



Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Datum: 12.01.2024  
Az.: 7 K 29/23

# GUTACHTEN

## 02 / 2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das **mit Garage und Carport bebaute Grundstück**  
in **63691 Ranstadt – Dauernheim, Stadener Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 11.01.2024** ermittelt mit rd.

**18.000,00 €**

### PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inklusive 4 Anlagen.

Es wurden fünf Ausfertigungen und eine PDF-Version erstellt, davon jeweils eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zu den Fragen des Gerichts</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	7
5.2	Garage .....	7
5.3	Carport.....	7
5.4	Außenanlagen .....	7
<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Grundstücksdaten.....	8
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	8
6.3	Bodenwertermittlung.....	9
6.4	Ertragswertermittlung .....	10
6.5	Vereinfachte Sachwertermittlung.....	11
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	12
6.7	Verkehrswert.....	12
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkungen</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>14</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	14
<b>9</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>15</b>
9.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	15
9.2	Liegenschaftskarte .....	16
9.3	Pläne.....	17
9.4	Fotos .....	18

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

<b>Adresse:</b>	<b>63691 Ranstadt - Dauernheim Stadener Straße</b>
<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch von Dauernheim Blatt 2612, lfd. Nr. 4</b>
<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung Dauernheim Flur 1, Flurstück 467/3 (292 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bebauung:</b>	<b>Garage Baujahr ca. 1970, Dach 2012 erneuert Carport Baujahr 2012 je 1 Stellplatz</b>
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>75 €/m<sup>2</sup> (zum Stichtag 01.01.2022)</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>11.01.2024</b>
<b>Besonderheit:</b>	<b>unvollständig erschlossen Ver- und Entsorgungsanlagen für Nachbargrundstück Nr. 10</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 18.000,00 €</b>

## 2 Zu den Fragen des Gerichts

<b>Mieter bzw. Pächter:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Gewerbebetrieb:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:</b>	<b>nicht bekannt</b>
<b>Energieausweis:</b>	<b>nicht erforderlich</b>
<b>Altlasten:</b>	<b>nicht bekannt</b>

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Auftrag vom 27.12.2023

#### 3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 11.01.2024 Tag der Ortsbesichtigung  
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- die Eigentümerin zu ½
- der Eigentümer zu ½

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung  
folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 29.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.12.2023
- Baulastauskunft vom 20.10.2023

Von der Eigentümerin zu ½ wurden zur Verfügung gestellt:

- Bauantrag aus September 2012
- Baugenehmigung vom 30.10.2012

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte  
und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bauplanungsrecht / Erschließung (Gemeinde Ranstadt,  
telefonisch am 12.01.2024)
- Immobilienmarktbericht 2023 für den Wetterau- und Main-  
Kinzig-Kreis

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

#### 4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Dauernheim
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Fulda / Gießen
Bundesstraße:	B 275, B457
Autobahnzufahrt:	Florstadt (A45)
Bahnhof:	Reichelsheim
Kleinflughafen:	Reichelsheim
Internationaler Flughafen:	Frankfurt am Main

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	gewachsener Ortskern
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	Wohnbebauung, Nebengebäude, Kindergarten
Beeinträchtigungen:	nicht bekannt
Topografie:	nahezu eben

### 4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmig mittlere Breite ca. 12 m, mittlere Tiefe ca. 24 m Größe 292 m <sup>2</sup>
-------------------	---

### 4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Anliegerstraße Fahrbahn und beidseitige Gehwege mit Bitumendecke
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	nur elektrischer Strom, kein Trinkwasser, kein Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitig Grenzbebauung durch Bewertungsobjekt bzw. Nachbargebäude
Altlasten:	Lt. Angaben der Gemeinde nicht bekannt. Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Prüfung ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

## 4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Das Bewertungsgrundstück wurde zuletzt mit dem Nachbargrundstück Nr. 10 gemeinsam genutzt. Nach einer Getrenntveräußerung wird es zugunsten des Nachbargrundstücks Nr. 10 belastet:

- Die Stromversorgung des Nachbargrundstücks erfolgt über das Bewertungsgrundstück
- Die Dachentwässerung des Nachbargrundstücks wird in eine Sickergrube auf dem Bewertungsgrundstück geleitet.
- In der Brandwand des Nachbargrundstücks befinden sich Fenster und eine Tür

Schriftliche Vereinbarungen hierzu existieren lt. Angaben beim Ortstermin nicht.

## 4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

### 4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche

Bebauungsplan: Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.  
Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt somit § 34 BauGB.

### 4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung für Sanierung des Garagendachs und Anbau eines Carports vom 30.10.2013 lag vor. Diese beinhaltet keine Heizmöglichkeit. Das Gebäude wurde zuletzt vermutlich als Werkstatt bzw. Hobbyraum genutzt. Der beim Ortstermin bereits ausgebaute Ofen sowie der noch vorhandene außen liegende Edelstahlkamin waren lt. Angaben beim Ortstermin vom Schornsteinfeger abgenommen.

Sonstige Abweichungen zum Bauordnungsrecht waren augenscheinlich nicht erkennbar.

Im Gutachten wird die genehmigte Nutzung als Garage unterstellt.

## 4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: geordnetes Rohbauland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
bezüglich Erschließungseinrichtungen: frei

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben der Eigentümer, sowie vorliegende Unterlagen. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) 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 und im Rahmen der Außenbesichtigung 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 Garage

Baujahr vermutlich ca. 1970er Jahre  
beidseitig verputzter Mauerwerksbau (Außenwände 17,5 cm stark) mit Betondecke

2012 modernisiert und zuletzt als Werkstatt genutzt:  
Bodenbelag aus Fliesen / Isoliervergaste Fenster / Kunststofftür mit Glasausschnitt  
Segmenttor mit Elektroantrieb (aktuell von außen mit Holzplatten abgestellt)  
neues Flachdach (Holzkonstruktion mit Dachbegrünung), Zinkrinne  
Elektroinstallation  
ehemaliger Holzofen beim Ortstermin bereits ausgebaut / außen liegender Edelstahlkamin

Putz Straßenseite veraltet  
ehemalige Wasserschäden an Innenseite Decke und Wand

enge, schlecht einsehbare Zufahrt von der Straße

### 5.3 Carport

Baujahr ca. 2012  
aufgeständerte Holzkonstruktion mit flachem Pultdach wie Garage  
Boden aus Betonpflaster

unwirtschaftliche Zufahrt über gesamte Grundstückstiefe

### 5.4 Außenanlagen

auf Straßen- und Rückseite bis ca. 1,20 m hohe Stützmauern aus Beton  
Stahlgitterzaun / verzinktes Schiebetor / älterer Lattenzaun / ca. 3 m ohne Einzäunung  
je ca. 1/3 Rasengittersteine / Rasenfläche / unbefestigte Fläche

Sickergrube und Zisterne für Dachentwässerung Garage und Carport  
elektrische Pumpe für Gartenbewässerung beim Ortstermin ausgebaut

unterirdische Zuleitung Elektroversorgung für Scheune Haus Nr. 10 aus Garage  
Sickergrube für Dachentwässerung Scheune Haus Nr. 10 in Grundstücksecke  
ca. 20 m<sup>2</sup> Baustofflager (hauptsächlich Betondachsteine)

## 6 Verkehrswertermittlung

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit Garage und Carport bebaute Grundstück** in **63691 Ranstadt – Dauernheim, Stadener Straße** zum **Wertermittlungstichtag 11.01.2024** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dauernheim</i>	2612	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Dauernheim</i>	1	467/3	292 m <sup>2</sup>

### 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).

Aufgrund der Besonderheit des Objekts ist nicht davon auszugehen, dass geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, zudem wurden für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren zur Marktanpassung abgeleitet.

Der Verkehrswert wird daher über das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) bzw. ein vereinfachtes **Sachwertverfahren** (Bodenwert + Wert der Bebauung) ermittelt.

## 6.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

### 6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

Aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht ist abzulesen, dass der Bodenrichtwert seit dem Stichtag 01.01.2022 stabil geblieben ist.

### 6.3.2 Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein voll erschlossenes, baureifes Wohnbaugrundstück.

Dies trifft hier nicht zu, da das Bewertungsgrundstück weder an den öff. Kanal noch an die Trinkwasserversorgung angeschlossen ist.

Lt. Auskunft seitens der Gemeinde Ranstadt

- ist ein Kanalanschluss über die Stadener Straße möglich.
- wären für einen Trinkwasseranschluss ca. 100 m Leitung im öff. Raum zu verlegen, wobei für Kanal-, Leitungsbau- und Straßenbauarbeiten mit Kosten von rd. 55.000 € (550 €/m) zu rechnen wäre. Ein Ausbau seitens der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

Die vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten würden den Bodenwert als Wohnbaugrundstück von rd. 21.900 € (Bodenrichtwert 75 €/m<sup>2</sup> x Grundstücksgröße 292 m<sup>2</sup>) weit übersteigen.

Zudem ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite (nur 12 m) und der Grenzbebauungen durch beide Nachbargrundstücke (mit ungeklärter Rechtslage bezüglich Fenster- und Türöffnungen in der Brandwand auf Nr. 10) die Bebaubarkeit stark eingeschränkt.

Der Bodenwert liegt demnach zwischen den Werten für Wohnbau- und Freizeitgrundstücke.

Der zuständige Gutachterausschuss setzt für hausnahes Gartenland in der Regel ca. 10% - 20% des Bodenrichtwerts für bebaubare Flächen an.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzbarkeit als Garagengrundstück erscheint für das Bewertungsobjekt ein Ansatz von 40% des Bodenrichtwerts angemessen:

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksgröße 292 m<sup>2</sup> x Bodenrichtwert 75 €/m<sup>2</sup> x 40% = **8.760,00 €**

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Berechnung

Mieteinheit	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Garage	1	40,00	40,00	480,00 €
Carport	1	20,00	20,00	240,00 €
Garten pauschal	1	20,00	20,00	240,00 €
Summe			80,00	960,00 €

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		<b>960,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> <b>15%</b>	-	<b>144,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>816,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
<b>3,00 % von 8.760,00 €</b>	-	<b>262,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	=	<b>553,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz <b>3,00 %</b>		
und Restnutzungsdauer <b>25 Jahre</b>	x	<b>17,413</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>9.632,87 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>8.760,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>18.392,87 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>1.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>17.392,87 €</b>
	rd.	<b>17.000,00 €</b>

### 6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete basiert aus Erfahrungswerten der Sachverständigen.

#### Bewirtschaftungskosten

Pauschalansatz für Anteile des Vermieters: Verwaltung / Instandhaltung / Mietausfallwagnis

#### Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Garagen beträgt 60 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer bei Baujahr ca. 1970 demnach 6 Jahre (1970 + 60 – 2024). Durch die Modernisierungen 2012 wurde das Gebäude fiktiv verjüngt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beider Gebäude wird auf ca. 25 Jahre geschätzt

#### Liegenschaftszinssatz

Aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Pauschalansatz für erkennbare wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigten Besonderheiten:

Stromleitung und Sickergrube für Nachbargrundstück / unklare Rechtslage Öffnungen in Brandwand Nachbar

## 6.5 Vereinfachte Sachwertermittlung

### 6.5.1 Berechnung

Bodenwert (siehe Bodenwertermittlung)	8.760,00 €
Zeitwert Garage	6.000,00 €
Zeitwert Carport	2.500,00 €
Zeitwert Außenanlagen	2.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000,00 €
Sachwert	18.760,00 €
<b>rd.</b>	<b>19.000,00 €</b>

### 6.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### Zeitwerte Gebäude

Die Zeitwerte wurden überschlägig geschätzt.

Grundlage sind Normalherstellungskosten, Alter, Zustand, Nutzbarkeit, Lage, etc.

#### Zeitwert Außenanlagen

Ansatz für Wohngebäude lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts.

Hier, da nur gering bebaut, überschlägig geschätzt – siehe Zeitwerte Gebäude

## 6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **17.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.

### 6.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Aufgrund der vergleichbaren Qualität der Datengrundlage wird der Verkehrswert aus dem Mittel der Verfahrensergebnisse gebildet:

## 6.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit Garage und Carport bebaute Grundstück**  
in **63691 Ranstadt - Dauernheim, Stadener Straße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dauernheim</i>	2612	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Dauernheim</i>	1	467/3	292 m <sup>2</sup>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 11.01.2024** geschätzt mit rd.

**18.000,00 €**

in Worten: achtzehntausend 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 12. Januar 2024



Verkehrswert  
für ein Grundstück

Stadener Straße  
63691 Ranstadt - Dauernheim

## 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 1 des BauGBuÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

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

**WMR:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

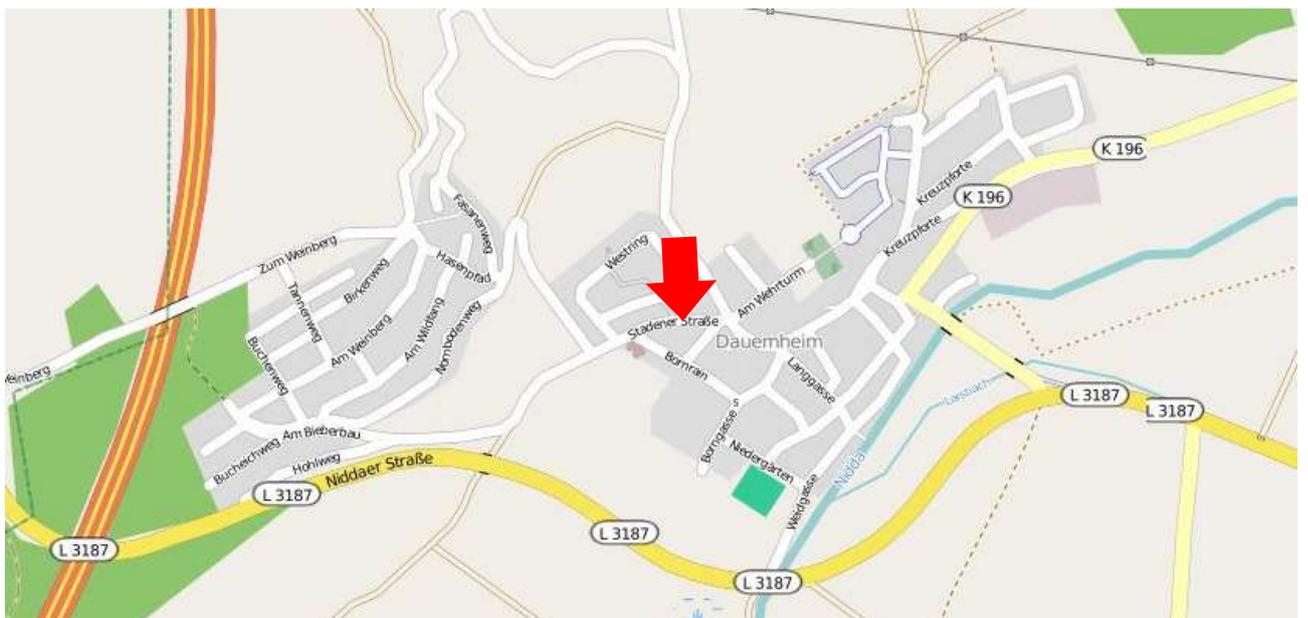
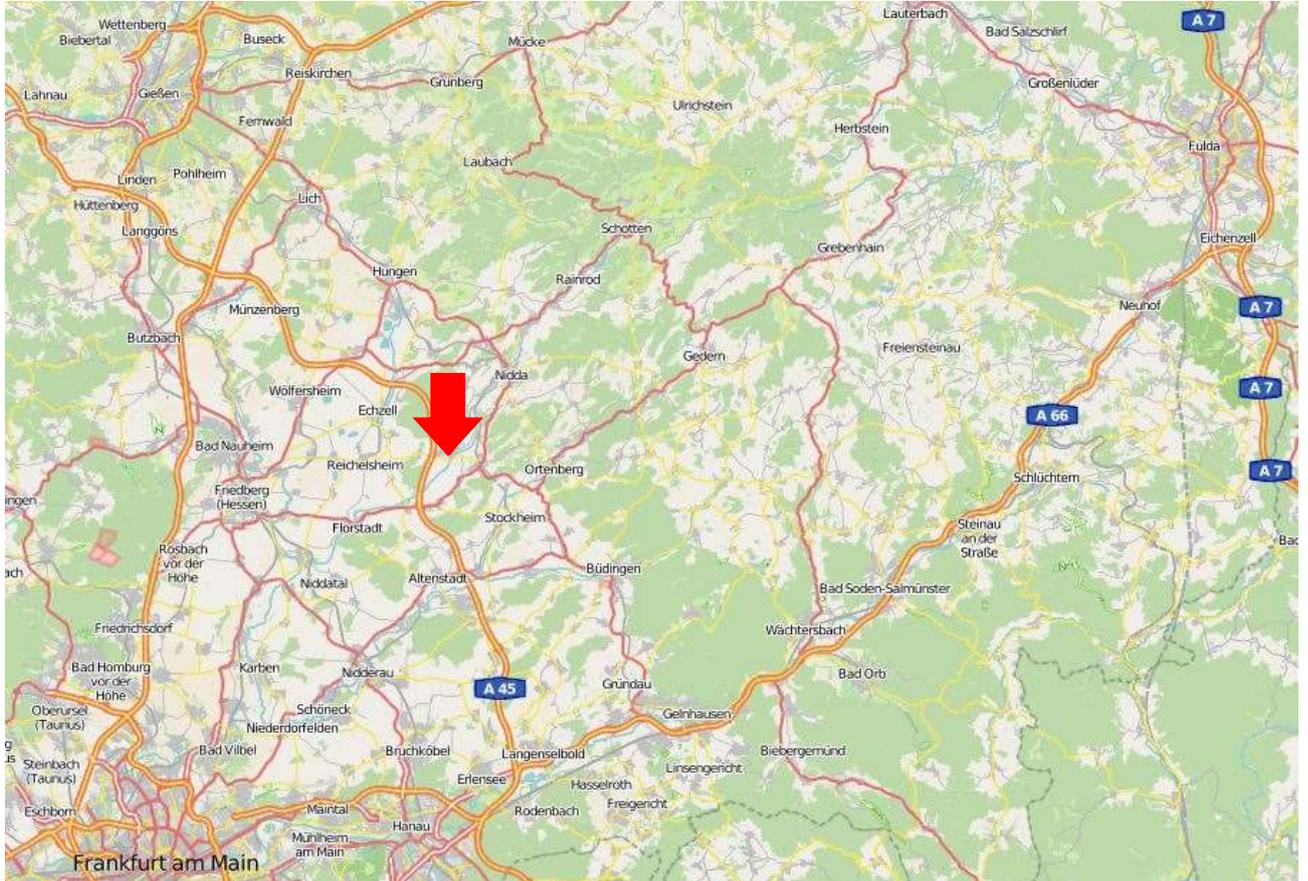
### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

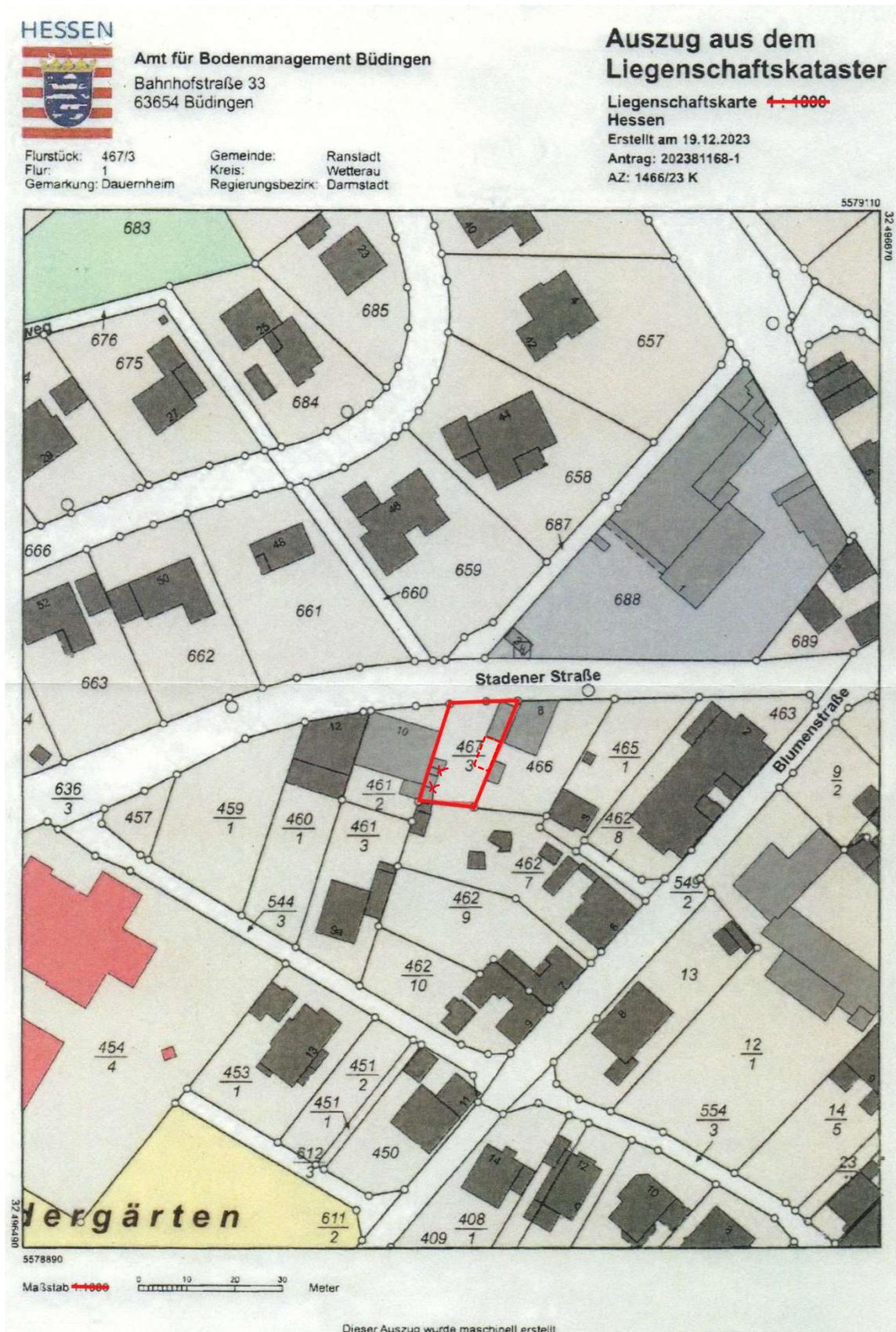
## 9 Anlagen

### 9.1 Straßenkarte und Stadtplan

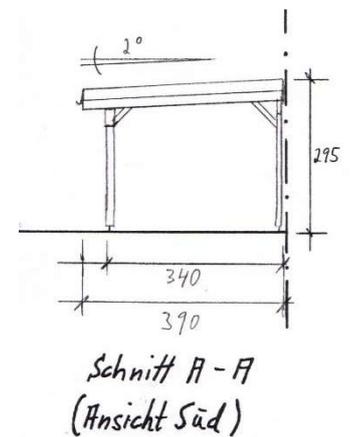
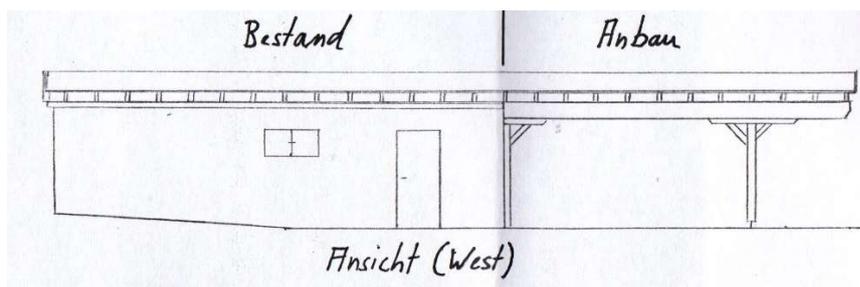
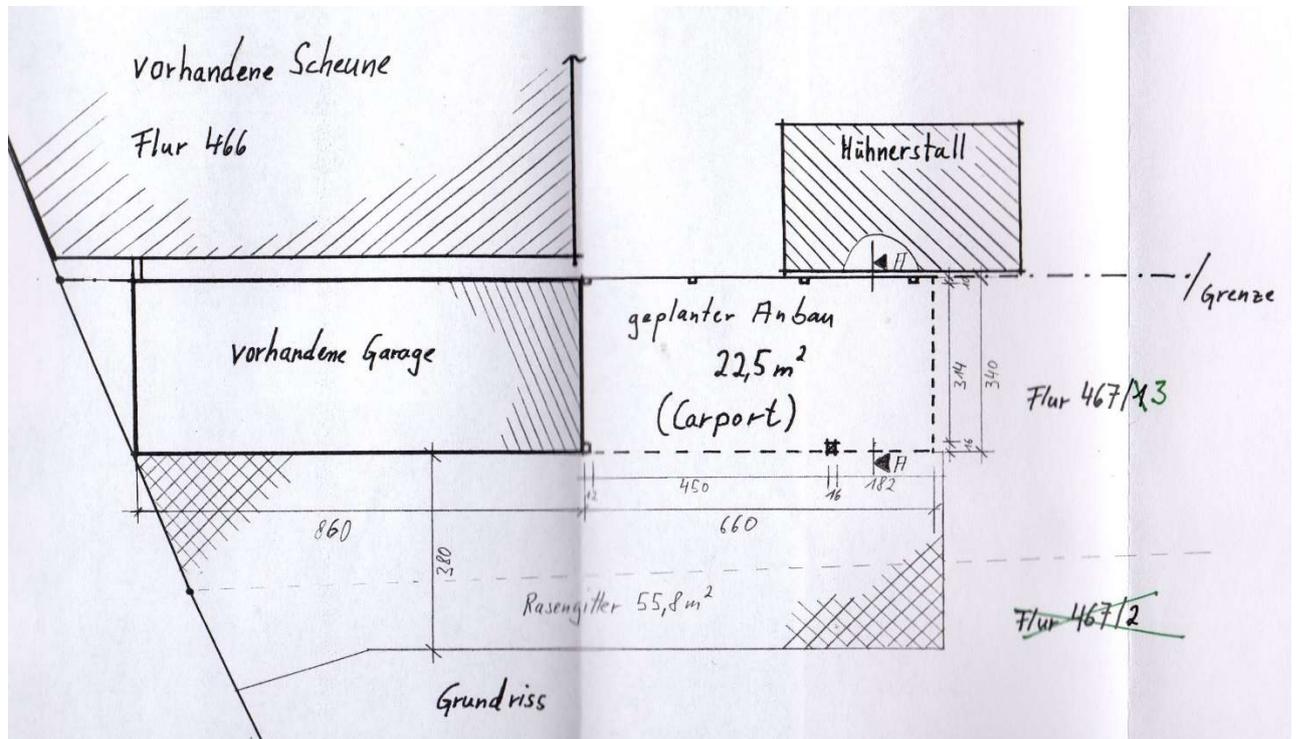


Quelle: OpenStreetMap, online

## 9.2 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



### 9.3 Pläne (aus Baugenehmigung, unmaßstäblich, bearbeitet)



## 9.4 Fotos



**02 – Straßenansicht Garage**



**03 – Rückansicht Carport**



**04 – Seitenansicht Garage und Carport**



**05 – Rückseite Grundstück**



**06 – Brandwand Scheune Haus Nr. 10**