

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: **Einfamilien-Wohnhaus**

Straße und Hausnummer: **Zwerchgasse 8**

Ort: **35510 Butzbach, Hoch - Weisel**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 9/25, Zwangsversteigerungssache betr. das im Grundbuch von
Hoch - Weisel Blatt 1384, unter lfd. Nr. 2 eingetragene
Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 16.02.2026 (2. Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.02.2026

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 265.000,-

Anmerkung:

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
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 19.12.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Baulastenauskunft, Grundbuchauszug);
- Unterlagen des Zwangsverwalters (Inbesitznahme-Bericht, Schlüssel);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes des Wetteraukreises;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümerin:

Grundbuch von Hoch-Weisel (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 1384	Gemarkung Hoch-Weisel	Flur 1
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
98/1	- Gebäude- und Freifläche, Zwerchgasse 8 -	120 m ²
Grundstücksgröße, insgesamt =		120 m ²

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nrn. 1 - 7: sind gelöscht;
- lfd. Nr. 8: über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 03.03.2025 (Amtsgericht Friedberg, 60 IK 16/25) vom 06.03.2025;
- lfd. Nr. 9: Zwangsverwaltungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 65 L 2/25) vom 08.10.2025;
- lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K 9/25) vom 09.10.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südwestlichen Gebiet von Butzbach, im Stadtteil „Hoch - Weisel“, dort im alten Ortskern, an der Straßenecke „Zwerchgasse“ / „Hintergasse“, in allgemein einfacher Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfronten grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen und Nebengebäuden in Hofgrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Butzbach in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit in das Stadtzentrum von Butzbach und zum Bahnhof je ca. 10 Minuten, ebenso zum nächsten Autobahnanschluss. Fahrtzeit in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 45 Minuten und zum Flughafen ca. 35 Minuten.

Kindergarten und Grundschule in Hoch - Weisel vorhanden, weiterführende Schulen in Butzbach. Spaziergelmöglichkeiten auf Feld- und Waldwegen in der Umgebung von „Hoch-Weisel“.

Wirtschaftliche Daten von Butzbach (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 28.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,6 % (Kreis);

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

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 14 % (Kreis).

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

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

Das Eckgrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Norden mit ca. 11,50 m an die „Zwerchgasse“ und im Westen mit ca. 8,50 m an die „Hintergasse“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 11,50 m breit und ca. 10,50 m tief.

Kein Vorgarten. Das Gebäude grenzt an 2 Straßenfronten.

Höhenlage des Grundstücks zur „Zwerchgasse“ normal. Das Gelände des Grundstücks ist annähernd eben.

Beide angrenzenden Straßen sind 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 einseitig angebauten Einfamilien-Wohnhaus.

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

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 07.10.2025 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
Einfamilien-Wohnhaus	ca. 76 m ²	ca. 1967

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: Abstellraum, Heiz- und Öltankraum, Hausanschlussraum, Vorraum, Flur;

EG: Hauseingang; Wohnzimmer, Essküche, Speisekammer, Dusche/WC, Diele, Flur;

OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dusche/WC, Vorraum, Flur, Balkon;

darüber teilausgebauter Dachboden und Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Kratzputzflächen;
Verkleidung:	Klinkersteine (hofseitig), Zementschindeln auf Wärmedämmung, Naturschiefer am Ortgang und am Schornsteinkopf, Holzbrettschalung am Dachüberstand;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Massivdecken (KG und EG), Holzbalkendecke (OG), schwimmender Estrich (EG und OG);
Umfassungswände:	Mauerwerkswände, Bimshohlblocksteine (KG - DG), 24 cm - 36,5 cm;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Satteldach, Mineralwollgedämmung zwischen den Sparren;
Dacheindeckung:	Betondachsteine auf Lattung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	Innere Kellertreppe aus Stahlbeton (ohne Belag), einklappbare Holzleiter zum Dachboden;
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe (zum Teil gewandelt) mit Natursteinplattenbelag, Edelstahl-Brüstungsgeländer bzw. Stahl-Harfengeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Laminat, großformatiger Fliesenbelag;
Fußböden im Keller:	Zementestrich, Fliesenboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	großformatiger Fliesenbelag;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2000), Naturstein-Innenfensterbänke, Kunststoff-Dachflächenfenster mit Isolierglas;

Innentüren:	vorwiegend leichte Holztüren in Stahlzargen bzw. mit Futter und Bekleidung, zum Teil mit Glasausschnitten;
Außentür/Hauseingang:	Kunststoffkonstruktion, mit Isolierglasscheiben und Mehrfachverriegelung (Bj. 2000);
Rollläden:	Kunststoffrollläden überwiegend an den Fenstern vorhanden, manueller Antrieb;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Dusche/WC:	bodengleiche Dusche mit Kunststoff-Kabine, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handtuch-Heizkörper, Waschmaschinen-Standplatz;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, vorwiegend Gipskartonplatten an Außenwänden;
Platten im Duschbädern:	Wände ringsum ca. 2,10 m hoch gefliest, zum Teil mit Bordüren;
Platten in der Küche:	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Satelliten-Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Ölfeuerung (Fabrikat Buderus, Brennwerttechnik, Baujahr ca. 1998), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung, Warmwasserspeicher mit ca. 160 l Fassungsvermögen (Fabrikat Buderus).

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Balkon (mit Überdachung, Holz-Brüstungsgeländer, Fliesenbelag);
- Hauseingangstreppe mit Natursteilplattenbelag;
- 3 Kunststoff-Heizöltanks zu je ca. 1.100 l Fassungsvermögen in Ölwanne eingebaut.

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

- Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefon;
- Straßeneinfriedung: Stahlgittertür, doppelflügeliges Stahlgittertor;
- Grenzeinfriedung: Grenzbebauung mit Fenster der Nachbarn;
- Hof- und Wegebefestigungen: Betonsteinplatten, Betonestrich, Differenzstufen;
- Sonstiges: Gerätehütte.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	15.000,-	15.000,-
- Reparatur von Rollläden/-gurten	2.500,-	1.250,-
- kurz- bis mittelfristig Erneuerung der Heizungs-zentrale	15.000,-	7.500,-
- Entrümpelung, Grundreinigung	5.000,-	2.500,-
- Fertigstellung Dachbodenausbauten für Abstellraum	10.000,-	5.000,-
- Renovierung Keller	5.000,-	2.500,-
- Erneuerung Brüstungsgeländer	5.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	62.500,-	36.250,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	6.250,-	3.650,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	68.750,-	39.900,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (68.750,- ./ 39.900,-) = € 28.850,-	

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 leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Das Wohnzimmer hat Fenster nach Norden und Osten, die Küche sowie das Schlafzimmer nach Westen, und das Kinderzimmer nach Norden. Tageslicht-Duschbäder mit Fenstern nach Südosten. Der Balkon ist von Osten besonnt.

Der Dachboden ist mit Dachflächenfenstern und Fenster in der Giebelwand ausgebaut. Die Dachflächen sind mit Mineralwolle versehen und unterseitig mit Dampfsperre und Gipskartonplatten verkleidet.

Lichte Höhen:

- KG = ca. 2,00 m;
- EG = ca. 2,58 m;
- OG = ca. 2,58 m;

Dachboden = ca. 2,06 m (unter der Decke). Für Aufenthaltsräume im DG schreibt die HBO (Hessische Bauordnung) eine Mindesthöhe von 2,20 m vor. Daher wäre der Dachraum nur als Abstellraum nutzbar.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.
 Allgemein solide Bauweise (Massiv- bzw. Holzbalkendecken, Stahlbetontreppen, Mauerwerkswände, Holz-Dachstuhl mit harter Bedachung).
 Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, Mineralwollgedämmung in den Dachschrägen, schwimmender Estrich, Wärmedämmung an der Nord- und Westfassade).
 Ein Energieausweis lag nicht vor.

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 (ImmoWertV 2021)		297,56 m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		117,05 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Dachboden -	38,54 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,6
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,8
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- keine vorhanden -	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

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

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

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

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 1.250,-/m² bis € 3.150,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 2.150,-/m².

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 125,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine Grundstücksfläche von 550 m², inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

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 = € 125,-/m²

Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße von weniger als 550 m² (120 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:
39,8 % aus € 125,-/m² = + € 50,-/m²
- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (ca. 10,50 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023“:
10,0 % aus € 175,-/m² = + € 18,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 193,-/m²

Bebautes Grundstück:

120 m² netto fertig erschlossen zu € 193,-/m² = € 23.150,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 23.150,-

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: 1.12

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	2,5	23	0,58
Dach	3	15	0,45
Fenster/Außentüren	3	11	0,33
Innenwände/-türen	2,5	11	0,28
Decken und Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	3	9	0,27
Heizung	3	9	0,27
Sonstige technische Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,8

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3	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	1	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	10	20

Modernisierungspunkte: 10 (mittlerer Modernisierungsgrad)

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 1967

Tatsächliches Alter: 59 Jahre (2026 ./ 1967)

Relatives Alter: 59 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 84 % > 20 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,4320 \times \frac{59^2}{70} - 0,9540 \times 59 + 0,9811 \times 70 = 34 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 34 Jahre (RND) = 36 Jahre

Fiktives Baujahr: 2026 ./ 36 Jahre (fiktives Alter) = 1990

Derzeitiger Baupreis - Index 1,906 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Einfamilien-Wohnhaus:

297,56 m² BGF x € 711,-/m² x 711 = € 403.250,-

Zulagen für:

- Balkonanlage mit Überdachung, psch = + € 15.000,-
 - 3 Heizöltanks in Ölwanne, psch = + € 5.000,-
 - Eingangstreppe, psch = + € 2.500,-

Zwischensumme = € 425.750,-

Wertminderung wegen Alters:

51,4 % aus € 425.750,- = - € 218.850,-

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch = + € 5.000,-
 - Hof- und Wegebefestigungen, psch = + € 5.000,-
 - Einfriedungen, psch = + € 7.500,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 224.400,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 23.150,-

Vorläufiger Sachwert = € 247.550,-

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

14,4 % aus € 247.550,- = + € 35.650,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 283.200,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 28.850,-

Sachwert = € 254.350,-

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 Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Bädungen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 8,-/m²/Mon. bis € 10,-/m²/Mon., im Mittel um € 9,-/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser.

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

Das Objekt ist derzeit leerstehend (ungenutzt).

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>Einfamilien-Wohnhaus mit Hof:</u>						
- Wohnfläche	1990	117,05	-	-	8,97	1.050,-
- Nutzfläche DG	1990	(38,54)	-	-	psch	100,-
Gesamt:		117,05	-	-	-	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“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2026“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,228 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	367,-
* Instandhaltung und Rücklagen 12,2 % aus € 13.800,- (d.s. rd. € 14,37/m ² Wohnfl./Jahr)	= +	€	1.684,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 13.800,-	= +	€	276,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	2.327,-

(Das sind 16,9 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdigen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 125,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % an, bezogen auf das Jahr 2023.

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 2025, mit = 2,1 %
Marktanpassung für:
 ./.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,1 %

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	= -	€	<u>2.327,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	11.473,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 23.150,- x 2,1 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>486,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	10.987,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 34 Jahren und 2,1 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 24,13			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 24,13 x € 10.987,-	=	€	265.100,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>23.150,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	288.250,-
<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	= -	€	<u>28.850,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>259.400,-</u></u>

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1990 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 125,-/m², einer Grundstücksgröße von 120 m² und einer Wohnfläche von 117 m² ein Vergleichsfaktor von € 2.572,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (extrapolierter Wert), bezogen auf April 2023.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:
 117,05 m² Wohnfläche x € 2.572,-/m² = € 301.057,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 28.850,-

Zuschlag für:

- die leicht gestiegenen Kaufpreise seit April des Jahres 2023, auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktzuschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“:
 0,4 % aus € 301.050,- = + € 1.200,-

Vergleichswert = € 273.400,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-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 = € 254.350,-

Zuschlag, wegen

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

3,2 % aus € 254.350,- = + € 8.150,-

Summe = € 262.500,-

Aufrundung = + € 2.500,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 265.000,-

(in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend EURO)

Dies entspricht der 19,2-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 13.800,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 117,05 m² sind das € 2.264,-/m².

Anmerkung:

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 Ortsbesichtigungen am 27.01.2026 und am 16.02.2026:

- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 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 02.03.2026

Der Sachverständige:




**Anlage 1 zum Gutachten Einfamilien-Wohnhaus
Zwerchgasse 8, 35510 Butzbach, Hoch - Weisel**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

Grundfläche KG:
7,00 x 8,20 = 57,40 m²
+ 2,87 x 4,04 = 11,59 m²
68,99 m²

Grundfläche EG-DG:
7,00 x 8,20 = 57,40 m²
+ 2,87 x 4,04 = 11,59 m²
+ 2,50 x 3,00 = 7,50 m²
76,49 m²

BGF = 68,99 + 3 x 76,19 = 297,56 m²

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

GRZ = 76,49 / 120 = 0,6

WGFZ = 2,75 x 76,49 / 120 = 1,8

Anlage 2 zum Gutachten Einfamilien-Wohnhaus
Zwerchgasse 8, 35510 Butzbach, Hoch - Weisel

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 16.02.2026 ermittelt.

1.1 Wohnfläche EG:

Wohnzimmer	3,55 x 6,42	=	22,79	m ²
Küche	3,84 x 4,20	=	16,13	m ²
	./. 0,39 x 0,43	= -	0,17	m ²
Speisekammer	1,19 x 1,41	=	1,68	m ²
Dusche/WC	2,31 x 2,50	=	5,78	m ²
	+ 0,33 x 0,96	=	0,32	m ²
Diele	1,13 x 3,50	=	3,96	m ²
	+ 0,91 x 2,35	=	2,14	m ²
Flur	1,20 x 2,42	=	2,90	m ²
	+ 0,31 x 0,95 x 0,5	=	0,15	m ²
			<u>55,68</u>	<u>m²</u>

1.2 Wohnfläche OG:

Schlafzimmer	3,84 x 4,20	=	16,13	m ²
	./. 0,40 x 0,43	= -	0,17	m ²
Kinderzimmer	3,55 x 6,42	=	22,79	m ²
Dusche/WC	2,45 x 2,65	=	6,49	m ²
	+ 0,41 x 1,00	=	0,41	m ²
Vorraum	1,13 x 3,49	=	3,94	m ²
	+ 0,84 x 2,35	=	1,97	m ²
Flur	1,19 x 3,84	=	4,57	m ²
	+ 0,30 x 0,94 x 0,5	=	0,14	m ²
Balkon	2,49 x 4,10 x ½	=	5,10	m ²
			<u>61,37</u>	<u>m²</u>

1.3 Nutzfläche DG:

Dachboden	3,54 x 4,96	=	17,56	m ²
	./. 2 x 1,38 x 3,54 x 0,5	= -	4,89	m ²
	+ 2,11 x 3,96	=	8,36	m ²
	+ 1,41 x 3,96 x 0,5	=	2,79	m ²
	+ 2,04 x 2,46 x 0,5	=	2,51	m ²
	+ 0,53 x 2,46	=	1,30	m ²
	+ 2,66 x 4,98	=	13,25	m ²
	+ 0,47 x 3,95	=	1,86	m ²
	./. 1,46 x 4,98 x 0,5	= -	3,64	m ²
	./. 0,75 x 1,15	= -	0,86	m ²
	+ 0,89 x 1,38 x 0,5	=	0,61	m ²
	./. 0,55 x (0,42 + 0,30 x 0,5)	= -	0,31	m ²
			<u>38,54</u>	<u>m²</u>

Einfam.-Wohnhaus Zwerchgasse 8,
35510 Butzbach, Hoch-Weisel



Bild 001 16.02.2026 11:48:43



Bild 002 16.02.2026 11:50:13

Einfam.-Wohnhaus Zwerchgasse 8,
35510 Butzbach, Hoch-Weisel



Bild 003 16.02.2026 11:49:14



Bild 004 16.02.2026 11:49:41

Einfam.-Wohnhaus Zwerchgasse 8,
35510 Butzbach, Hoch-Weisel



Bild 005 16.02.2026 11:50:27



Bild 006 27.01.2026 09:57:47

Einfam.-Wohnhaus Zwerchgasse 8,
35510 Butzbach, Hoch-Weisel



Bild 007 27.01.2026 09:54:54



Bild 008 16.02.2026 11:48:52

Einfam.-Wohnhaus Zwerchgasse 8,
35510 Butzbach, Hoch-Weisel



Bild 009 16.02.2026 11:29:42



Bild 010 16.02.2026 11:40:09