

Gutachten über:

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

Aktenzeichen:

R.11434.26 vom 24.03.2026

Anwesen:

**Garagengrundstück mit Nebengebäuden und
Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdingshausen, Fl. 1, Flst. 305**



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

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 26 Text- und 6 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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------|
| 1. Auftrag | | 3 |
| 2. Ergebnisübersicht | | 6 |
| 3. Merkmale des Bewertungsobjektes | | 7 |
| 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 | | 12 |
| 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen | | 14 |
| 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung | | 15 |
| 4. Wertermittlung | | 17 |
| 4.1 Bodenwert | | 17 |
| 4.2 Ertragswert | | 18 |
| 4.2.1 Ertragsverhältnisse | | 18 |
| 4.2.2 Ertragswertermittlung | | 19 |
| 4.3 Sachwert | | 20 |
| 4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 21 |
| 4.5 Verkehrswert | | 22 |
| 5. Beantwortung der Fragen im Auftrag | | 24 |
| 6. Literaturangaben | | 26 |
| 7. ANLAGEN | | |
| 1 | Fotos | |
| 2 | Planunterlagen | |
| 3 | Auszug aus der Liegenschaftskarte | |
| 4 | Stadtplan | |
| 5 | 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: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11434.26 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 vorgeannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-Krise sowie den Kriegsgeschehnissen 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 kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, 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. 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.

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.)

- 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 Gutachtennachtrages. 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.

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 = | | 12.671 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -7.500 € |
| Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = | | 5.000 € |

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: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau
 Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11434.26 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: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Steinecker Weg, 35466 Rabenau - Rüdtingshausen

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | (lf. Nr. Grundbuch) |
|----------------|------|-----------|--------------------|---------------------|
| Rüdtingshausen | 1 | 305 | 246 m ² | 3 |

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

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11434.26 vom 24.03.2026

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 Garagengebäude ist in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Flachdach errichtet, Nebengebäude in erkennbarer Ausführung in Eigenleistung sind eingeschossig hergestellt.
- Unter Berücksichtigung der aus der Bauarchivakte der Gemeinde vorliegenden Baugenehmigungsverfahren bezüglich der PKW-Garage kann davon ausgegangen werden, 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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 9

Mietverhältnisse:

Über ein Mietverhältnis ist nichts bekannt geworden.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, woraus sich jedoch keine Wertrelevanz ableitet.

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 (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 64 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung |

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: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11434.26 vom 24.03.2026

Seite 11

- Verkehrslage:
- innerörtlich etwa gut bis befriedigend
 - 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 gut
- Andienung: von Osten
- Art der Straße: einfach ausgebaute Anliegerstraße
- Versorgungsleitungen: soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon im Steinecker Weg
- Entwässerungseinrichtung: soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem im Steinecker Weg
- Grundstücksgestalt:
- L-förmiger Zuschnitt
 - Ausdehnung in N-O-/S-W-Richtung von maximal ca. 15 m
 - Ausdehnung in N-W-/S-O-Richtung von maximal ca. 20 m
- Grundstücksoberfläche:
- etwa eben
 - etwa gleiche Höhenlage zur Straße

- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwasserseinwirkungen 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 Gutachtenantrag 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 Gutachtenantrag erforderlich.
- Abstandsflächen:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten sowie teilweise unterschritten.
- Grenzverhältnisse:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend geregelt, teilweise Überbau durch PKW-Garage, wobei diesbezügliche Regelungen nicht bekannt geworden sind. Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf das erkennbare Alter des Gebäudes davon ausgegangen, dass eine Regelung erfolgt ist und das Gebäude bestehen bleiben kann. Weiterhin besteht soweit erkennbar und nachvollziehbar ein Überbau durch das süd-östliche Nachbargrundstück, wobei auf die Ausführungen in Abschnitt 3.3 hingewiesen wird.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

PKW-Garagengebäude

- Bauweise / Konstruktion:** konventionelle Massivbauweise
- Zweckbestimmung:** PKW-Garage

| | |
|---|--|
| Baujahr: | gemäß Bauarchivakte aus etwa Anfang der 1970er Jahre; anzusetzendes fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachten- erstattung etwa 1976 |
| Alter: | fiktiv 50 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen. |
| wirtsch. Restnutzungsdauer: | fiktiv 10 Jahre |
| Gründung: | nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton |
| Abdichtung gegen Erdreich: | nicht bekannt |
| Wände: | soweit erkennbar / nachvollziehbar Mauerwerk, Stahlbetonanteile |
| Ansichten: | keramische Platten sowie Putz mit Anstrich |
| Dächer: | Flachdach in Stahlbeton |
| Elektroleitungen: | soweit erkennbar vorhanden ohne erkennbaren Hausanschluss, gegebenenfalls an Nachbarobjekte angebunden, wobei soweit bekannt geworden dazu keine dinglichen Sicherungen im Grundbuch bestehen |
| Heizung: | nicht ausgeführt |
| Sanitärinstallation: | nicht ausgeführt |
| Elektroinstallation: | einfach bemessen |
| Fußböden: | Beton |
| Wandbehandlung: | Putz mit Anstrich |
| Treppen: | nicht ausgeführt |
| Türen: | Stahlschwinger, Stahltür |
| Fenster: | einfach verglastes Stahlfenster |
| Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile: | nicht ausgeführt |

- Bauweise und Konzeption:**
- zweckmäßige Grundrissgestaltung
 - eine Barrierefreiheit ist gegeben
 - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
- Baulicher Zustand:** Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade und im Innenbereich partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten, teilweise mit Rissbildungen, mangelhaftem Anstrich, Verglasung des Fenster schadhaft, etc.

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen:** soweit erkennbar ist lediglich ein Stromanschluss vorhanden, wobei dieser vermutlich an ein benachbartes Anwesen ohne dingliche Sicherung im Grundbuch angeschlossen ist und somit eine grundsätzliche dauerhafte Nutzung nicht angenommen werden kann
- Entwässerungseinrichtungen:** ein eigenständiger Hausanschluss ist gemäß Auskunft durch die Gemeinde nicht vorhanden, wie die Dachflächen- bzw. Hofentwässerung erfolgt, kann nicht abschließend nachvollzogen werden
- Einfriedungen:** Zaunanlagen, Mauern
- Flächenbefestigungen:** Natursteinpflaster, Betonplatten
- Gartengestaltung:** Pflanzbereiche, Gehölzbestand
- Sonstige Außenanlagen:** soweit erkennbar in wertrelevantem Umfang nicht vorhanden, unter Hinweis auf die erkennbar ehemals landwirtschaftliche Nutzung kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass gegebenenfalls eine Güllegrube im Bereich der Hoffläche als ehemalige Zufahrt zum benachbarten Stall- / Scheunengebäude auf dem Flurstück 315 besteht

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen in etwa zentraler Lage des Ortsteils Rüdtingshausen der Gemeinde Rabenau.

Das PKW-Garagengebäude weist partiell bauliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten auf. Die weiteren Nebengebäude auf dem Grundstück sind soweit nachvollziehbar in Eigenleistung ohne Baugenehmigungen errichtet und sind als erforderlicher Rückbau im Zuge dieser Gutachten-erstattung zu berücksichtigen.

Durch das PKW-Garagengebäude besteht ein geringer Überbau auf das nördliche Grundstück Flurstück 304/1, wobei diesbezüglich keine Regelungen bekannt geworden sind und im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf das Gebäudealter davon ausgegangen wird, dass das Gebäude in dem vorgefundenen baulichen Umfang bestehen bleiben kann.

Die Fläche des Flurstücks 304/1 wird in dem überbauten Bereich als Hoffläche mit Zufahrt zum Anwesen Flurstück 303/1 genutzt.

Weiterhin besteht soweit erkennbar ein Überbau auf das zu bewertende Grundstück durch den südlichen Nachbarn Flurstück 306 bis zur südlichen Fassade des PKW-Garagengebäudes. Der Zwischenraum bis zur Grenze wird zudem durch diesen Nachbar durch einen geöffneten Zaun genutzt. Ob bzw. in welchem Umfang eine entsprechende Regelung besteht, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf das Alter des überbauenden Gebäudes davon ausgegangen, dass eine entsprechende Regelung getroffen worden ist. Der Umstand dieses Überbaus auf eine Fläche von etwa 5 m² kann im Zuge der Rundung des Verkehrswertes eine entsprechende Beachtung finden.

Über die nord-westliche Grundstücksfläche von etwa 13 m² erfolgt die Zufahrt zum westlich angrenzenden Grundstück Flurstück 303/1. Auch diesbezüglich ist keine Regelung bekannt geworden. Eine diesbezügliche Wertminderung bei angenommenem Bestehen dieser Überfahrtsmöglichkeit wird in Abschnitt 4.4 bemessen.

Die Zufahrt zum Gebäude auf dem Flurstück 315 erfolgt ebenfalls über die Hoffläche des Bewertungsgrundstücks, ebenfalls ohne bekannt gewordene Regelung. Diesbezüglich wird angenommen, dass eine Überfahrt nicht gewährt werden wird und eine entsprechende Wertminderung nicht zu berücksichtigen ist. Allerdings besteht ein gewisses Risiko, für welches wertmindernd ein Abschlag im Zuge der Rundung des Verkehrswertes einbezogen werden kann.

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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüddingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 16

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

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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 17

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rück-
sprache 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 An-
passung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wert-
beeinflussenden 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 geringere Grundstücksfläche, der leicht ungünstige Grund-
stückszuschnitt, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und der
Marktentwicklung ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im
Zuge der Bodenwertermittlung erforderlich in Höhe von etwa 10 %.

Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei gerundet 50 €/m².

| | | | |
|------------------|----------|-----------|-----------------|
| | 246 m² x | 50 €/m² = | 12.300 € |
| Bodenwert | | = | 12.300 € |

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. Basierend auf eigener sachverständiger Erfahrung kann für die PKW-Garage eine monatliche Miete unter Berücksichtigung der Lage und Nutzungsmöglichkeit von 60 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

| | | | |
|---|---|------------|---------|
| 1 St. PKW-Stellplatz in Garage | x | 60 €/St. = | 60 € |
| Nutzwert Grundstücksfreifläche pauschal | | | 25 € |
| monatlicher Rohertrag | | = | 85 € |
| jährlicher Rohertrag | | = | 1.020 € |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten | | | |
| Mietausfallwagnis: | | 2,00 % | |
| Verwaltungskosten: | | 9,50 % | |
| Instandhaltungskosten: | | 21,50 % | |
| Betriebskosten: | | 2,00 % | |
| Bewirtschaftungskosten insgesamt: | | 35,00 % | -357 € |
| jährlicher Reinertrag | | = | 663 € |

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.

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) | = | 663 € |
| abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): 5,00 % Liegenschaftszinssatz x 12.300 € | = | -615 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 48 € |
| Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 10 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 5,00 % | = | x 7,72 |

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 objektspezifischen 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:

$$7,72 \times 48 \text{ €} = 371 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = \underline{12.300 \text{ €}}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{12.671 \text{ €}}$$

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 samt Risikoabschlägen und Minderung wegen der bestehenden teilweisen Überfahrt durch Nachbarn, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa = -7.500 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -7.500 €**

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.

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 = 12.671 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -7.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 5.171 €

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 Kriegsgeschehnissen 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 kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, 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.

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)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 25

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

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11434.26 vom 24.03.2026

Seite 26

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 „Vergleichswertrichtlinie“ (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.

ANLAGE 1

FOTOS



Foto 01 - 2026-03-03_10-11-31



Foto 02 - 2026-03-03_10-11-38



Foto 03 - 2026-03-03_10-11-56



Foto 04 - 2026-03-03_10-12-57



Foto 05 - 2026-03-03_10-13-03



Foto 06 - 2026-03-03_10-13-12



Foto 07 - 2026-03-03_10-13-33



Foto 08 - 2026-03-03_10-13-36

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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
Steinecker Weg, 35466 Rabenau
Gem. Rüdtingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 28

ANLAGE 1

FOTOS

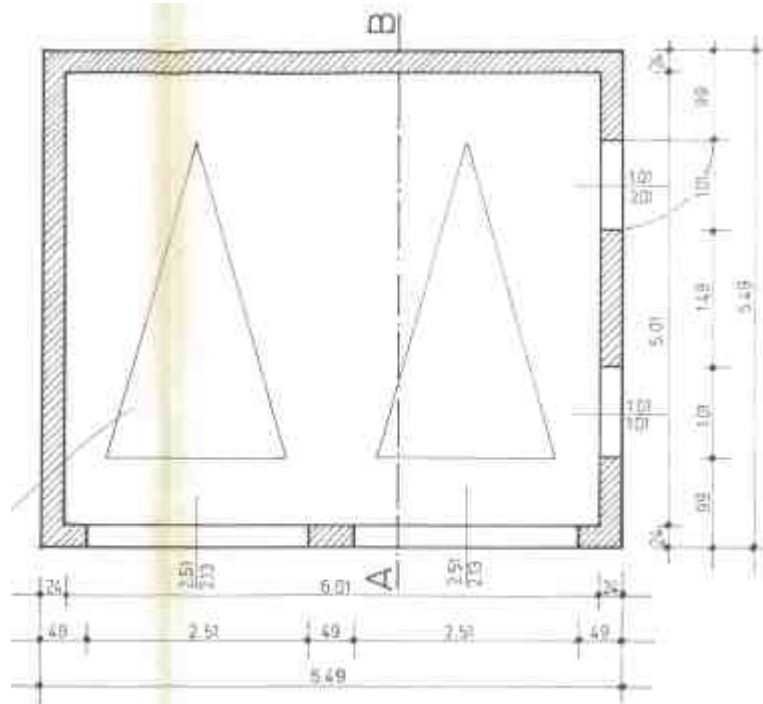


Foto 09 - 2026-03-03_10-13-59

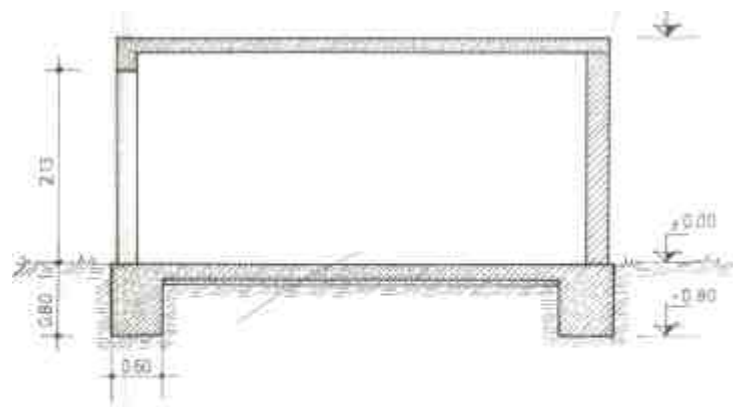


Foto 10 - 2026-03-03_10-15-50

ANLAGE 2 PLANUNTERLAGEN



GRUNDRISS



SCHNITT A-B

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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau
 Gem. Rüddingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 30

ANLAGE 3 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

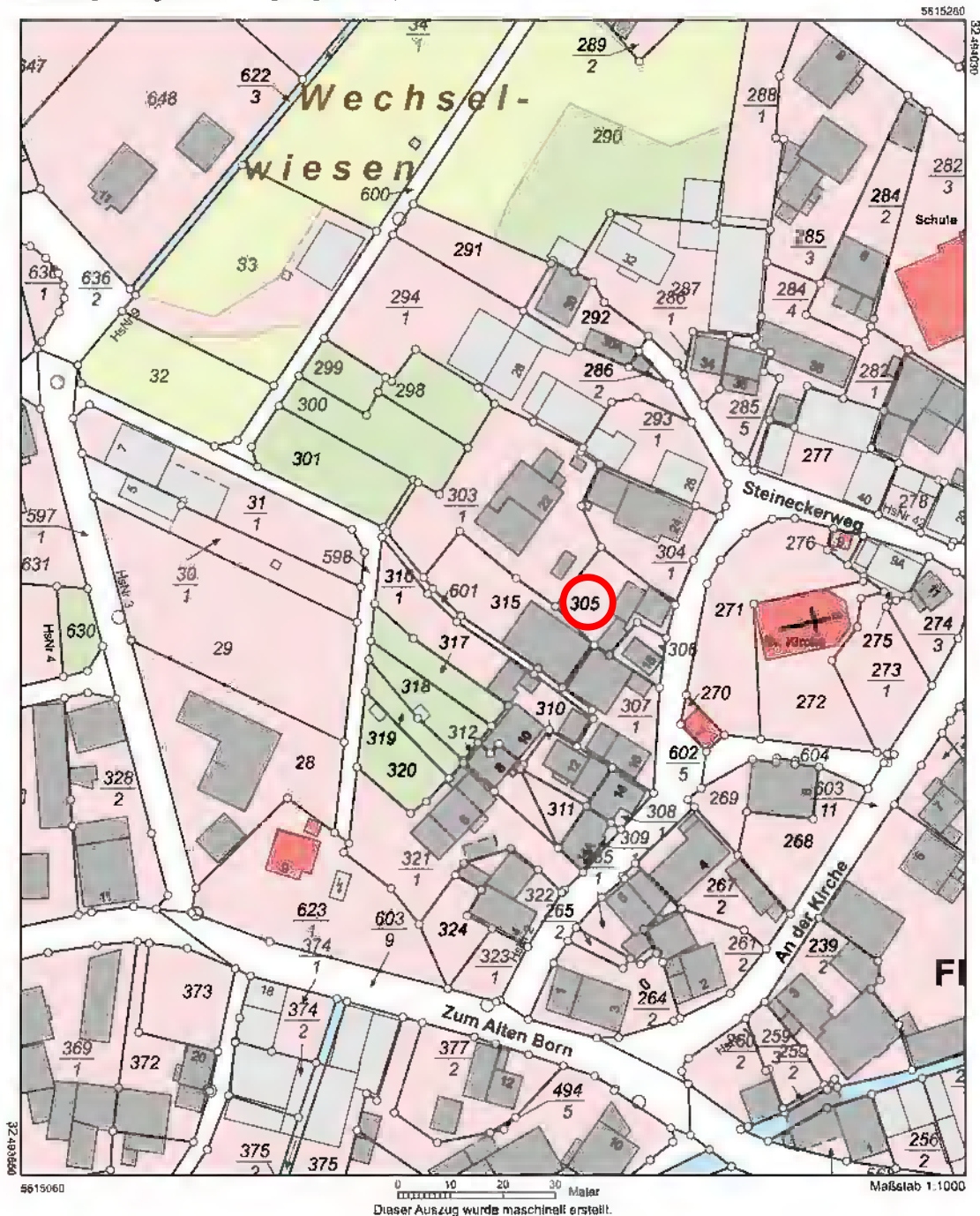
Hessen

Erstellt am 02.03.2026

Antrag: 203167414-1

Flurstück: 315
 Flur: 1
 Gemarkung: Rüddingshausen

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.11434.26 vom 24.03.2026

Objekt: Garagengrundstück mit Nebengebäuden und Hofflächen
 Steinecker Weg, 35466 Rabenau
 Gem. Rüdingshausen, Fl. 1, Flst. 305

Seite 32

ANLAGE 5 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 Maßstabsbereich 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