

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 25.03.2026
Az.: 7 K 25/25

GUTACHTEN

07/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**
in **63683 Ortenberg, Hirzenhainer Straße 2a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 24.03.2026** ermittelt mit rd.

301.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inklusive 8 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
5.1	Vorbemerkungen.....	7
5.2	Gebäude.....	7
5.3	Außenanlagen.....	9
6	Beschreibung der Grunddienstbarkeit und des Überbaus	9
6.1	Grunddienstbarkeit.....	9
6.2	Überbau.....	9
7	Verkehrswertermittlung.....	10
7.1	Grundstücksdaten	10
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
7.3	Bodenwertermittlung	11
7.4	Sachwertermittlung.....	12
7.5	Ertragswertermittlung	13
7.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen.....	14
7.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	16
7.8	Verkehrswert.....	17
8	Schlussbemerkungen	18
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
10	Anlagen.....	20
10.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	20
10.2	Liegenschaftskarte	21
10.3	Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	22
10.4	Pläne	23
10.5	Fotos	29
10.6	Bruttogrundflächenberechnung.....	31
10.7	Wohnflächenberechnung.....	31
10.8	Energieausweis.....	32

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63683 Ortenberg - Gelnhaar Hirzenhainer Straße 2a
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gelnhaar Blatt 1657, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gelnhaar Flur 6, Flurstück 177/3 (810 m²)
Bebauung:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage freistehend, in den Hang gebaut ca. 50% unterkellert / EG / nicht ausgebautes DG Baujahr ca. 2002 auf Keller aus ca. 1950er Jahren Wohnfläche ca. 122 m² weitestgehend in gepflegter Originalausstattung eigen genutzt, nicht barrierefrei
Besonderheiten:	Grunddienstbarkeit am Nachbargrundstück 177/4 minimaler Überbau durch Nachbargebäude auf Flurstück 178/2
Wertermittlungsstichtag:	24.03.2026
Bodenrichtwert:	55,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Verkehrswert:	rd. 301.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	ist vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 24.02.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 24.03.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer zu ½
- die Eigentümerin zu ½
- die Rechtsanwältin der Eigentümerin

Umfang der Besichtigung: Das Objekt konnte komplett besichtigt werden.
Innenfotos bleiben lt. Wunsch des Eigentümers unveröffentlicht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.02.2026 (nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 08.11.2025
- Baulastauskunft vom 19.09.2025

Von der Eigentümerin zu ½ wurden zur Verfügung gestellt:

- Fotos von Bauplänen aus Mai 2002
- Mitteilung zur Grundstückszerlegung Nr. 04/2018
- Energieausweis vom 06.04.2018
- Ausschnitte aus dem Kaufvertrag mit Einräumung der Grunddienstbarkeit vom 27.07.2018

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (BürgerGIS Wetteraukreis, online)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis und für Südhessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Stadt Ortenberg, Stadtteil Gelnhaar
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 275
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrt:	Altenstadt, Florstadt (A45) bzw. Wächtersbach (A66)
Bahnhof:	Regionalbahnhöfe in Nidda, Glauburg, Büdingen
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	an der Ortsdurchfahrt (L3183)
Infrastruktur:	Kindergarten und Hausarztpraxis im Ort Schulen, weitere Ärzte und Geschäfte des tägl. Bedarfs im Umkreis von 10 km
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	dörfliche, gewachsene Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten, ggf. erhöhte Verkehrsräusche
Topografie:	Hanglage, zur Straße abfallend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	L-förmig, Breite ca. 11 - 26 m, Tiefe ca. 22 – 41 m, Größe 810 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Landesstraße Fahrbahn bituminiert, Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung bzw. minimaler Überbau durch Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Grundstück liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
Altlasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten. Diesbezügliche Untersuchungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine wertrelevanten
grundbuchlich gesichertes Recht:	Geh- Fahr- und Leitungsrecht am straßenseitig angrenzenden Flurstück 177/4
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan existiert nicht. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt § 34 BauGB.
----------------	---

4.5.3 Bauordnungsrecht

Soweit augenscheinlich erkennbar, entspricht die Ausführung den vorliegenden Planunterlagen.
Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand bezüglich Erschließungseinrichtungen:	Die Landesstraße ist voll ausgebaut und in augenscheinlich gutem Zustand. Im Gutachten wird ein abgaben- und beitragsfreier Zustand unterstellt.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut und wird eigen genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie vorliegende Bauunterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein geräumter, besenreiner Zustand wird unterstellt.

5.2 Gebäude

freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, in den Hang gebaut
ca. 50% unterkellert / EG / nicht ausgebautes DG
Baujahr ca. 2002 auf Keller aus ca. 1950er Jahren
weitestgehend in gepflegter Originalausstattung, nicht barrierefrei

Konstruktion

Mauerwerksbau mit Hohlkörper- bzw. Massivdecken
35 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Sockel / KG	Wandfliesen
Wand	Rauputz mit Anstrich, über Küchen- und Abstellraumfenster vergraut
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Außen- und Innenfensterbänke aus Granit
Haustür	einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglausschnitten
Garagentore	Stahl-Segmenttore mit Elektroantrieb
Dach	Betondachsteine, Entwässerung aus Kupferblech Ortgänge und Kaminkopf verschiefert baujahresgemäße Zwischensparrendämmung

Besondere Bauteile

Markise	aus Stoff, ca. 5 m breit
---------	--------------------------

Innenausstattung

EG	größtenteils	übliche Raumhöhen Wandtapete Deckenpaneele glatt furnierte Türen, teilweise mit Glasausschnitt
----	--------------	---

EG	Windfang	Boden- und Treppenbelag aus Granit rauer Wandputz mit Anstrich
	Diele	Bodenfliesen
	WC / Bad	Bodenfliesen / raumhoch Wandfliesen
	WC	WC an Vorwand / Waschbecken
	Bad	Deckeneinbausports Dusche mit Glasabtrennung / Badewanne / WC an Vorwand / Waschtisch
	Kinder / Schlafen	Korkboden mit leichten Gebrauchsspuren
	Wohnen	Laminatboden
	Küche	Bodenfliesen / Einbauküche
	Abstellraum	Bodenfliesen / Anschluss für Waschmaschine
DG	allgemein	Ausbau zu abgeschlossener Wohneinheit möglich / keine Zwischenwände Drempelhöhe ca. 1,25 m, übliche Raumhöhe roher Betonboden, rohes Mauerwerk, Dachfläche unverkleidet Elektroinstallation auf Putz Zugang zum Spitzboden über Einschubleiter
KG	allgemein	Zugang von außen durch Garagen übliche Raumhöhen einfacher Wandputz mit Anstrich / Rohdecke mit Anstrich / Stahltüren Auf-Putz-Installation stellenweise Ausblühungen / Putzabplatzungen im Sockelbereich
	Garage	Betonboden mit Anstrich Ausgussbecken aus Stahl
	Keller	Klinker- bzw. Spaltenboden (vermutlich ehemaliger Schweinestall)
	Heizung	Bodenfliesen

Technik

allgemein	dem Baujahr 2002 entsprechend Zuleitungen über Haus Nr. 2
Heizung	Öl-Zentralheizung „Buderus Logano G 115“ mit Pufferspeicher Warmwasserunterstützung durch zwei Solarmodule auf Dach Öllagerung in 3 Kunststoff-Sicherheitstanks „Rotex variosafe“ in gefliesten Räumen im EG Fußbodenheizung, sonst Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitär	Regenwasserzisterne für WC-Spülungen und Gartenbewässerung

Energieeffizienz

lt. Bedarfsausweis vom 06.04.2018:
Energieeffizienzklasse E / Endenergiebedarf 142,7 kWh/(m² x a)

5.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof	Beton-Öko-Verbundpflaster (2 Stellplätze möglich)
Außentreppe	17 Steigungen Beton-Blockstufen, seitliche Böschung mit Knollschlag
Gartenwege	Betonplatten
Terrasse	Betonpflaster

Einfriedungen

zur Straße	Mäuerchen aus Pflanzsteinen / Feldsteinen
sonst	immergrüne Hecke, Stahlmattentürchen

Begrünte Flächen

Garten	Grasland, vereinzelte niedrige Bäume
--------	--------------------------------------

Sonstiges

einfacher Bleeschuppen
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar, teilweise gemeinsame Nutzung)

6 Beschreibung der Grunddienstbarkeit und des Überbaus

6.1 Grunddienstbarkeit

Lt. Herrschvermerk in Abt. I des Grundbuchs vom 29.08.2018:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an benachbartem Flurstück 177/4 (Haus Nr. 2)

Lt. Übergabevertrag des Notars Dr. jur. Reinhard Josef Zwerenz, Nidda vom 27.07.2018
(nur auszugsweise eingesehen):

Strom	gemeinsame Zähler und Hauptsicherungen in Haus 2
Wasser	Hauptanschluss auf Grundstück zu Haus 2, T-Stück zu Haus 2a
Telefon	gemeinsamer Anschluss in Haus 2
Kanal	Verlauf diverser Kanäle, Drainagen bzw. Dachentwässerungen durch beide Grundstücke

Siehe Pläne und Foto im Anhang.

Eine jederzeit freie Zutrittsmöglichkeit zum Hausanschlussraum im Haus 2 wird unterstellt.

Die explizit durch das im Grundbuch genannte Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche des Grundstücks zu Haus 2 war aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hier um den vorderen Hofbereich handelt.

6.2 Überbau

Lt. vorgenanntem Übergabevertrag besteht ein ca. 5-6 cm breiter Überbau seitens des Nebengebäudes auf Flurstück 178/2 (Haus Nr. 20). Bei einer Länge von rd. 15 m entspricht dies in etwa 1 m².

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück** in **63683 Ortenberg – Gelnhaar, Hirzenhainer Straße 2a** zum **Stichtag 24.03.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Gelnhaar</i>	<i>1657</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Gelnhaar</i>	<i>6</i>	<i>177/3</i>	<i>810 m²</i>

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert des Objekts wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	650 m²

Eine zeitliche Entwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar

Das Bewertungsgrundstück entspricht - außer in der Fläche - der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Flächenanpassung nach Empfehlung des Gutachterausschusses: $810 \text{ m}^2 / 650 \text{ m}^2 = 0,96 / 1,00 = 0,96$

Die Nachteile „unförmiger Zuschnitt“ und „Lage an Ortsdurchfahrt“ heben den Vorteil „Ausrichtung des Gartens nach Südwesten“ auf.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert x Flächenanpassung = $810 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ €/m}^2 \times 0,96 = \mathbf{42.768,00 \text{ €}}$

7.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF)	386 m²
Baupreisindex (BPI) zum 24.03.2026 (2010 = 100)	191
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr	720,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.375,20 €/m² BGF
Herstellungskosten	
Normgebäude	530.827,20 €
besondere Bauteile	5.000,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	535.827,20 €
Baukostenregionalfaktor	1,00
Alterswertminderung (linear)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,63

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)		336.805,67 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	16.840,28 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		353.645,95 €
beitragsfreier Bodenwert	+	42.768,00 €
vorläufiger Sachwert		396.413,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert		317.131,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert		307.131,16 €
	rd.	307.000,00 €

7.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnung	122	6,95	847,90	10.174,80 €
Doppelgarage	1	50,00	50,00	600,00 €
Stellplätze	2	15,00	30,00	360,00 €
Summe			927,90	11.134,80 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)				11.134,80 €
Verwaltungskosten	463,00 €			
Instandhaltungskosten	1.973,00 €			
Mietausfallwagnis	223,00 €			
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-			2.659,00 €
jährlicher Reinertrag	=			8.475,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				
1,5 % von	42.768,00 €	-		641,52 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=			7.834,28 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)				
bei Liegenschaftszinssatz	1,5 %			
und Restnutzungsdauer	44 Jahre	x		32,041
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=			251.018,17 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+			42.768,00 €
vorläufiger Ertragswert	=			293.786,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-			10.000,00 €
Ertragswert	=			283.786,17 €
	rd.			284.000,00 €

7.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung erfolgt nach dem Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Maße wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Es wurde ein 2,5 cm starker Außen- bzw. 1,5 cm starker Innenputz unterstellt.

Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 und ausgehend von der Standardstufe 3 (mittel bis gehoben) sowie der Gebäudeart (freistehend, 50% Unterkellerung / EG / nicht ausgebautes DG) angesetzt.

Besondere Bauteile

Da nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt: Herstellungskosten für Stoffmarkise: rd. 5.000 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen: lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) / gewichtetes Baujahr

Da weder Modernisierungen durchgeführt noch als getätigt unterstellt wurden, wird die rechnerische Restnutzungsdauer angesetzt. Unter Berücksichtigung des älteren Kellers wird von einem gewichteten Baujahr von 2000 ausgegangen:

Baujahr 2000 + GND 70 Jahre – Jahr des Wertermittlungstichtags = RND 44 Jahre

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen entspricht der Gebäudequalität. Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%.

Sachwertfaktor

Aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Gebäude ist unvermietet, ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete für das Wohnhaus wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Die Mieten für die Garagenplätze wurden sachverständig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Mieter umlegbare Kosten. Auf Grundlage der aktuellen ImmoWertV:

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	367,00	=	367 €	
	2 x	Garage	x	48,00	=	96 €	463 €
Instandhaltung	122 m²	Wohnfläche	x	14,40	=	1.757 €	
	2 x	Garage	x	108,00	=	216 €	1.973 €
Mietausfallwagnis	11.134,80 €	Rohrertrag	x	2%	=		223 €
Summe							2.659 €
Anteil am Rohrertrag							24%

Liegenschaftszinssatz

Da für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im aktuellen Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nur eine geringe Objektanzahl ausgewertet wurde, sind diese wenig aussagekräftig. Hilfsweise wurden die Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 hinzugezogen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Pauschale Wertminderung für gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen sowie gemeinsame Hausanschlüsse mit Haus Nr. 2 und den minimalen Überbau durch das Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück Haus Nr. 20: 10.000 €

7.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **307.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **284.000,00 €** ermittelt.

7.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und insbesondere von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren** in **vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $307.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 284.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{301.000,00 \text{ €}}$.

7.7.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für 2026 Vergleichsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% zu einer überschlägigen Werteinschätzung herangezogen werden können.

Mit den Parametern des Bewertungsobjekts

- Grundstücksgröße 810 m²
- Bodenrichtwert rd. 55 €/m²
- Wohnfläche 122 m²
- gewichtetes Baujahr 2000

ergibt sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein **Vergleichswert** von **rd. 296.000 €**

7.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**
in **63683 Ortenberg – Gelnhaar, Hirzenhainer Straße 2a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Gelnhaar</i>	<i>1657</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Gelnhaar</i>	<i>6</i>	<i>177/3</i>	<i>810 m²</i>

wurde zum **Stichtag 24.03.2026** geschätzt mit rd.

301.000,00 €

in Worten: dreihunderteintausend Euro

Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 25. März 2026



8 Schlussbemerkungen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163) geändert worden ist

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch i. d. F der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024, Nr. 212)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

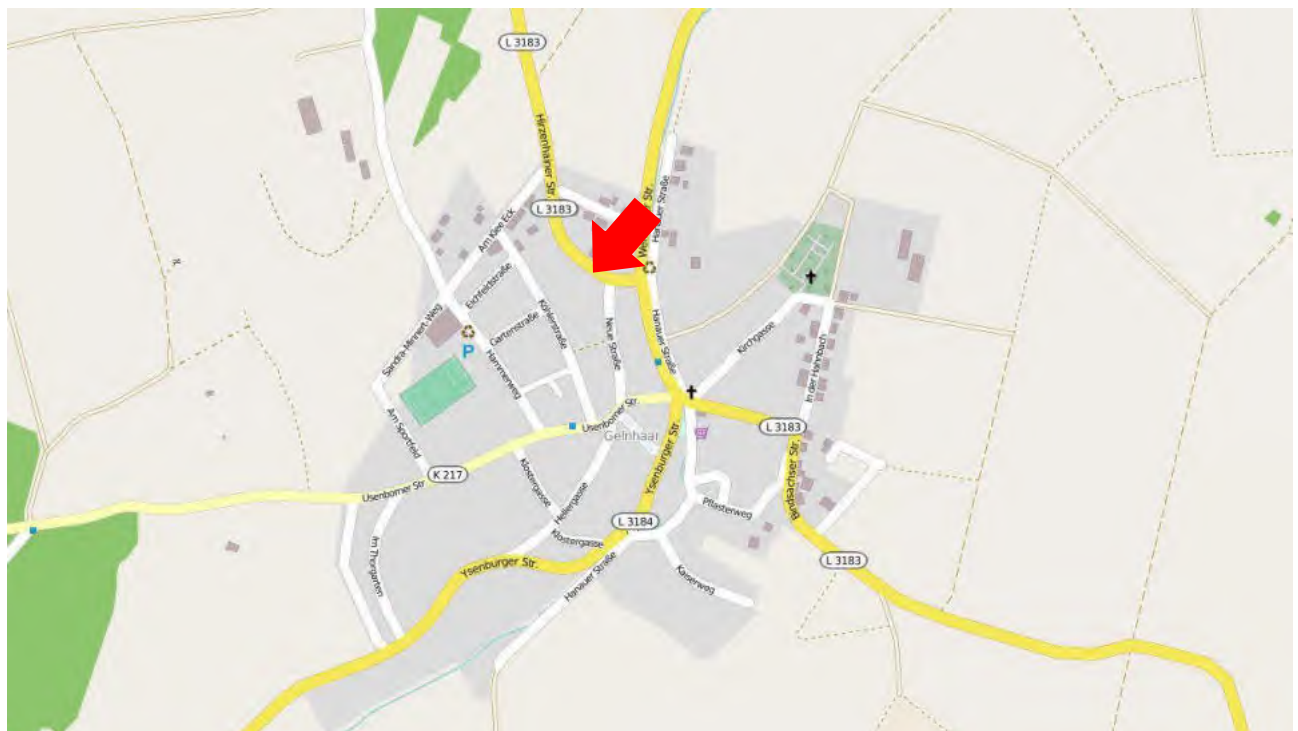
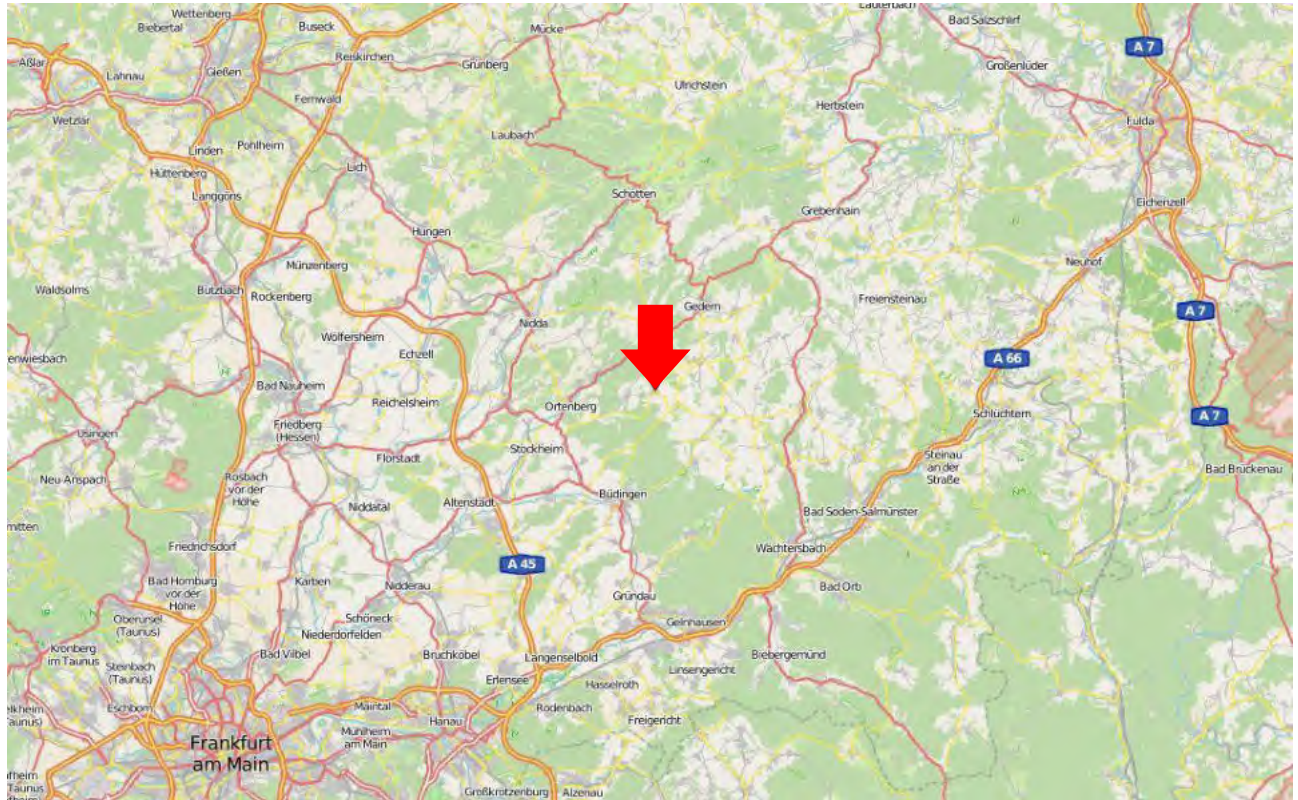
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

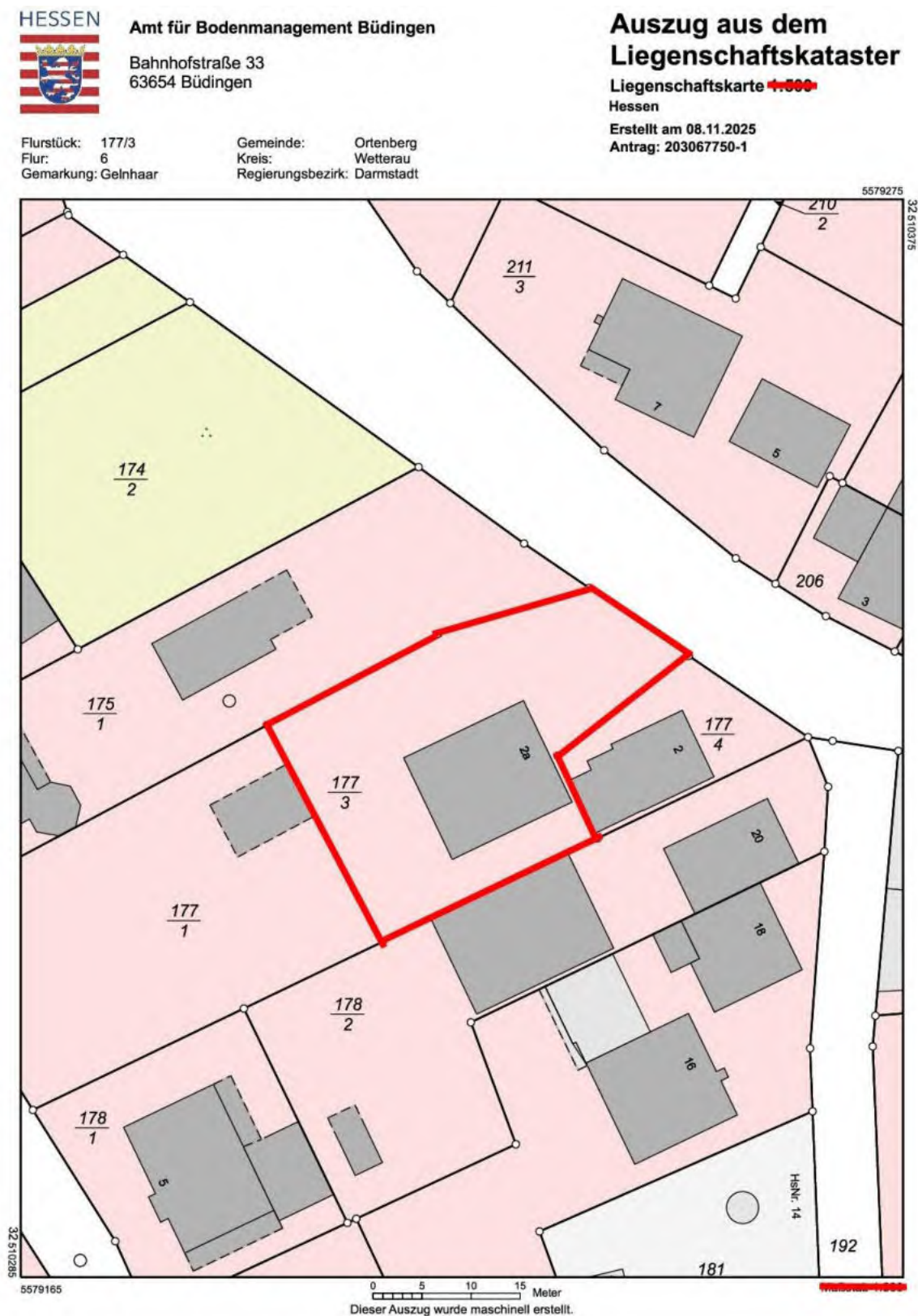
10 Anlagen

10.1 Straßenkarte und Stadtplan

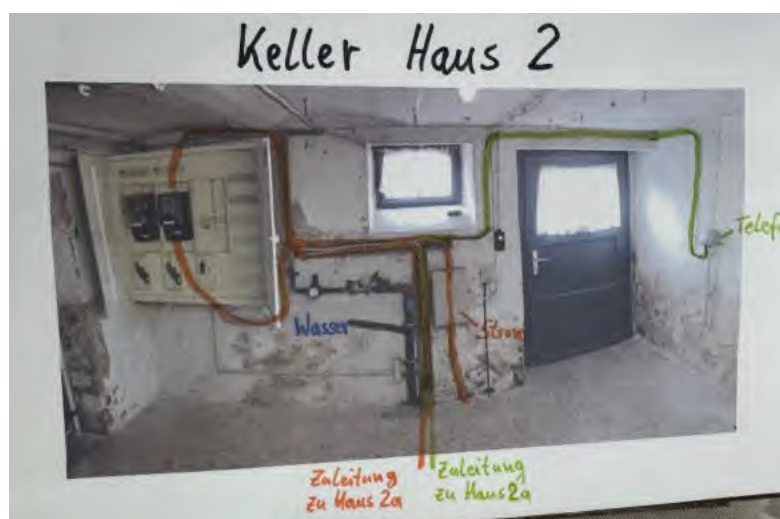
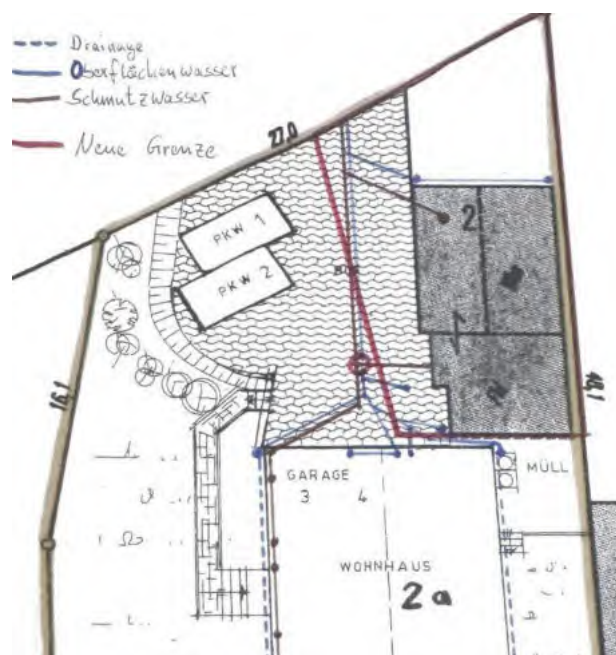
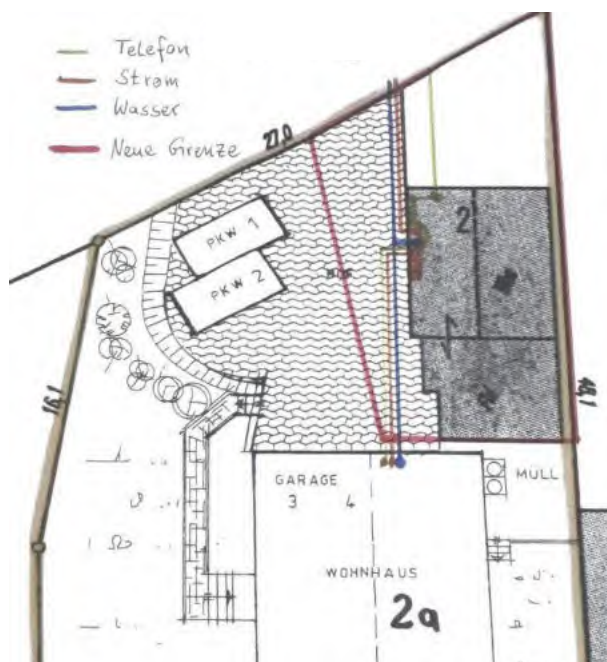


Quelle: OpenStreetMap, online

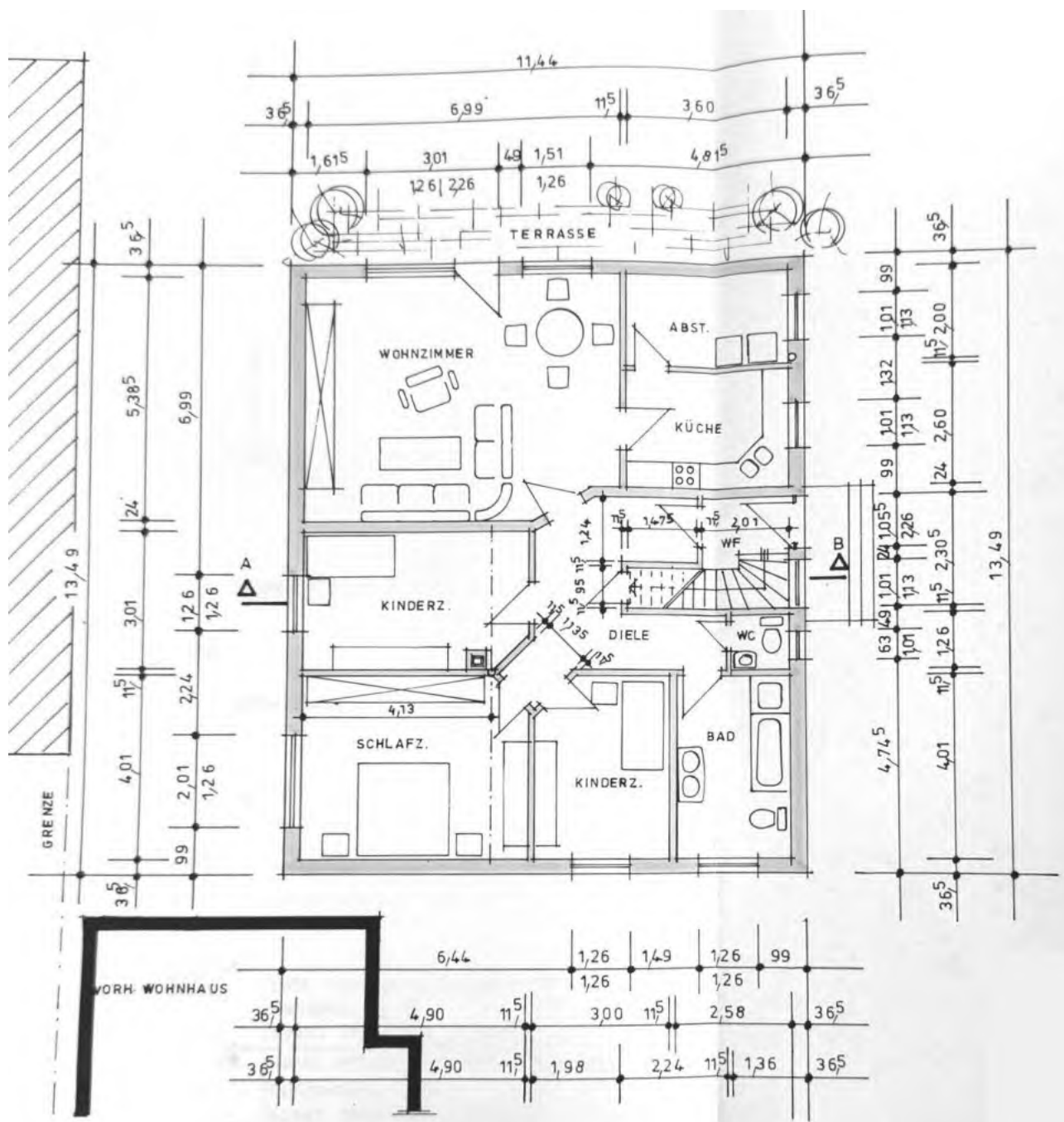
10.2 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



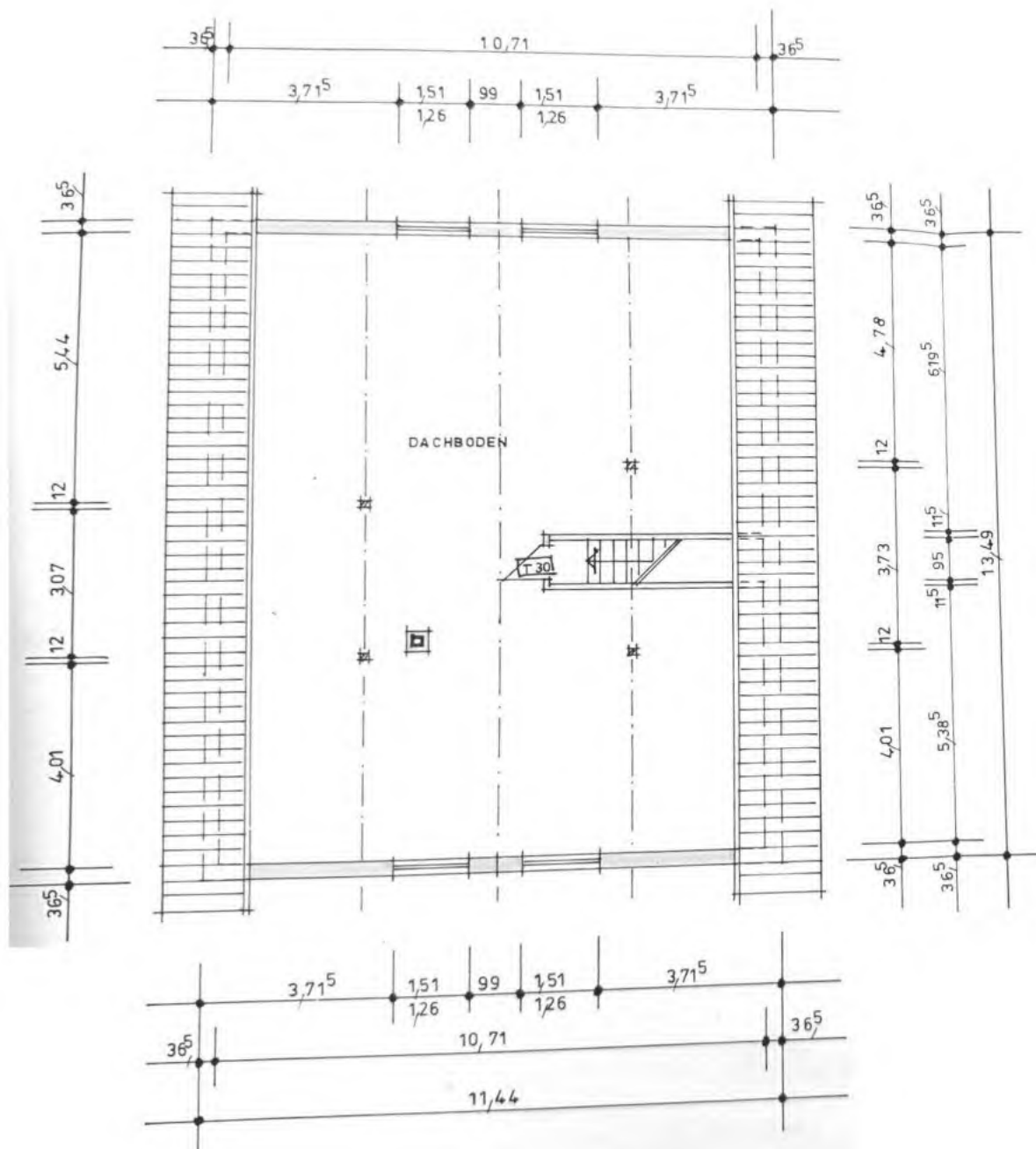
10.3 Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen (unmaßstäbliche Fotos aus Übergabevertrag)



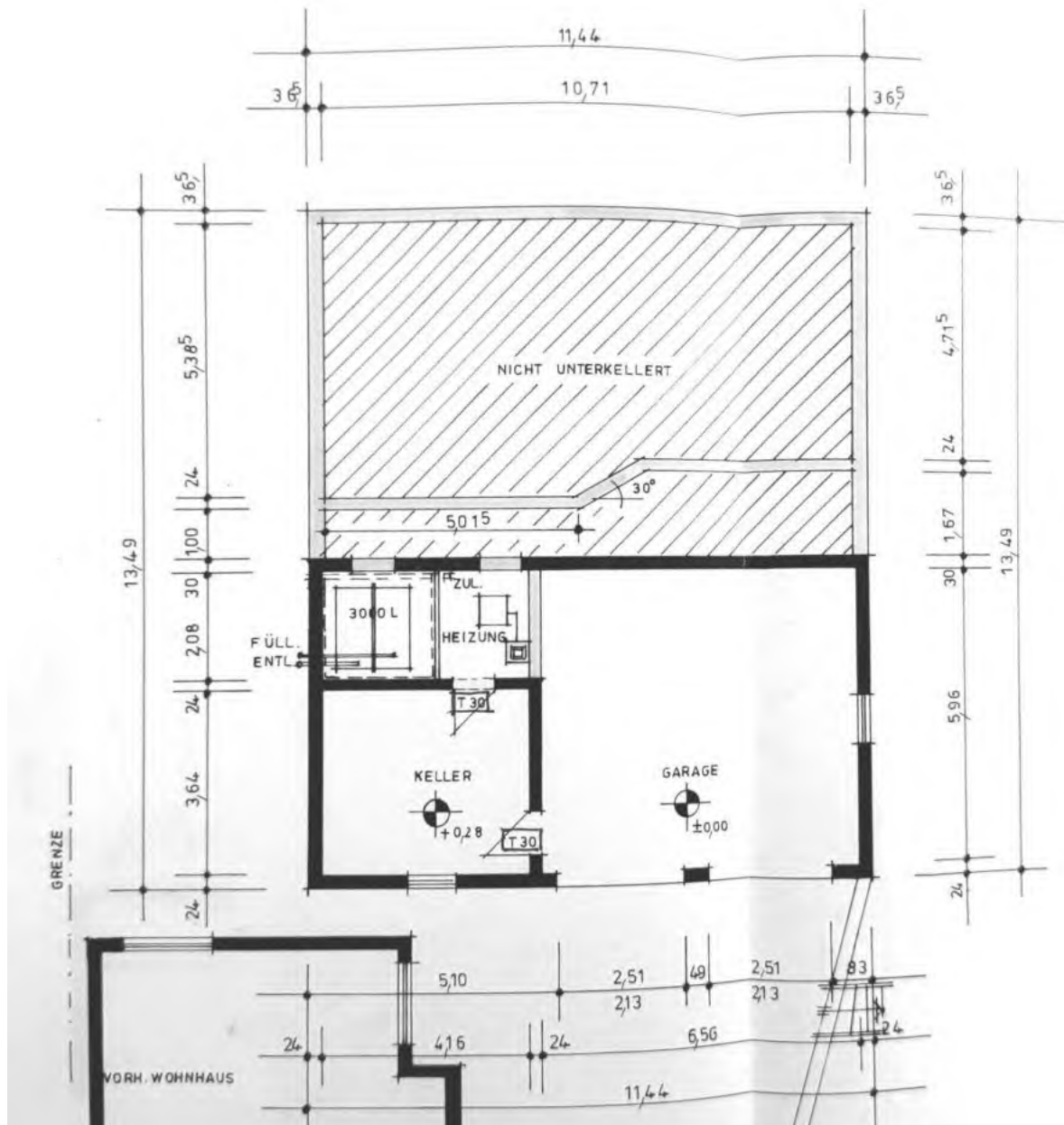
10.4 Pläne (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte)



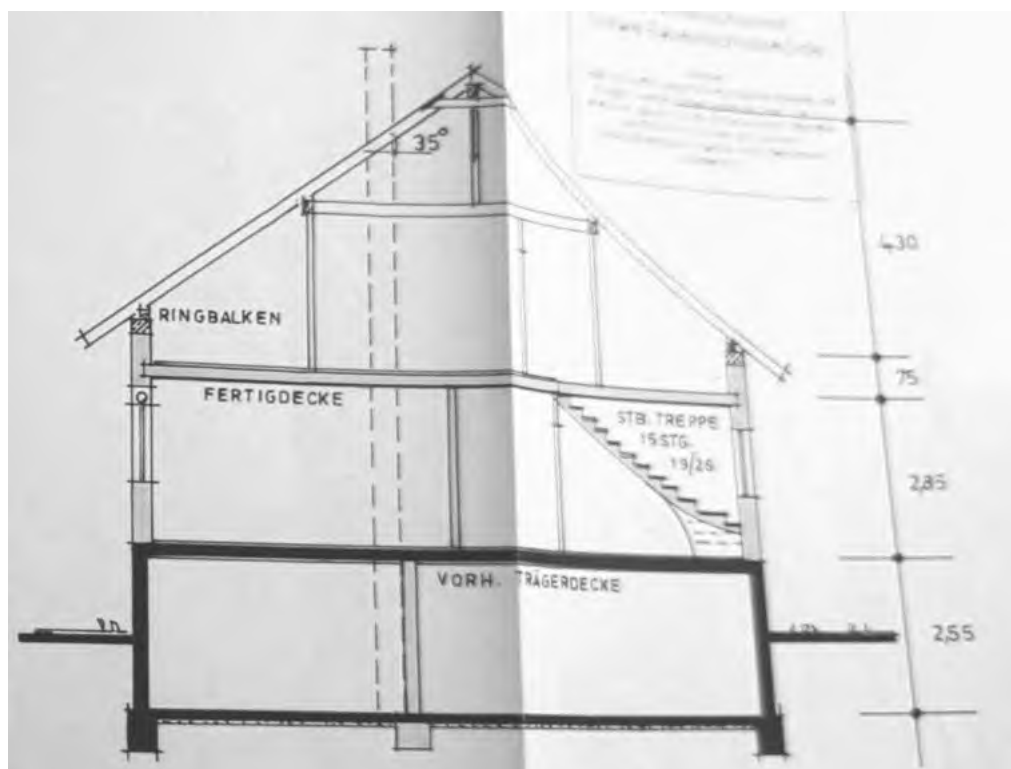
ERDGESCHOSS



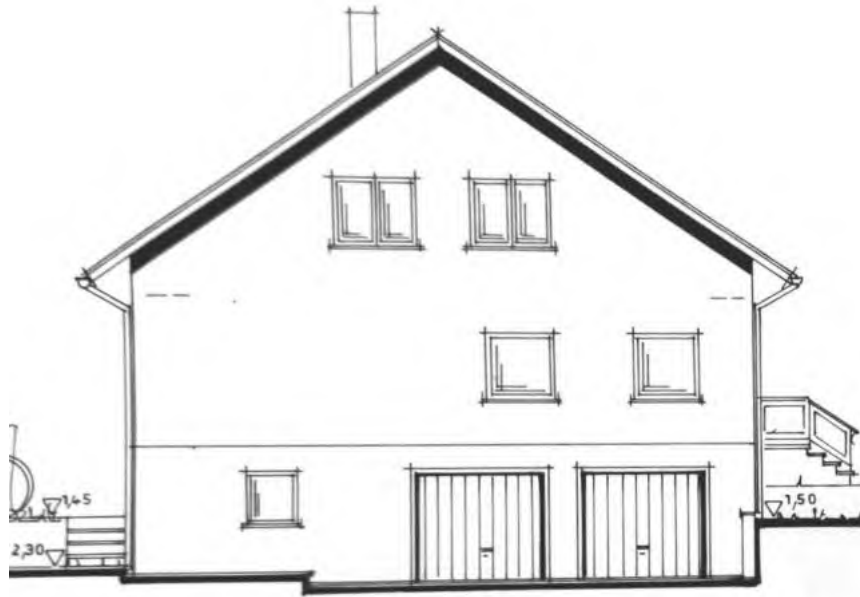
DACHGESCHOSS



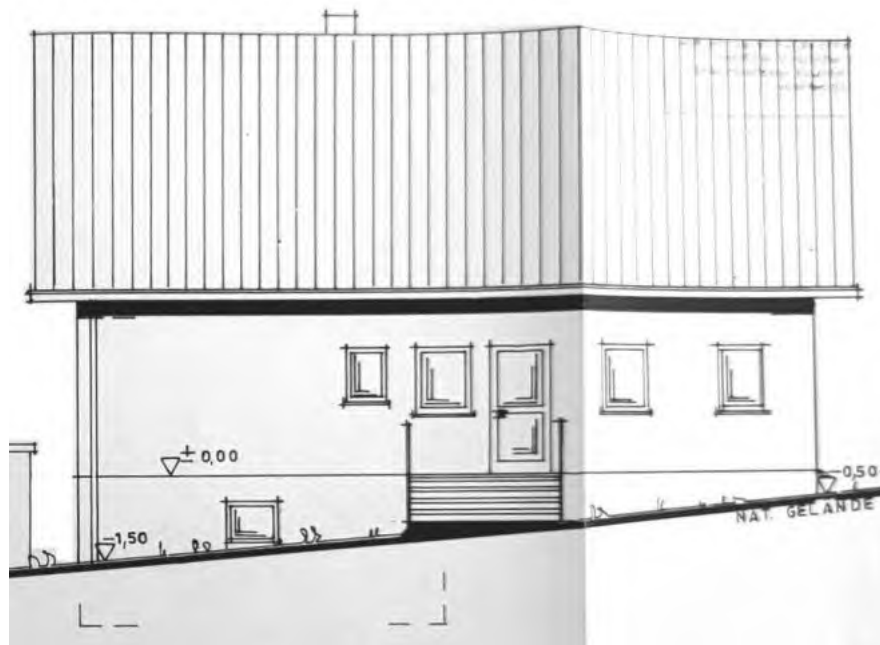
KELLERGECHOSS



SCHNITT



VON NORDOSTEN



VON NORDWESTEN



VON SÜDWESTEN



VON SÜDOSTEN

10.5 Fotos



02 – Straßenseite von Nordosten



03 – Außentreppe



04 – Hofseite von Norden



05 – Eingangsbereich



06 – Gartenseite von Westen



07 – Gartenseite von Südwesten



08 – Garten



09 – Solarmodule auf Südostseite



10 – Nachbarseite / von Süden



11 - Blechschuppen



12 + 13 – Heizungsanlage im KG

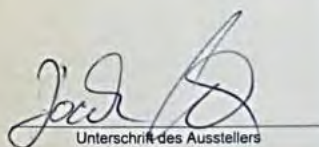
10.6 Bruttogrundflächenberechnung

	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m²)
KG	11,49	6,55	75,26
EG	11,49	13,54	155,57
DG	11,49	13,54	155,57
BGF gesamt rd.			386,00

10.7 Wohnflächenberechnung

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)	
EG	Diele	1,21	1,59		1,92	
		3,65	1,95		7,12	
		-0,67	1,15	0,50	-0,39	
		-0,78	0,78	0,50	-0,30	
		1,11	1,11		1,23	
		1,23	2,24		2,76	
	Abstellraum unter Treppe ca.					1,00
	WC	1,23	1,33			1,64
	Bad	3,98	2,55			10,15
	Kind	3,98	2,97		11,82	11,32
		-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	Schlafen	3,98	4,87		19,38	18,88
		-1,00	1,00	0,50	-0,50	
	Kind	2,98	4,87		14,51	14,01
		-1,00	0,50		-0,50	
	Wohnen	5,36	5,02		26,91	36,34
		4,69	1,93		9,05	
		0,67	1,15	0,50	0,39	
	Abstellraum	1,97	3,57			7,03
	Küche	2,57	3,57			9,17
Wohnfläche gesamt rd.						122,00

10.8 Energieausweis (relevante Seiten)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013		
Gültig bis:	05.04.2028	Registriernummer ² HE-2018-001799044
		1
Gebäude		
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Hirzenhainer Str.2a, 63683 Ortenberg	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	2002	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	251,1 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller: Jochen Volz Usenborner Str.1a 63683 Ortenberg/Gelnhaar		06.04.2018 Ausstellungsdatum
		 Unterschrift des Ausstellers
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2018-001799044

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 41,5 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

142,7 kWh/(m²·a)

149,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 149,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 122,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 142,7 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert: _____ kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Hotgenroth Software, Energieberater Professional 8.4.5