Gutachten zum Verkehrswert

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekte:	Ferien- und Wochenendhaus
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:	Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Holzhausen am Hünstein, Blatt 1838, lfd. Nr. 2 zu 1: Gemarkung Holzhausen am Hühnstein, Flur 25, Flurstück 118/1, Wirtschaft und Lage: Gebäude- und Freifläche, Am Hirschköppel[1], Größe 576,00 m².
Derzeitige Eigentümer:	Anonymisiert
Auftraggeber:	Amtsgericht Biedenkopf
Aktenzeichen:	70 K 1/26
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2026



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Ferien- und Wochenendhaus bebaute Grundstück, gelegen
beim Amtsgericht Biedenkopf, im Grundbuch von Holzhausen am Hünstein, Blatt 1838, der lfd. Nr. 2 zu 1, Gemarkung: Holzhausen am Hünstein, Flur: 25, Flurstück 118/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Am Hirschköppel[2], Größe: 576,00 m², wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 mit rd.

33.000,00 €

geschätzt.

Raunheim am Main, den 05.08.2026

Ausfertigung Nr. 1 von 2:
Dieses Gutachten enthält 46 Seiten mit 17 Anlagen mit insgesamt 63 Seiten. Das Gutachten wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

[1] „Im Fallwasser 9" ist die Straßenadresse. „Am Hirschköppel" ist eine Flurbezeichnung im Grundbuch

[2] „Im Fallwasser 9" ist die Straßenadresse. „Am Hirschköppel" ist eine Flurbezeichnung im Grundbuch

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**	**4**
2.	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	6
3.	**Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten**	**8**
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektiven	9
3.1.3	Umwelteinflüsse	15
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts	13
3.2.1	Gestalt und Form	13
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	14
3.3.2	Grundbuch	14
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	14
3.4.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	15
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	14
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation	14
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Ferien- und Wochenendhaus	18
4.2.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen	18
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.3	Allgemeine technische Ausstattung	19
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.2.6	Außenanlagen	21
4.2.7	Nebengebäude	21
5.	**Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten**	**22**
5.1	Verwendete Unterlagen	22
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks	22
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	22
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	22
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	22
5.6	Baumassenzahl (BMZ)	22
5.7	Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Gebäudeteile	22
5.8	Wohnflächenberechnung des Ferien- und Wochenendhauses	22
6.	**Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 25.06.2026**	**23**
6.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.3	Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	24
6.4	Ermittlung des Bodenwerts	25
6.4.1	Bodenrichtwert für die bebaute Grundstücksfläche des Flurstücks 75/4	25
6.4.2	Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück) des Flurstücks 75/4	26

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.4.3 Abweichung vom Bodenrichtwert des bebauten Flurstücks 75/4 und des Richtwertgrundstücks ... 26
6.4.4 Bodenwert im bebauten Zustand, des Flurstücks 75/4 ... 27
6.5 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens ... 28
6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV ... 28
6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung ... 31
6.5.3 Sachwertermittlung ... 35
6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ... 37
6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV ... 37
6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung ... 40
6.6.3 Ertragswertermittlung ... 44
6.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert ... 45
6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 ... 46

7. Karten ... 47
7.1 Übersichtskarte ... 47
7.2 Stadt- Straßenkarte ... 48
7.3 Liegenschaftskarte ... 49
7.4 Orthophoto / Luftbild ... 50

8. Photos ... 51
8.1 Photos Außenansicht ... 51
8.2 Photos Innenansicht ... 53

9. Planunterlagen ... 57
9.1 Schnitt ... 57
9.2 Geschossdarstellung ... 57
9.3 Vorderansicht und Seitenansicht ... 58

10. Wohn- und Nutzflächen ... 59
10.1 Wohnfläche des ferien- und Wochenendhauses ... 59

11. Haftungsausschluss und Datenschutz ... 60

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

1.Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	25.06.2026
Qualitätsstichtag	25.06.2026
Ortstermin	25.06.2026
Objekt:	
Ferien- und Wochenendhaus mit Wohnflächen	
Erdgeschoss:	61,78 m² Wfl.
Summe Wohnflächen:	**61,78 m² Wfl[3].**
Nutzfläche Kellergeschoss:	Gemäß Bauunterlagen ist kein Kellergeschoss genehmigt.
Nebengebäude:	keine
Summe Nutzflächen:	keine
Ferien- und Wochehendhaus fiktives Baujahr:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahren
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Sachwertverfahren:	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	49.535,55 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV: abzl. Leerstand:	- 16.991,97 €
Sachwert:	32.543,58 € **33.000,00 €**
Ertragswertverfahren:	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	51.259,37 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV: abzl. Leerstand: Lzs: Modernisierungsbedarf, ländl. Gebiet:	- 16.991,97 € - 732,65 €
Ertragswert:	33.534,75 € **34.000,00 €**
Verkehrswert (Marktwert)	**33.000,00 €**
Zubehör:	Eine Küchenausstattung war nicht vorhanden und ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Beurteilung:	Es besteht ein Leerstand seit vier Jahren. Das Ferien- und Wochenendhaus ist seit vier Jahren unbewohnt. Der Garten ist verwildert und meterhoch überwuchert mit Unkraut. Es besteht ein hoher Baumbestand an dem Grundstück.

[3] Genehmigte Wohnflächen

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist ein Ferien- und Wochenendhaus bebautes Grundstück.
Adresse des Bewertungsobjekts:	35232 Dautphetal-Holzhausen am Hünstein, Im Fallwasser 9
Auftraggeber, Auftragsdatum:	Mit Beschlüssen vom 09.01.2026 und 27.05.2026 und Schreiben vom 29.05.2026 beauftragte mich das Amtsgericht Biedenkopf, die Sachverständige
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag 25.06.2026, gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag 25.06.2026, gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 11.05.2026 in der Zeit von 13.00 Uhr – 13.15 Uhr, Herr Anonymisiert, die Sachverständige selbst und nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert (Assistent).
Umfang der Besichtigung:	Es wurde ein Eintritt gewährt.
Örtliche Aufnahme und Wohn- u. Flächenermittlung im Ortstermin:	Die Sachverständige selbst, nebst Assistent, unter Aufsicht der Sachverständigen.
Ende der Recherche:	05.08.2026
Beweisbeschluss:	Auftrag vom 29.05.2026 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a ZVG und den Beschlüssen vom 09.01.2026 und 27.05.2026.
Einzelwerte:	Der Einzelwert beträgt, eingetragen im Grundbuch von Holzhausen am Hünstein, Blatt 1838: der lfd.: Nr. 2 zu 1: Gemarkung Holzhausen am Hünstein, Flur 25, Flurstück 118/1, Gebäude- und Freifläche Am Hirschklöppel, Größe: 576,00 m²: **33.000,00 €.**
Überbauten:	Bestehen keine

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 G. zur vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G. zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung-BetrKV), vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geänd. durch Art. 4 G. v. 16.10.2023 BGBl. 2023 I Nr. 280;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, 738); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.02.2026 BGBl. 2026 I Nr. 33;
- Immobilienmarktbericht für den Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises 2026 des AfB Büdingen;
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt durch Artikel 3 d. G. vom 9.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Biedenkopf vom 29.05.2026;
- Beschlüsse des Amtsgerichts Biedenkopf vom 09.01.2026 und vom 27.05.2026;
- Maschineller Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.02.2026, mit Begleitschreiben des AfB Marburg;
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht Biedenkopf vom 08.01.2026 (7 Seiten).

Vom Antragsteller wurden folgengende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

keine

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:	- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 05.08.2026; - Erschließungsbeitragsauskunft vom 05.08.2026; - Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 05.08.2026; - Altlastenauskunft vom 29.07.2026; - Baulastenauskunft vom 30.07.2026; Auszug aus der Bauakte: - Bauschein Nr. 7/8-35-76 vom 09.08.1976, Anbau an das Wochenendhaus (3 Seiten); - Baubeschreibung Nr. 7/8-35-76 v. 22.06.1976, - Liegenschaftskarte, vom 09.08.1976; - Baupläne: Grundriss, Vorderansicht, Seitenansicht, Querschnitt von Juni 1976; - Kaufpreise konnten abgefragt werden. Seit dem Jahr 2024 fanden keine Verkaufsfälle statt.
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Mieter:	keine
Zwangsverwalter:	kein
Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:	keine
Anmerkungen:	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: - Recherche und Aufbereitung von Grundstücks-, Markt- und Vergleichsdaten; - Entwurf der Makro-, und Mikrolage, - Überprüfung der o. g. Tätigkeiten erfolgte durch die Sachverständige.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de