

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**  
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14  
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695  
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

---

## WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

für das Objekt: **Zweifamilien-Wohnhaus**

Straße und Hausnummer: **Wächtersgang 21**

Ort: **35510 Butzbach - Griedel**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,

63 K 3/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betr.  
das im Grundbuch von Griedel Bl. 1142 unter lfd. Nr. 1 eingetragene  
Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungstichtag: 28.03.2024 (Besichtigung)

Qualitätstichtag: 28.03.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr): € 200.000,-

**Anmerkung 1:**

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung - Ost ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung und zum Verkehrswert verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

**Anmerkung 2:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

## 1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-16
7. Besondere Bemerkungen	17

### Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschößflächenzahl
2. Wohn- und Nutzfläche
3. Baulastenauskunft
4. Denkmallistenauszug
5. Straßenkartenausschnitt
6. Flurkartenausschnitt
7. Baupläne
8. Fotos

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 08.03.2024 nebst Anlagen;
- Unterlagen der Antragstellerin (Visitenkarte);
- Unterlagen des Antraggegners (Wohnflächenermittlungen zu beiden Wohnungen und Feuerversicherungswerte);
- Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Grundstückseigentümer:**

- a) \*\*\*, - zu ½ Anteil -  
b) \*\*\*, - zu ½ Anteil -

### **Grundbuch von Griedel (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)**

Blatt 1142	Gemarkung Griedel	Flur 1
Flurstück 133	Wirtschaftsart u. Lage - Gebäude- und Freifläche, Wächtersgang 21 -	Größe 81 m <sup>2</sup>

**Grundstücksgröße, insgesamt =** 81 m<sup>2</sup>

### **Eintragungen in Abt. II:**

Lfd. Nr. 1: Ist gelöscht;

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 63 K 3/24 vom 12.02.2024.

## **4. Beschreibung des Grundstücks:**

### **4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):**

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtgebiet von Butzbach, im Stadtteil „Griedel“, zwischen „Rockenberger Straße“ und der Straße „Auf der Hühnerweide“, am Westrand des als „Gesamtdenkmal“ geschützten alten Ortskerns, in allgemein einfacher Wohnlage. In der Umgebung befinden sich ältere Hofreiten mit vornehmlich an die Straßenfront grenzenden Wohnhäusern zu 2 Vollgeschossen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 7 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, Fahrtzeit nach Gießen ca. 30 Minuten, nach Frankfurt am Main ca. 35 Minuten und zum Flughafen ca. 45 Minuten.

Kindergärten in Griedel vorhanden, Grund- und weiterführende Schulen in Butzbach.

Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Butzbach (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 27.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,4 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 99,3 (rd. 1 % unter dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: - 4 %.

### **4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):**

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Eckgrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Nordwesten mit ca. 13,50 m an die Straße und im Südwesten mit ca. 5,50 m. Im Mittel ist das Grundstück ca. 6 m breit und ca. 13,50 m lang. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände fällt leicht nach Osten.

Die Straße ist in dem Bereich ohne Bürgersteige ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

### **4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):**

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Butzbach existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit einem zweiseitig angebauten Zweifamilien-Wohnhaus.

Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.

Das Objekt ist Teil des unter Denkmalschutz stehenden altern Ortskerns. Es besteht sog. „Ensembleschutz“, d.h. dass die äußere Gestaltung denkmalgeschützt ist und bei Veränderungen daran das Denkmalamt Mitspracherecht hat.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 09.02.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

## **5. Beschreibung der baulichen Anlagen:**

### **5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:**

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
Zweifamilien-Wohnhaus	ca. 79 m <sup>2</sup>	ca. 1900 / 1956

## **5.2 Einteilung des Gebäudes:**

### **Zweiseitig angebautes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:**

- KG:** Teilunterkellerung mit Gewölbekeller mit Innentreppe zum EG;  
**EG:** Hauseingang; Mülltonnen und Technikraum mit Tür zum KG und zur Wohnung-Ost mit Treppenhaus zum OG;  
**Wohnung-West:** Außentür; Wohnzimmer, Wohnküche, Bad/WC, Abstellkammer, Waschmaschinenraum, Diele, wohnungsinterne Treppe zum OG;  
**OG:** **Wohnung-West:** Schlafzimmer, Flur;  
**Wohnung-Ost:** Wohnzimmer, Küche, Dusche/WC, Diele, Kammer mit Treppe zu DG;  
**DG:** **Wohnung-Ost:** Schlafrum, Arbeitsraum, Abstellraum, Dachterrasse; darüber Satteldächer.

## **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

### **5.3.1 Konstruktion / Fassade:**

- Fundamente: Streifenfundamente, Stampfbeton, Stahlbeton, Bruchsteinmauerwerk;
- Ansichtsflächen: Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Kunststeinfensterbänke;
- Verkleidung: Holzbrettschalung am Dachüberstand, Spaltplatten am Haussockel;
- Decke über Keller und übrige Geschossdecken: Mauerwerksgewölbe (KG), Holzbalkendecken, Stahlbetondecken;
- Umfassungswände: Mauerwerkswände aus Vollziegelsteinen bzw. Holzfachwerkwände mit Ausfachungen, Bruchsteinmauerwerk (KG);
- Zwischenwände: Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände, Gipskarton-Ständerwände;
- Dachstuhl: Holzkonstruktion, Satteldach, vermutlich Heraklithplatten als Wärmedämmung;
- Dacheindeckung: Betondachsteine auf Lattung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

- Treppen: Innere Kellertreppe aus Stahlbeton;
- Geschosstreppen: gewendelte Stahlbetontreppen Brüstungsgeländer, Holz-Trittstufen bzw. Fliesenbelag;
- Fußböden in Wohnräumen: Zementestrich, Fliesenboden, Laminat, Teppichboden, PVC-Belag;
- Fußböden im Keller: Zementestrich bzw. Lehm Boden;
- Fußböden in Küche und Badezimmer: Fliesenbodenbelag;
- Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 1997), Glasbausteine.

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Schiebetüren;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion (Außentür Wohnung-West), Stahltür (Außentür Gemeinschaftstrakt);
Rollläden:	z.T. Kunststoff-Minirollläden;
Küchen:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Drucktasten-Spülung;
Dusche/WC:	Waschbecken, eingebaute Duschwanne, WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Vinyltapeten, Kratzputz, Anstrich, Holzbrettschalung;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale einfache Ausstattung (Sicherungskasten Bj. ca. 1978), Klingelanlage, Satelliten-Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Gastherme Fabrikat Vaillant, Bj. ca. 2019), Platten- bzw. Flach-Heizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung, Warmwasserspeicher (Bj. ca. 2019).

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

- Dachterrasse.

Belichtung und Belüftung: Innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

### 5.3.4 Außenanlagen:

- Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
- Straßeneinfriedung: keine vorhanden; das Gebäude grenzt mit 2 Seiten an die Straßenfront;
- Grenzeinfriedung: keine; Grenzbebauung;
- Hof- und Wegebefestigungen: keine Hof- und Wegebefestigungen;
- Sonstiges: keine sonstigen Außenanlagen.

### 5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)</b>	<b>Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)</b>
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	20.000,-	20.000,-
- Ausbau Abstellraum DG	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung von Bädern	25.000,-	12.500,-
- Erneuerung von Fenstern / Türen	5.000,-	2.500,-
- Sanierung der Dachterrasse (Abdichtung, Wärmedämmung, Bodenbelag etc.)	10.000,-	5.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	90.000,-	55.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	9.000,-	5.500,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	99.000,-	60.500,-
<u>Marktabschlag für den Reparaturstau</u>	€ (99.000,- ./ 60.500,-) = € 38.500,-	

#### Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so daß die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

## **5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:**

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Die Zimmer sind vornehmlich nach Südwesten bzw. Nordwesten jeweils zur Straße gelegen. Die Küchen liegen nach Nordwesten. Die Bäder sind innenliegend.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Holz-Fachwerkwände, Holzbalken - bzw. Stahlbetondecken).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, z.T. Rollläden an den Fenstern).

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

## **5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:**

Brutto-Grundfläche (ImmoWertA)		243,67	m <sup>2</sup>
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		135,93	m <sup>2</sup>
Nutzflächen (DIN 283/62)	- KG -	5,55	m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		1,0	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		2,5	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	keine vorhanden	-	Stk.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich gemäß den Marktgepflogenheiten maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

### **6.2 Beschreibung der Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 900,-/m<sup>2</sup> bis € 3.150,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 1.900,-/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 120,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022), bezogen auf ein 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 120,-/m<sup>2</sup>

Zuschlag für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 500 m<sup>2</sup> (81 m<sup>2</sup>),  
Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

35,0 % aus € 120,-/m<sup>2</sup> = + € 42,-/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 162,-/m<sup>2</sup>

Bebautes Grundstück:

81 m<sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 162,-/m<sup>2</sup> = € 13.100,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 13.100,-

## 6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.11 (unterkellert)  
1.31 (nicht unterkellert)

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1,5	23	0,35
Dach	2,5	15	0,38
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/ -türen	2,5	11	0,28
Decken u. Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	2	9	0,18
Heizung	3	9	0,27
Sonstige techn. Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,4

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	6	20

Modernisierungspunkte: **6** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr:  $1900 \times 66 \% + 1956 \times 34 \% = \mathbf{1919}$

Tatsächliches Alter: **105 Jahre** (2024 ./ 1919) > 70 Jahre

Relatives Alter:  $70 \text{ Jahre (Alter)} / 70 \text{ Jahre (GND)} \times 100 = \mathbf{100 \%} > 30 \%$

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):  $RND = 0,6150 \times \frac{70^2}{70} - 1,3385 \times 70 + 1,0567 \times 70 = \mathbf{23 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter:  $70 \text{ Jahre (GND)} ./ 23 \text{ Jahre (RND)} = \mathbf{47 \text{ Jahre}}$

Fiktives Baujahr:  $2024 ./ 47 \text{ Jahre (fiktives Alter)} = \mathbf{1977}$

Baupreis - Index 1,813 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).  
 Kostenfaktor Zweifamilien-Wohnhaus: 1,05.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

<u>a) Zweifamilien-Wohnhaus:</u>			
91,68 m <sup>2</sup> BGF x € 769,-/ m <sup>2</sup> x 1,05 x 1,813	=	€	134.200,-
+151,99 m <sup>2</sup> BGF x € 848,- / m <sup>2</sup> x 1,05 x 1,813	= +	€	245.350,-
 <u>Zulage für:</u>			
- Dachterrasse, psch	= +	€	10.000,-
Zwischensumme	=	€	<hr/> 389.550,-
 <u>Wertminderung wegen Alters:</u>			
67,1 % aus € 389.550,-	= -	€	261.400,-
 <u>b) Zeitwert der Außenanlagen:</u>			
- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	133.150,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<hr/> 13.100,-
Vorläufiger Sachwert	=	€	146.250,-
 zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:			
69,4 aus € 146.250,-	= +	€	<hr/> 101.500,-
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	€	247.750,-
 <u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
 <u>Abschlag für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	38.500,-
<hr/>			
Sachwert	=	€	<hr/> <hr/> 209.250,-

## **6.5 Ermittlung des Ertragswertes:**

### **6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:**

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2021/2022 der IHK Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 7,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 10,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 8,50/m<sup>2</sup>/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

**Das Objekt ist derzeit eigengenutzt. Jeder der Miteigentümer bewohnt eine Wohnung.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b><u>a) Maisonette - Wohnung - West:</u></b>	1977	71,96	-	-	8,34	600,-
<b><u>b) Maisonette - Wohnung - Ost:</u></b>	1977	63,97	-	-	8,60	550,-
Gesamt:		135,93	-	-	8,46	1.150,-

marktübliche Jahresnettomiete  
(im sog. „Normalzustand“) € 13.800,-

#### **Anmerkung:**

\*) Fiktives Baujahr

## **6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:**

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter – ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,186 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
€ 355,-/Haus/Jahr	=	€	355,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
13,7 % aus € 13.800,-	=	+	€ 1.891,-
(d.s. rd. € 13,88/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr)			
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 13.800,-	=	+	€ 276,-
			<hr/>
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.522,-</u>

(Das sind 18,3 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

### 6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % an, bezogen auf die Jahre 2020 - 2022.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2023, mit = 1,5 %

Markt Anpassung für:

./.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,5 %

### 6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 = € 13.800,-

abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden

marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 = - € 2.522,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 11.278,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung

€ 13.100,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz = - € 197,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 11.081,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 23 Jahren und 1,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 19,33

Ertragswert der baulichen Anlagen

(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)

19,33 x € 11.081,- = € 214.200,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 13.100,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 227.300,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch

= - € 38.500,-

Ertragswert = € 188.800,-

## 6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1977 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 120,-/m<sup>2</sup>, einer Grundstücksgröße von 81 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 136 m<sup>2</sup> ein Vergleichsfaktor von € 2.020,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (extrapolierter Wert), Stand: 01.01.2023.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

135,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche x € 2.020,-/m<sup>2</sup> = € 274.600,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 38.500,-

- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit dem 01.01.2023, auf den sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal "www.Immobilienscout24.de":  
7,9 % aus € 274.600,- = - € 21.700,-

Vergleichswert = € 214.400,-

## **6.7 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der  
Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 209.250,-

### **Abschläge, wegen**

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Abschlag hierfür:

2,4 % aus € 209.250,- = - € 5.000,-

- des Denkmalschutzes, geschätzter Marktabschlag wegen des Mitspracherechts des Denkmalamts beim äußeren Erscheinungsbild und bei baulichen Änderungen, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch = - € 5.000,-

Summe = € 199.250,-

Aufrundung = + € 750,-

Derzeitiger Markt- /Verkehrswert (ohne Gewähr) = € 200.000,-

**(in Worten: zweihunderttausend EURO)**

Dies entspricht der 14,5-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 13.800,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 135,93 m<sup>2</sup> sind das € 1.471,-/m<sup>2</sup>.

### **Anmerkung 1:**

**Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung-Ost ermöglicht.**

**Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.**

**Alle Angaben zur Ausstattung und zum Verkehrswert verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.**

### **Anmerkung 2:**

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**

**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**

**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## **7. Besondere Bemerkungen:**

### **7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:**

- \*\*\*, - zeitweise -
- \*\*\*, - zeitweise -
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### **7.2 Literaturverzeichnis:**

- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. aktualisierte Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2010;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

### **7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):**

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

### **7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:**

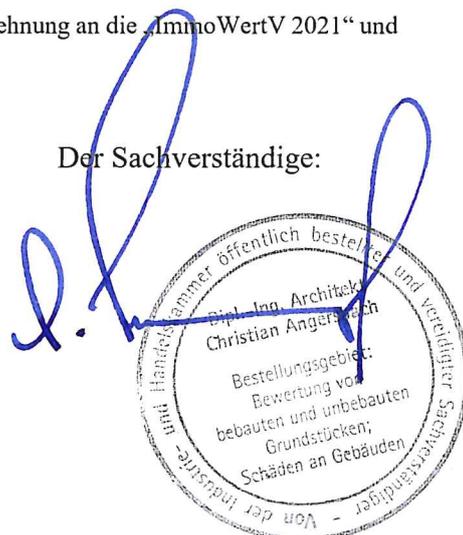
Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.  
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,  
den 29.04.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus  
Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel**

---

**1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):**

Grundfläche KG:

$$\begin{array}{rcl} 3,90 \times 4,85 & = & 18,92 \text{ m}^2 \\ + 2,00 \times 2,00 & = & \underline{4,00 \text{ m}^2} \\ & & 22,92 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche EG / OG:

$$\begin{array}{rcl} 5,00 \times 7,00 & = & 35,00 \text{ m}^2 \\ + 3,00 \times 6,00 & = & 18,00 \text{ m}^2 \\ + 4,00 \times 4,25 & = & 17,00 \text{ m}^2 \\ + 3,50 \times (1,75 + 3,25) \times 0,5 & = & \underline{8,75 \text{ m}^2} \\ & & 78,75 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche DG:

$$\begin{array}{rcl} 5,00 \times 7,00 & = & 35,00 \text{ m}^2 \\ + 2,50 \times 4,50 & = & 11,25 \text{ m}^2 \\ + 4,00 \times 4,25 & = & \underline{17,00 \text{ m}^2} \\ & & 63,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

BGF (unterkellert):

$$\begin{array}{rcl} 22,92 \times 4 & = & 91,68 \text{ m}^2 \\ + \text{BGF (nicht unterkellert):} & & \\ 55,83 \times 2 + 40,33 & = & \underline{151,99 \text{ m}^2} \\ \text{gesamt} & & 243,67 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und  
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

$$\text{GRZ} = 78,75 / 81 = \underline{1,0}$$

$$\text{WGFZ} = (78,75 \times 2 + 63,25 \times 0,75) : 81 = \underline{2,5}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus  
Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel**

---

**1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes bzw. anhand von Bauplänen ermittelt.

**1.1 Wohnung - West:**

**1.1.1 Erdgeschoss:**

Wohnzimmer	4,24 x 4,87	=	20,65 m <sup>2</sup>
	./. 0,38 x 0,79 x 0,5	= -	0,15 m <sup>2</sup>
Küche	2,62 x 4,56	=	11,95 m <sup>2</sup>
	./. 0,56 x 0,80	= -	0,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,63 x 2,93	=	4,78 m <sup>2</sup>
	+ 0,50 x 1,47 x 0,5	=	0,37 m <sup>2</sup>
Waschküchen-Raum	1,03 x 1,31	=	1,35 m <sup>2</sup>
Diele	1,72 x 1,89	=	3,25 m <sup>2</sup>
	+ 0,29 x 1,00 x 0,5	=	0,15 m <sup>2</sup>
	+ 2,53 x 3,14	=	7,94 m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 0,90	=	0,14 m <sup>2</sup>
	./. 0,26 x 1,30	= -	0,34 m <sup>2</sup>
	./. 0,82 x 0,99	= -	0,81 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,74 x 0,83 x 0,5	=	0,31 m <sup>2</sup>
	+ 0,30 x 0,55 x 0,5	=	0,08 m <sup>2</sup>
			<u>49,22 m<sup>2</sup></u>

**1.1.2 Obergeschoss:**

Schlafzimmer	4,54 x 4,79	=	21,75 m <sup>2</sup>
	./. 0,58 x 0,75	= -	0,44 m <sup>2</sup>
	./. 0,23 x 4,54	= -	1,04 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,49 x 3,15	=	4,69 m <sup>2</sup>
	./. 0,85 x 2,61	= -	2,22 m <sup>2</sup>
			<u>22,74 m<sup>2</sup></u>

**1.1.3 Zusammenstellung:**

Wohnfläche EG	=	49,22 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	=	22,74 m <sup>2</sup>
gesamt	=	<u>71,96 m<sup>2</sup></u>

## 1.2 Wohnung - Ost:

### 1.2.1 Erdgeschoss:

Treppenhaus	0,23 x 0,98	=	0,23 m <sup>2</sup>
	+ 0,55 x 1,64	=	0,90 m <sup>2</sup>
	+ 0,98 x 1,69 x 0,5	=	0,83 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			1,96 m <sup>2</sup>

### 1.2.2 Obergeschoss:

Diele	1,59 x 2,72	=	4,32 m <sup>2</sup>
	+ 0,44 x 1,25 x 0,5	=	0,28 m <sup>2</sup>
	+ 0,10 x 1,12	=	0,11 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,56 x 4,03	=	14,35 m <sup>2</sup>
	+ 0,93 x 1,47	=	1,37 m <sup>2</sup>
	./. 0,20 x 3,56 x 0,5	= -	0,36 m <sup>2</sup>
Kammer / Treppenraum	1,19 x 2,43	=	2,89 m <sup>2</sup>
	./. 0,80 x 1,69	= -	1,35 m <sup>2</sup>
	+ 0,80 x 1,00 x 0,5	=	0,40 m <sup>2</sup>
Küche	3,05 x 3,74	=	11,41 m <sup>2</sup>
	./. 0,47 x 2,45	= -	1,15 m <sup>2</sup>
Bad/WC	0,86 x 0,97	=	0,83 m <sup>2</sup>
	+ 0,70 x 0,89	=	0,62 m <sup>2</sup>
	+ 1,30 x 1,94	=	2,52 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			36,24 m <sup>2</sup>

### 1.2.3 Dachgeschoss:

Schlafräum	1,44 x 4,18	=	6,02 m <sup>2</sup>
	+ 0,87 x 4,09 x 0,5	=	1,78 m <sup>2</sup>
	+ 0,87 x 4,27 x 0,5	=	1,86 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	0,75 x 4,45	=	3,34 m <sup>2</sup>
	+ 0,75 x 3,66 x 0,5	=	1,37 m <sup>2</sup>
	+ 0,75 x 3,51 x 0,5	=	1,32 m <sup>2</sup>
	+ 0,94 x 1,63	=	1,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,75 x 3,73	=	2,80 m <sup>2</sup>
	+ 0,75 x 3,78 x 0,5	=	1,42 m <sup>2</sup>
	+ 0,75 x 3,69 x 0,5	=	1,38 m <sup>2</sup>
	./. 0,47 x 0,63 x 0,5	= -	0,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	1,50 x 3,00 x ¼	=	1,13 m <sup>2</sup>
	+ 3,50 x (1,50 + 3,00) x 0,5 x ¼	=	1,97 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			25,77 m <sup>2</sup>

### 1.2.4 Zusammenstellung:

Wohnfläche EG	=	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	=	36,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	=	25,77 m <sup>2</sup>
gesamt	=	<hr/>
		63,97 m <sup>2</sup>

### 1.3 Nutzfläche Keller:

$$\text{Gewölbekeller} \quad 2,90 \times 3,83 \times 0,5 \quad = \quad \underline{\underline{5,55 \text{ m}^2}}$$

Zweifam.-Wohnhaus Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel



Bild 001 28.03.2024 11:49:29



Bild 002 28.03.2024 11:49:33

Zweifam.-Wohnhaus Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel



Bild 003 28.03.2024 11:49:43



Bild 004 28.03.2024 11:38:14

Zweifam.-Wohnhaus Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel



Bild 005 28.03.2024 11:50:47



Bild 006 28.03.2024 11:36:12

Zweifam.-Wohnhaus Wächtersgang 21,  
35510 Butzbach - Griedel

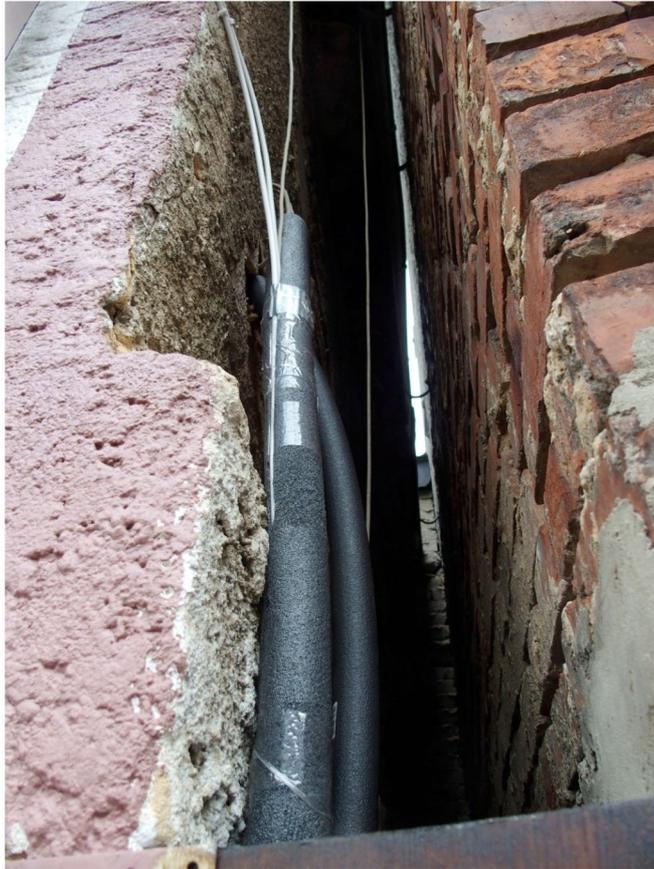


Bild 007 28.03.2024 11:36:34



Bild 008 28.03.2024 11:34:56