

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 16/25**

**Aktenzeichen:**

**R.11435.26 vom 24.03.2026**

**Anwesen:**

**ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne  
gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:  
03.03.2026 = 5.000 €**

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 25 Text- und 5 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**  
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)  
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)  
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

**in Bürogemeinschaft:**

**Dipl.-Ing.**

**C. Kühnrich**

beratender Ingenieur  
Nachweisberechtigter  
Tragwerksplanung / Statik  
zertifizierter Energieberater  
SiGeKo



76470 Ötigheim  
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0  
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt**

**O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal  
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68  
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt**

**K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)  
für Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke  
zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
beisitzender Schiedsrichter  
im Schiedsgericht des BVS  
Mitglied Gutachterausschuss  
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern  
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau  
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen  
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld  
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 2

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ergebnisübersicht</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1	Beschreibung Grundstück	10
3.2.2	Beschreibung Gebäude	13
3.2.3	Beschreibung Außenanlagen	15
3.3	Zusammenfassung und Beurteilung	15
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
4.1	Bodenwert	16
4.2	Ertragswert	17
4.2.1	Ertragsverhältnisse	17
4.2.2	Ertragswertermittlung	18
4.3	Sachwert	19
4.4	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.5	Verkehrswert	21
<b>5.</b>	<b>Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Literaturangaben</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN</b>	
1	Fotos	
2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
3	Stadtplan	
4	Übersichtskarte	

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 3

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 21.01.2026 gemäß Beschluss vom 21.01.2026

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB  
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-  
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-  
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine  
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,  
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-  
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -  
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte  
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-  
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-  
Krise sowie den Kriegsgeschehnissen im Iran und angren-  
zenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden  
Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich  
schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin  
ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulier-  
baren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen  
Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energeti-  
sche Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negati-  
ven wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insol-  
venzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum  
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.  
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-  
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-  
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-  
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-  
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.  
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-  
tungsstichtag weiterhin möglich.***

***Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.***

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

03.03.2026

Ortsbesichtigung:

03.03.2026, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen.

Anmerkung: Eine Besichtigung der Innenbereiche der Gebäude erfolgt durch geöffnete Türen / Tore soweit möglich. Das Betreten der Gebäude im Innenbereich erfolgte nicht.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 04.09.2025, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 16.02.2026
- Auskünfte durch die Gemeindeverwaltung mit Auszug aus der Bauarchivakte
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 5

---

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem  
BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft über Leitungsverlauf Wasser und Abwasser durch die  
Gemeinde

Eigentümerseitig wurden keine Unterlagen / Informationen /  
Angaben zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten,  
alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und  
dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies  
nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtra-  
ges. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich /  
telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt.  
Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft  
werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen  
Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben  
einzuholen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 6

## 2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		9.756 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-5.000 €
<b>Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =</b>		<b>5.000 €</b>

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 7

### 3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Steinecker Weg, 35466 Rabenau - Rüdtingshausen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Rüdtingshausen	1	315	388 m <sup>2</sup>	4

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Rüdtingshausen

Blatt: 1033

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 8

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung: Das Scheunengebäude ist in einer ein- bzw. zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet. Eine Bauarchivakte konnte seitens der zuständigen Behörden nicht zur Verfügung gestellt werden. Allerdings ist das Gebäude auf Lageplanskizzen als Bestandteil der Bauarchivakte aus dem Jahr 1968 sowie 1972 dargestellt. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sowie des Gebäudealters und der umliegenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Gemeinde sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 9

---

Mietverhältnisse:

Über ein Mietverhältnis ist nichts bekannt geworden.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite [geoportal.hessen.de](http://geoportal.hessen.de) liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, woraus sich jedoch keine Wertrelevanz ableitet.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 10

### 3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

#### 3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Gemeinde - Ortsteil:	Rabenau - Rüdtingshausen (ca. 5.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2040: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre</li> <li>- Beschäftigungsquote bei etwa 64 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung</li> </ul>

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 11

- Verkehrslage:**
- innerörtlich etwa ausreichend bis mangelhaft unter Berücksichtigung der Lage nicht unmittelbar an einer Straße
  - überregional etwa gut bis befriedigend
  - Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 9
  - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
  - nächstgelegener Bahnhof in ca. 15 km
  - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 87 km
- Einkaufsmöglichkeiten:**
- für Grundversorgung im Gemeindegebiet
  - größere Geschäfte im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Gießen
- Bildungseinrichtungen:**
- Kindergarten im Gemeindegebiet
  - Grundschule im Gemeindegebiet
  - weiterführende Schulen in Gießen
- Ortslage:** etwa zentrale Ortslage
- Wohn- / Geschäftslage:** überwiegend Wohnanwesen sowie gemischte Anwesen in der näheren Nachbarschaft
- Beeinträchtigungen:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- benachb. störende Betriebe:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung:** etwa befriedigend
- Andienung:** ein Zugang zum Bewertungsgrundstück ist nicht von einer öffentlichen Straßenfläche aus möglich, es besteht lediglich die Zugangsmöglichkeit über einen schmalen Fußweg von Süd-Westen aus
- Art der Straße:** schmaler Fußweg ohne Befestigung von Nord-Westen, abgehend von einer schmalen Anliegerstraße
- Versorgungsleitungen:** soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon im Steinecker Weg
- Entwässerungseinrichtung:** soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem im Steinecker Weg sowie auch über die Gartenfläche des Bewertungsobjektes verlaufend, wie aus der Plandarstellung von Leitungsverläufen der Gemeinde ersichtlich:

**Grundstücksgestalt:**

- etwa rechteckiger Zuschnitt
- Ausdehnung in N-O-/S-W-Richtung von maximal ca. 12 m
- Ausdehnung in N-W-/S-O-Richtung von maximal ca. 34 m

**Grundstücksoberfläche:**

- etwa eben nach Terrassierungen, im Ursprung nach Nord-Westen abfallend
- etwa gleiche Höhenlage zum Fußweg

**Baugrund:**

Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwasserwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtenachtrag erforderlich.

**Altlasten:**

Wertrelevante Umstände sind nicht bekannt geworden, eine weiterführende örtliche Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände vorhanden sind. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtenachtrag erforderlich.

**Abstandsflächen:**

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten sowie teilweise unterschritten und Grenzbebauung.

**Grenzverhältnisse:**

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 13

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Ehemaliges Scheunengebäude

**Bauweise / Konstruktion:** konventionelle Massivbauweise sowie Holzkonstruktion

**Zweckbestimmung:** ehemaliges Scheunengebäude

**Baujahr:** im Ursprung nicht bekannt

**Alter:** fiktiv 25 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen.

**wirtsch. Restnutzungsdauer:** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Hinweis auf das anzusetzende Alter sowie auch dem besonderen Umstand der nicht vorhandenen Zufahrt unmittelbar von einer öffentlichen Straße aus lediglich geringfügig mit etwa 5 Jahren anzusetzen

**Gründung:** nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton gegebenenfalls in Bruchstein

**Abdichtung gegen Erdreich:** nicht bekannt

**Wände:** Mauerwerk in unterschiedlichen Anteilen sowie Holzkonstruktion

**Ansichten:** Rohbau-Sichtmauerwerk

**Decken:** Massiv- und Holzbalkendecken

**Dächer:** Satteldach in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Eindeckung (gegebenenfalls asbestfaserhaltig)

**Abwasser-,  
Elektroleitungen:** soweit erkennbar vorhanden, wobei nicht die abschließenden Information über eigenständige Hausanschlüsse bestehen und insbesondere hinsichtlich der Elektroleitungen davon auszugehen ist, dass diese an Nachbaranwesen ohne dingliche Sicherung im Grundbuch angeschlossen sind und somit nicht dauerhaft gesichert zur Verfügung stehen, gleiches gilt für die Entwässerung der Dachflächen

**Heizung:** nicht ausgeführt

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 14

Sanitärinstallation:	soweit erkennbar nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach bemessen
Fußböden:	Erdreich, Beton, Holzbretter
Wandbehandlung:	soweit ausgeführt Putz
Treppen:	Holzleitertreppe
Türen:	Holztüren, Holzschiebetor
Fenster:	einfache Stallfenster, Glasbausteinbelichtung
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Auskragung des Hauptdaches über die angrenzende Hoffläche des Nachbarn ohne diesbezügliche Regelung
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zweckmäßige, teilweise ungünstige Grundrissgestaltung</li> <li>- eine Barrierefreiheit ist eingeschränkt teilweise gegeben</li> <li>- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude</li> </ul>
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich der Fassaden und Dachfläche bestehen Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- / Instandsetzungs-Notwendigkeiten, wobei unter Hinweis auf die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer nur ein Mindestansatz als Minderung in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen ist</li> <li>- betreffend die nicht mögliche vollumfängliche Innenbesichtigung ist zudem ein Sicherheitsabschlag für Unwägbarkeiten zu berücksichtigen</li> </ul>

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 15

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: ein eigenständiger Hausanschluss ist gemäß Auskunft durch die Gemeinde und die Versorgungsunternehmen nicht vorhanden

Entwässerungseinrichtungen: ein eigenständiger Hausanschluss ist gemäß Auskunft durch die Gemeinde nicht vorhanden

Einfriedungen: soweit ausgeführt Mauern, Zaun, Hecken

Flächenbefestigungen: Beton

Gartengestaltung: Rasenfläche, Gehölzbestand

Sonstige Außenanlagen: Treppenanlage mit Überdachung

### 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Ehemaliges Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude in etwa zentraler Lage des Ortsteils Rüdtingshausen der Gemeinde Rabenau. Das Grundstück ist lediglich über einen schmalen und unbefestigten Fußweg zu erreichen. Eine gesicherte Zufahrt / Zuwegung unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus besteht nicht, auch sind bezüglich der denkbar möglichen Zugangs- / Zufahrtsmöglichkeit über nord-östlich gelegene Privatgrundstücke gemäß Auskunft durch das zuständige Amtsgericht dingliche Sicherungen nicht vorhanden.

Über das Grundstück verläuft, wie in Abschnitt 3.2.1 näher ausgeführt und ersichtlich, ein öffentlicher Kanal im Bereich der Gartenfläche. Dieser Umstand ist in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ist unter Hinweis auf das erkennbare Alter, den baulichen Zustand und der Nutzbarkeit auf Grund der nicht vorhandenen Zufahrt von einer öffentlichen Straße aus als geringfügig einzustufen. Darüber hinaus bestehen Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Nowendigkeiten.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens kaum / sehr stark eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

**4. WERTERMITTLUNG**

**4.1 Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 13860014 als gemischte Baufläche 46 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 750 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung gemäß zuständigem Gutachterausschuss als geringe Erhöhung von etwa 5 % bis 10 % vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche sowie insbesondere die Lage nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße mit einziger geregelter und dauerhafter Zuwegungsmöglichkeit über einen schmalen und unbefestigten Fußweg, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und der bekannt gewordenen Marktentwicklung ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung notwendig und dieser abzumindern mit etwa - 50 %. Somit erfolgt der Ansatz des speziellen Lagewertes als so genanntes Hinterland mit gerundet etwa 25 €/m².

Bei einer getrennten Betrachtung des Gebäudes mit dem vollen Bodenrichtwert für die bebaute Teilfläche und einem Ansatz für Gartenland betreffend die übrige, nicht bebaute Teilfläche, wobei der Bodenrichtwert mit 4,50 €/m² angenommen werden kann, wird der nachfolgend ermittelte Bodenwert vollumfänglich bestätigt.

	388 m² x	25 €/m² =	9.700 €
<b>Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>9.700 €</b>

## 4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

### 4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Insbesondere unter Hinweis und Berücksichtigung des Umstandes, dass eine Zufahrt zum Gebäude nicht möglich ist und lediglich fußläufig eine Andienung über einen schmalen, unbefestigten Weg erfolgen kann, ist der Nutzwert als Minimum anzusetzen als einfachste Lagerfläche.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

Nutzwert Gebäude pauschal als einfachstes Lager	=	50 €
monatlicher Rohertrag	=	50 €
jährlicher Rohertrag	=	600 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Mietausfallwagnis:	4,00 %	
Verwaltungskosten:	3,00 %	
Instandhaltungskosten:	8,00 %	
Betriebskosten:	2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	17,00 %	-102 €
jährlicher Reinertrag	=	498 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. In diesem Bewertungsfall wird unter Hinweis auf die angesetzte Restnutzungsdauer für das Gesamtgebäude der Ansatz analog einer PKW-Garage gewählt.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	498 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): 5,00 % Liegenschaftszinssatz x 9.700 €	=	-485 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 5 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 5,00 %	=	x 4,33

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann nicht auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses bzw. anderweitiger Veröffentlichungen abgeleitet werden und basiert auf eigenen sachverständigen Erfahrungswerten. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifisch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, der Lage, der Marktsituation und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 5,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$4,33 \times 13 \text{ €} = 56 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 9.700 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 9.756 \text{ €}$$

#### 4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden.

**4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung bei Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten geringen Restnutzungsdauer sowie einer Marktrelevanz und mit einem Zuschlag für Unwägbarkeiten, zudem einer Wertminderung auf Grund des über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Kanals von etwa
- |  |   |                 |
|--|---|-----------------|
|  | = | -5.000 €        |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | = | <b>-5.000 €</b> |

#### 4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen. Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen. Zudem sind weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 22

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 9.756 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -5.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter  
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 4.756 €

**Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 5.000 €**

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-Krise sowie den Kriegsge-  
 schehnissen im Iran und angrenzenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden  
 Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen  
 und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierba-  
 ren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden  
 im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negati-  
 ven wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privat-  
 personen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.  
 Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie  
 auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im  
 Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht  
 abschließend dauerhaft bestimmbar.***

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 23

***Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.***

## 5 BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein bzw. nicht bekannt geworden.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt geworden, auf die nicht vollumfänglich mögliche Innenbesichtigung wird verwiesen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nicht bekannt geworden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdingshausen, Fl. 1, Flst. 315

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Seite 24

Bestehen Altlasten?

Nicht bekannt geworden.



**Dipl.-Ing. Architekt KARSTEN ROTH (REV)**  
Karsten Roth  
von der IHK öbuv Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 25

## 6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichsrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 26

## ANLAGE 1

## FOTOS



Foto 01 - 2026-03-03\_10-16-34



Foto 02 - 2026-03-03\_10-16-41



Foto 03 - 2026-03-03\_10-17-20



Foto 04 - 2026-03-03\_10-19-29



Foto 05 - 2026-03-03\_10-18-26

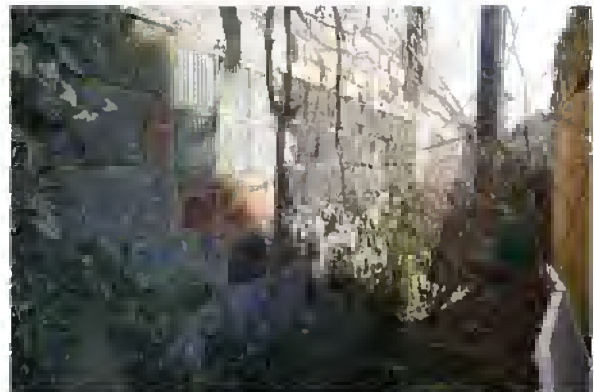


Foto 06 - 2026-03-03\_10-18-38

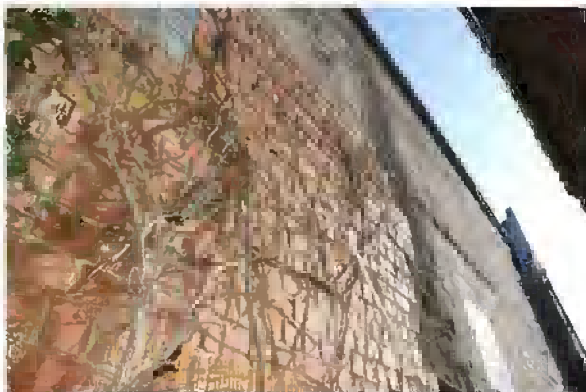


Foto 07 - 2026-03-03\_10-18-41



Foto 08 - 2026-03-03\_10-18-58

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 27

## ANLAGE 1

## FOTOS



Foto 09 - 2026-03-03\_10-19-07

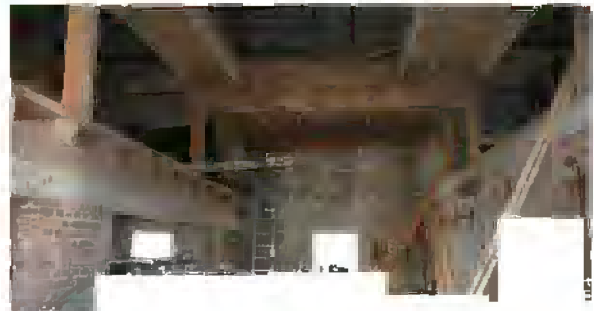


Foto 10 - 2026-03-03\_10-20-20

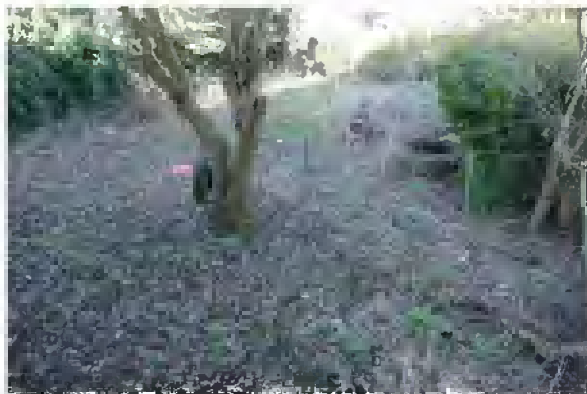


Foto 11 - 2026-03-03\_10-17-41

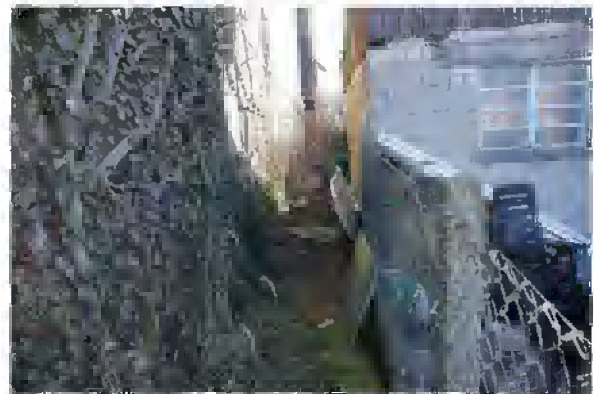


Foto 12 - 2026-03-03\_10-18-04



Foto 13 - 2026-03-03\_10-18-07

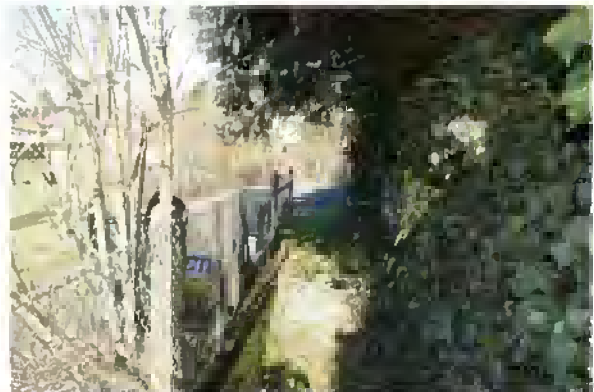


Foto 14 - 2026-03-03\_10-18-17

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 28

## ANLAGE 2

## AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17  
 35037 Marburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

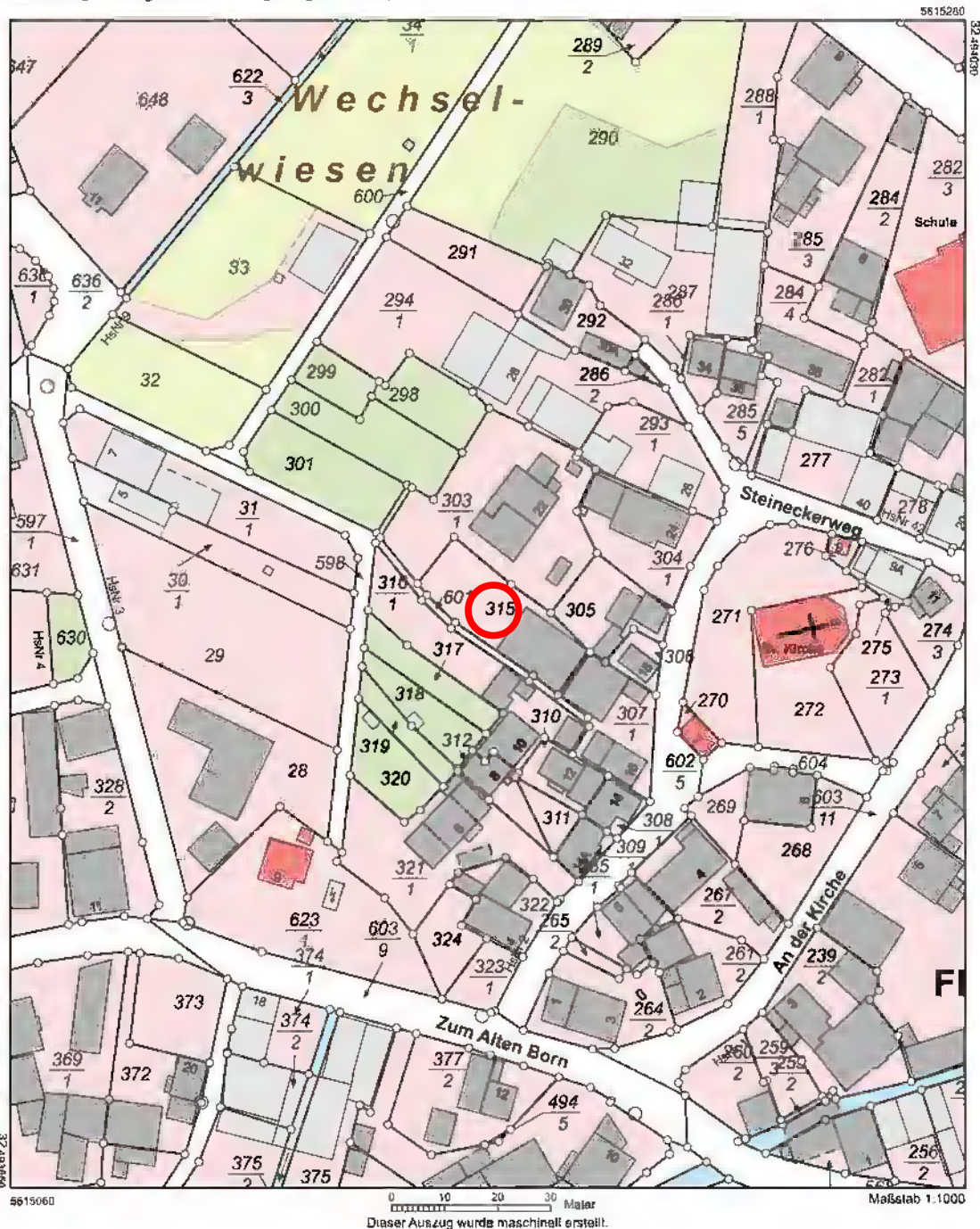
Hessen

Erstellt am 02.03.2026

Antrag: 203167414-1

Flurstück: 315  
 Flur: 1  
 Gemarkung: Rüdtingshausen

Gemeinde: Rabenau  
 Kreis: Gießen  
 Regierungsbezirk: Gießen



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.



Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11435.26 vom 24.03.2026

Objekt: ehem. Scheunengrundstück mit Garten ohne gesicherte Zufahrt zum Gebäude  
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau  
 Gem. Rüdingshausen, Fl. 1, Flst. 315

Seite 30

## ANLAGE 4 ÜBERSICHTSKARTE

### Übersichtskarte on-geo

35466 Rabenau . Hess, Steineckerweg 24



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026