

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 31.03.2026
Az.: 7 K 03/26

GUTACHTEN

08/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einer historischen Hofreite bebaute Grundstück**
in **31209 Echzell, Hauptstraße 218**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 30.03.2026** ermittelt mit rd.

112.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 29 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	Wohnhaus	7
5.3	Neben- und Wirtschaftsgebäude	8
5.4	Außenanlagen	9
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Grundstücksdaten	10
6.2	Vorgehensweise	10
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	10
6.4	Bodenwertermittlung	11
6.5	Sachwertermittlung	12
6.6	Ertragswertermittlung	13
6.7	Erläuterungen zu den Wertansätzen	14
6.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
6.9	Verkehrswert	19
7	Schlussbemerkungen	20
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
9	Anlagen	22
9.1	Straßenkarte und Stadtplan	22
9.2	Ausschnitte aus dem Denkmalkataster	23
9.3	Liegenschaftskarte	24
9.4	Bauteilübersicht	25
9.5	Fotos Wohnhaus	26
9.6	Fotos Neben- und Wirtschaftsgebäude	27
9.7	Bruttogrundflächenberechnung	28
9.8	Wohn- und Nutzflächenberechnung	29

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	61209 Echzell Hauptstraße 218
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Echzell Blatt 2527, lfd. Nr. 43
Katasterangaben:	Gemarkung Echzell Flur 1, Flurstück 386/1 (1.241 m²)
Bebauung:	historische Hofreite: Wohnhaus mit diversen Neben- und Wirtschaftsgebäuden Baujahr 19. Jahrhundert bis ca. 1960er Jahre teilweise unterkellert, ein- bis zweigeschossig wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 159 m² Nutzfläche ca. 642 m² komplett veraltet, mehrfach schadhaft nicht barrierefrei
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2026
Bodenrichtwert:	110,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Verkehrswert:	rd. 112.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	lt. Angaben beim Ortstermin: Sohn der Eigentümerin (nur Wirtschaftsgebäude)
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen bzw. Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor (nicht erforderlich, da Denkmalschutz)
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 08.03.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.03.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- die Eigentümerin
- der Sohn der Eigentümerin

Umfang der Besichtigung: Das Wohnhaus konnte komplett, die Neben- und Wirtschaftsgebäude nur im EG besichtigt werden. Innenfotos werden auf Wunsch der Eigentümerin nicht veröffentlicht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.03.2026 (nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 12.01.2026
- Baulastauskunft vom 29.01.2026

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)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Echzell, online am 10.03.2026)
- Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA online)
- Industrial Bundle Echzell 2025 (IndustrialPort)
- 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:	Kerngemeinde Echzell
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 455
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrt:	Wölfersheim (A45)
Bahnhof:	Regionalbahnhof im Ort
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	historischer Ortskern an der Ortsdurchfahrt (L3188)
Infrastruktur im Ort:	Kitas, Grundschule, Internatsgymnasium, Geschäfte des tägl. Bedarfs, Allgemeinärzte
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	dörfliche, gewachsene Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	nahezu eben

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	nahezu rechteckig, Breite x Tiefe ca. 23 m x 54 m, Größe 1.241 m²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Landesstraße mit bituminierter Fahrbahn, gepflasterte Gehwege mit straßenbegleitendem Grün rückseitig schmaler, bituminierter Wirtschaftsweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal Telefon, Glasfaser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch eigene und 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: persönlich beschränkte Dienstbarkeit (Altenteil), bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt

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 in Rahmen der Gesamtanlage „Altstadt“

4.5.2 Bauplanungsrecht

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

4.5.3 Bauordnungsrecht

Es lagen keine Bauunterlagen vor.

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 Straßenbeitragssatzung der Gemeinde Echzell wurde mit Veröffentlichung zum 17.05.2019 aufgehoben.
Ein beitrags- und abgabefreier Zustand wird unterstellt.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und diversen Neben- und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Das Wohnhaus wird teilweise eigen genutzt bzw. steht leer.

Die Wirtschaftsgebäude sind lt. Angabe beim Ortstermin innerhalb der Familie vermietet. Verträge hierzu lagen nicht vor.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie ggf. 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.

Baujahresgemäß ist davon auszugehen, dass Bauteile aus Faserzement Asbest enthalten bzw. noch Bleirohre (Austauschpflicht seit 2026) verbaut sind.

5.2 Wohnhaus

Baujahr 19. Jahrhundert
größtenteils unterkellert / EG (in Anbau nur teilausgebaut) / OG / nicht ausgebautes DG
komplett veraltet, mehrfach schadhaft, nicht barrierefrei

Konstruktion

KG	Basalt-Bruchstein-Mauerwerk mit Stampfboden und Holzbalkendecken, teilweise nachträglich abgefangen (ehemaliger Wasserschaden unter WC)
EG – DG	größtenteils Fachwerk mit Holzbalkendecken, Gefache ausgemauert bzw. mit Lehmfüllung EG Anbau aus Ziegelmauerwerk mit Stahlkappendecke Brandwände aus Ziegelmauerwerk
Dächer	ca. 45 Grad geneigte Satteldächer auf Drempel Anbau mit Zwerchhaus
allgemein	Zustand der Holzkonstruktion unklar, da nicht einsehbar

Fassade

Wand	größtenteils schadhafter Putz in EG Anbau Sichtmauerwerk mehrfach Auf-Putz-Installation
Fenster	größtenteils Holz mit Einfachglas, Holzgewände, Holzklappläden In OG Anbau aus 1980er Jahren, Holz mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden
Haustür	Aluminium mit Drahtglas aus ca. 1960er Jahren Eingangstreppe aus Betonwerkstein-Blockstufen
Nebentüren	einfache Holztüren
Dächer	ungedämmt, stellenweise schadhaft Bieberschwanz- bzw. Ziegeldeckung Entwässerung aus Zinkblech

Innenausstattung / Technik

	größtenteils	einfachste Ausstattung Stand Vorkriegszeit bis ca. 1960er Jahre Holz-Einzelöfen, Warmwasserbereitung elektrisch
EG	Haupthaus	Raumhöhe ca. 2,30 m Flur / Küche / Hawi mit WC / Wohnen
	Anbau	Kammer (Zugang über Wohnen) / ehemalige Kleintierställe
OG	Haupthaus	Raumhöhe ca. 2,05 – 2,10 m Flur / Durchgangszimmer / Zimmer / Schlafen Wasserschaden an Decke Durchgangszimmer, Durchfeuchtung unklar
	Anbau	Stand ca. 1980er Jahre, Elektroheizung Raumhöhe ca. 2,40 m Flur / 2 hintereinander liegende Zimmer / Bad
DG	Haupthaus	Dachboden, Rohbauzustand
	Anbau	teilweise einfachste, ehemalige Gesinderäume (als nicht ausgebaut unterstellt)
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,80 – 2,00 m Lagerräume, Rohbauzustand

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine stark unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

5.3 Neben- und Wirtschaftsgebäude

Baujahr 19. Jahrhundert bis ca. 1960er Jahre
Brandwände aus Mauerwerk
Holztüren und -tore, einfache Stahltüren, einfach verglaste Holzfenster, Stallfenster
Stampfboden, Betonboden bzw. Stallboden
einfache Elektroinstallation, teilweise Trinkwasseranschluss
komplett veraltet, mehrfach schadhaft

Garage / Werkstatt

2-geschossiger, verputzter Massivbau, einfaches Stahl-Schwinger
Satteldach mit Ziegeldeckung, zum Hof teilweise ohne Regenrinne
EG Garage und Werkstatt
OG ehemalige Gesinderäume bzw. Lager, Zugang über steile Holzstiege

Milchküche

2-geschossiger, verputzter Massivbau
flaches Pultdach mit Faserzementplatten
EG ehemalige Milchküche
OG ehemaliger Hühnerstall, Zugang von außen über Leiter

Scheune mit Stalleinbauten

ein- bis zweigeschossig, Sichtmauerwerk bzw. ausgemauertes Sichtfachwerk
Zwischendecken aus Holz bzw. Ortbeton
Satteldach mit Betondachsteinen aus ca. 1980er Jahren

Maschinen / Stall

unverputzter Mauerwerksbau, teilweise mit Zwischendecke aus Holz
flaches Pultdach mit Faserzementplatten

Werkstatt / Stall

zweigeschossiger, unverputzter Massivbau
Satteldach mit Tonziegeln

Durchfahrt

vorgehängtes Pultdach mit Wellplatten

Lager zweigeschossiger Holzbau mit Holzverkleidung auf Massivkeller
Satteldach mit Tonziegeln, Fallrohr nicht angeschlossen

Stall EG massiv mit Stahlkappendecke
DG mit Drempel aus Sichtfachwerk, Satteldach mit Betondachsteinen

Garage

einfachster Mauerwerksbau mit schadhaftem Flachdach aus Beton
Anschluss an Fachwerkgiebel des Wohnhauses schadenanfällig

5.4 Außenanlagen

größtenteils befestigt (Betonpflaster, teilweise unebene Betonflächen)
Hoftor aus Stahlblech
großflächige Jauchegrube im Hof vor Scheune
ehemalige Klärgrube überbrückt
lt. Angabe beim Ortstermin eigener, derzeit ungenutzter Brunnen im Hof
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand unklar, vermutlich veraltet) werden unterstellt

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einer historischen Hofreite bebaute Grundstück** in **61209 Echzell, Hauptstraße 2018** zum **Stichtag 30.03.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Echzell</i>	<i>2527</i>	<i>43</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Echzell</i>	<i>1</i>	<i>386/1</i>	<i>1.241 m²</i>

6.2 Vorgehensweise

Lt. Verkehrswertdefinition ist die Wertermittlung auf die wirtschaftlich sinnvollste Folgenutzung abzustellen. Da das komplette Grundstück unter Ensembleschutz steht, wird davon ausgegangen, dass zumindest die äußere Form der Baukörper zu erhalten ist. Das Einholen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu möglichen baulichen Veränderungen ist nicht Bestandteil des Auftrags.

Im Gutachten wird unterstellt:

Wohnhaus:	Kernsanierung / Wohnnutzung
Neben- und Wirtschaftsgebäude:	Beseitigung akuter Schäden / gewerbliche Nutzung Abriss der Garage am Haus

6.3 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 vergleichbare Objekte 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.

6.4 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 **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	550 m²

Eine wesentliche zeitliche Entwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag ist lt. aktuellem Immobilienmarktbericht 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.

Eine Flächenanpassung ist nur für reine Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke vorgesehen.

Auch in Anbetracht eines ggf. möglichen Umbaus der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken kann der Bodenrichtwert als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 1.241 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{136.510,00 \text{ €}}$$

6.5 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Neben- / Wirtschaftsgebäude
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	504	713 m²
Baupreisindex (BPI) zum 30.03.2026 (2010 = 100)	191	191
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	694,00	250,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.325,54	477,50 €/m² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	668.072,16	340.457,50 €
besondere Bauteile	0,00	0,00 €
besondere Einrichtungen	-21.000,00	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	647.072,16	340.457,50 €
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	49	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,70	0,38
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)	452.950,51	127.671,56 €

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)		580.622,07 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	11.612,44 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		592.234,52 €
beitragsfreier Bodenwert	+	136.510,00 €
vorläufiger Sachwert		728.744,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert		510.121,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	393.765,00 €
Sachwert		116.356,16 €
	rd.	116.000,00 €

6.6 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	177	7,30	1.292,10	15.505,20 €
Neben- / Wirtschaftsgebäude	642	2,25	1.444,50	17.334,00 €
Summe			2.736,60	32.839,20 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		32.839,20 €
Verwaltungskosten	714,00 €	
Instandhaltungskosten	5.309,00 €	
Mietausfallwagnis	1.003,46 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	7.026,46 €
jährlicher Reinertrag	=	25.812,74 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
4,00 % von	136.510,00 €	-
		5.460,40 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	20.352,34 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	4,00 %	
und Restnutzungsdauer	31 Jahre	x
		17,604
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	358.282,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	136.510,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	494.792,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	393.765,00 €
Ertragswert	=	101.027,52 €
	rd.	101.000,00 €

6.7 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 / Wohn- und Nutzfläche

Die Außenmaße der Gebäude wurden mittels Meßwerkzeug aus BORIS Hessen (online) entnommen, die zugehörigen Wohn- bzw. Nutzflächen nach ihren üblichen Anteilen an der Grundfläche angesetzt.

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 angesetzt. Nach unterstellter Komplettmodernisierung des Wohnhauses wird von einem durchschnittlichen Standard von 3,0 (mittel bis gehoben) ausgegangen.

Besondere Einrichtungen

Fehlender Ausbau in EG Anbau: ca. $34 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €/m}^2$ (Stand 2010) $\times 1,91$ (Baupreisindex) = rd. 21.000 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen: lineare Alterswertminderung

GND Wohnhaus 70 Jahre / GND Neben- und Wirtschaftsgebäude 40 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) / fiktives Baujahr

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Gebäudealter. Sie kann durch Modernisierungen verlängert, die Gebäude somit verjüngt werden.

Da die verwendeten wertrelevanten Daten (Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz) aus durchschnittlichen, schadenfreien Objekten ohne Besonderheiten abgeleitet wurden, wird unterstellt:

Wohnhaus:

Zur weiteren wirtschaftlichen Nutzung ist eine Komplettmodernisierung erforderlich. Hier werden die nach der Punktrastermethode maximal 20 möglichen Modernisierungspunkte angesetzt.

Die lt. Modell vorgesehenen Punkte zur Verbesserung der Grundrissgestaltung dienen hier als Sicherheit zur Beseitigung nicht einsehbarer Schäden an der Konstruktion.

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschoßdecke	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Gesamtpunktzahl	20

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren und ein fiktives Baujahr 2005.

Neben- / Wirtschaftsgebäude:

Nach Beseitigung akuter Schäden wird eine weitere Nutzung als Lagerräume unterstellt. Die zusätzliche Zufahrt von der Rückseite ermöglicht eine separate Vermietung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anbetracht der Gebäudesubstanz pauschal auf 15 Jahre geschätzt.

Für das Ertragswertverfahren wurde die Restnutzungsdauer nach Anteilen am Rohertrag gewichtet.

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen liegt deutlich unter der Gebäudequalität nach unterstellter Modernisierung. Durchschnittlicher Ansatz für Wohnhausgrundstücke lt. Bewertungsmodell: 5% / Gewählter Ansatz 2%

Sachwertfaktor

Für vergleichbare, gemischt genutzte Objekte wurde kein Sachwertfaktor veröffentlicht. Der gewählte Ansatz entspricht dem üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss verwendeten Wert für Hofreiten.

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.

Ein örtlicher Mietspiegel bzw. Mietverträge existieren nicht.

Die angesetzte Miete für das (fiktiv modernisierte) Wohnhaus wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz für Wohngebäude abgeleitet wurde.

Die angesetzten Mieten für die Neben- und Wirtschaftsgebäude wurden abgeleitet aus: Industrial BundleEchzell 2025 (IndustrialPort) und Immobilienmarktbericht 2025 des AfB Büdingen.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	367,00	=	367,00 €	
	17.334,00 €	Rohertrag Gewerbe	x	2%	=	346,68 €	714 €
Instandhaltung	177 m²	Wohnfläche	x	14,40	=	2.548,80 €	
	642 x	Nutzfläche	x	4,30	=	2.760,60 €	5.309 €
Mietausfallwagnis	15.505,20 €	Rohertrag Wohnen	x	2%	=	310,10 €	
	17.334,00 €	Rohertrag Gewerbe	x	4%	=	693,36 €	1.003 €
Summe	32.839,20					7.026 €	
Anteil am Rohertrag							21%

Liegenschaftszinssatz (p)

Der verwendete Liegenschaftszinssatz (p) setzt sich aus Anteilen der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhaus- bzw. mit Lagergebäuden bebauten Grundstücke zusammen.

Bereich Wohnen:

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 (IMB) Südhessen 2025 hinzugezogen. Ansatz Wohnen: 2%

Bereich Neben-/ Wirtschaftsgebäude (unterstellte Folgenutzung: einfache Lagerflächen):

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte veröffentlicht. IMB Südhessen 2025: für Produktions- und Lagerimmobilien im Bodenrichtwertbereich bis 300 €/ m²: 4,8 %
IndustrialBundle Echzell 2025: p für Grundstücke mit einfachen Lagerflächen: 8,3%
Gewählter Ansatz: 6%

Bei einer Gewichtung nach Anteilen am Rohertrag ergibt sich ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rd. 4%

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.

Es wird unterstellt, dass die in der Beschreibung aufgeführten Schäden im Rahmen der folgend unterstellten Maßnahmen beseitigt werden.

Modernisierungsbesonderheiten Wohnhaus (überschlägig nach Modell Sprengnetter):			
Pauschalsatz Komplettsanierung (20 Modernisierungspunkte)			
incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	1.330,00	€/m² WoFI
10% Zuschlag für ggf. erhöhte Anforderungen durch Denkmalschutz	+	133,00	€/m² WoFI
	=	1.463,00	€/m² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,91	
	=	2.794,33	€/m² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	0,88	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	0,93	
		2.286,88	€/m² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca.	50% =	1143,44	€/m² WoFI
ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	x	0,90	
Erstnutzungs- und Gestaltungsvorteil	x	0,90	
		926,19	€/m² WoFI
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50% =	1.143,44	€/m² WoFI
		2.069,63	€/m² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 20 Modernisierungspunkten	-	191,00	€/m² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x	1.878,63	€/m² WoFI
		177	m²
Wertminderung rd.		332.517,00	€

Denkmalschutz:			
Für materialgerechte Erhaltung fallen bis zu 10% erhöhte Bewirtschaftungskosten an. Diese werden über die Restnutzungsdauer kapitalisiert: Da das Bewertungsobjekt lediglich unter Ensembleschutz steht und für das Wohnhaus eine Komplettmodernisierung unterstellt wurde, erscheint der folgende Ansatz angemessen:			
Jahresrohertrag Wohnen		15.505,20	€
erhöhte Bewirtschaftungskosten	x	3%	
Barwertfaktor	x	17,604	
Wertminderung rd.		6.824,00	€

Mietabweichungen durch WMR:			
Jahresrohertrag Wohnen		15.505,20	€
Bewirtschaftungskosten	21% -	3.317,58	€
Jahresreinertrag Wohnen		12.187,62	€
Abschlag am Vergleichsmietwert	x	10%	
Barwertfaktor	x	17,604	
Wertminderung rd.		21.455,00	€

Sonstiges:			
Pauschaler Ansatz für zeitnah erforderliche Schadensbeseitigungen an Neben- und Wirtschaftsgebäuden		20.000,00	€
Rückbau Garage am Wohnhaus		2.000,00	€
ca. 1 Jahr Mietausfall während Komplettmodernisierung des Wohnhauses			
Reinertrag Wohnen - 10% Mietabweichung		10.968,86	
Wertminderung rd.		32.968,86	€

BOG GESAMT rd.	-	393.765,00	€
-----------------------	---	-------------------	----------

6.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **116.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **101.000,00 €** ermittelt.

6.8.2 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:

$116.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 101.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 112.000,00 \text{ €}.$

6.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einer historischen Hofreite bebaute Grundstück**
in **61209 Echzell, Hauptstraße 218**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Echzell</i>	2527	43	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Echzell</i>	1	386/1	1.241m ²

wurde zum **Stichtag 30.03.2026** geschätzt mit rd.

112.000,00 €

in Worten: einhundertzwölftausend 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 31. März 2026



7 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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 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)

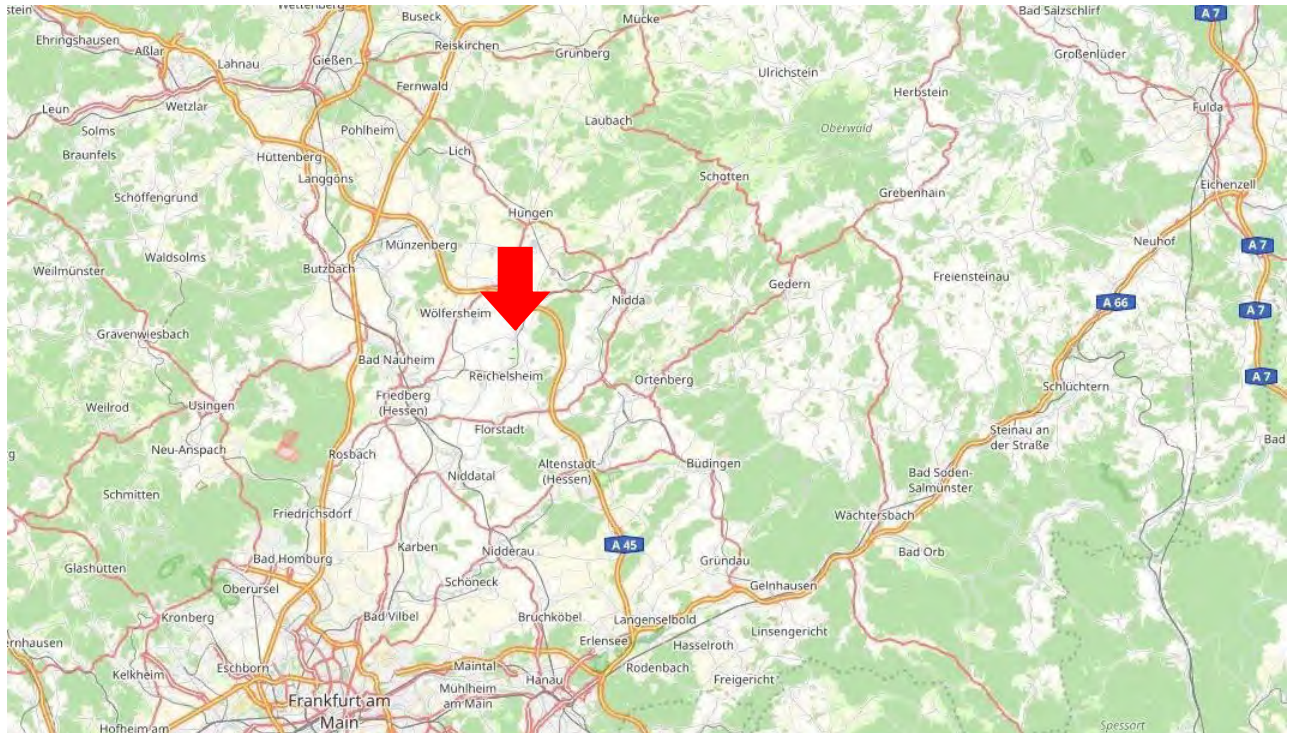
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

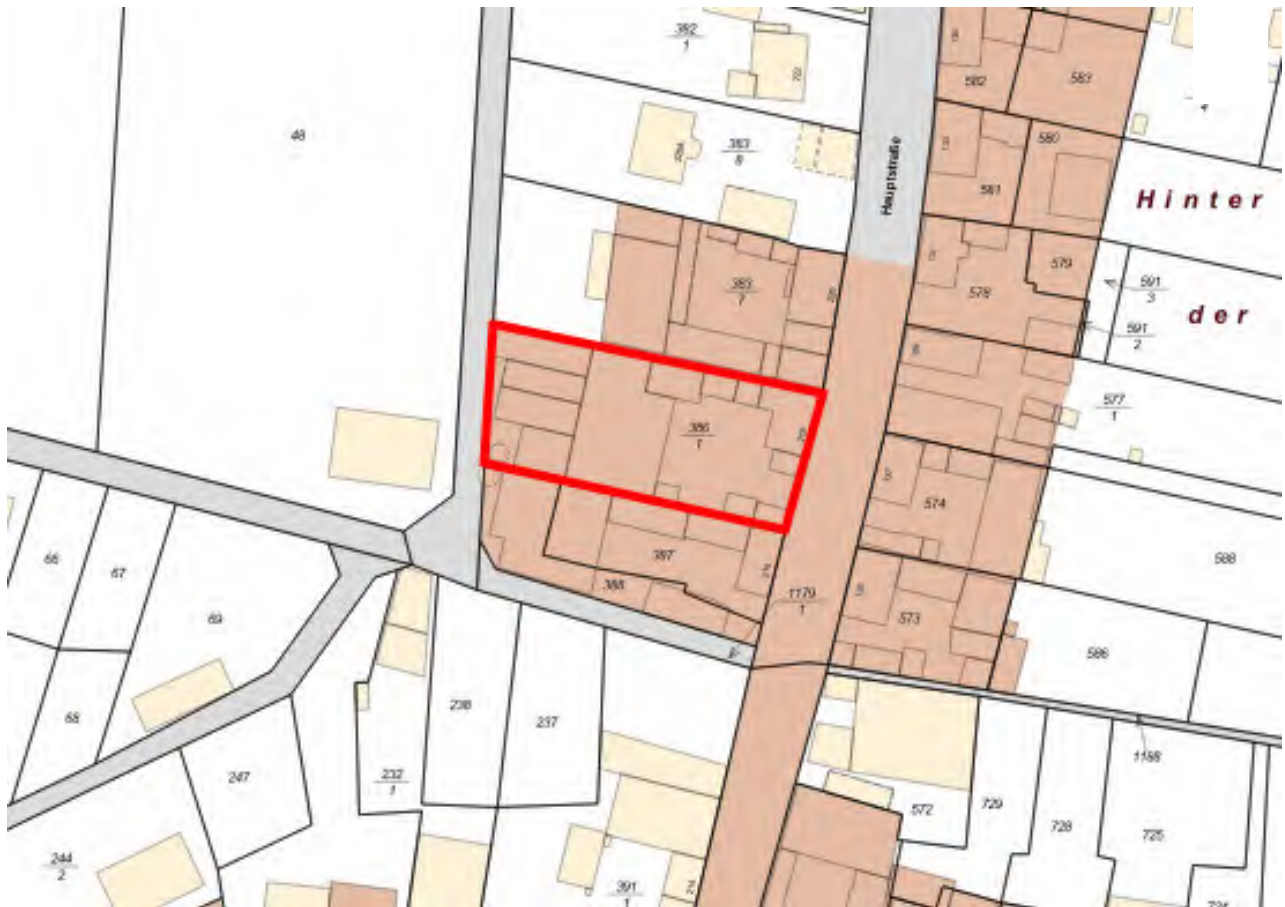
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Ausschnitte aus dem Denkmalkataster (unmaßstäblich, markiert)



Wetteraukreis Echzell

Gesamtanlage Altstadt

Gesamtanlage

Gemeinsam mit dem historischen Kern in der Gegend der Kirche bilden die Hauptstraße und die Bisserstraße das Rückgrat einer beidseitig geschlossenen Gesamtanlage, besetzt mit gut erhaltenen Fachwerkhofreiten vor allem des 18. Jhs. in geschlossener (Hüttenberger Typus) und offener Ausprägung (Hakenhofreite). In den Seitenstraßen sind teilweise noch die Wohngebiete abzulesen, wo die Kleinbauern und Tagelöhner ihre Wohn- und Produktionsstätten errichteten. Neben dem alten Ortskern um die Kirche mit der heute noch ablesbaren Befestigung (Haingraben) bildet die ursprüngliche mittelalterliche Burganlage in ihrer barocken Umformung mit Park den zweiten ortsgeschichtlichen und ortsbildlichen Schwerpunkt.

Die Hauptstraße wird bestimmt durch die Abfolge von alternierenden quergestellten Hüttenberger Haustypen bzw. L-förmigen Hofreiten. Insgesamt durch geschlossene bzw. im Oberteil vergitterte Tore abgeschlossen. Reizvolle Anlage mit Bauten des frühen 19. Jhs., die das Straßenbild bestimmen. Es kommen neben dem Hüttenberger Typus in giebelständiger Bauweise auch Häuser vor wie Nr. 220 oder Nr. 125 u. 127: fünfachsig, regelmäßig mit mittlerem Treppenaufgang mit drei Stufen, rechts und links je ein Fensterpaar, im Obergeschoß fünf Fenster, traufständig. Ein Haustyp der Biedermeierzeit. Hollergasse und Bäckergasse sind mit reizvollen giebelständigen, kleinen Hofreiten typische Kleinbauern- und Landarbeitergebiete des 18./19. Jhs. Sie sind aus siedlungs- und sozialgeschichtlichen Gründen von Interesse.

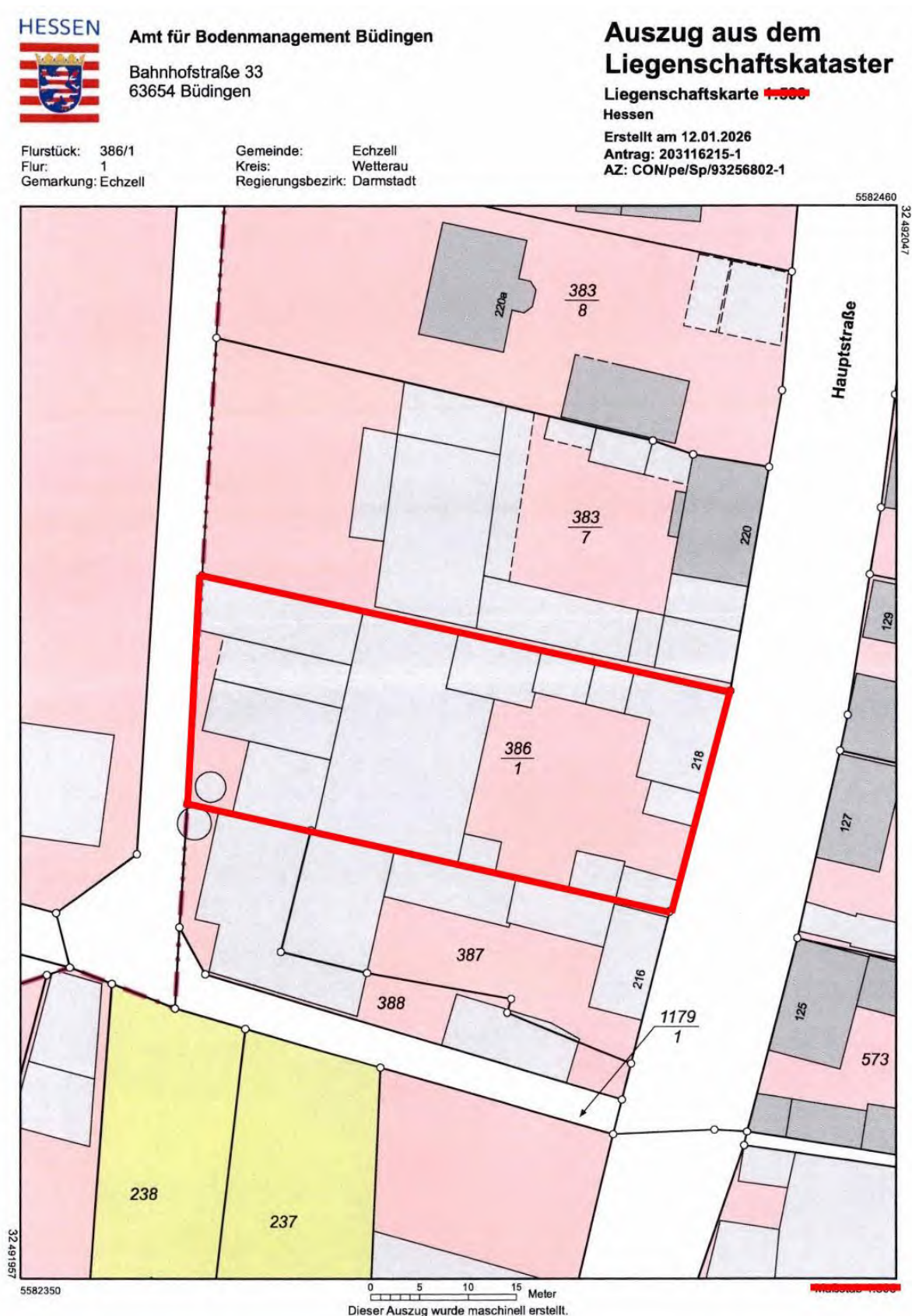
Nach Westen weitet sich die Lindenstraße im Bereich der Hsrm. 21 resp. 24 blasenförmig auf und bildet einen kleinen Platz. Darauf, gerahmt von zwei großen Linden, Kriegerdenkmal 1870/71 - bezeichnet an allen vier Seiten mit Namen. Sockelinschrift: "Gewidmet von den dankbaren Bewohnern Echzells."

Im nördlichen Teil der Hauptstraße kommen neben dem Hüttenberger Typus in giebelständiger Bauweise auch traufständige klassizistische Häuser vor, wie das Haus Nr. 220 oder das Haus Nr. 125 u. 127; fünfachsig, regelmäßig mit mittlerem Treppenaufgang. Außerdem eine Reihe von kleinen giebelständigen Häuschen zu fünf Achsen mit überhängendem Zwerchhaus.

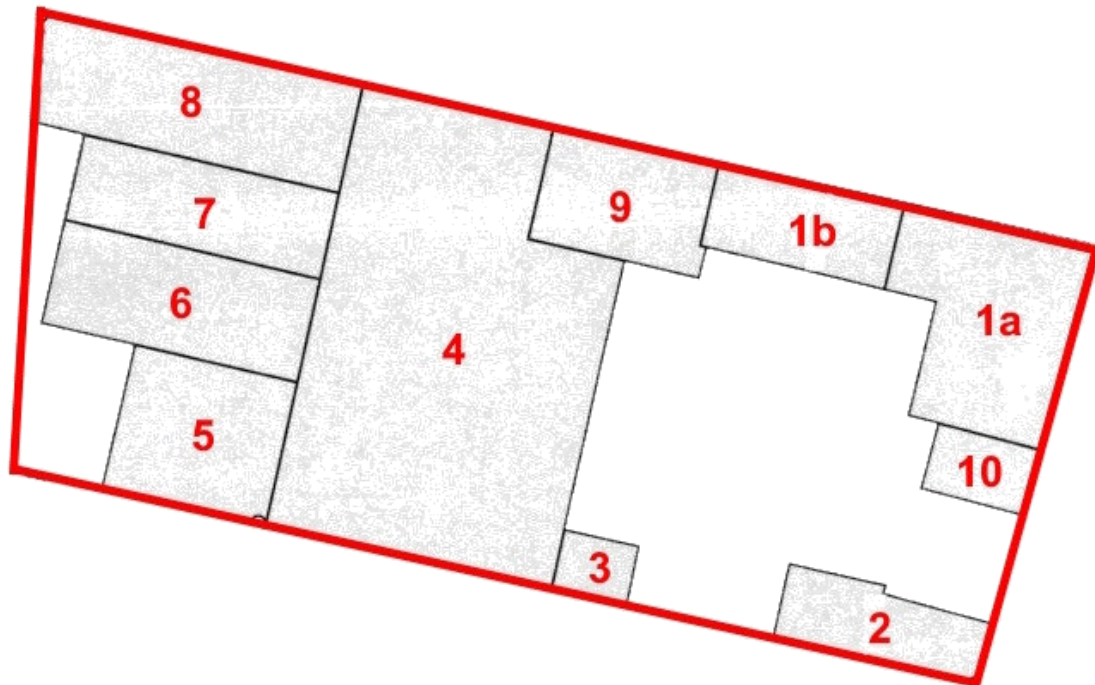
Als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Quelle: DenkXweb, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



9.4 Bauteilübersicht (unmaßstäblich)



WOHHAUS:

1a – Haupthaus

1b – Anbau

NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

2 – Garage / Werkstatt

3 – Milchküche

4 – Scheune mit Stalleinbauten

5 – Maschinen / Stall

6 – Werkstatt / Stall

7 – Durchfahrt

8 – Lager

9 - Stall

10 - Garage

9.5 Fotos Wohnhaus



02 + 03 – Hofansichten Anbau und Haupthaus mit Garage



04 + 05 – Straßenansichten Haupthaus mit Garage



06 – Eingangsbereich



07 – Detail Fenster

9.6 Fotos Neben- und Wirtschaftsgebäude



08 – Garage / Werkstatt



09 – Milchküche



10 – Scheune / Stall Hofseite



11 - Lager Rückseite



12 – Detail Entwässerung



13 – Gesamtansicht Rückseite

9.7 Bruttogrundflächenberechnung

	Geschosse	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	BGF (m²) rd.	
WOHNHAUS						
1a - Hauptbau	KG / EG / OG / DG	10,50	7,00	4		294,00
1b - Anbau	KG ca.	4,50	6,75		30,38	
	EG	4,50	12,50		56,25	
	OG	5,00	12,50		62,50	
		-0,50	2,50		-1,25	
	DG	5,00	12,50		62,50	210,38
WOHNHAUS gesamt rd.						504,00
NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE (jeweils nur EG wertrelevant)						
2 - Garage / Werkstatt		3,50	5,75		20,13	40,13
		4,00	5,00		20,00	
3 - Milchküche		3,00	4,00			12,00
4 - Scheune mit Stalleinbauten		23,00	15,00		345,00	315,00
		-6,00	5,00		-30,00	
5 - Maschinen / Stall		7,50	8,75			65,63
6 - Werkstatt / Stall		5,50	13,50			74,25
7 - Durchfahrt		4,50	13,50			60,75
8 - Lager		5,50	16,50			90,75
9 - Stall		6,00	9,00		54,00	54,75
		0,50	1,50		0,75	
NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE gesamt rd.						713,00
ABRISS						
10 - Garage		3,50	5,25			18,38
ABRISS rd.						18,00

9.8 Wohn- und Nutzflächenberechnung

WOHNHAUS		Bruttogrundfläche ausgebaut (m²) ca.	20% Konstruktions- anteil (m²) ca.	aGFR WoFIV (m²)	Faktor WMR	aGFR WMR (m²)
1a - Hauptbau	EG	73,50	14,70	58,80		58,80
	OG	73,50	14,70	58,80	0,85 (E1)	49,98
1b - Anbau	EG	12,38	2,48	9,90	0,85 (E2)	8,42
	OG	61,25	12,25	49,00	0,85 (E2)	41,65
WOHNFLÄCHE gesamt rd.				177,00		159,00

E1 - Raumhöhe 2,05 - 2,10 m

E2 - Durchgangsräume / gefangene Räume

Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:

$$k = \frac{\text{aGF WMR}}{\text{aGF WoFIV}} = \frac{159,00}{177,00} = 0,90$$

Dies entspricht einem Abschlag am Vergleichsmietwert von rd.

10%

NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE (jeweils nur EG wertrelevant)	Bruttogrundfläche (m²) ca.	10% Konstruktions- anteil (m²) ca.	Nutzfläche (m²) ca.
2 - Garage / Werkstatt	40,13	4,01	36,12
3 - Milchküche	12,00	1,20	10,80
4 - Scheune mit Stalleinbauten	315,00	31,50	283,50
5 - Maschinen / Stall	65,63	6,56	59,07
6 - Werkstatt / Stall	74,25	7,43	66,83
7 - Durchfahrt	60,75	6,08	54,68
8 - Lager	90,75	9,08	81,68
9 - Stall	54,75	5,48	49,28
10 - Garage (Abriss)	0,00	0,00	0,00
NUTZFLÄCHE gesamt rd.			642,00