

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

636/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2
gem. Aufteilungsplan
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 27/25

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Zweifamilienhaus mit Garage in MEA u. SE aufgeteilt.

Bewertet: SE Nr. 2, Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, dem
Sondernutzungsrecht an den beiden PKW-Stellplätzen

Auftrag vom: 23.11.2025 mit Eingang vom 24.11.2025

Wertermittlungstichtag: 09.01.2026



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 27.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	6
1.4	Mieter/Pächter	6
1.5	Gewerbebetrieb	6
1.6	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.7	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	6
1.8	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	7
2.1	Bauordnungsrecht	7
2.2	Bauplanungsrecht	7
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	8
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	8
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.2.1	Baulasten Allgemein	8
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	8
4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	9
4.2	Entwicklungszustand (§3)	9
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	9
5.1	Angaben zum Objekt	9
5.1.1	Rückstände und Guthaben für das SE Nr. 5 (informativ)	10
5.2	Objektbezogene Unterlagen	10
5.3	Lagebeschreibung	11
5.4	Erschließung	12
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	12
5.5.1	Baugrund	13
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	14
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	14
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	14
6.5	Demographische Entwicklung	15
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	15
6.6.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	15
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	16
6.8	Beschreibung des Objektes	16
6.8.1	Beschreibung Rohbau (gesamtes Gebäude):	16
6.8.2	Beschreibung Ausbau, SE Nr. 2, OG, DG:	17
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	19

6.9.1	Auflistung SE/MEA Nr. 2 (nicht abschließend)	19
6.9.2	Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. 2 und 636/1.000 MEA	20
6.9.3	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	20
6.9.4	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	20
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	21
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	21
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	21
8.1	Bodenwertermittlung	21
8.1.1	Berechnung des Bodenwertes, 636/1.000 MEA:.....	22
9	Datenlage ImmoWertV2021	22
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	22
10.1	Fiktives Baujahr	23
10.2	Modernisierungselemente und Restnutzungsdauer.....	23
10.3	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	24
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	24
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	24
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	25
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
13.1	Ermittlung des Ertragswertes	26
13.1.1	Ableitung der erforderlichen Daten	27
13.1.2	Mietverträge und Nebenkosten	28
13.1.3	Ableitung der Miete	28
13.1.4	Ermittlung des Ertragswertes, SE Nr. 2, 636/1.000 MEA.....	30
14	Verkehrswert	31
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	31
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	31
14.3	Verkehrswert, SE Nr. 2 gem. Aufteilungsplan	32
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	33
16	Anlagen.....	34
	Anlage 1, Berechnung	35
	Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Ansichten, Schnitte, Grundrisse)	38
	Anlage 3, Fotodokumentation	45

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 23.11.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Büdingen Blatt unter laufender Nummer 1 eingetragene Miteigentumsanteil

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 4-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Recherchen beantwortet.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
- Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
- Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
- Zu d) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
- Zu e) augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm vorhanden. Siehe auch Nr. 1.7 im Gutachten,
- Zu f) keine bekannt,
- Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
- Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

Gemäß den Beschlüssen vom 25.09.2025 und vom 23.11.2025 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldner-

Der Schuldner ist Eigentümer im Wohnungsgrundbuch von Blatt
laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 636/1.000 Mitei-
gentumsanteils an dem Grundstück.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage und Freifläche,	Größe m²

Auf Grund des vollstreckbaren Ersuchens des vom 11.09.2025
steht dem Gläubiger gegen den Schuldner ein persönlicher
Anspruch zu und zwar,

Rangklasse 5 des § 10 ZVG (persönlich)

Auf Antrag des Gläubigers wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten
Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Ver-
kehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetra-
gene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich
seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 23.11.2025

Wertermittlungstichtag: 09.01.2026

Qualitätstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 09.01.2026 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahm Herr teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens von Herrn gestattet, dass Fotos vom Wohn-, Essbereich und von der Küche im Gutachten enthalten sein dürfen.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Die Garage und das Gartenhaus wurden nicht besichtigt.

1.4 Mieter/Pächter

- Die besichtigte Wohnung, Sondereigentum Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoß, gem. Aufteilungsplan wird durch den Antragsgegner bewohnt.

1.5 Gewerbebetrieb

- Es ist kein Gewerbebetrieb im Objekt vorhanden. Bzw. sind keine Anzeichen dafür feststellbar.

1.6 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Im Objekt, keine vorhanden oder bekannt.

1.7 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Soweit dies vor Ort beurteilt werden kann, besteht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.8 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- sämtliches Inventar und Gegenstände (Küche, Möbel, Kfz), welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, auf den Freiflächen, in der Garage sowie im Gartenhaus befinden, werden nicht mitbewertet.

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

Folgende lichte Höhe wurde gemessen:

- Obergeschoss, Wohnen/Essen 2,47 m.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen. Die Bebauung wird durch den Bebauungsplan geregelt. Genehmigt am 3
„
 - GRZ = 0,3
 - GFZ = 0,6
 - Zahl der Vollgeschosse = 2,0
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA = Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Büdingen durch Frau am 03.02.2026.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Fall dürfen $513 \text{ m}^2 \times 0,30 = 153,9 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ zulässig sind. Es handelt sich hierbei um die Summe der Flächen in den Vollgeschossen.

Im vorliegenden Fall kann die Geschossfläche $513 \text{ m}^2 \times 0,60 = 307,8 \text{ m}^2$ betragen.

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 01.10.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost besteht für Flur 1, Flurstück Gemarkung keine Baulasteintragungen.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Büdingen besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind nach Auskunft von Herrn keine offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadtwerke Büdingen vorhanden (Stand 03.02.2026).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Es liegen keine Informationen seitens der Stadt Büdingen darüber vor. Es wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, § 169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück ist mit dem Zweifamilienhaus, welches nach WEG in Sondereigentumsanteile und Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, der Garage und dem Gartenhaus, bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63654 Büdingen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Büdingen, Flur 1, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

636/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück,
Flur 1, Flurstück

Gebäude- und Freifläche,

513 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Ober- und Dachgeschoß Nr. 2 (grün) des Aufteilungsplanes;

es besteht ein Sondernutzungsrecht an 2 PKW-Abstellplätzen, im Freiflächenplan ebenfalls mit Nr. 2 (grün) gekennzeichnet;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt bis Blatt der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

5.1.1 Rückstände und Guthaben für das SE Nr. 2 (informativ)

Rückstände oder Guthaben aus dem Sondereigentum und den Miteigentumsanteilen werden gem. ZVG in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Versteigerungsrecht ist vom lastenfreien Erwerb durch den Ersteher beherrscht. D. h. es wird der unbelastete Wert des Grundstücks für die Verkehrswertermittlung berechnet und ausgewiesen.

Es sei jedoch an dieser Stelle an die „üblichen“ Vereinbarungen der Teilungserklärung hingewiesen (Instandhaltung, Instandsetzung und Lastentragung, Versicherungen, Betriebskosten, Veräußerung, etc.).

Nachfolgend exemplarisch sind getroffene Vereinbarungen, die in der Teilungserklärung stehen abgebildet. Die Auflistung ist nicht vollständig und abschließend!

1. Begründung des Wohnungseigentums
2. Begriffsbestimmungen
3. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung
4. Versicherungen

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 2 bis 6.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden am Ortstermin zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen, OG, DG.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft:

- Lageplan,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Bestellung des Wohnrechts nach WEG mit Planunterlagen,

- Teilungserklärung nach WEG für das SE Nr. 2.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Altenstadt, Büdingen, Hanau (27 km), Frankfurt am Main (46 km), Gießen (60 km)

Bundesstraßen:

- B 457, B 521

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstelle Altenstadt, A 45 Anschlussstelle Hammersbach.

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage, in einfacher bis mittlerer Wohnlage, jedoch in guter Verkehrslage, direkt an der Hauptverkehrsstraße, welche als Landstraße klassifiziert ist. Der Wald befindet sich in ca. 350 m vom Objekt entfernt. Der Grundstückszugang erfolgt über die Straße „
Es sind kleinere Geschäfte vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 5 km entfernten Düdelsheim, sowie in der Kernstadt Büdingen vorhanden. In Büdingen befinden sich weiterhin öffentliche Einrichtungen (Behörden, Schulen, Kindergärten, Freibad, etc.)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Ausschließlich wohnbauliche Nutzung soweit ersichtlich.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Werden durch den nachbarlichen Anliegerverkehr als gering bewertet. Durch die Hauptverkehrsstraße am Ortstermin, sind geringe bis keine Beeinträchtigungen vorhanden. Es ist jedoch möglich, dass zu den Hauptverkehrszeiten mit Beeinträchtigungen durch erhöhte Lärmentwicklung zu rechnen ist.
In ca. m Luftlinie in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Steinbruch. Es ist durch den Betrieb mit Immissionen und Emissionen zu rechnen.

Parkplätze:

- Im Hof sind Parkmöglichkeiten für zwei PKW vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 01.01.2002:

Für Einfamilienhäuser werden 2 Stellplätze je Wohnung und 3 Abstellplätze für Fahrräder gefordert.

Topografische Grundstückslage:

- Nahezu eben.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 23,5 m,
- Grundstückslänge zur nordöstlichen Nachbargrundstück: ca. 21 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 513 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Nahezu quadratisch (idealisiert).
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf beiden Seiten vorhanden. Straßenbeleuchtung ist installiert.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind gegeben. Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation sind vorhanden.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.
Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden ist.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 Abs. 1 HVwKostG i. V. m. § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSch-ZustV).

Hinweise:

Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises bzw. der Kommune vorliegen.

Gemäß Urteil des VGH München vom 02.08.2016 (Az.: 22 B 16.619) handelt es sich bei einem Altlastenkataster um eine ausschließlich behördeninterne Arbeitshilfe und den darin enthaltenen Eintragungen kommt keine verbindliche Außenwirkung zu, insofern ist die hiermit erteilte Auskunft nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich bei der Eintragung nicht um einen eigenständigen Verwaltungsakt.

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 19.01.2026 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

An der Oberfläche des Grundstücks sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Bodenschätze: Keine bekannt.

Anmerkung:

In ca. m Luftlinie in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Steinbruch. Es ist durch den Betrieb mit Immissionen und Emissionen zu rechnen.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der

vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Bewertet wird ausschließlich das SE Nr. 2, gem. Aufteilungsplan, Sondereigentum im Ober- und Dachgeschoss, dem Sondernutzungsrecht an den beiden PKW-Stellplätzen.

Das Gebäude ist gem. Auskunft des Eigentümers in Massivbauweise, im Jahr 1989 errichtet und vollunterkellert. Im Zeitraum von 1997 bis 2000 wurde das Gebäude aufgestockt. Das Dach ist als Satteldach mit einer Betondachsteindeckung aufgeschlagen. Der Eingangsbereich wird über eine sechsstufige, massive Treppe erreicht. An beiden Seiten des Treppenlaufs, ist ein geschmiedeter Handlauf mit senkrechten Stäben montiert.

Zum Garten ist ein Balkon in Stahlbauweise errichtet.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

Das Gebäude wurde in Wohnungseigentum, gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Im Keller befindet sich eine Hebelanlage.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende SE Nr. 2 wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Eigentümer bewohnt.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **normal**, bewertet.

Ein dauerhafter Leerstand ist aufgrund der Raumkonzeption und der Lage im Ort, sowie im Hinblick auf die regionale Verkehrsanbindung, nicht zu erwarten.

Steinbruch in der Nähe:

In ca. m Luftlinie in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Steinbruch. Es ist durch den Betrieb mit Immissionen und Emissionen zu rechnen.

6.5 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Der demografische Wandel verändert Hessen: Hessens Bevölkerung wächst und wird laut aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren noch zunehmen. Die Hessinnen und Hessen leben erfreulicherweise immer länger und bleiben bis ins hohe Alter sehr aktiv. Schließlich werden die Lebensentwürfe der Menschen in Stadt und Land immer vielfältiger.

Das Bevölkerungswachstum wird angesichts eines negativen Geburtensaldos in Hessen wesentlich von der Zuwanderung vor allem aus anderen EU-Staaten bestimmt. Da diese zumeist in städtische Gebiete stattfindet, wird hier bis 2035 ein Wachstum erwartet, in ländlichen Räumen hingegen tendenziell ein Bevölkerungsrückgang. Daher wird die Bevölkerungszahl in Südhessen voraussichtlich zu nehmen, in Mittel- und Nordhessen wahrscheinlich abnehmen. (Quelle, demographie-portal.de)

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Heizöl) ist ebenfalls nicht bekannt.

6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **F** (160 bis 200 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **170 KWh/(m²a)** und **190 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977: 250 KWh/(m²a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 KWh/(m²a)

KfW 55 Effizienzgebäude:

40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über sechs Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Das SE Nr. 2 (OG, DG) wird über einen weiteren Treppenlauf erreicht. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen und umgerechnet, da nicht alle Maßketten vorhanden waren. Die Bauausführung weicht teilweise von den Planunterlagen ab. Dies hat geringe Auswirkungen auf die Wohnfläche.

Von der Garage sind keine Unterlagen vorhanden.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche, gesamtes Objekt:	rd.	267 m ²
Wohnfläche SE Nr. 2 (OG, DG):	rd.	122 m ²
Bruttogrundfläche Garage (Annahme):	ca.:	18 m ²

Anmerkung:

Für die Garage und einen weiteren Stellplatz besteht ein Sondernutzungsrecht gem. Teilungserklärung.

6.8.1 Beschreibung Rohbau (gesamtes Gebäude):

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise, massiv.
Fundamente:	vermutlich Beton oder Stahlbetonstreifenfundamente.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton, keine konkrete Aussage möglich (d = 0,20 m, lt. Planunterlagen)
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d= 0,175 bzw. 0,115 m).
Kellerdecke:	Stahlbetondecke.
Kellerfußboden:	Beton mit Estrich.
Kellertreppe:	Massive Stahlbetontreppe.

Geschossaußenwände:	Vermutl. Mauerwerk (d = 0,20 m).
Geschossinnenwände:	Vermutl. Mauerwerk (d = 0,20, bzw. 0,12).
Geschosstreppe:	Siehe Kellertreppe
Geschossdecke:	Stahlbetondecke.
Dachboden:	Holzbalkendecke.
Treppe zum DG:	Einholmtreppe mit Holzstufen.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau, SE Nr. 2, OG, DG:

Dacheindeckung:

- Betondachsteine.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Der Sockel ist mit Spaltklinker verkleidet.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG:
 - Einfache Einscheibenfenster.
- EG/DG:
 - Holzfenster mit Zweifachisolierverglasung. Teilweise bodentiefe Fenster.

Außentür: Holzrahmentür mit Füllung, feststehendem Seitenteil in dunkler Farbe gestrichen/gebeizt.

Innentüren: Überwiegend Weißlacktürblätter mit Futter und Bekleidung. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl mit Türschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein

Heizung:

- Gastherme von Buderus, Baujahr gem. Angabe des Eigentümers von 2012. Typ: unbekannt.
- Die Wärmeübertragung findet über Radiatoren statt.
- Es sind separate Warmwasser- und Kaltwasserzähler im Obergeschoss vorhanden.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung.

Elektrik:

- Verteilerkasten mit Sicherungsautomaten im Keller. Es sind zwei separate Zähler vorhanden. Die Komponenten sind nicht auf dem Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- KG:

- Dusche: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Halbrunde Duschtasse, mit Ganzglasdusche und Türen über Eck. Unterputzeinhebelmischbatterie, mit Duschbrause und Stange.
- OG
- Bad: Eingelassenes Waschbecken im Waschtisch mit großem Unterschränk und zwei Schubladen. Einhebelmischbatterie. Halbrunde Duschtasse, mit Ganzglasdusche und Türen über Eck. Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie. Duschpanel mit Raindance, separate Duschbrause mit Stange. Hänge- WC mit Vorwandinstallation. Eckbadewanne mit Unterputzarmatur und Einhebelmischbatterie.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Überwiegend quadratische Fliesen im Kreuzverband in diversen Farbtönen.
- OG:
 - Wohn-, Ess-, Schlafzimmer (Musik) und Küche mit dunklem Laminat. Bad mit weißen, rechteckigen Fliesen im Läuferverband.
- DG:
 - Flur mit Laminat. Schlaf- und Kinderzimmer mit dunklem Teppichboden.

Wandbeläge:

- KG:
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Teilweise mit senkrechten Nut- und Federbrettern verkleidet. Raum mit Dusche, im Bereich der Dusche, raumhoch mit rechteckigen weißen Fliesen.
- DG:
 - Überwiegend tapeziert und mit weißer Farbe angelegt. Bad, ca.: 2,0 m hoch mit rechteckigen Fliesen. Im Dusch- und Badewannenbereich ist raumhoch gefliest. Das WC ist zur Badewanne mit einer gefliesten Schamwand abgestellt. Im Bereich des Spiegels, WC, Badewanne und Dusche sind die Fliesen farblich (blau) abgesetzt. Es sind ein Heizdeckenstrahler und ein Handtuchheizkörper vorhanden.
- DG
 - Überwiegend tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Im Kinderzimmer mit Motivtapete.

Decken:

- KG:
 - Heizungsraum und Abstellkeller mit OWA-Decke. Im Flur zum Außenausgang mit Nut- und Federbrettern.
- DG:
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Flurbereich mit Halogenspots.

- DG
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen.

Garage: Die Garage ist im Blockhausstil errichtet. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Dacheindeckung ist unbekannt. Vermutlich wurde eine bituminöse Abdichtung gewählt. Das Tor ist in Lamellenbauweise ausgeführt. Zum Garten ist eine Holzrahmentür mit Glasfläche im oberen und Füllung im unteren Bereich, sowie ein Sprossenfenster vorhanden.

Die Garage wurde nicht von innen besichtigt!

Gartenhaus: Vermutlich in Holzständerkonstruktion mit waagerechter Holzverkleidung. Das Dach ist als Satteldach mit Betondachsteinen, soweit ersichtlich eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt in Wasserbehälter über halbrunde Dachrinnen und Fallrohre.

Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt!

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 09.01.2026 feststellbar, im Wesentlichen dem Alter entsprechend als üblich, teilweise mit Instandhaltungsstau sowie kleineren Restfertigstellungsarbeiten zu bezeichnen.

6.9.1 Auflistung SE/MEA Nr. 2 (nicht abschließend)

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (SE Nr. 2)

- Wohnungseingangstür erfüllt nicht die Anforderungen,
- Stirnfläche der Wand zwischen Küche und Wohnzimmer unsauber verputzt/gespachtelt. Nicht fertig gestellt,
- Stirnfläche Treppenausschnitt zum DG, nicht fertig gestellt,

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (MEA)

- Warmwasserrohre nicht vollständig gedämmt,
- Decke im Heizungsraum nicht geschlossen.

Investitionen (SE Nr. 2):

- Keine erkennbar.

Investitionen (MEA):

- Einbau der Gasheizung im Jahr 2012.

6.9.2 Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. 2 und 636/1.000 MEA

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau, werden mit einer **Pauschalen (inkl. MwSt.) als grobe, überschlägige Kostenschätzung** für die Wohnung Nr. 2 als Sondereigentum und dem 636/1.000 Miteigentumsanteil in Ansatz gebracht.

Wohnung Nr. 2, 636/1.000 MEA, SE Nr., 2:

Psch. 5.000,-- €, inkl. MwSt. Diese Kosten sind bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.4.

6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

6.9.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und un-zweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist im Einfahrtsbereich mit einem geschmiedeten, verzinkten zweiflügeligen Tor mit Stahlpfosten realisiert. An den Seiten zum Tor sind Zaunelemente in der gleichen Ausführung angebracht. Im Verlauf nach Südosten ist eine dichte Hecke gepflanzt. Zur Hauptverkehrsstraße und zur ost-südöstlichen Grenze, an der auch ein Gewässer fließt, ist ebenfalls eine dichte Hecke gepflanzt. Die Grenze zum benachbarten Grundstück ist offen. Die Hofeinfahrt ist mit Betonknochensteinen gepflastert.

Aufwuchs:

Nicht überbaute Flächen sind mit Baum-, Strauchbewuchs sowie Rasenfläche angelegt.

Bachlauf:

Südöstlich fließt ein Bachlauf an der Grundstücksgrenze entlang.

Der Bachlauf ist nicht in die HQ-100 Karte als Überschwemmungsgebiet eingetragen.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Preis von:

125,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von $\pm 30\%$ erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals zunächst auf

125,-- €/m².

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert:	125 €/m²
Bodenrichtwertgrundstück:	700 m²
Vergleichsgrundstück:	513 m²
Bodenwert:	gesucht
Umrechnungskoeffizienten:	700 m² = 0,98
	513 m² = 1,045 (Wert interpoliert)
Bodenwert (513 m²)	= 1,045 / 0,98 x 125 €/m² = 133,29 €/m²

Bodenwert, insgesamt:

513 m² x 133,29 €/m² = 68.377,77 € **rd.: 68.400 €**

8.1.1 Berechnung des Bodenwertes, 636/1.000 MEA:

636/1.000 MEA, SE Nr. 2:

636/1.000 x 513 m² x 133,29 €/m² = 43.488,26 €; **rd. 43.500,-- €**

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2022 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Zweifamilienhaus als SE und MEA:

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

10.1 Fiktives Baujahr

Das Baujahr des Bestandsgebäudes wird durch Herrn mit 1989 angegeben. Der Anbau wurde gem. Aussage von Herrn von 1997 bis 2000 errichtet.

Es wird in der ImmoWertA §4, keine eindeutige Lösung erläutert.

Für die Berechnung des fiktiven Baujahres, aufgrund der zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichteten Gebäudeteile, wird der Lösungsvorschlag gem. der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), welche bis zur Einführung der ImmoWertA gültig war, angewendet. Siehe Tabelle Nr. 10.1.1.

Gebäude Nr.	Baujahr	Fläche (BGF)	Summe
Wohnhaus EG-OG	1989	178,00	354.042,00
Wohnhaus DG	2000	89,00	178.000,00
	Summe	267	532.042
(Baujahr x Fläche) / Summe Fläche =			Fikt. Baujahr
532.042	/	267	=
			1993

Tabelle 10.1

Das **fiktive Baujahr** berechnet sich auf Grund der Aufstockung zu **1993**.

10.2 Modernisierungselemente und Restnutzungsdauer

Um die Restnutzungsdauer (RND) aufgrund der Modernisierung zu ermitteln, sind die Modernisierungselemente, gem. ImmoWertV2021 anzuwenden:

Folgende Maßnahmen wurden nach Angabe durch Frau Schultz durchgeführt:

- 1997 - 2000

- Aufstockung Dachgeschoss
- 2012
 - Einbau Gasheizung

Diese Maßnahmen haben nach Überprüfung gem. den Modernisierungselementen, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), gem. ImmoWertV2021, keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

10.3 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
ZFH, SE Nr. 2		1993	37	70	47	Linear

Tabelle 10.3

Die **Restnutzungsdauer** beträgt bezogen auf das fiktive Baujahr von 1993, **37 Jahre**. Die lineare Wertminderung beträgt 47 %

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es wird aufgrund der Aufteilung des Gebäudes nach. WEG in Sondereigentum (SE) und Miteigentumsanteile (MEA) sowie der Sondernutzungsrechte an den zwei PKW-Stellplätzen das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

13.1 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

Die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich aus dem Reinertrag aller künftigen Erträge, also aus den marktüblich erzielbaren Erträgen, den Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Unterhaltung von Immobilien ist mit Kosten verbunden, i. d. R. sind das **Bewirtschaftungskosten**. Die Summe aller Einnahmen bezeichnet man als **Rohertrag**. Dieser wird jedoch um die Bewirtschaftungskosten und Erhaltung des Grundstückes gemindert. Subtrahiert man diese Kosten von dem Rohertrag, erhält man den für die Bewertung maßgeblichen **Reinertrag**.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden wird grundsätzlich als unvergänglich bezeichnet. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlage ist dagegen zeitlich begrenzt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Bodens getrennt von den anderen Komponenten zu ermitteln (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Dadurch soll eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht werden.

Der Reinertragsanteil wird unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt. Aus der Restnutzungsdauer ergibt sich ein von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängiger Barwertfaktor. Dieser wird mit dem Ertragswert der baulichen Anlage multipliziert.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird mit dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8), die bei der Ermittlung des vorläufigen ggf. marktangepassten Ertragswertes keine Berücksichtigung fanden, sind separat in Ansatz zu bringen.

13.1.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 21, Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze, sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Das Problem bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht in den zu ermittelnden Zinsflüssen, die teilmarktspezifisch und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche von 100 – 199 €/m², von 2,4 %, Standardabweichung ±1,2 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Rohertragsfaktor:	22,9 Standardabweichung ± 5,6
Nettokaltmiete:	8,67 (6,80 – 10,20) €/m ²
Bodenrichtwert:	159 (105 - 190) €/m ²
Restnutzungsdauer:	39 Jahre

Für Mehrfamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche von 100 – 199 €/m², von 2,4 %, Standardabweichung ±1,5 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Mehrfamilienhäuser:

Rohertragsfaktor:	19,2, Standardabweichung ± 5,9
Nettokaltmiete:	7,95 (5,26 – 11,98) €/m ²
Bodenrichtwert:	161 (130 - 180) €/m ²
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Es wird dieser Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % zugrunde gelegt.

Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem LZ von 2,4 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 24,34.

Barwertfaktor, § 34:

Der Kapitalisierungsfaktor stellt mathematisch nichts anderes als den Wert einer endlichen Rente dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors kapitalisiert werden.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktor (KF):

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % zu:

$$KF = \frac{1,024^{37} - 1}{1,024^{37} * (1,024 - 1)} = 24,34 [-]$$

Es liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für das Objekt vor. Aus diesem Grunde werden die Werte aus der Fachliteratur verwendet.

Bewirtschaftungskosten gem. § 31, Abs. 3 u. Anlage3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2026)

Verwaltungskosten:	429 € pro Wohnung und Jahr
	47 € pro Stellplatz und Jahr
Instandhaltung:	14,00 € jährlich je Quadratmeter
	Wohnfläche pro Jahr
	106 € pro Stellplatz und Jahr
Mietausfallwagnis:	2 %

13.1.2 Mietverträge und Nebenkosten

Es liegen keine Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen oder sonstige Unterlagen vor. Das Objekt wird eigen genutzt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der am Markt erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Miete wurde aus eigenen Recherchen abgeleitet und liegt im Bereich mit den am Markt erzielbaren Werten. Es liegen für dieses Objekt keine tatsächlichen Mieten vor. Daher kann die für die Wertermittlung recherchierte Miete von der tatsächlich zu erzielenden Miete abweichen.

13.1.3 Ableitung der Miete

Recherchen bei Immoscout24 ergaben nachfolgende, geforderte Mieten für den Bezirk Büdingen:

Wohnungen von > 120 m² WF: von 6,64 €/m² bis 14,06 €/m². Der Durchschnitt wird mit 9,86 €/m² WF angegeben.

Recherchen bei FUB IGES ergaben nachfolgende, geforderte Mieten für den Bezirk Büdingen:

Stichtag 01.01.2024 für mittlere Wohnlage:	7,17 €/m ²
Stichtag 01.01.2025 für mittlere Wohnlage:	7,40 €/m ²

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, wurde die Miete für die Wohnung (SE Nr. 2, 636/1.000 MEA) kalkuliert. Darin finden die Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und der Bodenrichtwert Berücksichtigung. Unter Eingabe der v. g. Parameter, berechnet sich eine Miete, bezogen auf eine Wohnfläche von 122 m², für eine mittlere bis gehobene Ausstattung von:

Stichtag 01.01.2023, 6,80 €/m²

Stichtag 01.01.2025, 6,80 €/m²

Gemäß den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden für solche Objekte, für Bodenrichtwert von 100 bis 199 €/m², Mieten von 6,80 €/m² bis 10,20 €/m², abgeleitet. Die Durchschnittsmiete wird mit 8,67 €/m² angegeben.

Die durchschnittliche Miete aus den Recherchen insgesamt berechnet sich zu:
7,78 €/m²

Die zu erzielende Miete wird sich aufgrund der Konzeption der Bauweise im Bereich der mittleren, recherchierten Miete befinden. Für größere Wohnflächen werden generell geringere Mieten pro m² und Wohnfläche erzielt.

Es wird nachfolgende Mieten für das Objekt in Ansatz gebracht:

SE Nr. 2, 636/1.000 MEA.: **7,70 €/m²**

Die Stellplätze werden mit psch. 40 €/mtl. berücksichtigt.

13.1.4 Ermittlung des Ertragswertes, SE Nr. 2, 636/1.000 MEA

Gebäude o. Gebäudeteil	Nutz- bzw. Wohnfläche	am Markt erzielbare Nettokaltmiete				
		monatlich		jährlich		
	rd. [m ²]	[€/m ²]	[€]	[€]		
Wohnung SE Nr. 2	122,00	7,7	939,40	11.272,8		
Stellplätze, psch.			40,00	480,0		
Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete)						11.752,80 €
Bewirtschaftungskosten						
<u>Verwaltungskosten:</u>	Anzahl					
Wohnungen	1	429,00	€/Wohnung./p.a.	+		429,00 €
Stellplätze	2	47,00	€/Stck./p.a.	+		94,00 €
<u>Instandhaltungskosten:</u>						
Instandhaltungskosten:		14,00	€/m ² Wfl.	+		1.708,00 €
Stellplätze	2	106,00	€/Stck./p.a.	+		212,00 €
Mietausfallwagnis		2,00%		+		235,06 €
Summe der Bewirtschaftungskosten						= 2.678,06 €
entspricht rd.:	23%					
Jährlicher Reinertrag (Jahresnettomiete)						= 9.074,74 €
abzüglich Bodenwertverzinstungsbetrag						- 1.044,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen						= 8.030,74 €
Kapitalisierungsfaktor						24,34
Liegenschaftszinssatz		2,40	%			
Wirtschaftliche Nutzungsdauer:		37	Jahre			
Ertragswert der baulichen Anlage						195.468,21 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage						= 195.468,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.)					+	43.500,00 €
Bodenwert (siehe Pkt 8.1 ff.)						= 43.500,00 €
vorläufiger Ertragswert						= 238.968,21 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)						
Wertminderung wg. Baumängel o. Bauschäden / Restfertigstellungsarb. (siehe Nr. 6.9.)					-	5.000,00 €
Ertragswert, Verkehrswert						= 233.968,21 €
Verkehrswert, SE Nr. 2						rd. 234.000,00 €

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstückes bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert, SE Nr. 2 gem. Aufteilungsplan

Da mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wurden, sind die Ergebnisse dieser Verfahren in ihrer Aussagefähigkeit, die wesentlich von der für die Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen abhängen, gegeneinander abzuwägen und abzuleiten. (ImmoWertV § 7 Abs. 1).

Ertragswert:						234.000	€
--------------	--	--	--	--	--	---------	---

Aufgrund der Aufteilung in Sondereigentum und Miteigentumsanteile nach WEG, wird das Ertragswertverfahren zu Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

234.000,- - €

in Worten: (Zweihundertvierunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 47 Blatt. Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 27.02.2026

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSIHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 1 S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. 1 S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.03.2006 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger). Aktualisiert auf den 01.01.2011

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

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 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. 1 S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Ansichten, Schnitt, Grundrisse
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)**Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das Obergeschoss, ohne Balkon:

Rd.: 73,50 m² WF; 89 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 83 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
<u>Zweifamilienwohnhaus als SE und 636/1.000 MEA</u>					
Hier das gesamte Objekt					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Keller	9,13	9,76		=	89,11
			Summe	=	89,11
Erdgeschoss (EG)	9,13	9,76		=	89,11
			Summe	=	89,11
Obergeschoss (OG)	9,13	9,76		=	89,11
			Summe	=	89,11
Dachgeschoss (DG)					
BGF	9,13	9,76		=	89,11
			Summe	=	89,11
			Summe	=	356,44
			Summe rd.	=	356,00
Garage:					
BGF ¹⁾	3,0	6,0		=	18,00
			Summe rd.	=	18,00
¹⁾ Anmerkung Garage					
Es werden für die Garage übliche Maße in Ansatz gebracht.					
Es sind keine Planunterlagen vorhanden und im Auszug					
aus der Liegenschaftskarte ist die Garage nicht eingetragen.					

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276							
Wohnung OG und DG, SE Nr. 2							
Obergeschoss							
	b [m]	l [m]	Form		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]
Wohnen / Küche	3,11	5,72	=		17,79		
Wohnen / Küche	4,07	5,62	=		22,87		
Wohnen / Küche	0,38	1,28	=		0,49		
Wohnen / Küche	0,130	1,10	=		0,14	41,29	41,29
Diele	0,95	2,14	=		2,03		
Diele	1,50	1,80	=		2,70		
Diele, Schornstein	-0,43	0,34	=		-0,15	4,58	4,58
Bad	2,70	3,51	=		9,48		
Bad	0,33	2,36	=		0,78	10,26	10,26
Schlafen (Musik)	3,63	3,62	=		13,14		
Schlafen (Musik)	2,36	1,85	=		4,37	17,51	17,51
Balkon, psch.			=		3,00	3,00	3,00
			Summe	=	76,64	76,64	76,64
Dachgeschoss							
	b [m]	l [m]	Abzug Dach		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]
Kind (Gäste)	3,63	8,70	-13,87	=	17,71	17,71	17,71
Flur	0,80	1,81		=	1,45		
Flur	0,50	1,45			0,73	2,18	2,18
Eltern (Musikzimmer)	5,605	8,73	-20,11	=	28,82		
Eltern (Musikzimmer)	-0,800	5,05		=	-4,04		
Eltern (Musikzimmer)	0,600	1,55		=	0,93	25,71	25,71
			Summe	=	45,60	45,60	45,60
			Gesamtsumme	=	122,24	122,24	122,24
			Gesamtsumme rd.		122,00	122,00	122,00
Berücksichtigung der Dachschrägen:							
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!							
Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt							
Nebenrechnung:							
	Höhe 1 [m]	Höhe 2 [m]	Höhe 3 [m]				
Höhe Holzpfeife, ca.:	0,4	0,00	0,8				
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00	1,00				
Differenz	0,60	1,00	0,20				
Dachneigung in [°]	30						
$l = 1,0 / \tan(30^\circ) * 0,5 =$	0,87						
$l = (1,00 - 0,78) / \tan(33^\circ) =$	1,04						
Berechnungsbeispiel, Wohnen							
Kind	3,63	8,70	=		31,58		
Abzug 0,64	3,63	0,87	2 =		-6,32		
Abzug 0,28	3,63	1,04	2 =		-7,55		
			Summe	=	17,71		

Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Ansichten, Schnitte, Grundrisse)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 BüdingenFlurstück: 398
Flur: 1
Gemarkung: CalbachGemeinde: Büdingen
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: DarmstadtAuszug aus dem
Liegenschaftskataster

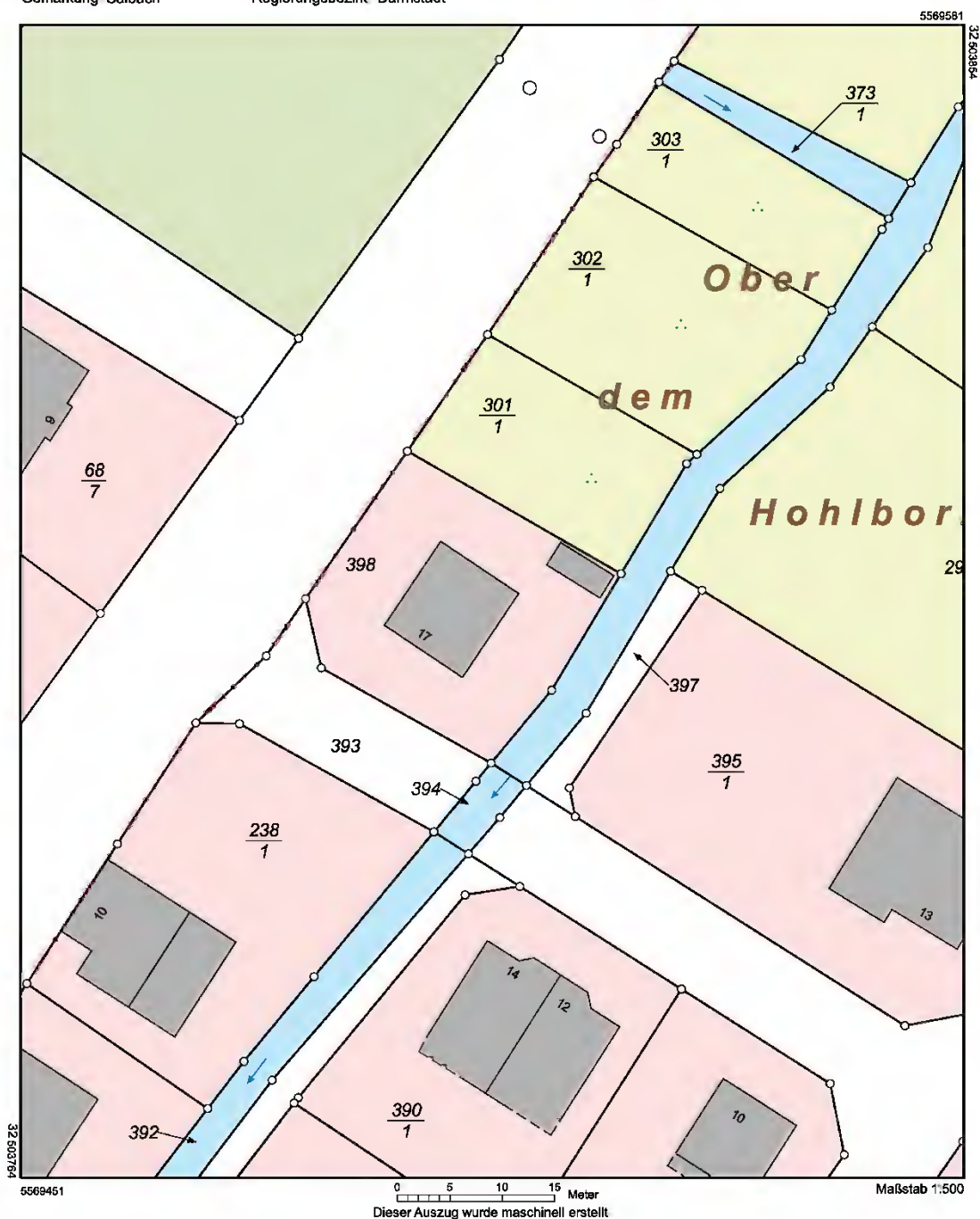
Liegenschaftskarte 1:500

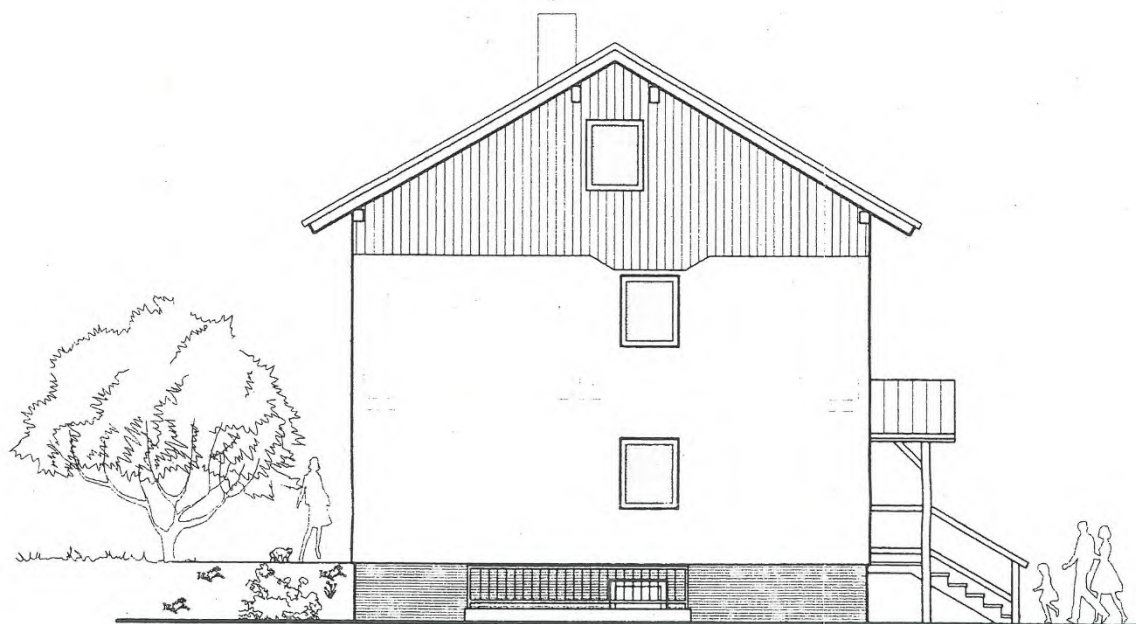
Hessen

Erstellt am 10.01.2026

Antrag: 203115270-1

AZ: 7 K 27-25





NORDOST-ANSICHT



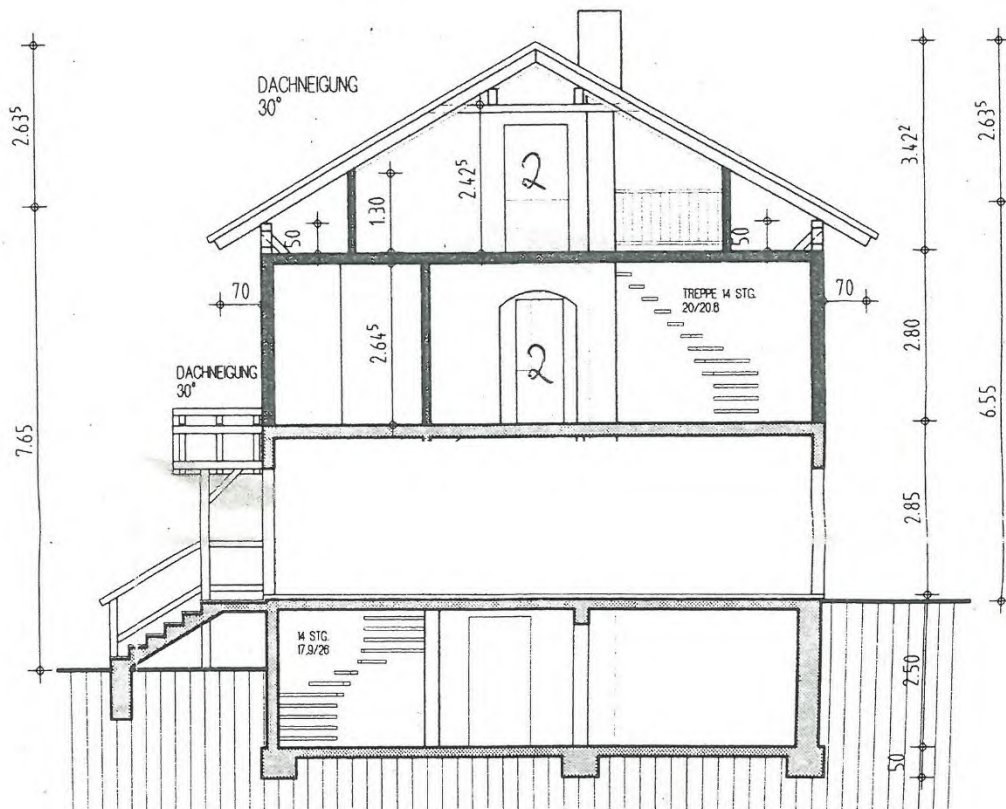
NORDWEST-ANSICHT



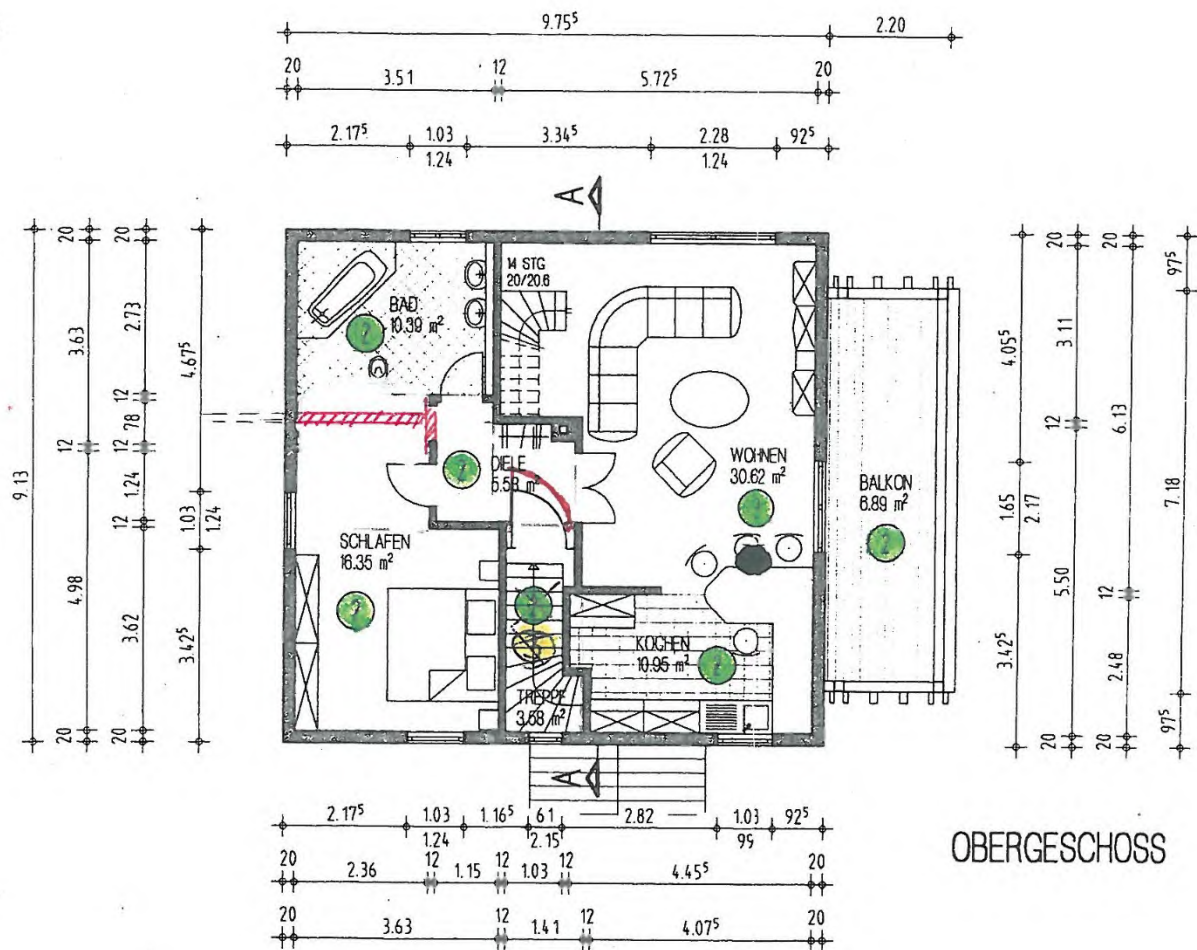
SÜDOST-ANSICHT



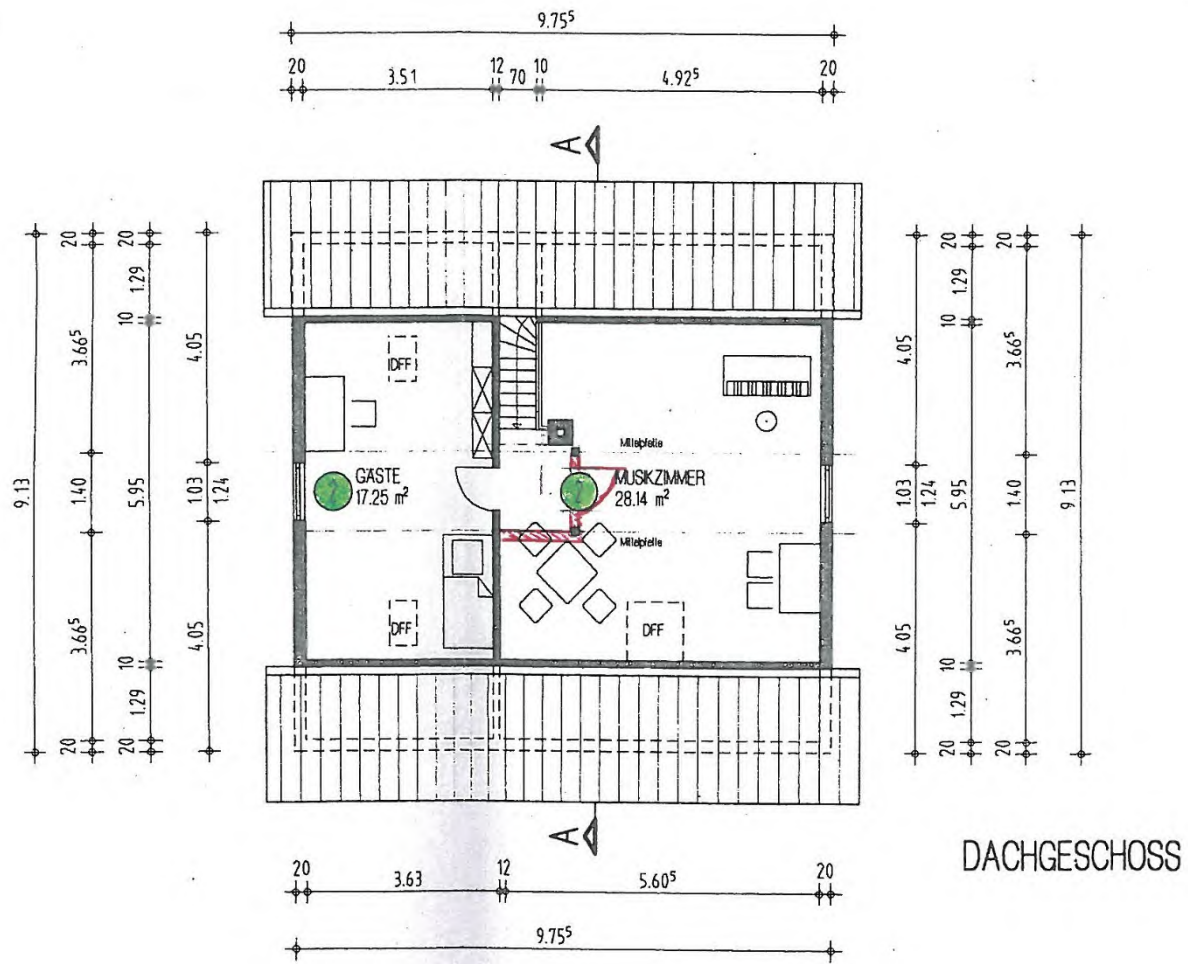
SÜDWEST-ANSICHT



SCHNITT A-A



Anlage 2, Grundriss, Dachgeschoss



Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht.



Bild Nr. 2, Wie vor.

Das Grundstück befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich des gem. HQ 100 Karte.



Bild Nr. 3, Wie vor.



Bild Nr. 4, Garage



Bild Nr. 5, Rückansicht mit
Gartenhaus im Hintergrund.

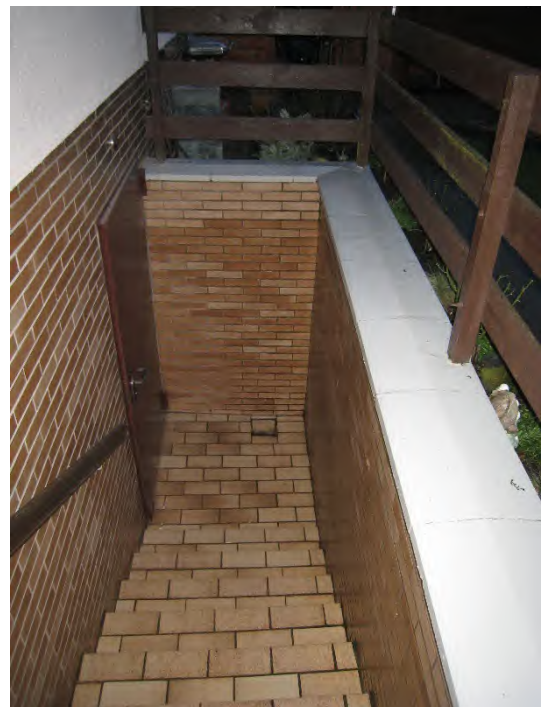


Bild Nr. 6, Außentreppe in
den Keller.



Bild Nr. 7, Küche mit Essbereich im OG.



Bild Nr. 8, Ess- und Wohnbereich im OG.



Bild Nr. 9, Küche mit Ess- und Wohnbereich im OG.