 08.02.1997 mit Änderung vom 16.06.2000 mit den Festsetzungen

allgemeines Wohngebiet / max. 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl 0,3 / Geschossflächenzahl 0,5
offene Bauweise / Satteldach

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Genehmigungsfreistellung des Vogelsbergkreises vom 14.05.2020 lag vor.
Soweit augenscheinlich erkennbar entspricht die Ausführung den eingereichten Plänen.
Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut.
Im Hof befinden sich 2 Stellplätze. Das Objekt steht leer.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben beim Ortstermin 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.

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 Wohnhaus

Baujahr 2021
teilausgebautes UG / EG / ausgebautes DG
nicht barrierefrei

Konstruktion

soweit aus Bauplänen bzw. vor Ort ersichtlich:

UG	Plattenfundament Wände, Treppe und Decke aus Betonfertigteilen
EG / DG	Holzständerbauweise 38 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Wand	UG farbig abgesetzter Putz, unsaubere Ausführung EG / DG Rauputz mit Anstrich auf Außendämmung
Fenster	Kunststoff mit Dreifachverglasung, Außenfensterbänke aus Blech Kunststoff-Rollläden mit Elektroantrieb, in Dachflächenfenstern mit Handkurbeln
Haustüren	einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten
Dach	Betondachsteine, ca. 20 cm Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle Entwässerung aus Kunststoff

Besondere Bauteile

Terrassenüberdachung	ca. 10 m ² aufgeständertes Pultdach, leichte Stahlkonstruktion
Kelleraußentreppe	ca. 14 Steigungen aus Rohbeton Stützmauer aus Beton, zur Hofseite unschön mit Dichtschlämme versehen

Innenausstattung

UG-DG	größtenteils	übliche Raumhöhen Vinylboden Innenfensterbänke aus Kunststein glatte Türen
	Sanitärräume	Bodenfliesen brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen weiße Objekte / Vorwandinstallation
EG-DG	größtenteils	detailgenaue Ausführung, gepflegter Zustand Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke
EG	Diele	Bodenfliesen offene, eingestemmte Holzterrasse, Holzgeländer mit Metallstäben
	Technik	Bodenfliesen Hausanschlussraum Strom und Gas, Aufstellraum Gasheizung
	WC	WC / Waschbecken
	Kochen	Bodenfliesen keine Einbauküche, Wandtapete im Spritzschutzbereich beschädigt
DG	Bad	WC / Waschbecken / Eckdusche mit Glasabtrennung / Badewanne
	Spitzboden	Zugang aus Flur über gedämmte Einschubleiter Rohbauzustand, nur teilweise mit Holzplanken belegt
UG	größtenteils	vermutlich Selbstausbau in Eigenleistung, leicht verwohnt fehlende Sockelleisten, unsaubere Detailausbildungen
	Treppenhaus / Flur Einlieger	einfacher Treppenbelag aus Vinylplatten, Geländer fehlt Bodenfliesen mit unregelmäßigem Fugenbild
	Keller	Aufstellraum Lüftungsanlage Rohestrichboden mit Feuchteschaden (siehe Foto in Anlage) möglicherweise durch Kondenswasser aus Lüftungsanlage
	Bad	Waschbecken mit Auf-Putz-Installation / WC / abgemauerte Dusche ca. 3 m ² unverkleidete Wandfläche im Bereich Hausanschluss Wasser und Technik Hebeanlage
	Wohnen / Essen / Kochen	teilweise Wandtapete bzw. Holzverkleidung glatte Einbauküche
	Ankleide	Türdurchbruch zu Schlafen unverkleidet

Technik

Heizung	Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik) Fa. Vaillant Fußbodenheizung
Lüftung	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Fa. Vaillant)
Sanitär	Hebeanlage, bei Ortstermin mit Störungsmeldung
Elektro	dem Baujahr entsprechend, hochwertig

Energieeffizienz

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

5.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Zuweg und Eingangspodest	Betonpflaster
Terrasse vor Essen	Betonplatten
Terrasse Einlieger und Hof	unsauber geschottert

Treppen und Stützmauern

ca. 2 m hohe Hangabstützung zur Terrasse Einlieger aus Betonblöcken mit Ausblühungen
bis ca. 1 m hohe Beton-Fertigteile, Gartentreppe aus Beton-Blockstufen

Einfriedungen

diverse und unvollständig:
Stabmattenzäune, teilweise mit Pfosten als Gabione
provisorischer Maschendraht, Holzlatten

Begrünte Flächen

Grasland, Einzelbüsche, Hecken

Sonstiges

Allgemeine Grundpflege erforderlich.
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15** zum **Stichtag 07.11.2025** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rainrod</i>	2035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Rainrod</i>	4	217	546 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 n der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der **Bodenrichtwert (BRW)** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	keine Angabe

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 dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar, Der Vorteil „Ausrichtung des Gartens nach Süden/Westen“ wiegt den Nachteil „Eckgrundstück“ auf.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 546 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{46.410,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF)	260 m ²
Baupreisindex (BPI) zum 07.10.2025	190
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr	909,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.727,10 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
Normgebäude	449.046,00 €
besondere Bauteile	9.000,00 €
besondere Einrichtungen	-10.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	448.046,00 €
Baukostenregionalfaktor	1,00
Alterswertminderung (linear)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,94
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	422.443,37 €

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		422.443,37 €
vorl. Sachwert der Außenanlagen	+	21.122,17 €
vorl. Sachwert aller Anlagen		443.565,54 €
beitragsfreier Bodenwert	+	46.410,00 €
vorläufiger Sachwert		489.975,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,84
marktangepasster vorl. Sachwert		411.579,45 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert		381.579,45 €
	rd.	382.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Hauptwohnung EG-DG	116	6,50	754,00	9.048,00 €
Einliegerwohnung UG	55	6,50	357,50	4.290,00 €
Stellplätze	2	15,00	30,00	360,00 €
Summe			1.141,50	13.698,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		13.698,00 €
Verwaltungskosten	359,00 €	
Instandhaltungskosten	2.394,00 €	
Mietausfallwagnis	274,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	3.027,00 €
jährlicher Reinertrag	=	10.671,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,75 % von	46.410,00 €	
	-	812,18 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	9.858,83 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
und Restnutzungsdauer	66 Jahre	
	x	38,959
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	384.089,96 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.410,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	430.499,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Ertragswert	=	400.499,96 €
	rd.	400.000,00 €

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

Die Maße bzw. Flächenangaben wurden - da plausibel erscheinend - aus den Bauunterlagen entnommen. Aufgrund wertbezogener Modifizierungen sind die Ergebnisse nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von hinreichender Genauigkeit. Siehe Anlage 6.

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 aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 angesetzt. Zugrunde gelegt wird ein fertig gestellter, schadenfreier Zustand mit Standard 3,1 (mittel bis gehoben).

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Sofern nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt,
überschlägig nach Sprengnetter bzw. eigenen Erfahrungswerten:

Besondere Bauteile	Herstellungskosten rd.
Terrassenüberdachung	3.000,00 €
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Besondere Einrichtungen	Herstellungskosten rd.
fehlender Ausbau Technik EG und Keller UG	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Gebäudealter.

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen nach unterstellter Fertigstellung entspricht der Gebäudequalität.

Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%.

Sachwertfaktor

Aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

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.

fehlende Fertigstellung / Modernisierungsbesonderheiten Gebäude (überschlägig nach Modernisierungspunktetabelle / Sprengnetter)			
fehlende Fertigstellung Außenputz UG:			
ca. 20 % der Außenwandfläche x 50% x 4 Maximalpunkte für Außenwanddämmung			0,40 Punkte
fehlende Fertigstellung / Modernisierungsbesonderheiten Innenausstattung UG:			
ca. 32% der Gesamtwohnfläche x 50% x 2 Maximalpunkte für Innenmodernisierung	+		0,32 Punkte
Gesamtpunktzahl	=		0,72 Punkte
üblicher Ansatz pro 1 m ² Wohnfläche bei 1 Punkt	x		100,00 €
Ansatz Stand 2010	=		72,00 €
zeitl. Anpassung mittels Baupreisindex	x		1,90
Ansatz Stand Bewertungsstichtag	=		136,80 €
Wohnfläche Bewertungsobjekt	x		171,00 m ²
Wertminderung Gebäude rd.			23.000,00 €
Wertminderung fehlende Fertigstellung Außenanlage pauschal rd.			7.000,00 €
BOG gesamt rd.			- 30.000,00 €

Rohrertrag

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 für das Wohnhaus wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt und an das Bewertungsobjekt angepasst. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Die Miete für die Stellplätze wurde analog zur Nutzung sachverständig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	359 €	=	359 €
Instandhaltung	171,00 m ²	Wohnfläche	x	14 €	=	2.394 €
Mietausfallwagnis	13.698,00 €	Rohrertrag	x	2%	=	274 €
Summe						3.027 €
Anteil am Rohrertrag						22%

Liegenschaftszinssatz

Da für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im aktuellen Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nur eine geringe Objektanzahl ausgewertet wurde, sind diese wenig aussagekräftig.

Hilfsweise wurden die Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht Hessen 2025 hinzugezogen.

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der **Sachwert** wurde mit rd. **382.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **400.000,00 €** ermittelt.

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:

$382.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 400.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{387.000,00 \text{ €}}$.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rainrod</i>	2035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Rainrod</i>	4	217	546 m ²

wurde zum **Stichtag 07.11.2025** ermittelt mit rd.

387.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausend 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 08. November 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:

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

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. Nov. 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)

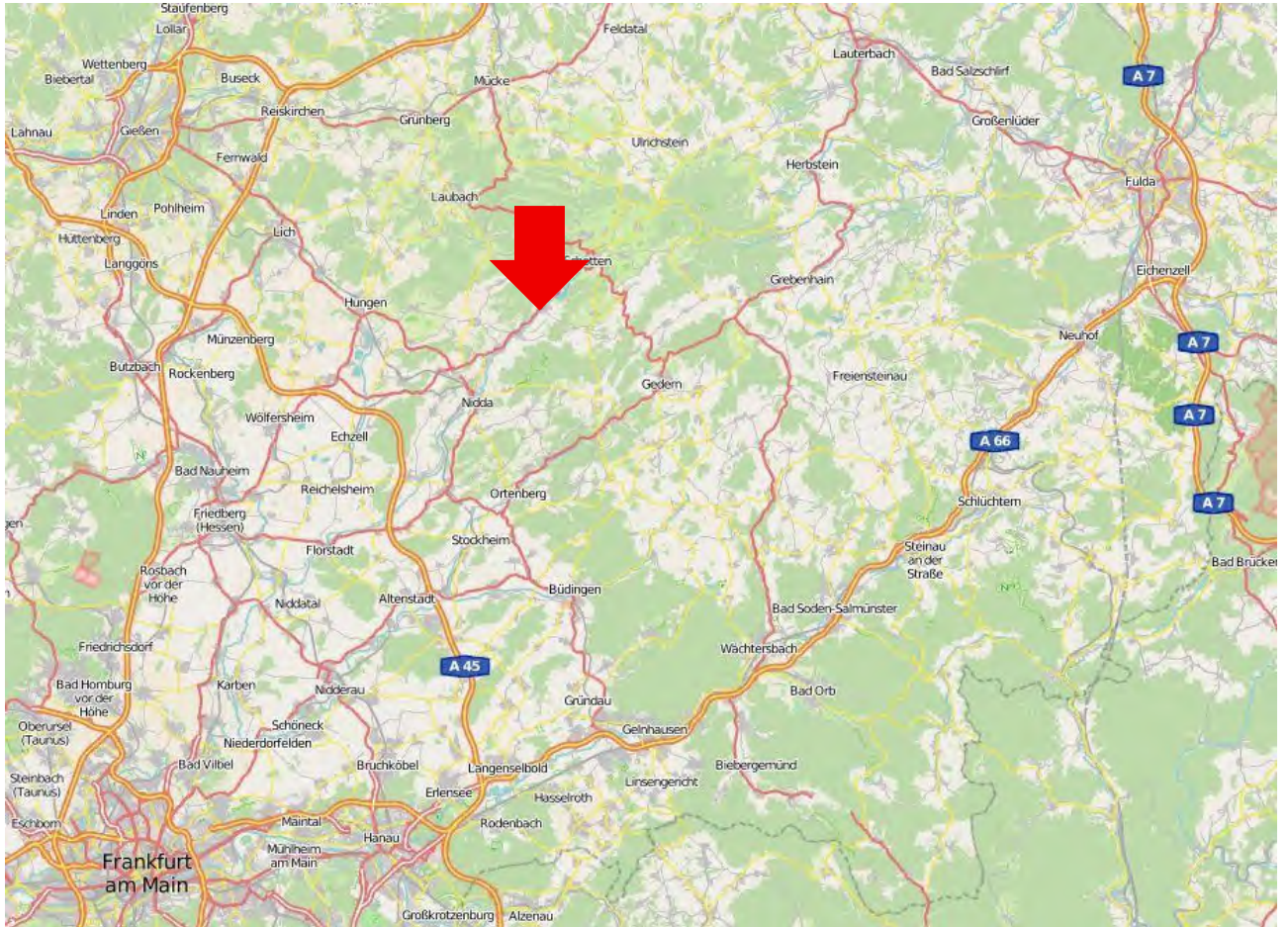
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~

Hessen

Erstellt am 04.09.2025

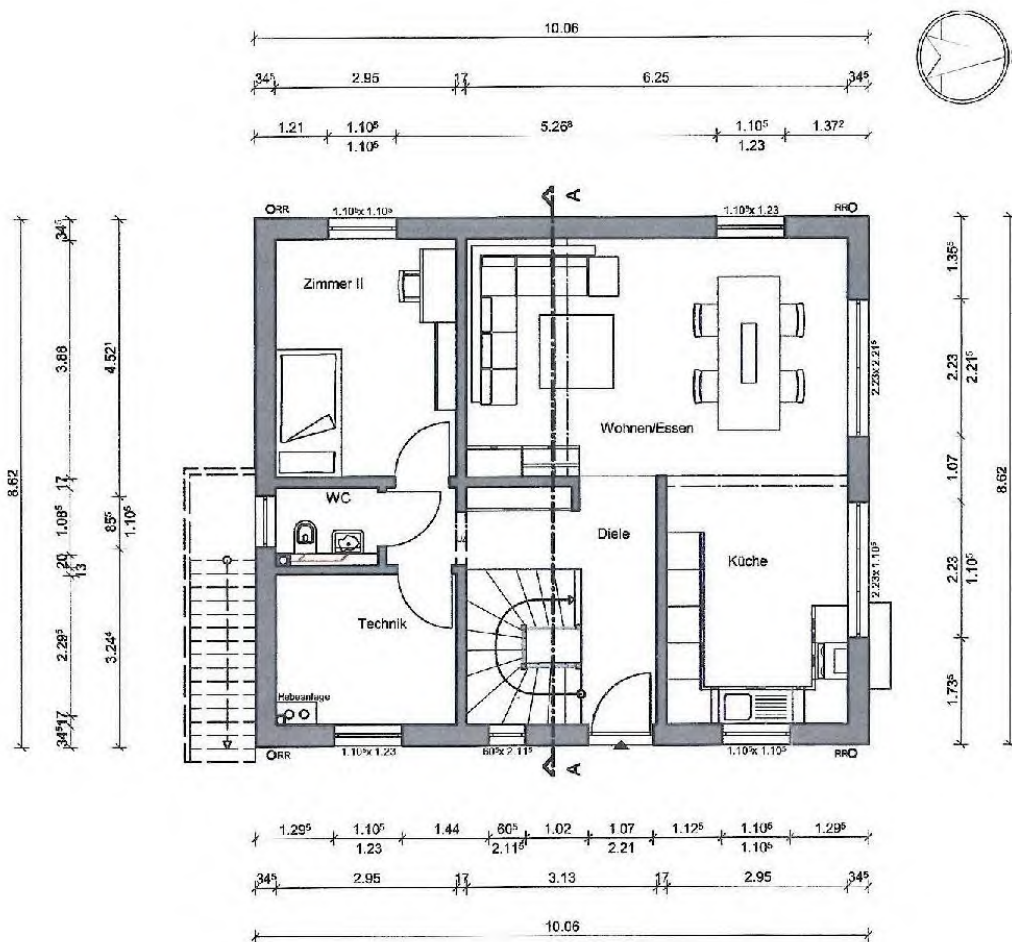
Antrag: 203007212-2

Flurstück: 217
Flur: 4
Gemarkung: Rainrod-L

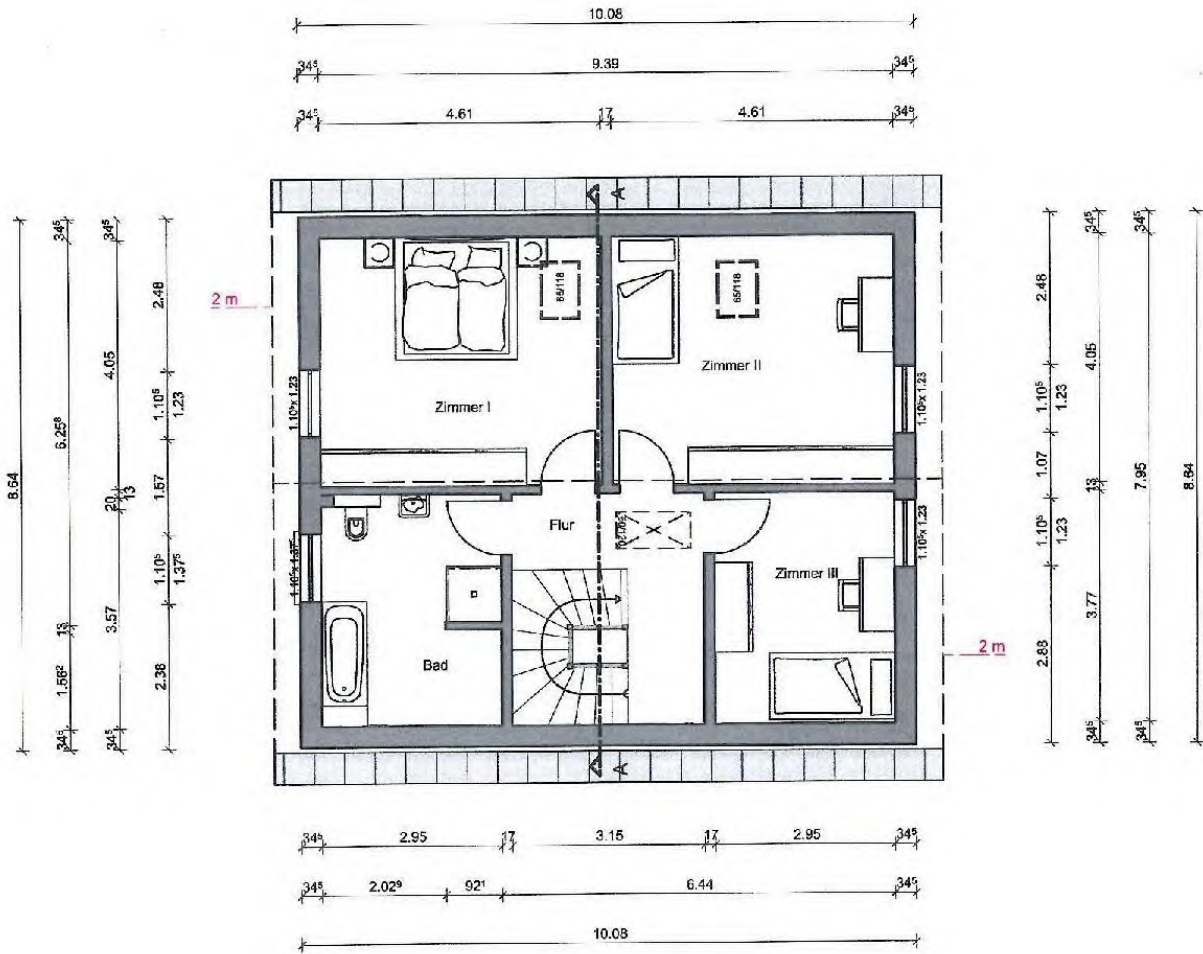
Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



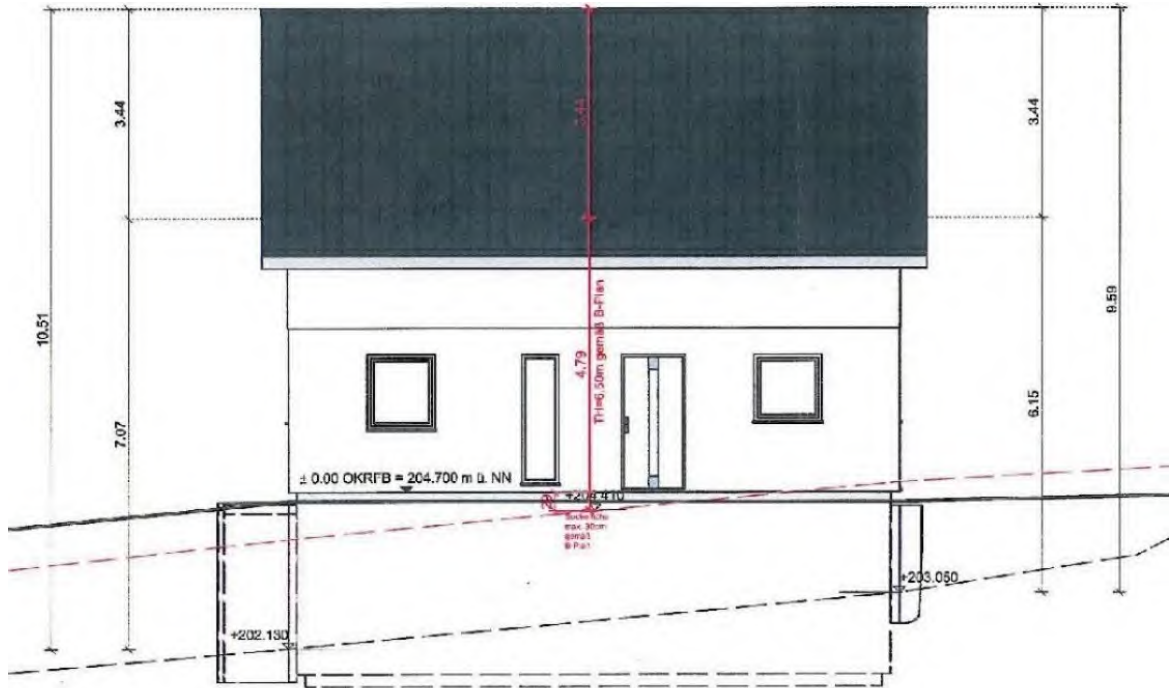
9.4 Pläne (aus Bauakte, unmaßstäblich)



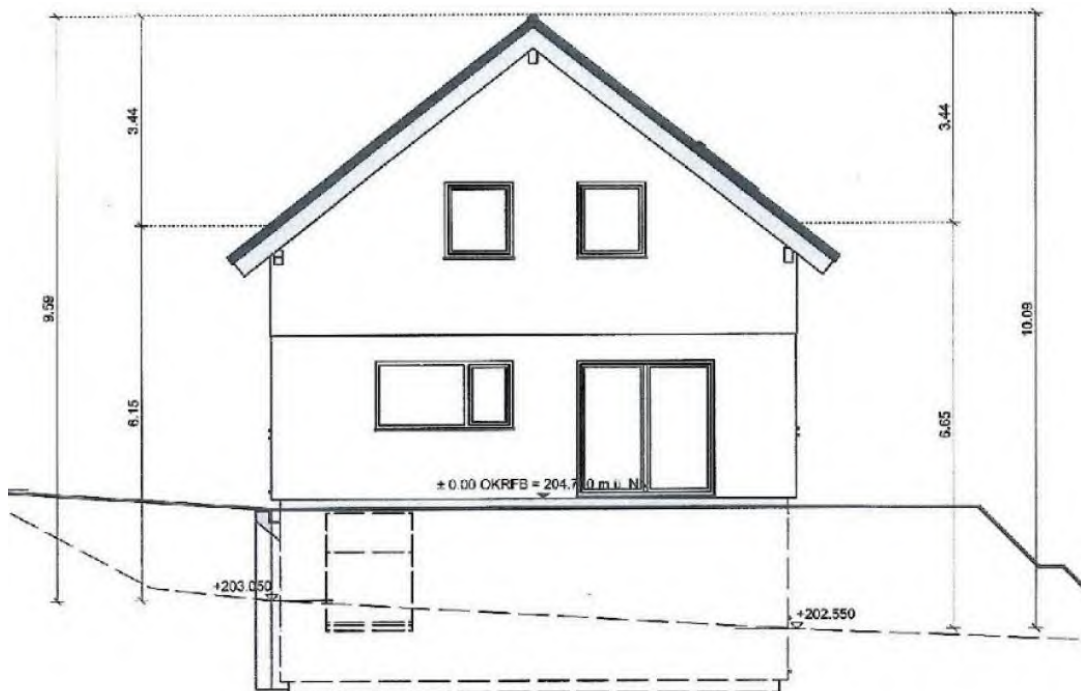
ERDGESCHOSS



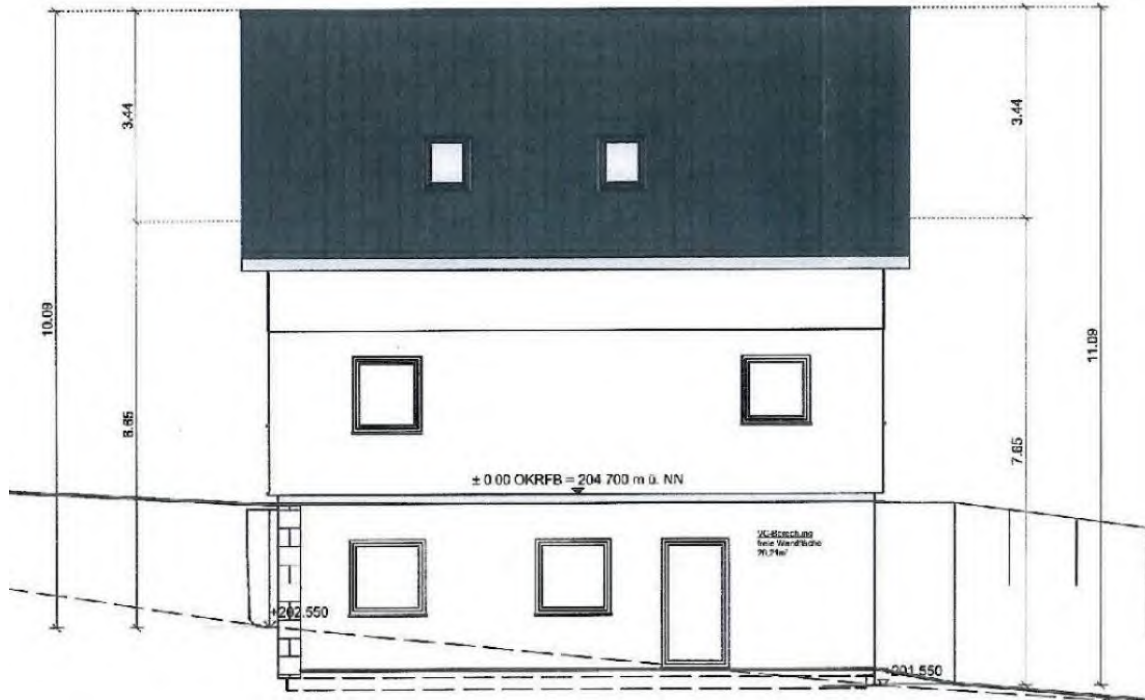
DACHGESCHOSS



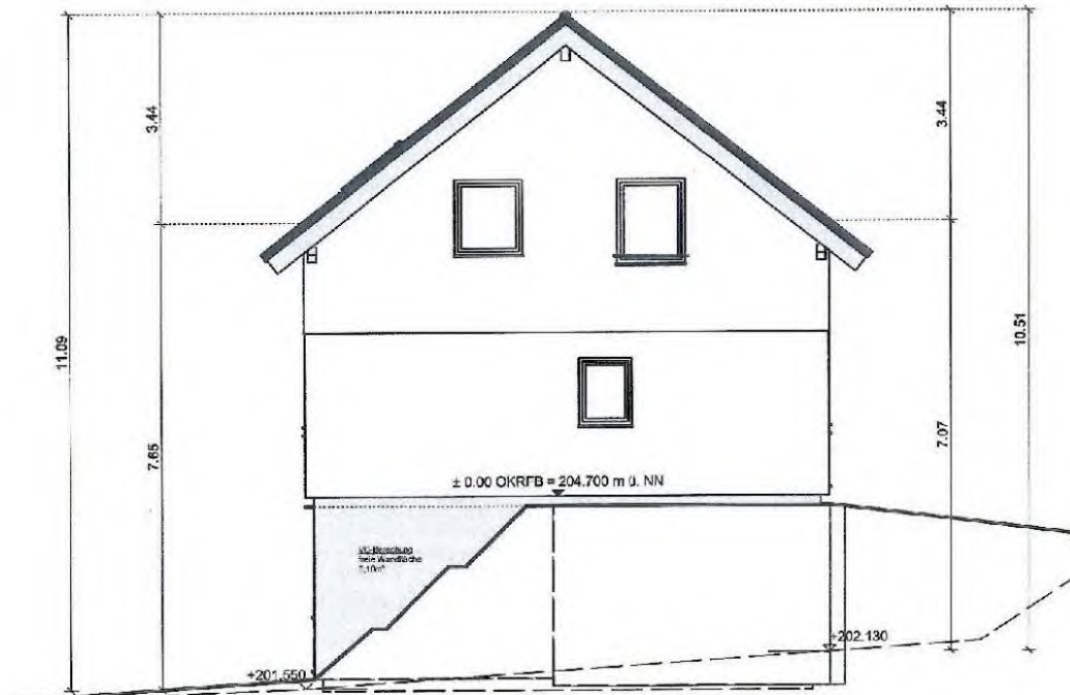
VON OSTEN



VON NORDEN



VON WESTEN



VON SÜDEN

9.5 Fotos



02 – von Osten



03 – von Norden



04 – von Nordwesten



05 – von Westen



06 – von Südwesten



07 - Stellplätze

ERDGESCHOSS:



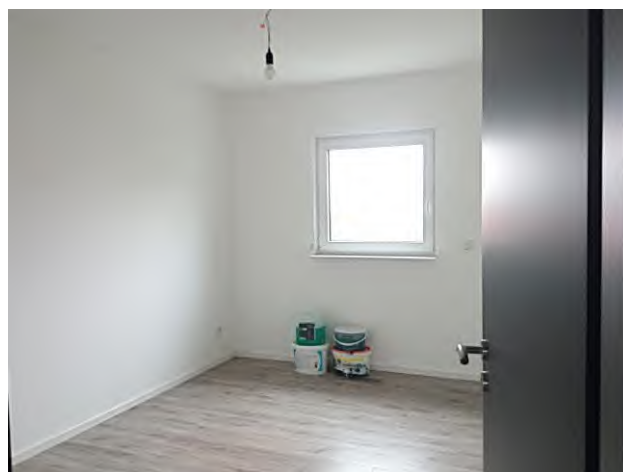
08 – Diele



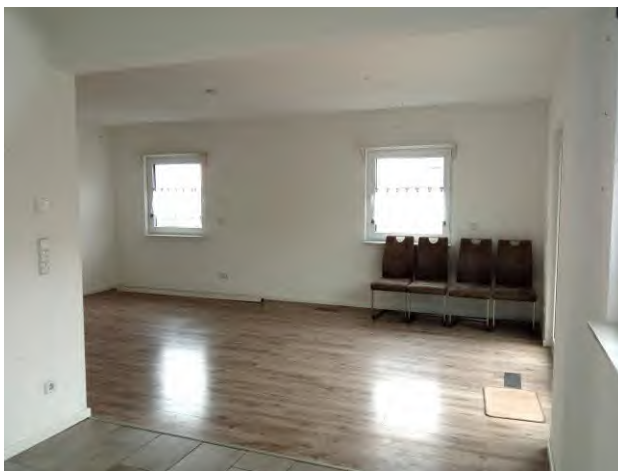
09 + 10 - Technik



11 – WC



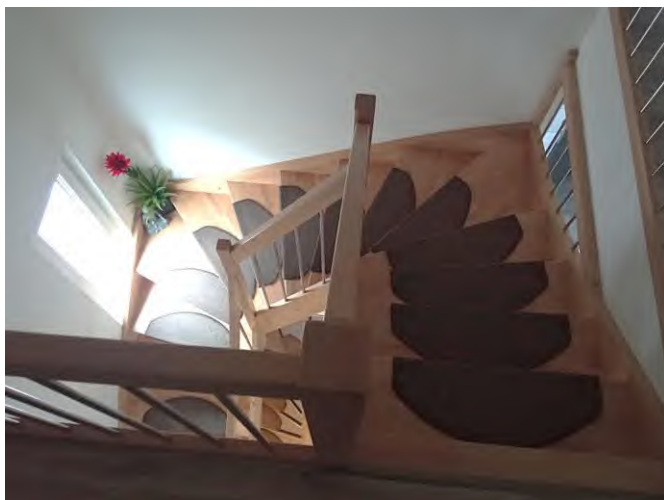
12 - Zimmer



13 + 14 – Wohnen / Essen / Kochen



DACHGESCHOSS:



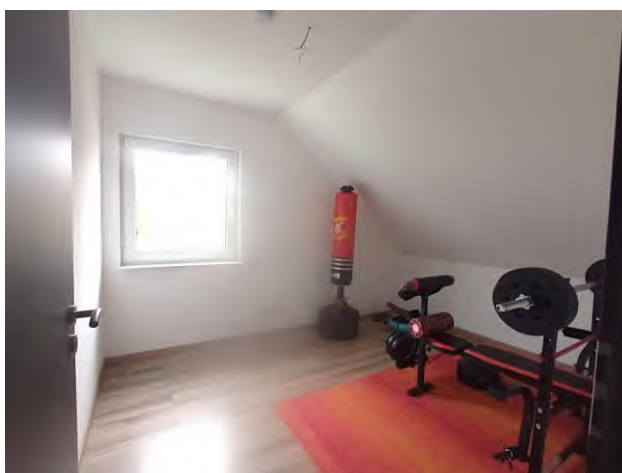
15 – Treppe aus EG



16 - Flur



17 + 18 - Bad



19 – Zimmer 1

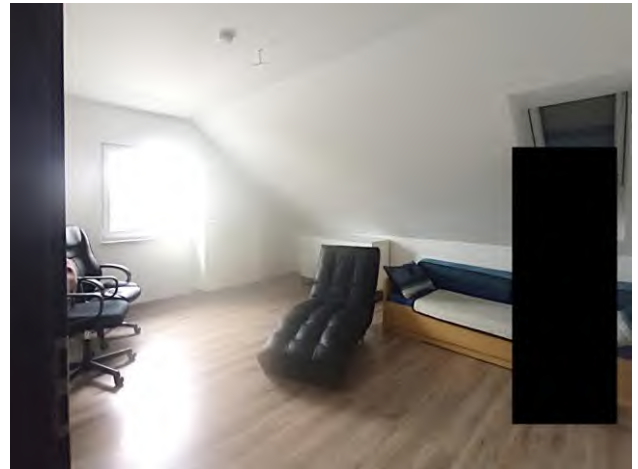


20 – Detail Fenster

DACHGESCHOSS:



21 – Zimmer 2



22 – Zimmer 3

SPITZBODEN:



23 – Südseite



24 - Nordseite

UNTERGESCHOSS:



25 – Treppe aus EG



26 + 27 - Keller



28 – Flur Einlieger



29 + 30 - Bad



31 - Bad

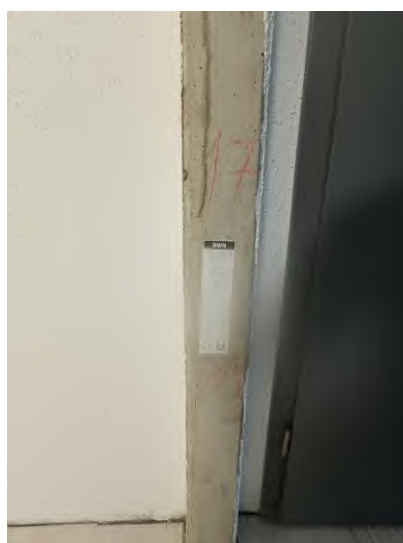
UNTERGESCHOSS:



32 + 33 – Wohnen / Essen / Kochen mit Sockeldetail



34 + 35 – Schlafen mit Deckendetail



36 + 37 – Ankleide mit Detail Türöffnung

9.6 Bruttogrundflächenberechnung / Zusammenstellung Wohnflächen

Die Maße bzw. Flächenangaben wurden - da plausibel erscheinend - aus den Bauunterlagen entnommen. Aufgrund wertbezogener Modifizierungen sind die Ergebnisse nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von hinreichender Genauigkeit.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	Bruttogrundfläche (m ²)
UG / EG / DG	10,06	8,62	3	260,15
gesamt rd.				260,00

Hauptwohnung		Wohnfläche (m ²)	
EG	Diele	9,16	58,90
	WC	2,10	
	Zimmer	11,45	
	Wohnen / Essen	24,25	
	Kochen	11,94	
DG	Flur	6,43	57,49
	Bad	9,33	
	Zimmer 1	16,12	
	Zimmer 2	16,12	
	Zimmer 3	9,49	
Hauptwohnung gesamt rd.		116,00	

Einliegerwohnung		Wohnfläche (m ²)	
UG	Flur	7,87	55,44
	Bad	7,40	
	Wohnen / Essen / Kochen	24,29	
	Schlafen	11,99	
	Ankleide	3,89	
Einliegerwohnung gesamt rd.		55,00	

Wohnfläche gesamt rd.	171,00
------------------------------	---------------