

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 28.01.2026
Az.: 7 K 31/25

GUTACHTEN

02/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt zwei Garagen**
bebaute Grundstück in **63654 Büdingen - Vonhausen, Zur Reffenstraße 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 27.01.2026** ermittelt mit rd.

141.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inklusive 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Gebäude	7
5.3	Außenanlagen	8
6	Verkehrswertermittlung	9
6.1	Grundstücksdaten.....	9
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
6.3	Bodenwertermittlung.....	10
6.4	Sachwertermittlung.....	11
6.5	Ertragswertermittlung	12
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	13
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
6.8	Verkehrswert.....	16
7	Schlussbemerkungen	17
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
9	Anlagen	19
9.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	19
9.2	Liegenschaftskarte	20
9.3	Pläne.....	21
9.4	Fotos	25
9.5	Bruttogrundflächenberechnung	27
9.6	Wohnflächenberechnung.....	28

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63654 Büdingen – Vonhausen Zur Reffenstraße 7	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vonhausen Blatt 1440, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Vonhausen Flur 1, Flurstück 109/6 (353 m²)	
Bebauung:	Haus links	Baujahr 1960er / 1970er Jahre UG mit Garage / OG / nicht ausgebautes DG Wohnfläche ca. 68 m² vermutlich vermietet
	Haus rechts	Baujahr 1954 auf älterem UG UG mit Garage / OG / zu ca. 60% ausgebautes DG Wohnfläche ca. 91 m² vermutlich eigen genutzt
	allgemein	veraltet, nicht barrierefrei
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2026	
Bodenrichtwert:	80,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)	
Besonderheit:	Das Grundstück mit seinen Gebäuden konnte nur aus dem öffentlichen Straßenraum heraus besichtigt werden. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein.	
Verkehrswert:	rd. 141.000,00 €	

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	siehe gesondertes Anschreiben
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	vermutlich nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	nicht vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 11.01.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin: • die Sachverständige

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.01.2026
(nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 09.02.1974
- Baulastauskunft vom 25.11.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte
und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (BürgerGIS Wetteraukreis, online)
- Liegenschaftskarte (13.01.26, gds hessen, online)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
(Stadt Büdingen, per E-Mail am 22.01.2026)
- diverse Bauunterlagen
(hess. Landesarchiv, per E-Mail am 23.01.2026)
- Zusammenstellung letzter Planstand (selbst)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-
Kinzig-Kreis und für Südhessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Stadt Büdingen, Stadtteil Vonhausen
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 457
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrt:	Hammersbach (A45) bzw. Gründau-Lieblos (A66)
Bahnhof:	Regionalbahnhof in Büdingen
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage nördlich des gewachsenen Ortskerns
Infrastruktur:	Grundschule im Ort Ärzte, Geschäfte des tägl. Bedarfs, weitere Schulen in Büdingen
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	gewachsene Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	Hanglage, zur Straße abfallend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	nahezu rechteckig, ca. 22 m x 15 m, Größe 353 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Schmale Anliegerstraße, Sackgasse mit Wendehammer Fahrbahn bituminiert, Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich übliche: elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch eigene und Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Grundstück liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
Altlasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten. Diesbezügliche Untersuchungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Darstellung als gemischte Baufläche

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

4.5.3 Bauordnungsrecht

Zum Haus links lagen vor:

- Bauschein und Plan für Garage und Lagerraum vom 30.07.1959
- Bauschein und Plan für Aufstockung / Anbau Wirtschaftsgebäude vom 10.12.1962
- Bauschein, Flächenberechnungen und Plan zum Wohnhausanbau vom 02.03.1971

Zum Haus rechts lag vor:

- Plan zum Aufbau des Wohnhauses vom 12.04.1954

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

Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern mit insgesamt 2 Garagen bebaut.

Soweit erkennbar, ist das Haus links vermietet, das Haus rechts wird eigen genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie vorliegende Bauunterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die Gebäude konnte nur aus dem öffentlichen Straßenraum heraus und unter einer Schneedecke liegend besichtigt werden. Möglicherweise vorhandene, nicht einsehbare wertrelevante Besonderheiten am Dach, auf der Gebäuderückseite bzw. im Innenbereich können im Gutachten somit nicht berücksichtigt werden.

5.2 Gebäude

Haus links	Baujahr 1960er / 1970er Jahre nicht ausgebautes UG mit Garage / OG / nicht ausgebautes DG einseitig angebaut
Haus rechts	Baujahr 1954, Untergeschoss offensichtlich älter nicht ausgebautes UG mit Garage / OG / zu ca. 60% ausgebautes DG beidseitig angebaut
allgemein	Zugang zu Wohnräumen jeweils im OG über gemeinsame Außentreppe Untergeschosse nur von außen begehbar offensichtlich veraltet, nicht barrierefrei

Konstruktion

Haus links	Fundamente und Bodenplatte vermutlich aus Beton 24 – 30 cm starkes Mauerwerk vermutlich Massivdecke über UG / Fertigteildecke über OG keine Innentreppe flaches bzw. ca. 37 Grad geneigtes Satteldach, keine Aufbauten
Haus rechts	UG vermutlich aus Sandsteinmauerwerk mit Stahlkappen sonst ca. 25 cm starkes Außenmauerwerk Innenwände vermutlich aus Fachwerk oder Ziegelmauerwerk vermutlich Holzbalkendecke über OG / eingestemmte Holzterasse zum DG ca. 45 Grad geneigtes Satteldach auf Drempele, keine Aufbauten

Fassade

Sockel	Spaltfliesen bzw. farbig abgesetzter Glattputz
Wand	Rauputz mit Anstrich

Fenster	UG	einfache Stahlfenster
	OG	größtenteils Holz mit Isolierglas, mehrfach stark verwittert Kunststoff-Rollläden, teilweise schadhaft, Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke aus Kunststein, stellenweise ausgebrochen
	DG	(rechts) Kunststoff mit Isolierverglasung, vorgesetzter Kunststoff-Rollladen
Türen / Tore	UG	einfaches Holz-Schiebetor / einfaches Stahl-Schwingtor / Rolltor neuere Kunststofftür mit Glasausschnitt, Beiputz unvollständig
	OG	Haustüren nicht einsehbar
Dächer	links	Faserzement-Wellplatten
	rechts	Tonziegel
		Dämmung unklar Entwässerung aus Zinkblech, teilweise schadhaft außen liegende Holzbauteile verwittert

Besondere Bauteile

Eingangsbereich / gemeinsame Zwischentreppe
einfacher Eingangsvorbau aus Stahl
11 Steigungen Massivtreppe mit Betonwerksteinbelag,
Überdachung durch auskragendes Hauptdach

Innenausstattung

keine Aussage möglich, da unbesichtigt
Ausgehend vom äußeren Eindruck wird auch hier erhöhter Modernisierungsbedarf vermutet.

Lt. Planunterlagen in Wohnräumen übliche Raumhöhen

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise besteht die Gefahr von Feuchteschäden
an den erdberührenden Wänden im UG.

Technik

Heizung vermutlich Öl-Zentralheizung für beide Häuser in Haus rechts
Einfüllstutzen an beiden Häusern, jedoch aktiver Kamin nur rechts erkennbar

Elektro / Sanitär
keine Aussage möglich, vermutlich veraltet
Möglicherweise sind noch Bleileitungen verbaut,
hier besteht seit dem 01.01.2026 Austauschpflicht.

Energieeffizienz

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

5.3 Außenanlagen

nicht einsehbar, hinter Gebäuden vermutlich nur eingeschränkt nutzbarer Hang
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt zwei Garagen bebaute Grundstück in 63654 Büdingen – Vonhausen, Zur Reffenstraße 7 nach dem äußeren Anschein zum Stichtag 27.01.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Vonhausen</i>	<i>1440</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Vonhausen</i>	<i>1</i>	<i>109/6</i>	<i>353 m²</i>

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert des Objekts wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

6.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	450 m ²

Das Bewertungsgrundstück entspricht - außer in der Fläche - der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks. Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den gesamten gewachsenen Ortskern. Eine zeitliche Entwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwerts und Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Die Vorteile „kleinere Fläche“ und „ruhigere Ortsrandlage“ heben den Nachteil „Hanglage“ auf.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 353 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{28.240,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Haus links	Haus rechts	
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche (BGF)	229	228	m ²
Baupreisindex (BPI) zum 27.01.2026 (2010 = 100)	191	191	
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr	695,00	777,00	€/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.327,45	1484,07	€/m ² BGF
Herstellungskosten			
Normgebäude	303.986,05	338.367,96	€
besondere Bauteile (Zwischentreppe anteilig)	5.000,00	5.000,00	€
besondere Einrichtungen	0,00	0,00	€
Gebäudeherstellungskosten	308.986,05	343.367,96	€
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00	
Alterswertminderung (linear)			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32	29	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,46	0,41	
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)	141.250,77	142.252,44	€

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)		283.503,21 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	14.175,16 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		297.678,37 €
beitragsfreier Bodenwert	+	28.240,00 €
vorläufiger Sachwert		325.918,37 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert		277.030,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	134.000,00 €
Sachwert		143.030,61 €
	rd.	143.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Haus links	68	7,50	510,00	6.120,00 €
Haus rechts	91	7,00	637,00	7.644,00 €
Garagen	2	25,00	50,00	600,00 €
Summe			1.197,00	14.364,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		14.364,00 €
Verwaltungskosten	463,00 €	
Instandhaltungskosten	2.505,60 €	
Mietausfallwagnis	287,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	3.255,60 €
jährlicher Reinertrag	=	11.108,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,75 % von	28.240,00 €	
	-	494,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.614,20 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
und Restnutzungsdauer	30 Jahre	
	x	22,582
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	239.689,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.240,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	267.929,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	134.000,00 €
Ertragswert	=	133.929,86 €
	rd.	134.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

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

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Maße wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Es wurde ein 2,5 cm starker Außen- bzw. 1,5 cm starker Innenputz unterstellt.

Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 angesetzt. Nach unterstellten Modernisierungen (Siehe Restnutzungsdauer) wird ein durchschnittlicher Standard von 3,0 (mittel bis gehoben) unterstellt.

Besondere Bauteile

Da nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt:

Pauschale Herstellungskosten für Eingangsbereich und überdachte Zwischentreppe: rd. 10.000 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen: lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) / fiktives Baujahr

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Gebäudealter. Sie kann durch Kernsanierung bzw. Modernisierungen verlängert, das Gebäude somit verjüngt werden.

Das die verwendeten wertrelevanten Daten (Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz) aus durchschnittlichen, schadenfreien Objekten ohne Besonderheiten abgeleitet wurden, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt in einen mittleren Modernisierungsgrad versetzt wird.

Nach der in der ImmoWertV erläuterten Punktrastermethode entspricht dies einem Aufwand von 8 von 20 möglichen Punkten.

Hieraus ergeben sich folgende Restnutzungsdauern bzw. fiktive Baujahre:

Haus links (tatsächliches Baujahr ca. 1965):

Bewertungsstichtag 2026 + 32 Jahre RND – 70 Jahre GND = fiktives Baujahr 1988

Haus rechts (tatsächliches Baujahr ca. 1950):

Bewertungsstichtag 2026 + 29 Jahre RND – 70 Jahre GND = fiktives Baujahr 1985

Für das Ertragswertverfahren wurde die Restnutzungsdauer nach Anteilen am Rohertrag gewichtet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen konnten nicht eingesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass deren Qualität der Gebäudequalität entspricht. Durchschnittlicher Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%.

Sachwertfaktor

Mit 0,95 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und, da angebaut und aus zwei Häusern bestehend, um 0,10 reduziert.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

Die Mieten für die Garagenplätze wurden sachverständig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung	1 x	2-Familien-Wohnhaus	x	367,00 €	=	367,00 €	
	2 x	Garage	x	48,00 €	=	96,00 €	463,00 €
Instandhaltung	159 m ²	Wohnfläche	x	14,40 €	=	2.289,60 €	
	2 x	Garage	x	108,00 €	=	216,00 €	2.505,60 €
Mietausfallwagnis	14.364,00 €	Rohrertrag	x	2%	=		287,00 €
Summe							3.255,60 €
Anteil am Rohrertrag							23%

Liegenschaftszinssatz

Da für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im aktuellen Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nur eine geringe Objektanzahl ausgewertet wurden, sind diese wenig aussagekräftig. Hilfsweise wurden die Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 hinzugezogen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Modernisierungsbesonderheiten (Modell Sprengnetter):			
Pauschalsatz bei 8 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	585,00	€/m ² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,90	
	=	1.111,50	€/m ² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	1,07	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	0,89	
		1.058,48	€/m ² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca. ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	50% =	529,24	€/m ² WoFI
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,86	
	x	0,85	
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50% =	386,87	€/m ² WoFI
		529,24	€/m ² WoFI
		916,11	€/m ² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 8 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	76,00	€/m ² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x	840,11	€/m ² WoFI
	x	159	m ²
Wertminderung rd.		134.000,00	€

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **143.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **134.000,00 €** ermittelt.

6.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren** in **vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $143.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 134.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{141.000,00 \text{ €}}$.

6.7.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% zu einer überschlägigen Werteinschätzung herangezogen werden können.

Mit den Parametern des Bewertungsobjekts

- Grundstücksgröße 353 m²
- Bodenrichtwert rd. 80 €/m²
- Wohnfläche 159 m²
- fiktives Baujahr nach unterstellten Modernisierungen ca. 1987

ergibt sich für ein freistehendes Gebäude ein **Vergleichswert** von:

rd. 296.000 € - rd. 134.000 € (Wertminderung für unterstellte Modernisierungen) = **rd. 162.000 €**

Dieser liegt rd. 15% über dem ermittelten Verkehrswert.

Dies erscheint plausibel, da das Bewertungsobjekt angebaut ist und aus zwei Baukörpern besteht.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt zwei Garagen bebaute Grundstück** in **63654 Büdingen – Vonhausen, Zur Reffenstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vonhausen	1440	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Vonhausen	1	109/6	353 m ²

wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 27.01.2026** geschätzt mit rd.

141.000,00 €

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der im Gutachten getroffenen Annahmen ist der Verkehrswert mit Unsicherheiten behaftet.

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 28. Januar 2026



7 Schlussbemerkungen

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

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

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163) geändert worden ist

EGBGB:

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

ImmoWertV:

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

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)

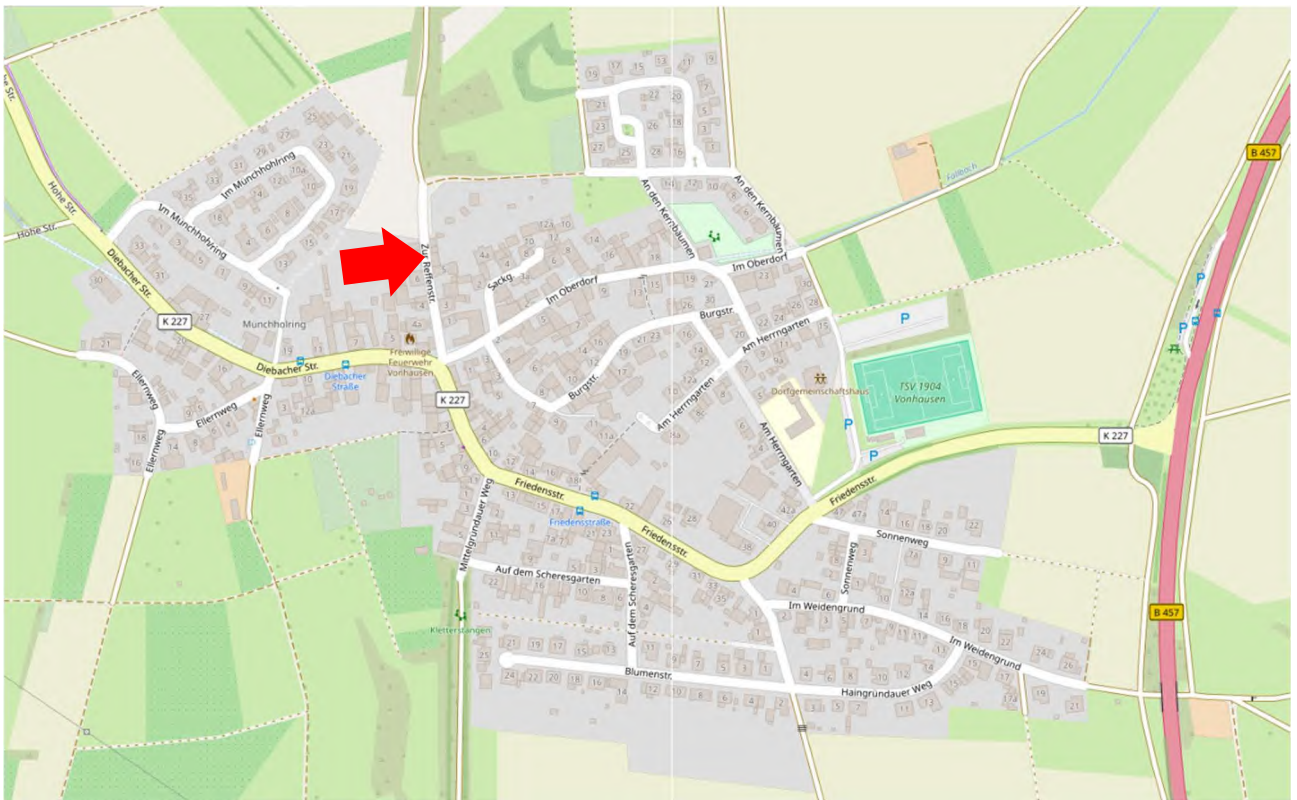
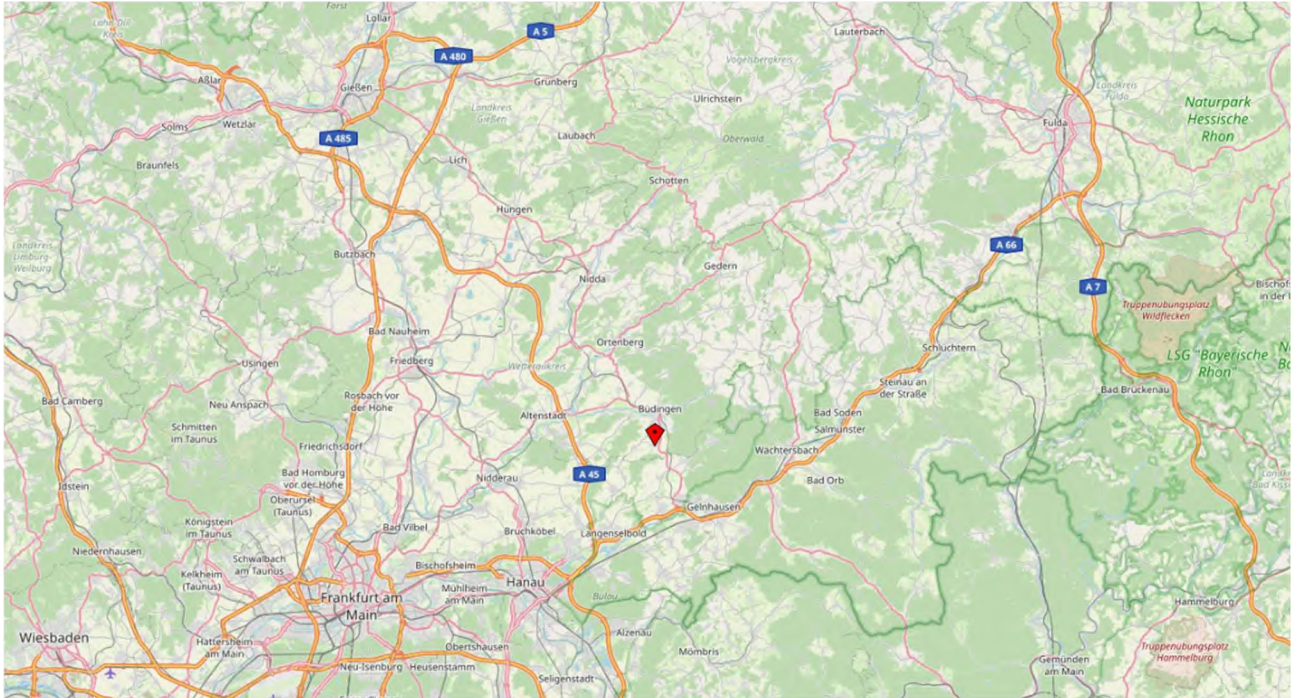
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

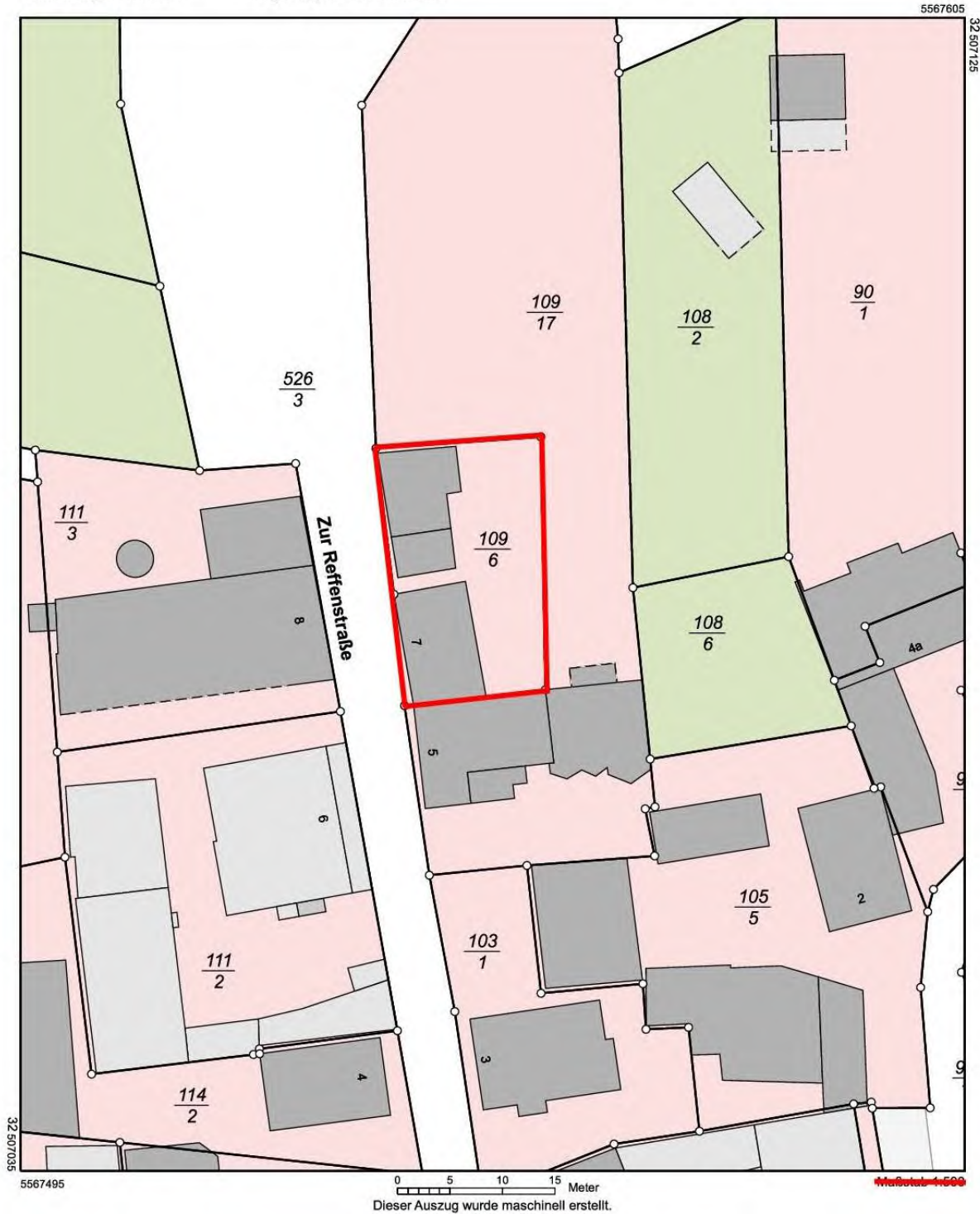
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:500~~
Hessen

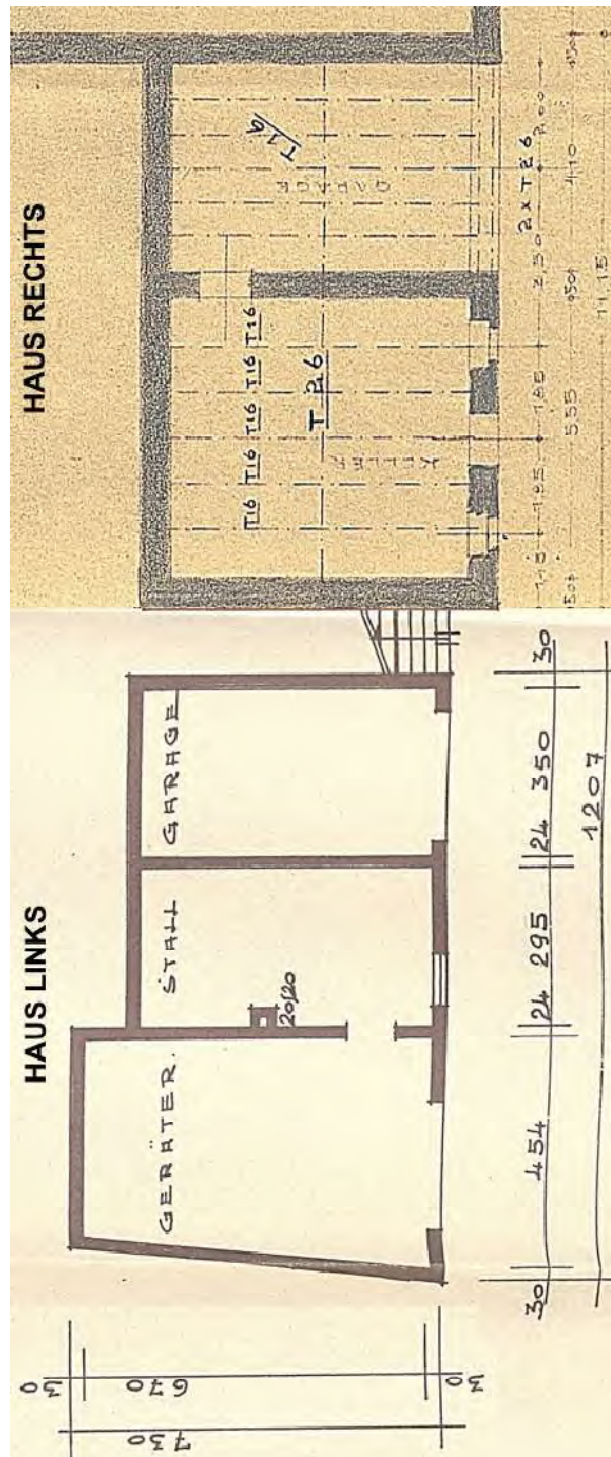
Erstellt am 13.01.2026
Antrag: 203117999-1

Flurstück: 109/6
Flur: 1
Gemarkung: Vonhausen

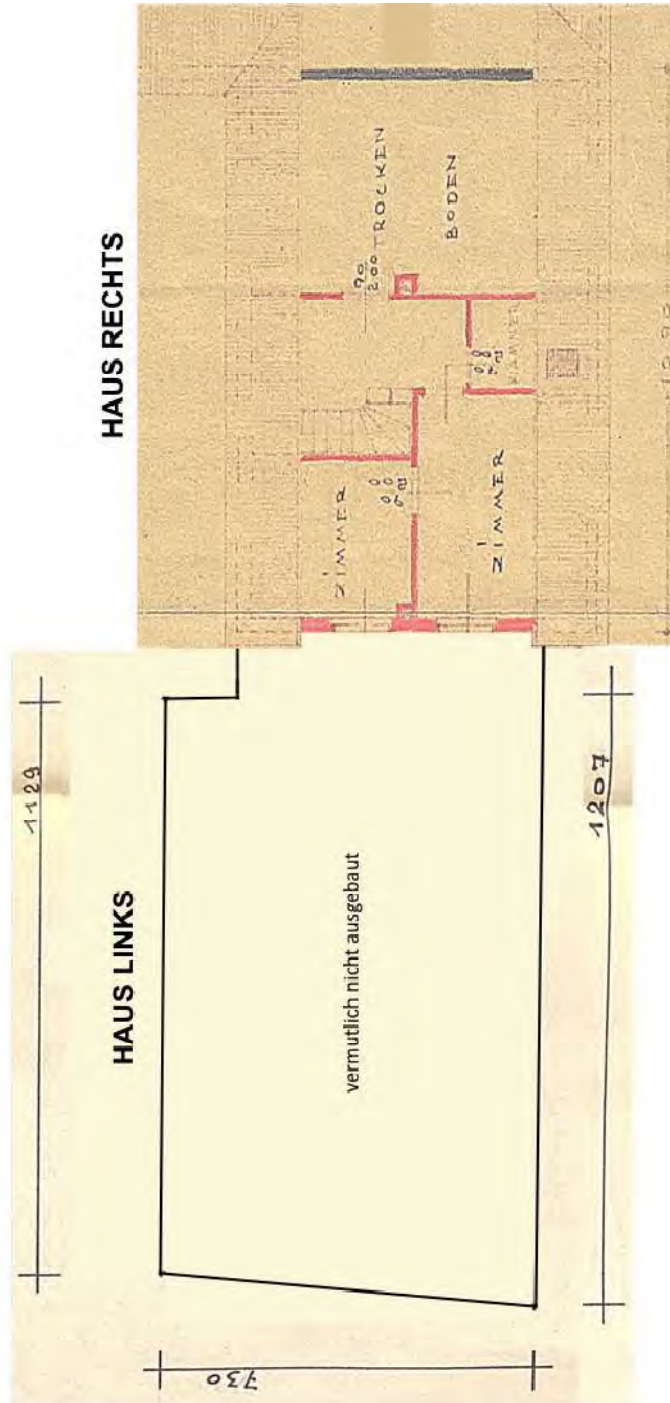
Gemeinde: Büdingen
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



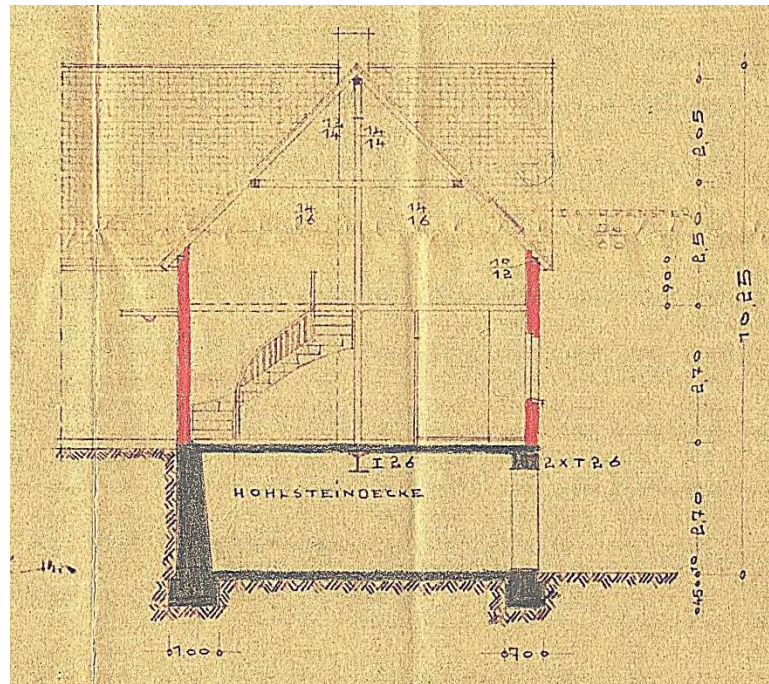
9.3 Pläne (unmaßstäbliche Kopien aus Bauakte, bearbeitet)



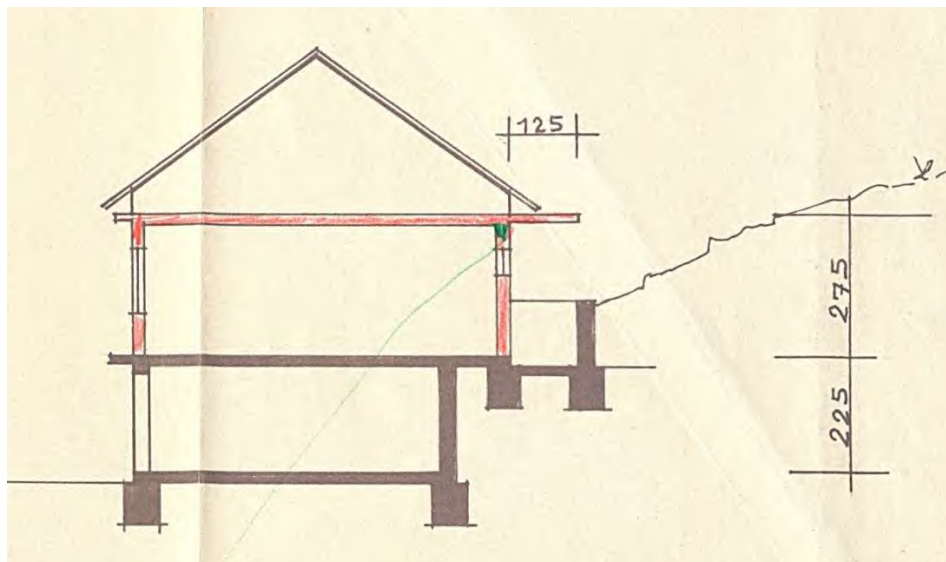
UNTERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT HAUS RECHTS

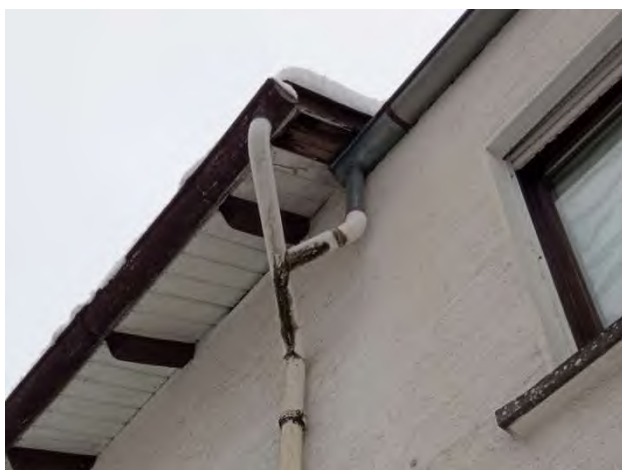


SCHNITT HAUS LINKS

9.4 Fotos



02 – Haus links



03 + 04 – Fassadendetails Haus links



05 + 06 – gemeinsamer Eingangsbereich mit Treppenaufgang



07 – Haus rechts



08 + 09 – Fassadendetails Haus rechts

9.5 Bruttogrundflächenberechnung

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Bruttogrundfläche (m²)
Haus links				
UG	12,12	7,35		89,08
	-0,78	7,35	0,50	-2,87
	-7,00	1,00		-7,00
				79,22
OG	12,12	7,35		89,08
	-0,78	7,35	0,50	-2,87
				86,22
DG ab Drempelhöhe 1,25 m	11,73	5,40		63,34
Haus links gesamt rd.				229,00
Haus rechts				
UG	10,65	7,15		76,15
OG	10,65	7,15		76,15
DG ab Drempelhöhe 1,25 m	10,65	7,15		76,15
Haus rechts gesamt rd.				228,00
Bruttogrundfläche gesamt rd.				457,00

9.6 Wohnflächenberechnung

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor Raumhöhe	Wohnfläche (m²)	
Haus links						
OG	Flur	1,06	3,57		3,78	7,19
		1,37	1,87		2,56	
		0,97	0,87		0,84	
	Wohnen	3,53	6,79			23,97
	Kochen	2,92	3,02			8,82
	Schlafen	4,32	3,77		16,29	15,57
		-1,20	0,60		-0,72	
	Kind	3,40	2,93		9,96	9,24
		-1,20	0,60		-0,72	
	Bad	1,72	1,97			3,39
Haus links gesamt rd.						68,17
Haus links gesamt rd.						68,00
Haus rechts						
OG	Flur	1,97	3,22		6,34	8,47
		1,69	1,26		2,13	
	Wohnen	4,07	3,22			13,11
	Kochen	4,07	3,22			13,11
	Speisekammer	0,47	1,35			0,63
	Bad	1,69	1,93		3,26	2,33
		-0,62	1,50		-0,93	
	Schlafen	4,31	3,22			13,88
Kind	3,00	3,22			9,66	
DG	Flur	Grundfläche wie Flur OG			8,47	7,49
		-1,97	1,00	0,50	-0,99	
	Kammer	1,69	1,93		3,26	2,42
		-1,69	1,00	0,50	-0,85	
	Zimmer	Grundfläche wie Schlafen OG			13,88	11,72
		-4,31	1,00	0,50	-2,16	
Zimmer	Grundfläche wie Kind OG			9,66	29,79	
	-3,00	1,00	0,50	-1,50		
Haus rechts gesamt rd.						91,00
Wohnfläche gesamt rd.						159,00