

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 02.07.2025
Az.: 7 K 35/24

GUTACHTEN

14/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**
in **63667 Nidda – Krötenburgstraße 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 01.07.2025**
nach dem **äußeren Anschein** ermittelt mit rd.

204.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inklusive 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts.....	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Wohnhaus.....	8
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	16
6.8	Verkehrswert.....	17
7	Schlussbemerkungen	18
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
9	Anlagen.....	20
9.1	Straßenkarte	20
9.2	Stadtplan.....	21
9.3	Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)	22
9.4	Ausschnitt Überschwemmungsgebiet (markiert).....	23
9.5	Ausschnitte Sanierungskonzept (markiert).....	24
9.6	Fotos.....	25

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63667 Nidda Krötenburgstraße 5
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidda Blatt 4420, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nidda Flur 1, Flurstück 715 (365 m²)
Bebauung:	Zweifamilienhaus Baujahr ca. 1950er / 1960er Jahre UG: teilausgebaut (ehemaliger Kiosk) EG / OG: vermutlich zwei Wohnungen DG: vermutlich nicht ausgebaut offensichtlicher Modernisierungsstau, nicht barrierefrei
Bodenrichtwert:	120 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Besonderheit:	Bewertung nach dem äußeren Anschein
Verkehrswert:	rd. 204.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht bekannt
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	vermutlich nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt, Genehmigung Balkonanbau unklar
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 13.06.2025

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025 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 ohne Abt. III vom 16.06.2025
- Liegenschaftskarte vom 02.04.2025
- Baulastauskunft vom 18.02.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Maßnahmenplan Städtebauliche Entwicklung, Bebauungsplan (Stadt Nidda, online)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Nidda, per E-Mail am 16.06.2025)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2025 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:

Kernstadt Nidda

nächstgelegene größere Städte:

Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda

Bundesstraße:

B 457

Autobahnzufahrt:

Wölfersheim (A45)

Bahnhof:

Regionalbahn im Ort

Flughafen:

Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

nordöstlicher Stadtrand

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

bis zweigeschossige, offene Bebauung, gemischte Nutzung (Kino, Schulen, Sportstätten, Bürgerhaus, Wohnen)

rückseitig angrenzende Grundstücke brachliegend, Wohnbebauung geplant

Beeinträchtigungen:

allgemeine durch Verkehr bzw. besondere durch anstehende Bauarbeiten an gartenseitig angrenzenden Grundstücken

Topografie:

nahezu eben, Ausrichtung des Gartens nach Süden

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

kompakt, nahezu rechteckig
mittlere Breite ca. 18 m, mittlere Tiefe ca. 20 m
Größe 365 m²

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:

häufig befahren,
Fahrbahn aus Bitumen, 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 Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Ein Teil des Grundstücks liegt im festgesetzten 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 lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Festsetzungen lt. 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. N.17.1 (Schillerstraße / Krötenburgstraße) vom 18.05.2002:

Mischgebiet / offene Bauweise / 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 / Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

4.5.3 Bauordnungsrecht

Bauunterlagen waren seitens der Stadt Nidda nicht vorhanden.
Der gartenseitige Balkonanbau wurde lt. telefonischer Auskunft des Eigentümers ohne Bauantrag errichtet.
Es ist unklar, ob eine Statik existiert bzw. eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann.
Für den Hauptkörper wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.5.4 Städtebauliche Entwicklung

Das Grundstück liegt im „Städtebaulichen Entwicklungsgebiet Schillerstraße“ (Stand 18.01.2023). Langfristig geplant ist hier (Nr. 18, siehe Karte im Anhang) die Entwicklung eines Wohn- und Versorgungsstandortes.
Lt. telefonischen Angaben seitens der Stadt Nidda ist das Teilprojekt derzeit nicht realisierbar, der Sanierungsvermerk wird voraussichtlich ca. 2030 aufgehoben.
Bis dahin ist lt. § 144 BauGB für genehmigungsfähig Vorhaben und Rechtsvorgänge die schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut und wird vermutlich eigen genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück konnte nur aus dem öffentlichen Raum heraus besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

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

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

5.2 Wohnhaus

Baujahr vermutlich 1950er / 1960er Jahre
teilausgebautes UG / EG / OG / nicht ausgebautes DG
offensichtlicher Modernisierungstau, nicht barrierefrei

Konstruktion

Massivbau mit Holz- oder Massivdecken
ca. 25 – 30 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

Fassade

Wand	Putz mit Anstrich, stellenweise vergraut bzw. unvollständig Sockel aus Glattputz, farbig abgesetzt, stellenweise aufsteigende Feuchte
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas, vermutlich neueren Datums veraltete Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke aus Beton oder Sandstein mit Anstrich einfache, vergitterte Kellerfenster
Haustüren	Kunststoff mit Schmuckelementen, vermutlich neueren Datums
Dach	vermutlich originale Tonziegel, Dämmung unklar Entwässerung aus Zinkblech bzw. Kunststoff, teilweise unsaubere Detailausführung Kaminköpfe aus Ziegelmauerwerk

Besondere Bauteile

Eingangstreppe	10 Steigungen Massivtreppe mit neuem Granitbelag und Edelstahlgeländer
Eingangsvorbau	ca. 4 m ² , verputztes Mauerwerk mit einfachem Holz- bzw. Glasbausteinfenster Walmdach mit Bitumenschindeln, einfache Kunststoffrinne
Balkone	in EG und OG jeweils ca. 20 m ² Rohbauzustand, neueren Datums Betonplatten auf Mauerwerkspfeilern Mauerwerksbrüstungen ragen teilweise in Fenster des Hauptkörpers im OG Überdachung aus verglaster Stahlkonstruktion

Innenausstattung / Technik

komplett unklar
möglicherweise Gasheizung (neueres Stahlrohr in Kamin erkennbar)

Energieeffizienz

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

5.3 Außenanlagen

Hof	einfache Bitumendecke, 2 Stellplätze möglich
Garten	soweit erkennbar, ungepflegte Begrünung

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück** in **63667 Nidda, Krötenburgstraße 5** nach dem **äußeren Anschein** zum **Stichtag 01.07.20205** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidda	4420	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	715	365 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	500 m ²

6.3.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht - außer in der Fläche - der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmale mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Eine zeitliche Entwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwerts und Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Der Vorteil „kleinere Fläche“ wiegt den Nachteil „teilweise im Überschwemmungsgebiet gelegen“ auf.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert angesetzt werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 365 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{43.800,00 \text{ €}}$$

Die Lage im städtebaulichen Sanierungsgebiet sowie die Beeinträchtigungen durch zu erwartende Baumaßnahmen an angrenzenden Grundstücken werden über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF)	371 m²
Baupreisindex (BPI) zum 01.07.2025 (2010 = 100)	188
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr	708,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.331,04 €/m² BGF
Herstellungskosten	
Normgebäude	493.815,84 €
besondere Bauteile	10.000,00 €
besondere Einrichtungen	10.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	513.815,84 €
Baukostenregionalfaktor	1,00
Alterswertminderung (linear)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,29

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		146.804,53 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	7.340,23 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		154.144,75 €
beitragsfreier Bodenwert	+	43.800,00 €
vorläufiger Sachwert		197.944,75 €
Sachwertfaktor	x	1,24
marktangepasster vorläufiger Sachwert		245.451,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	38.500,00 €
Sachwert		206.951,49 €
	rd.	207.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
UG-Ausbau	33	3,50	115,50	1.386,00 €
Wohnung EG	83	6,80	564,40	6.772,80 €
Wohnung OG	83	6,80	564,40	6.772,80 €
Stellplätze	2	20,00	40,00	480,00 €
Summe			1.284,30	15.411,60 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)			15.411,60 €
Verwaltungskosten	423,00 €		
Instandhaltungskosten	2.587,00 €		
Mietausfallwagnis	308,00 €		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		-	3.318,00 €
jährlicher Reinertrag		=	12.093,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)			
1,75 % von	43.800,00 €	-	766,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		=	11.327,10 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)			
bei Liegenschaftszinssatz	1,75 %		
und Restnutzungsdauer	20 Jahre	x	16,753
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		=	189.762,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	43.800,00 €
vorläufiger Ertragswert		=	233.562,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	38.500,00 €
Ertragswert		=	195.062,91 €
		rd.	195.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Berechnungen konnten nur überschlägig mittels Meßwerkzeug aus BORIS Hessen bzw. nach üblichen Konstruktionsanteilen durchgeführt werden. Sie sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Der Ausbau-Anteil im UG wurde geschätzt.

	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m²)	Anteil Ausbau	übl. Anteil Konstruktion	UG-Ausbau rd. (m²)	Wohnfläche Rd. (m²)
UG	11,10	9,30	103,23	40%	20%	33,00	
EG			103,23	100%	20%		83,00
EG			103,23	100%	20%		83,00
DG ab 1,25 m Höhe	11,30	5,40	61,02	0%			
gesamt rd.			371,00			33,00	166,00

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 angesetzt. Zugrunde gelegt wird ein geschätzter Standard 2,4 (mittel)

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1			
Dach	15%		1			
Fenster und Außentüren	11%			1		
Innenwände und -Türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9%		0,5	0,5		
Heizung	9%			1		
Sonstige technische Ausstattung	6%		0,5	0,5		
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	0%	59%	41%	0%	0%
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)			635	730	0	0
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		0	375	299	0	0

gewogene, standardbezogene NHK 2010
Korrekturfaktor 2FH

674 €/m² BGF
x 1,05

NHK 2010 Bewertungsgebäude

= 708 €/m² BGF

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigte Bauteile:

Eingangstreppe / Eingangsvorbau:

Pauschaler Ansatz der Herstellungskosten: **10.000 €**

Balkonanbau:

Der Wert des Rohbaus steht den Kosten für einen nachträglichen Bauantrag mit unklarem Ausgang
Der Anbau wird hier demnach wertneutral behandelt.

Teilausbau UG:

ca. 33 m² x 300 €/m² = rd. **10.000 €**

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen: lineare Alterswertminderung / GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Gebäudealter. Sie kann durch Modernisierungen verlängert werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine konkrete Aussage zu bereits erfolgten bzw. unmittelbar erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Die Restnutzungsdauer wird daher ausgehend vom unterstellten Standard (siehe Ermittlung der Herstellungskosten) pauschal geschätzt.

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen entspricht der Gebäudequalität. Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%.

Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz

Aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

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.

Weder lag ein Mietvertrag vor noch existiert ein örtlicher Mietspiegel. Die angesetzte Miete für die Wohnungen wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Für den UG-Ausbau erfolgte der Ansatz analog zu einer Nutzung als Hobbyraum, da unklar ist, ob eine Nutzung als Wohnräume nach HBO zulässig wäre.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	359 €	=	359 €	
	2 x	Stellplatz	x	32 €	=	64 €	423 €
Instandhaltung	166 m ²	Wohnfläche	x	14 €	=	2.324 €	
	33 m ²	UG-Ausbau	x	7 €	=	231 €	
	2 x	Stellplatz	x	16 €	=	32 €	2.587 €
Mietausfallwagnis	15.411,60 €	Rohertrag	x	2%	=		308 €
Summe							3.318 €

Anteil am Rohertrag

22%

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.

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Fertigstellung bzw. Schadensbeseitigung:

Pauschalansatz: **30.000 €**

Lage im Sanierungsgebiet:

Da der Sanierungsvermerk vermutlich in ca. 5 Jahren (hier innerhalb der unterstellten Restnutzungsdauer des Gebäudes) aufgehoben wird, ist die Beeinträchtigung als gering anzusehen.

Pauschalansatz: 5% des Bodenwerts = rd. **2.000,00 €**

Zu erwartende Baumaßnahmen an angrenzenden Grundstücken:

Ausgehend von einer geschätzten Dauer von 5 Jahren wird für die Wohnungen überschlägig ein Mietabschlag von 10% kalkuliert (vergleiche Ertragswertverfahren):

Jährlicher Reinertrag $2 \times 6.772,80 \text{ €} = 13.545,60 \text{ €}$

10% Abschlag $= 1.354,56 \text{ €}$

Barwertfaktor bei 5 Jahren $\times 4,748$

Wertminderung rd. **6.500,00 €**

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **207.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **195.000,00 €** 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:

$207.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 195.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 204.000,00 \text{ €}.$

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**
in **63667 Nidda, Krötenburgstraße 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidda	4420	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	715	365 m ²

wird **nach dem äußeren Anschein** zum **Wertermittlungsstichtag 01.07.2025** geschätzt mit rd.

204.000,00 €

in Worten: zweihundertviertausend 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 02. Juli 2025



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerl. 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 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 26) 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)

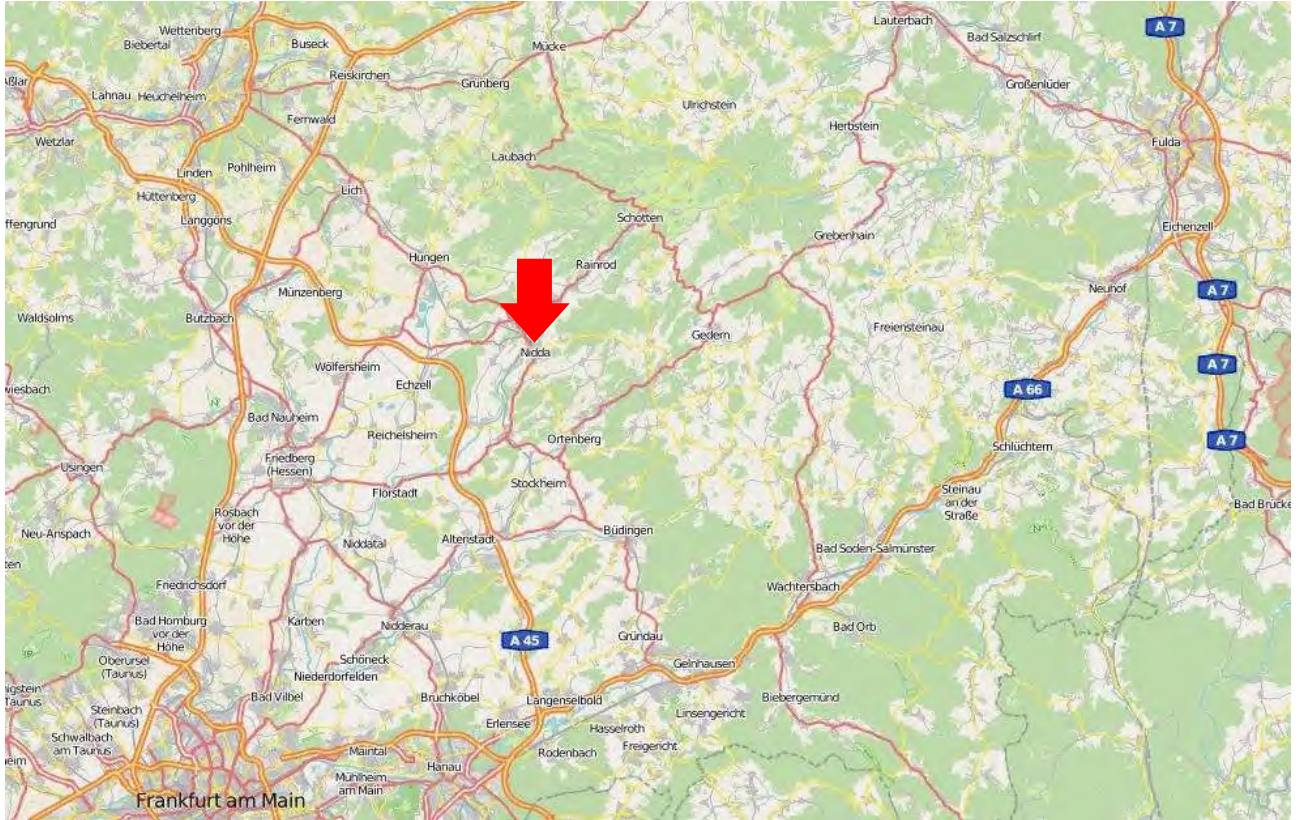
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 715
Flur: 1
Gemarkung: Nidda

Gemeinde: Nidda
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

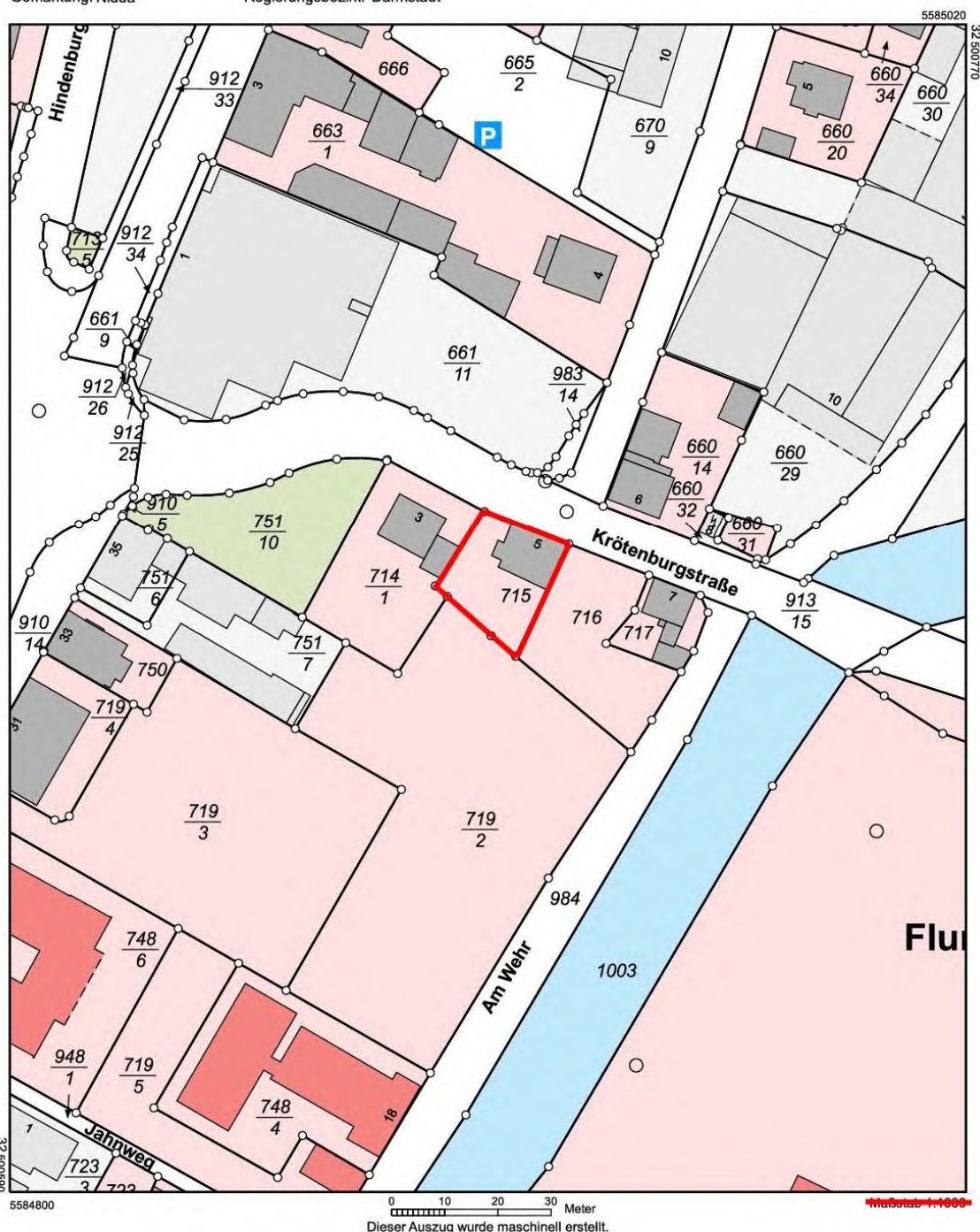
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~

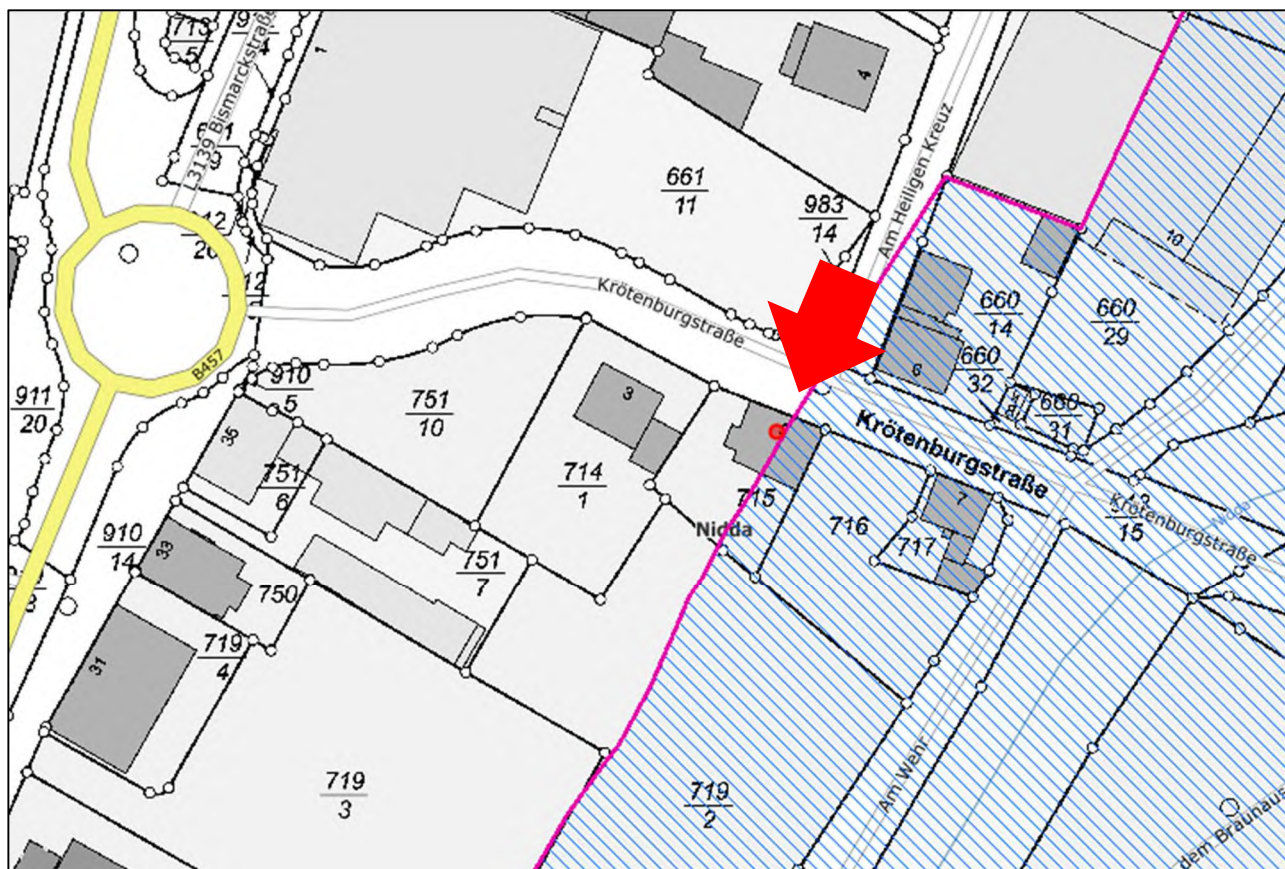
Hessen

Erstellt am 02.04.2025

Antrag: 202864093-2



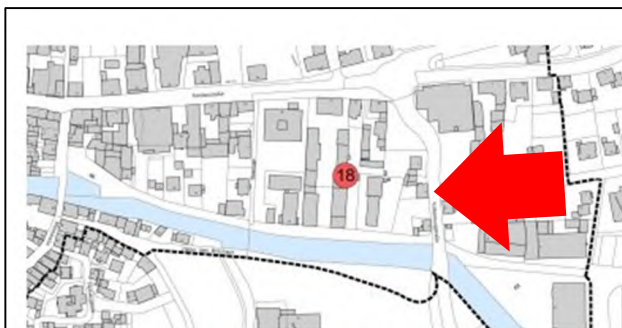
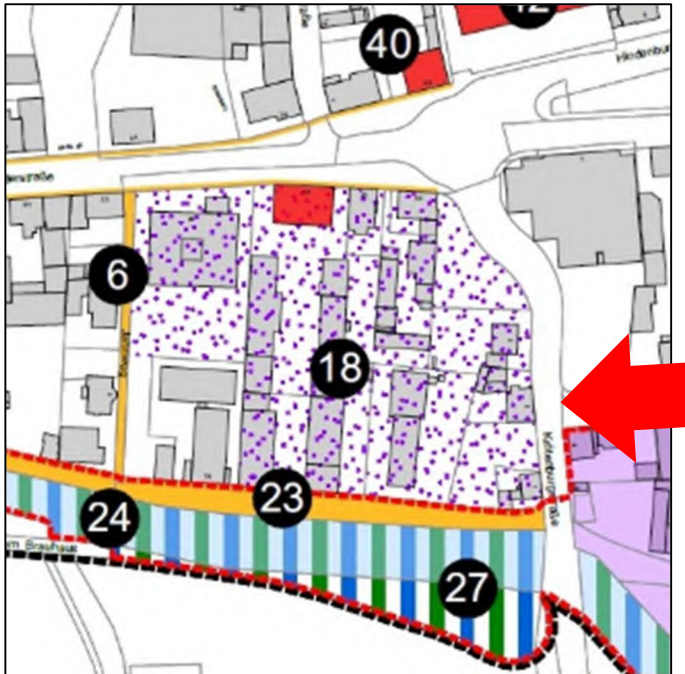
9.4 Ausschnitt Überschwemmungsgebiet (markiert)



Quelle: Geoportal Hessen, online

9.5 Ausschnitte Sanierungskonzept (markiert)

ISEK Nidda - Städtebauliches Entwicklungsgebiet Schillerstraße



18 Entwicklung eines Wohn- und Versorgungsstandortes zwischen Schillerstraße und Krötenburgstraße

Das Areal zwischen dem ehemaligen, an der Schillerstraße gelegenen Postgebäude und der Krötenburgstraße ist durch funktionale und bauliche Missstände (Gebäudeleerstand und Brachflächen, schlechte Bausubstanz) geprägt. Bedingt durch seine Lage im unmittelbaren Versorgungsbereich der Stadt ist die Fläche für eine weitere, gewerbegebietstypische Nutzung eher ungeeignet, vielmehr stellt sie eine Potentialfläche zur Ansiedlung einer Nahversorgungs- und zur Herstellung zeitgemäßen innerstädtischen Wohnraums dar. Das Areal wurde im November 2019 von einem privaten Investor erworben. Seitens des Investors ist die Herstellung von innerstädtischem Wohnraum und die Sanierung des Kulturdenkmals geplant.

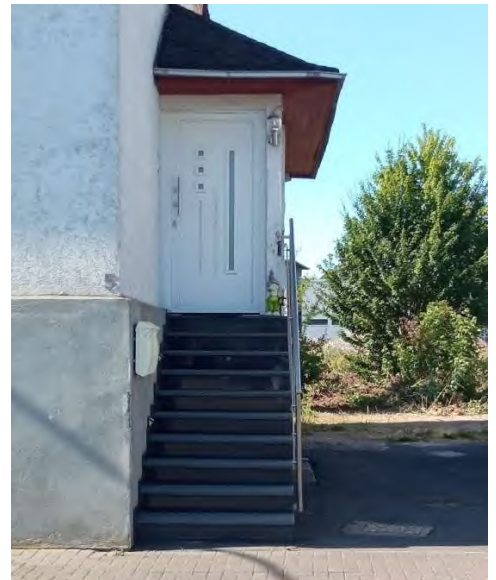
● Maßnahme aktuell nicht umsetzbar

Quelle: Stadt Nidda, online

9.6 Fotos



02 - Straßenseite / von Norden



03 - Eingangsbereich



04 – Hofseite / von Westen



05 - Balkonanbau



06 – Gartenseite / von Südosten



07 - Nachbarseite / von Osten