

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 27.01.2026
Az.: 7 K 32/24

GUTACHTEN

GG 019a/2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 63691 Ranstadt, Im Kornfeld 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.1.2026 ermittelt mit rd.

359.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Wohnhaus	11
4.3	Garage	13
4.4	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
5.4	Sachwertermittlung	17
5.4.1	Sachwertberechnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5.5	Ertragswertermittlung	21
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	21
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	22

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
5.6.4	Verkehrswert	24
5.6.5	Fragen des Gerichts	24
6	Schlussbemerkungen.....	25
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Anlagen	27

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Im Kornfeld 11 63691 Ranstadt
Gemarkung:	Ranstadt Flur 4 Nr. 430/1 mit 477 m ²
Bebauung:	<u>Einfamilienhaus</u> nicht unterkellert, EG/flach geneigtes Dach <u>Garage</u> Fertigarage, eingeschossig mit Flachdach
Baujahr:	2015
Ausstattungsstandard:	3,4
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten beim Ortstermin am 12.6.2025 nur von außen besichtigt werden. Am 20.1.2026 fand eine weitere Ortsbesichtigung statt, bei der auch eine Besichtigung der Innenräume erfolgte.
Bodenrichtwert:	130,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungstichtag:	20.1.2026 = Termin der 2.Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	359.000,00 € Dreihundertneunundfünfzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Im Kornfeld 11 63691 Ranstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ranstadt, Blatt 2242, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ranstadt, Flur 4, Flurstück 430/1, Fläche 477 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bidingen vom 14.04.2025, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.01.2026 Tag der 1.Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigungen:	Der Eigentümer konnte nicht ermittelt werden. Die Besichtigung am 12.6.2025 konnte daher nur von der Straße erfolgen. Die Bewertung erfolgte daher nach äußerem Anschein. Nach Einspruch eines der Gläubiger gegen das Gutachten und dessen Mitteilung, dass er eine Innenbesichtigung ermöglichen könne, erfolgte vom Gericht der Auftrag für eine erneute Besichtigung, diesmal auch der Innenräume. Die 2.Ortsbesichtigung erfolgte am 20.1.2026
Teilnehmer am Ortstermin 1 und 2:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• die Gläubiger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 20.1.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.4.2025• Baulastenauskunft vom 24.10.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Bauzeichnungen (Bauamt Bidingen)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Gemeinde Ranstadt)• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Ranstadt)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ranstadt (ca. 5077 Einwohner); Ortsteil Ranstadt (ca. 2017 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Frankfurt, Hanau <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 275 (ca. 500 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Florstadt A 45 ca. 6 km <u>Bahnhof:</u> Ranstadt <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 27 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 477,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ranstadt, Blatt 2242, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 24.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Ranstadt/Mockstadt", folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschoss (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zulässig
---------------------------------	---

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3+4);
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze.
Das Objekt ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen konnten nur von der Straße aus besichtigt werden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Heizungsanlage konnte nicht geprüft werden. Im Vorgartenbereich ist ein unterirdischer Gastank eingebaut. In einem Schreiben der Firma PRIMAGAS vom 20.5.2025 wird darauf hingewiesen, dass der unterirdische Flüssigkeitsbehälter Eigentum der Firma PRIMAGAS ist und nicht der Versteigerung unterliegt.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Wohnhaus

lt. Bauunterlagen:
Einfamilienhaus, Baujahr 2015
nicht unterkellertes, eingeschossiges Winkelbungalow

lt. Angaben beim Ortstermin:
wieder aufgebautes, älteres OKAL-Fertighaus
seit ca. 5 Jahren unbewohnt

Konstruktion

lt. Bauunterlagen bzw. ersichtlich:
Bodenplatte aus Beton auf Glasschaum-Dämmung
Fertighaus in Holzständerbauweise, Holzbalkendecke
28 Grad geneigtes Walmdach ohne Aufbauten

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, vermutlich auf Dämmung Sockel farbig abgesetzt, Spritzschutz aus Flusskiesel
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, Baujahr 2000, mit Einbruchmelder Rollläden aus Kunststoff, elektrisch Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium
Haustür	Kunststoff mit Isolierglas-Ausschnitten einflügelig mit feststehendem Seitenteil
Dach	Betondachsteine Entwässerung aus Zinkblech Dachfläche und vermutlich auch obere Geschossdecke gedämmt

Besondere Bauteile

nicht vorhanden

Innenausstattung

allgemein	offensichtlich nie bewohnt übliche Raumhöhen detailgenaue Ausführung
größtenteils	Parkettboden glatter Wand- und Deckenputz Innenfensterbänke aus Granit beschichtete MDF-Türen
Bad / WC	Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen Vorwandinstallation
Bad	bodengleiche Dusche ohne Abtrennung / WC / Badewanne / Waschbecken Handtuchrockner / Anschluss für Waschmaschine ungünstige Anordnung der Objekte
WC	WC / Handwaschbecken Hausanschluss Elektro
Kochen	zweiseitig Fliesenspiegel im Spritzschutzbereich
Dachraum	Zugang über gedämmte Einschubleiter Bodenbelag aus OSB-Platten Dachfläche mit Folie, sonst unverkleidet Aufstellraum Heizung, Feuchteschaden auf Boden durch undichte Leitung

Technik

allgemein	dem Baujahr entsprechend
Heizung	Zentralheizung, Gas-Brennwerttherme Fa. Remeha mit Solarthermieanlage Fußbodenheizung, Regelung im Verteilerkasten nicht angeschlossen, vermutlich noch nicht in Betrieb genommen (mehrere mobile Elektroöfen aufgestellt) Weiterhin ersichtlich: 2 Aufdach-Solarmodule, versprödet unterirdischer Flüssiggastank, letzte Prüfung 2024, lt. Unterlagen: Miettank Fa. PRIMAGAS
Elektro	mehrere Außenkameras erkennbar

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Ein baujahresgemäßer Dämmstandard wird unterstellt.

Mögliche Schadstoffbelastung

Holzschutzmittel	waren bis 1989 für tragende Bauteile von Fertighäusern vorgeschrieben und können Schadstoffe wie PCP, TCP, Lindan oder Formaldehyd enthalten
Asbest	ist bis zum Verbot 1993 häufig in Fassadenverkleidungen zu finden, verursacht im gebundenen Zustand jedoch kaum Probleme

Ob und inwiefern das Bewertungsobjekt belastet ist, kann nur durch ein separates Schadstoffgutachten geklärt werden.

4.3 Garage

1 Einstellplatz, Baujahr vermutlich wie Wohnhaus
Beton-Fertigteil mit bekiestem Flachdach
Außenputz wie Wohnhaus
Stahl-Segmenttor mit Funkantrieb
Innenseitig leichte Feuchteschäden an erdberührter Wand zum Hof

4.4 Außenanlagen

umlaufend ca. 80 – 100 cm hohe Natursteinmauer
Gelände stellenweise aufgeschüttet, stellenweise unter Straßenniveau
befestigte Flächen aus Naturstein-Ökopflaster, sonst ungepflegte Grasfläche
2 Außenstellplätze vorhanden
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63691 Ranstadt, Im Kornfeld 11 zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ranstadt	2242	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ranstadt	4	430/1	477 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	477 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	477	× 1,040	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 135,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	135,20 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 135,20 €/m²	
Fläche	× 477 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 64.490,40 € rd. <u>64.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt **64.500,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sowohl zum Stichtag 1.1.2020 und auch zum Stichtag 1.1.2024 den gleichen Wert mit 130 €/m².

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag keine Wertänderung erfahren hat.

E2

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2015 für den Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

600 m²=1,02; 477 m²=1,065

Umrechnungskoeffizient: 1,065/1,02=1,04

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	806,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	192,00 m ²	27,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.752,00 €	13.095,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.957,31 €	24.959,07 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.957,31 €	24.959,07 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre	50 Jahre
• prozentual		15,28 %	16,67 %
• Faktor	x	0,8472	0,8333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	249.887,83 €	20.798,39 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		270.686,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.948,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	289.634,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	354.134,26 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	364.758,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.500,00 €
Sachwert	=	361.258,29 €
	rd.	361.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	60,5	450,73
4	900,00	39,5	355,50
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			806,23
gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 806,23 €/m² BGF
rd. 806,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Geschätzter Standard = 4,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Nicht vorhanden

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im Allgemeinen liegen die Außenanlagen zwischen 2% und 8% der Herstellungskosten.

Im vorliegenden Fall sind sehr umfangreiche Außenanlagen vorhanden (Stützmauern, Pflasterungen) sodass ein prozentualer Wert von 7% für angemessen erachtet wird.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (269.884,38 €)	18.948,04 €
Summe	18.948,04 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2025.

Durch Interpolation ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,03

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Sind nicht vorhanden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.500,00 €
• Inbetriebnahme Heizung, Reinigung nach 5 Jahren Leerstand -1.500,00 €	
• Feuchteschaden Garage (Freilegung Außenwand + Abdichtung) -2.000,00 €	
Summe	-3.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			119,00		8,00	952,00	11.424,00
Garage	2			1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			119,00	1,00		1.022,00	12.264,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.264,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.452,80 €
jährlicher Reinertrag	= 9.811,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 64.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.354,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.456,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 34,216
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 289.354,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 64.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 353.854,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 353.854,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.500,00 €
Ertragswert	= 350.354,45 €
	rd. 350.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Mietwertkalkulator Hessen weist für gleichwertige Wohnungen mit einer gehobenen Ausstattung (Standard 3,4) eine durchschnittliche Wohnraummiete von 8,15 €/m² aus.

Für die Nutzung des gesamten Wohnhauses und des gesamten Grundstücks wird ein Zuschlag von 10% angesetzt.

Diese Miete wird für das Wohnhaus ergibt sich damit zu 9,00 €/m²

Für die Garage wird eine Miete von 70,00 € für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

BWK nach ImmoWertV 21			
Instandhaltungskosten			
Wohnhaus	119	14,00	1.666,00
Garage	1	106,00	106,00
Verwaltungskosten			
Wohnhaus	1	359,00	359,00
Garage	1	47,00	47,00
Mietausfallwagnis			
	0,02	12.264,00	245,28
Summe			2.423,28
bezogen auf Rohertrag			0,1976
Bewirtschaftungskosten	rund		20%

Liegenschaftszinssatz

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2025.

Dort ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert bis 99 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,6% und für den Bodenrichtwert 100-199 €/m² ein LZS von 2,4% angegeben.

Durch Interpolation ergibt sich für den Bodenrichtwert von 130 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,1%.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Siehe Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 361.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 350.000,00 €**
ermittelt.

5.6.3 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 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[361.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 350.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 359.000,00 \text{ €}$.

5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63691 Ranstadt, Im Kornfeld 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ranstadt	2242	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ranstadt	4	430/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit rd.

359.000 €

in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

5.6.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Nein, das Grundstück ist leerstehend

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?

Ist nur bei Wohnungs- oder Teileigentum erforderlich

Gewerbebetrieb?

nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?

Keine Anzeichen bei der Ortsbesichtigung erkannt

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden?

Nicht bekannt.

Energieausweis?

nicht bekannt

Altlasten?

Nicht bekannt

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

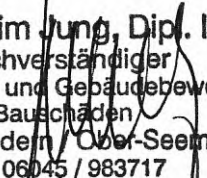
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 27. Januar 2026


H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seemen
Tel. 06045 / 983717

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411)

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)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

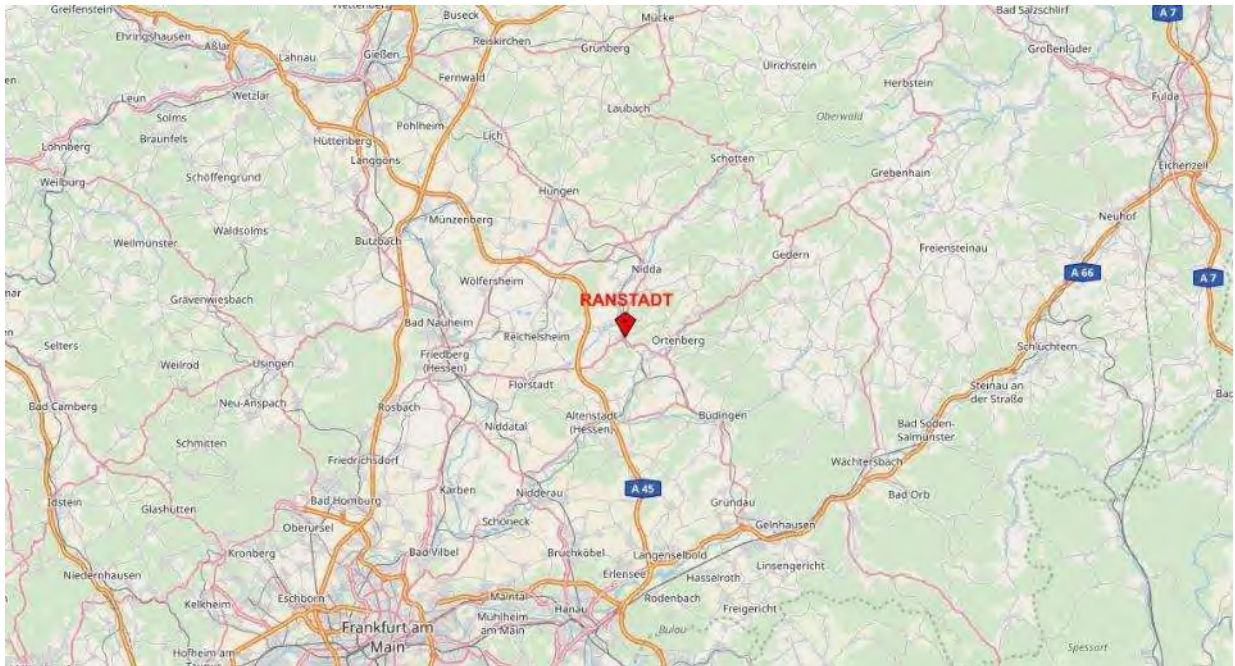
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember.2025) erstellt.

8 Anlagen

Anlage 1 - Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

Anlage 2 – Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:500~~
Hessen

Erstellt am 13.05.2025

Antrag: 202903663-1

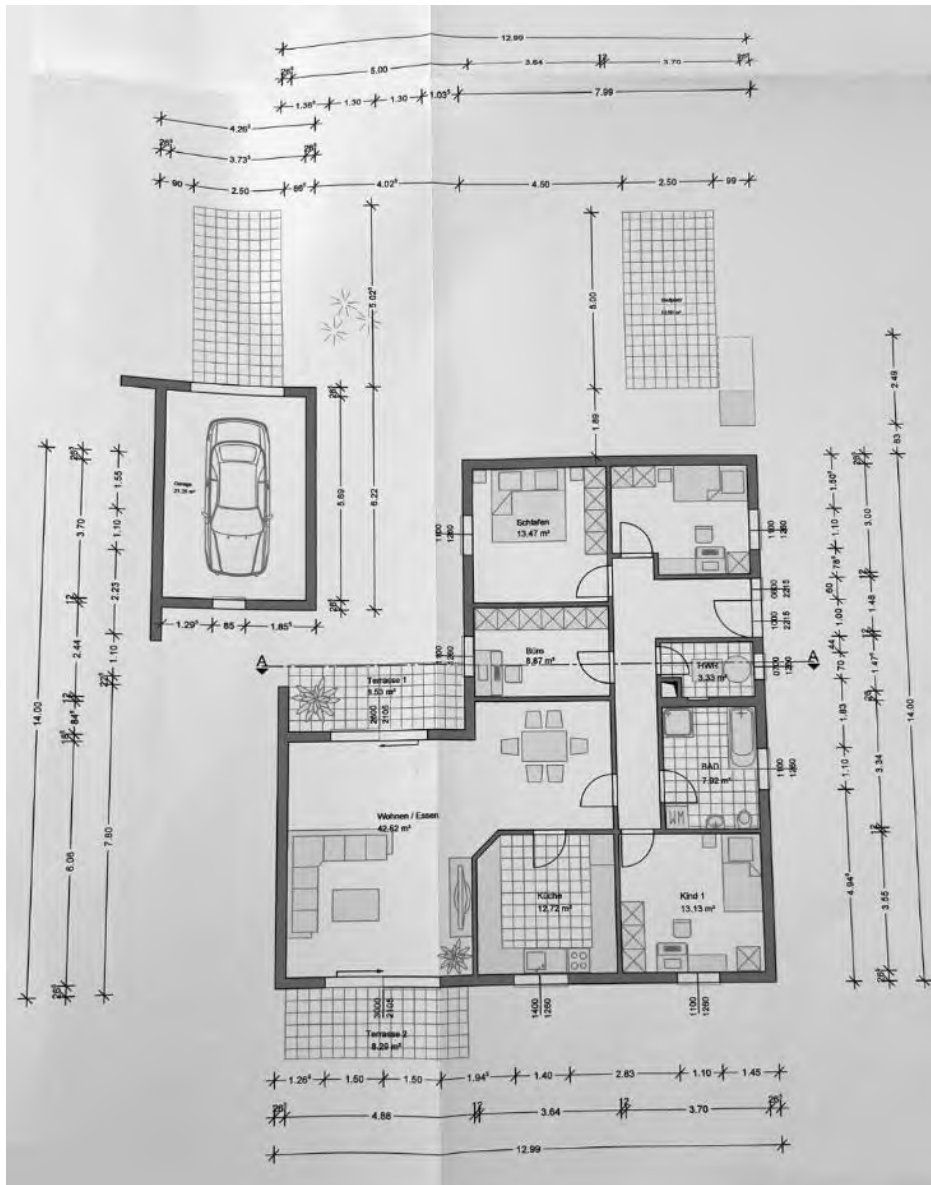
AZ: GG 19-25

Flurstück: 430/1
Flur: 4
Gemarkung: Ranstadt

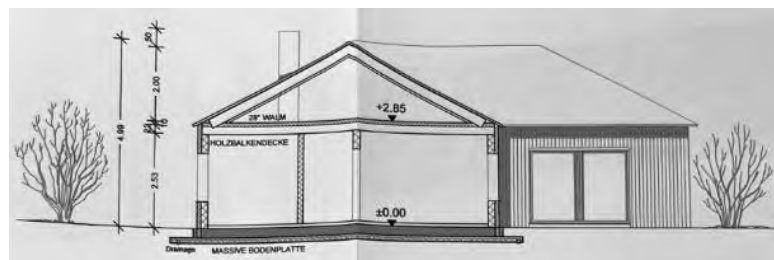
Gemeinde: Ranstadt
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



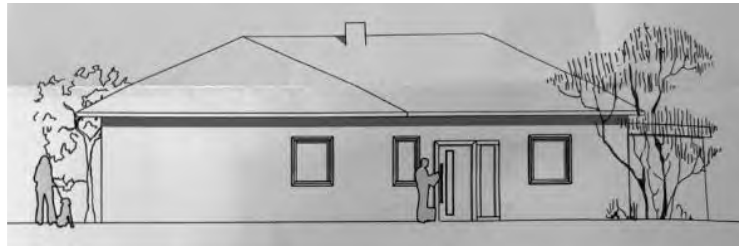
Anlage 3 – Pläne (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte)



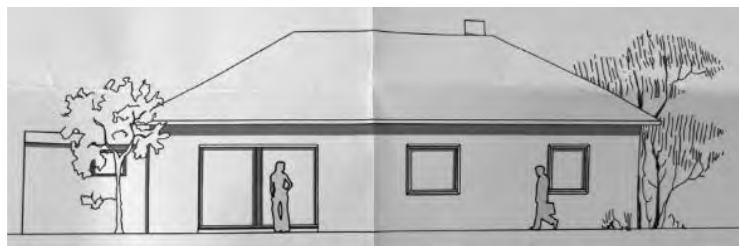
ERDGESCHOSS



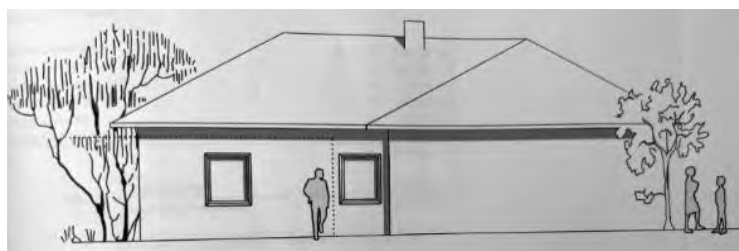
SCHNITT A - A



VON NORDOSTEN



VON SÜDOSTEN



VON SÜDWESTEN



VON NORDWESTEN

Anlage 4 – Fotos (Ortstermin 12.6.2025)



02 + 03 – Eingangsbereich und Gastank Nordostseite



04 – Straßenansicht von Nordwesten

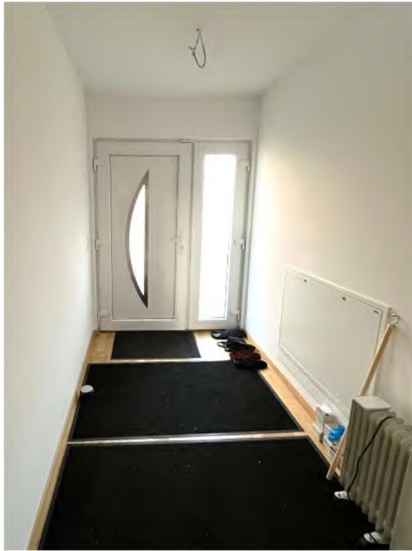


05 – von Süden



06 – von Osten

Anlage 5 – Fotos (Ortstermin 20.1.2026)



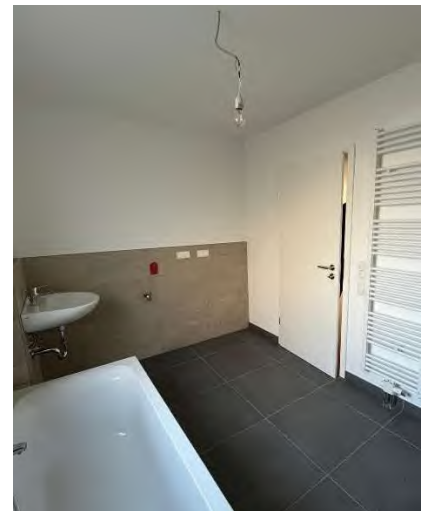
01 E + 02 E – Flur mit Verteilung Fußbodenheizung



03 E – WC (HWR)



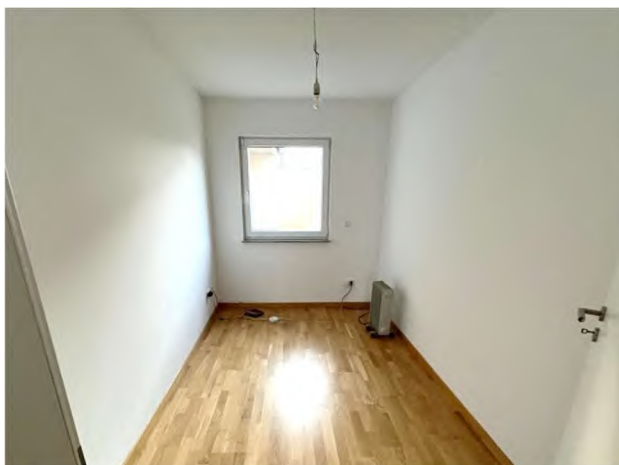
04 E + 05 E - Bad



06 E – Wohn- und Kochbereich



07 E – Wohnen / Essen



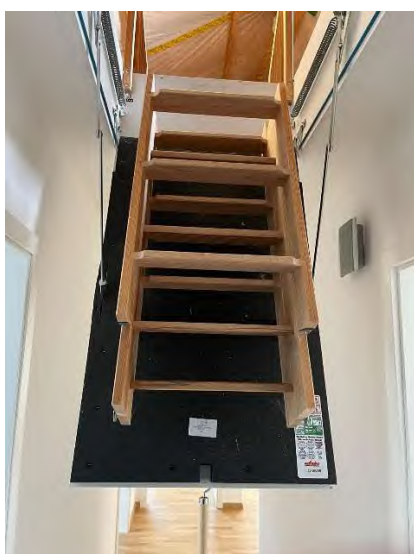
08 E – Büro



09 E - Schlafen



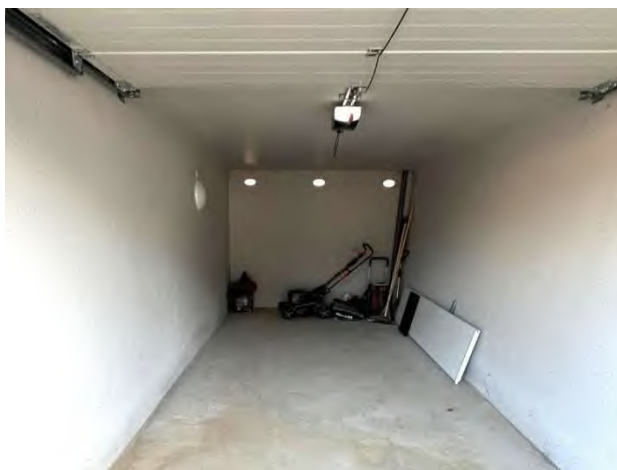
10 E + 11 E – Kind 2 mit Magnetsicherung an Fenster



12 E + 13 E – Einschubleiter und Dachraum



14 E + 15 E - Heizungsanlage



16 E – Innenraum Garage

Anlage 6 – Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

Die Flächen bzw. Maße wurden aus den Bauunterlagen übernommen.

Die Berechnungen sind aufgrund werztbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und für deren Zweck von ausreichender Genauigkeit.

BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG:

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m ²)	
Wohnhaus				
EG	12,99	14,00	181,86	150,86
	-5,00	6,20	-31,00	
DG ab Drempelhöhe 1,20 m	8,00	2,80	22,40	41,00
	3,00	6,20	18,60	
gesamt rd.				192,00
Garage				
	4,27	6,22		26,56
gesamt rd.				27,00

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Faktor	Wohnfläche (m ²)	
Flur	1,20	7,18			8,62	12,32
	2,50	1,48			3,70	
HWR						3,33
Kind 1						13,13
Küche						12,72
Wohnen / Essen						42,52
Terrasse 1			8,53	0,25		2,13
Büro						8,87
Schlafen						13,47
Kind 2	3,70	3,00			11,10	10,44
	-1,32	0,50			-0,66	
gesamt rd.						119,00