

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 23.10.2025

Az.: 7 K 18/25

GUTACHTEN

GG 033/2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
des im Wohnungsgrundbuch von Schotten, Blatt 4080 eingetragenen
125/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten
Grundstück in 63679 Schotten, Parkstraße 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
17.10.2025 ermittelt mit rd.

102.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum	10
4.2.1	Gebäude	10
4.2.2	Außenanlagen	11
4.3	Wohnungseigentum Nr. 6	12
4.4	Teilungserklärung / Sonstiges	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	13
5.4	Bodenwertermittlung	14
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
5.5	Vergleichswertermittlung	16
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	16
5.5.2	Vergleichswert	16

5.6	Ertragswertermittlung	18
5.6.1	Ertragswertberechnung	18
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	20
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	20
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	20
5.7.4	Verkehrswert	21
5.7.5	Fragen des Gerichts	21
6	Schlussbemerkungen	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
7.3	Verwendete fachspezifische Software	23
8	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Parkstraße 9 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 3 Nr. 162/9 mit 2.320 m²
Bebauung:	Hotel mit ca. 46 Zimmern (seit Anfang 2025 außer Betrieb) / Getränkemarkt / 5 Wohnungen Baujahr 1994 größtenteils in modernisierungsbedürftiger Originalausstattung
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 125/10.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6
Standard:	3,0 (Wohnung)
Besichtigung:	Sondereigentum konnte vollständig besichtigt werden, vom Gemeinschaftseigentum lediglich Treppenhaus und Fassade
Bodenrichtwert:	60 €/m² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2025
Verkehrswert:	102.000,00 € in Worten: Hundertzweitausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Gebäude mit Hotel, Getränkemarkt und 5 Wohnungen
Objektadresse:	Parkstraße 9 63679 Schotten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schotten, Blatt 4080, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schotten, Flur 3, Flurstück 162/9, Fläche 2320 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss Büdingen vom 26.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungstichtag:	17.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	17.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Sondereigentum (Wohnung 6) konnte komplett besichtigt werden, vom Gemeinschaftseigentum konnten lediglich das zu den Wohnungen führende Treppenhaus und die Fassade des Gesamtgebäude besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker • die Zwangsverwalterin und ihr Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 15.9.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.9.2025 (Aufschrift, Bestandsverzeichnis, Abteilung II) • Baulastenauskunft (ohne Datum) • Gerichtsbeschlüsse vom 28.7. und 26.9.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) • Berechnung der Wohnflächen • Mietwertkalkulator Hessen vom 23.10.2025 • Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss) • Bebauungsplan (Stadt Schotten)

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von
- Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Berechnungen der Wohnflächen
 - Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
 - Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schotten (ca. 10635 Einwohner); Stadtteil Schotten (ca. 4.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Fulda <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 276, B 455 <u>Autobahnzufahrt:</u> Wölfersheim A 45 (ca. 23 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Nidda (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Stadtmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 50 m entlang Parkstraße;

mittlere Tiefe:
ca. 57 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 2320,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 30.09.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schotten,
Blatt 4080, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück-
sichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht be-
kannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft (ohne Datum) vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Festplatz + Freizeitpark", in Kraft getreten am 29.8.1993, folgende Festsetzungen: SO = Sondergebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise
---------------------------------	---

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Der beitragsrechtliche Zustand wurde nicht geprüft

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 4+5);
Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit einem Hotel, einem Getränkemarkt und 5 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die zu bewertende Wohnung ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Heizungsanlage und der Öltank konnten nicht besichtigt werden.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum

4.2.1 Gebäude

Baujahr 1994

Hotel mit ca. 46 Zimmern (seit Anfang 2025 außer Betrieb) / Getränkemarkt / 5 Wohnungen,
nicht unterkellert, ein- bis viergeschossig
größtenteils in modernisierungsbedürftiger Originalausstattung
ungepflegter Allgemeindruck, nicht barrierefrei

Konstruktion

Massivbau (Mauerwerk / Skelettbauweise) mit Betondecken und -treppen
Flachdach bzw. 45 Grad geneigte Sattel- und Walmdächer mit Zwerchhäusern

Fassade

Wand Rauputz mit Anstrich, mehrfach mit Wasserschlieren
Sockel aus farbig abgesetztem Glattputz, stellenweise mit Ausblühungen
stellenweise verzinkte Rankgitter

Fenster/Eingangstüren Wohnungen
Kunststoff mit Isolierglas
Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium
größtenteils ohne Rollläden

Nebentüren Stahl

Dächer allg. vermutlich baujahresgemäße Dämmung
Entwässerung aus Zinkblech, Blitzschutz

Flachdach extensiv begrünt, Terrassen mit Betonplatten
lt. Angabe beim Ortstermin Wasserschäden an Decke Getränkemarkt
durch fehlerhafte Dachabdichtung

Steildächer Betondachsteine
beschichteten Faserzementplatten an Kaminkopf und Zwerchhäuser Wohnen
Holz im Außenbereich mehrfach verwittert

Besondere Bauteile

Vordächer vorgehängte Stahlkonstruktionen mit teilweise defektem Drahtglas

Fluchttreppen verzinkte Stahlkonstruktionen

Gang vor Wohnungen

auskragende Betonplatten auf stellenweise rostenden Stahlstützen
Belag aus Betonplatten, verputzte Massivbrüstung

Innenausstattung (soweit besichtigt)

Treppenhaus zu Wohnungen

Eingang direkt neben Mülltonnenplatz
verwohnt

Boden- und Treppenbelag aus Granit
Stahlgeländer mit mehrfach abgenutztem Anstrich
Glasfasertapete mit Anstrich

Haustechnik

konnte nicht besichtigt werden

lt. Angaben beim Ortstermin:

Öl-Zentralheizung aus Baujahr mit Erdtank

nach Nutzungseinheiten getrennte Zähler für Strom, Wasser und Heizung

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

4.2.2 Außenanlagen

größtenteils, bituminiert bzw. gepflastert, einzelne Pflanzrabatte

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

4.3 Wohnungseigentum Nr. 6

lt. Angaben beim Ortstermin seit mindestens 15 Jahren leerstehend
Zugang über Außengang, darunter Anlieferung und Kühlung Getränkemarkt (Geräuschbelästigung)
in OG 1 unschöner Ausblick auf Unterseite Dach (Kochen) bzw. Flachdach (Wohnen)

Innenausstattung

größtenteils	Raumhöhe ca. 2,30 m, Drenpelhöhe im OG 2 ca. 1,00 m Teppichboden / Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke Innenfensterbänke glatt beschichtete Türen (mehrfach schleifend) in Stahlzargen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
OG 1 Windfang	Feinsteinzeug-Fliesen Schloss der Wohnungseingangstür defekt
WC	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen Handwaschbecken / Stand-WC mit Wandspülkasten
Kochen	Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Einbauküche
Treppe	Bolzentreppe aus Holz mit vergilbtem Anstrich
OG 2 HAWI	Teppichboden (!) Anschluss für Waschmaschine
Bad	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen 2 Waschbecken / Stand-WC mit Wandspülkasten / Badewanne unter Schräge (geringe Kopfhöhe) / Dusche
DG Dachboden	Zugang über kleine Deckenluke aus Flur OG 2 konnte nicht eingesehen werden

Sonstiges

OG 1 Abstellraum	unter Dachschräge, von Terrasse zugänglich konnte nicht eingesehen werden
Terrasse	im Randbereich provisorische Dachentwässerung des Nachbarn (siehe Foto in Anlage)

4.4 Teilungserklärung / Sonstiges

Es gilt die Teilungserklärung
(Nr. 445 der Urkundenrolle für das Jahr 1993).
Lt. Angabe beim Ortstermin ist aktuell ein Verwalter bestellt.
Im Gutachten wird unterstellt, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 125/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63679 Schotten, Parkstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 17.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schotten	4080	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schotten	3	162/9	2.320 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	2.320 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	SO (Sondergebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.320	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	60,00 €/m²	
Fläche	×	2.320 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	139.200,00 € <u>rd. 139.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 insgesamt **139.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 125/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	139.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	139.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 125/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.737,50 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.737,50 € rd. <u>1.740,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 1.740,00 €.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

Der Gutachterausschuss Fulda hat einen Auszug aus der Kaufpreissammlung mit insgesamt 8 Vergleichskaufpreisen zur Verfügung gestellt (Anlage 7). Daraus wurde aus 7 Kaufpreisen durch Anpassung an das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor mit 1.414,00 €/m² WoFI ermittelt.

Anpassung Kaufpreise an Bewertungsobjekt												
Nr.	Gemarkung	Kaufpreis/ WoFI [€]	Baujahr	Faktor Baujahr	Kaufdatum	Faktor Kaufdatum	Geschoss	Faktor Geschoss	Wohnungs- größe [m²]	Faktor WoFI	Gesamt- faktor	angepasste Kaufpreise [€]
Bew.Obj.	Schotten		1994		2025		1./2.OG		85			
1	Schotten	1.600,00	1994	1,000	2025	1,000	EG	1,032	60	0,966	0,996	1.594,17
2	Schotten	1.766,67	1994	1,000	2025	1,000	EG	1,032	60	0,966	0,996	1.760,24
3	Flensungen	1.175,00	2000	0,990	2023	0,985	DG	0,985	68	0,975	0,937	1.100,78
4	Schotten	1.000,00	1996	0,979	2023	0,985	Souterrain	1,049	78	0,995	1,006	1.006,42
5	Schotten	1.364,71	1994	1,000	2023	0,985	DG	0,985	85	1,000	0,970	1.324,20
6	Schotten	1.383,18	1994	1,000	2024	1,016	DG	0,985	107	1,026	1,027	1.420,33
7	Merlau	1.590,16	1995	0,977	2024	1,016	EG	1,032	122	1,037	1,062	1.688,60
		9.879,72							Summe			9.894,75
		1.411,39							Vergleichsfaktor			1.413,54
									Kriterium	70%		989,48
									Kriterium	130%		1.837,60
									Vergleichsfaktor			1.414,00 €
	Faktor Baujahr		Analog Alterswertminderung									
	Faktor Kaufdatum		Baupreisindex (Sprengnetter 4.5.1/3)									
	Faktor Geschoss		Umrechnungskoeffizienten Geschosslage (Sprengnetter 3.33)									
	Faktor Wohnungsgröße		Umrechnungskoeffizienten Wohnungsgröße (Sprengnetter 3.32)									

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.414,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.414,00 €/m²	
Wohnfläche	× 85,00 m²	
Zwischenwert	= 120.190,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 120.190,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 120.190,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.625,00 €	
Vergleichswert	= 99.565,00 € rd. 99.600,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 mit rd. **99.600,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-625,00 €
• Modernisierungs- und Instandhaltungsstau -50.000,00 €	
Summe	-625,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Modernisierungs- und Instandhaltungsstau -20.000,00 €	
Summe	-20.000,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1./2.OG	85,00		5,90	501,50	6.018,00
Summe			85,00	-		501,50	6.018,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.018,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.745,22 €
jährlicher Reinertrag	=	4.272,78 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 1.740,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	27,84 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.244,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,847
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	122.453,78 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.740,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	124.193,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	124.193,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.625,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	103.568,78 €
	rd.	104.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietwert-Kalkulator Hessen abgeleitet (Anlage 8).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnung	85	14,00	1.190,00
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohnung	1	429,00	429,00
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	6.018,00	120,36
Summe			1.739,36
bezogen auf Rohertrag			0,289
BWK			rd. 29%

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des Vogelsbergkreises entnommen und entsprechend angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **99.600,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **104.000,00 €**
ermittelt.

5.7.3 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 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichskaufpreisen** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$104.000,00 € \times 0,900 + 99.600,00 € \times 1,000$] ÷ 1,900 = rd. **102.000,00 €**.

5.7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 125/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63679 Schotten, Parkstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4080	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	3	162/9

wird zum Wertermittlungstichtag 17.10.2025 mit rd.

102.000,00 €

(in Worten: einhundertzweitausend Euro)

geschätzt.

5.7.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Nein, das Wohnungseigentum ist leerstehend

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?

K+K Immobilien, Steinweg 4a, 34587 Felsberg

Gewerbebetrieb?

nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?

Keine visuellen Anzeichen bei der Besichtigung

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden?

Nicht bekannt.

Energieausweis?

nicht bekannt

Altlasten?

Nicht bekannt

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 25. Oktober 2025

H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschaden
63688 Gedern / Ober-Seemen
Tel. 06045 / 983717

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411)

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)

WoFlV:

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)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Vogelsbergkreises 2025

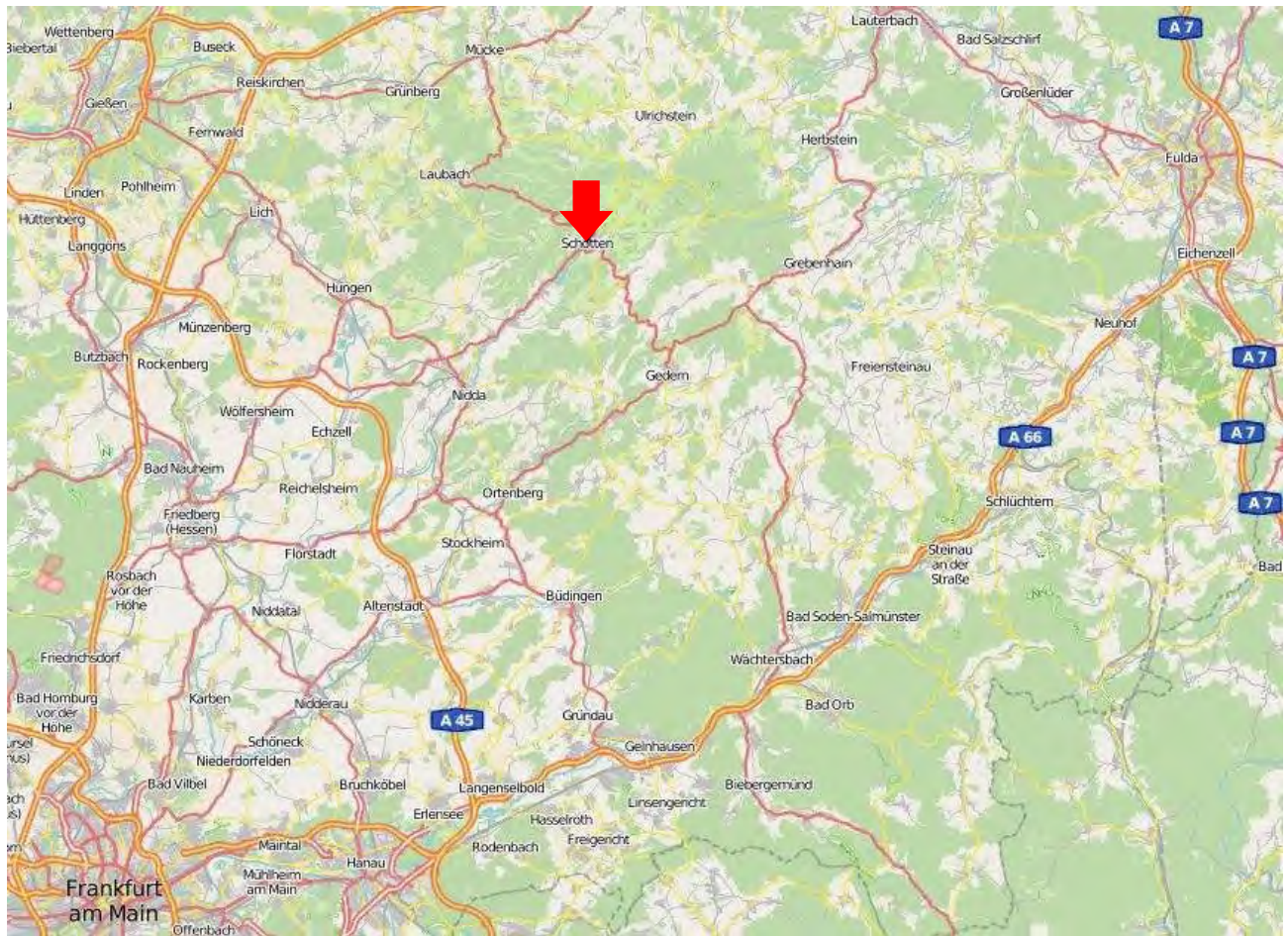
7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 29.09.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

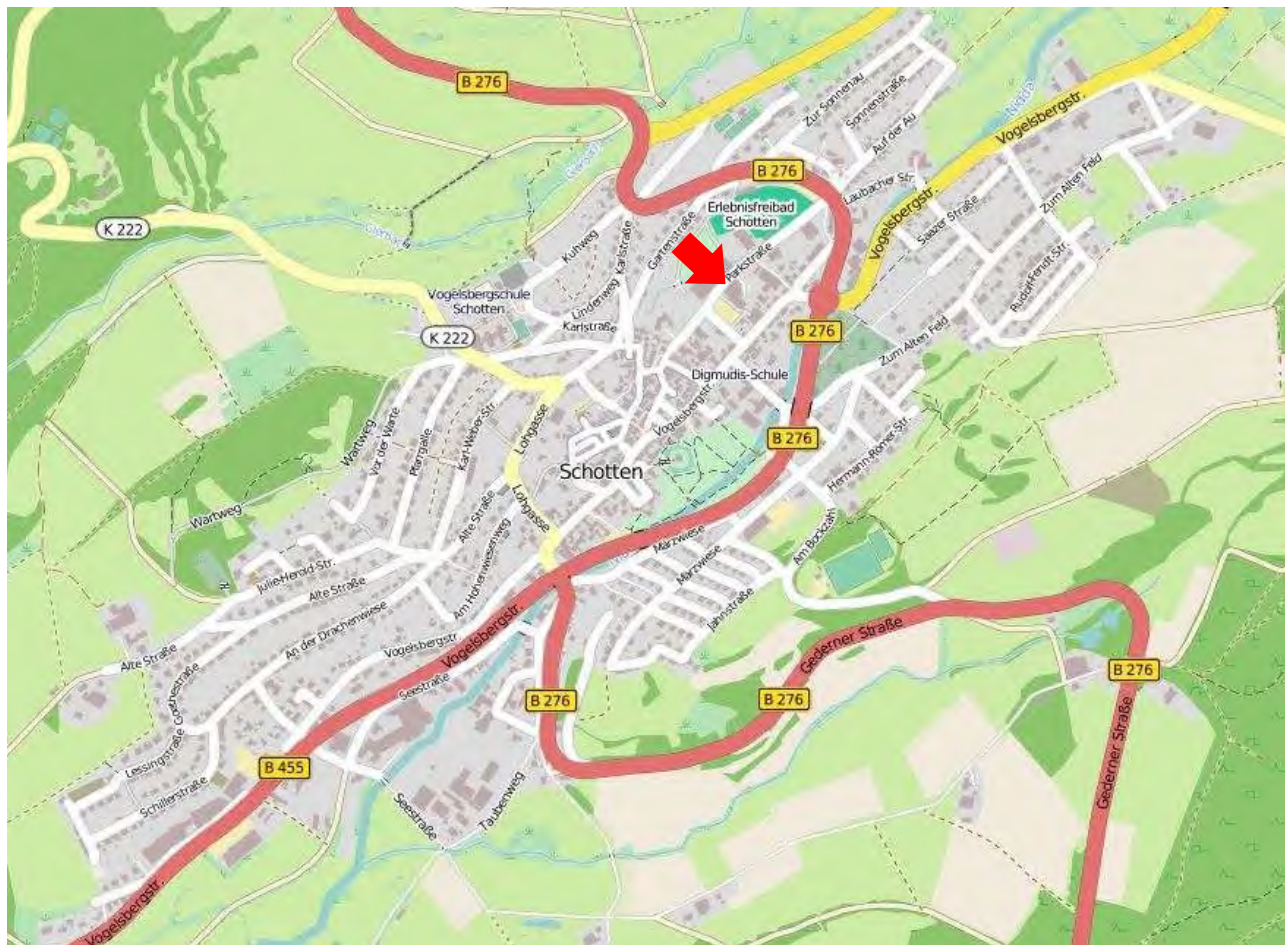
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Auskunft Kaufpreissammlung
- Anlage 8: Mietwert-Kalkulator Hessen

Anlage 1 – Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

Anlage 2 – Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

Anlage 3 – Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

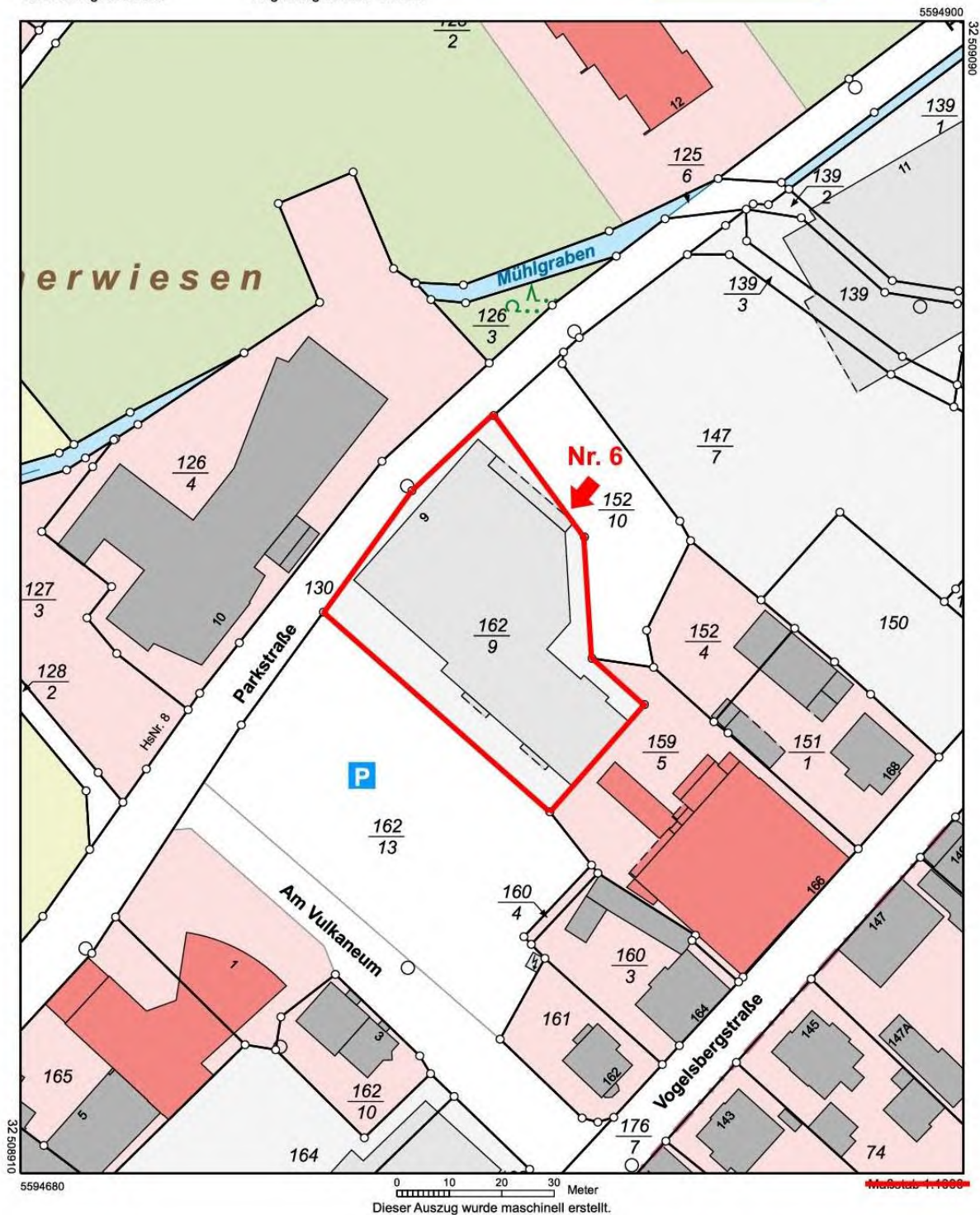
Flurstück: 162/9
Flur: 3
Gemarkung: Schotten

Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

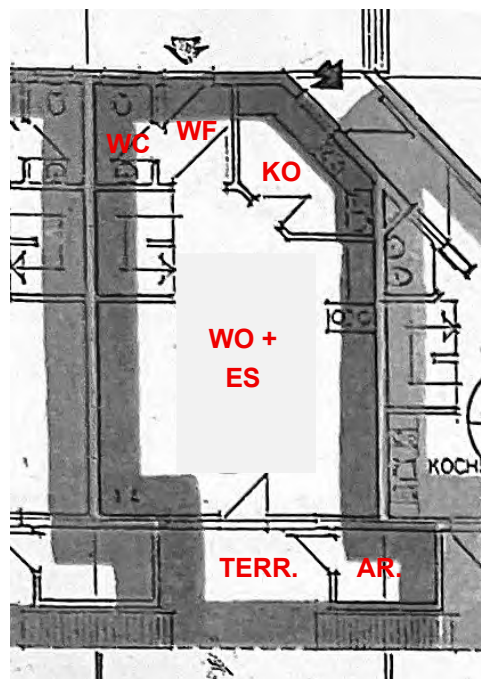
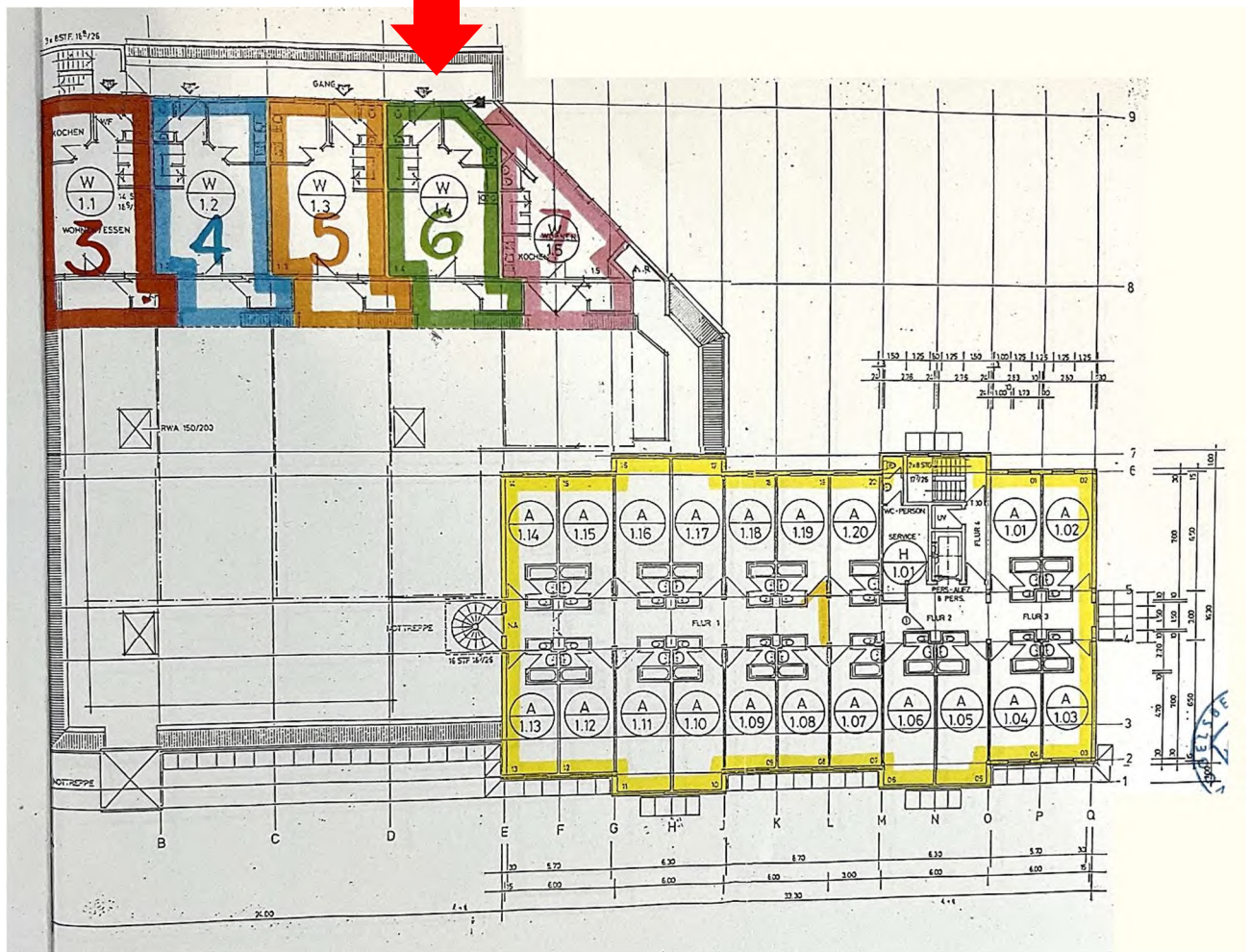
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~4-1000~~
Hessen

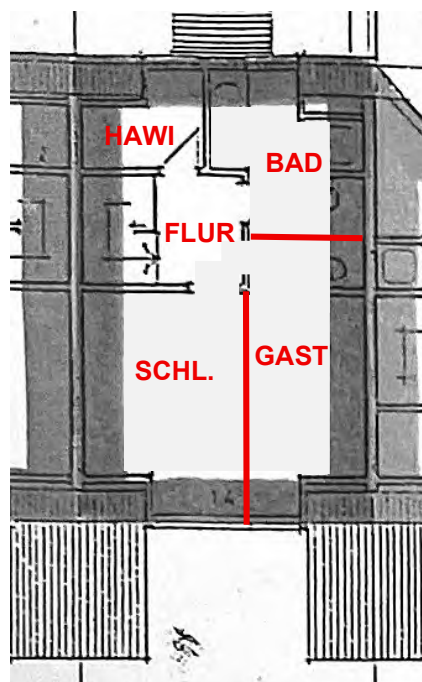
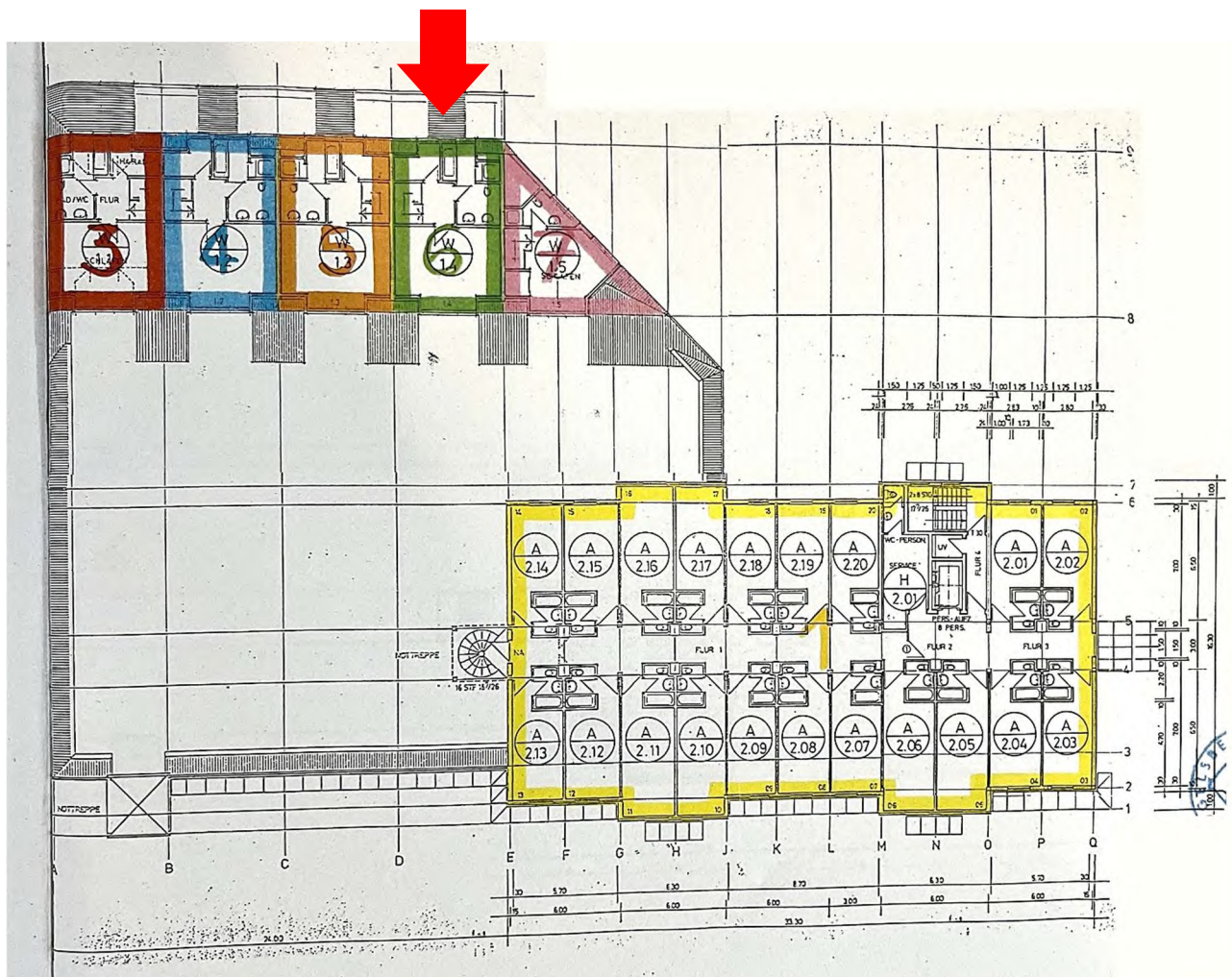
Erstellt am 01.10.2025
Antrag: 203032086-1



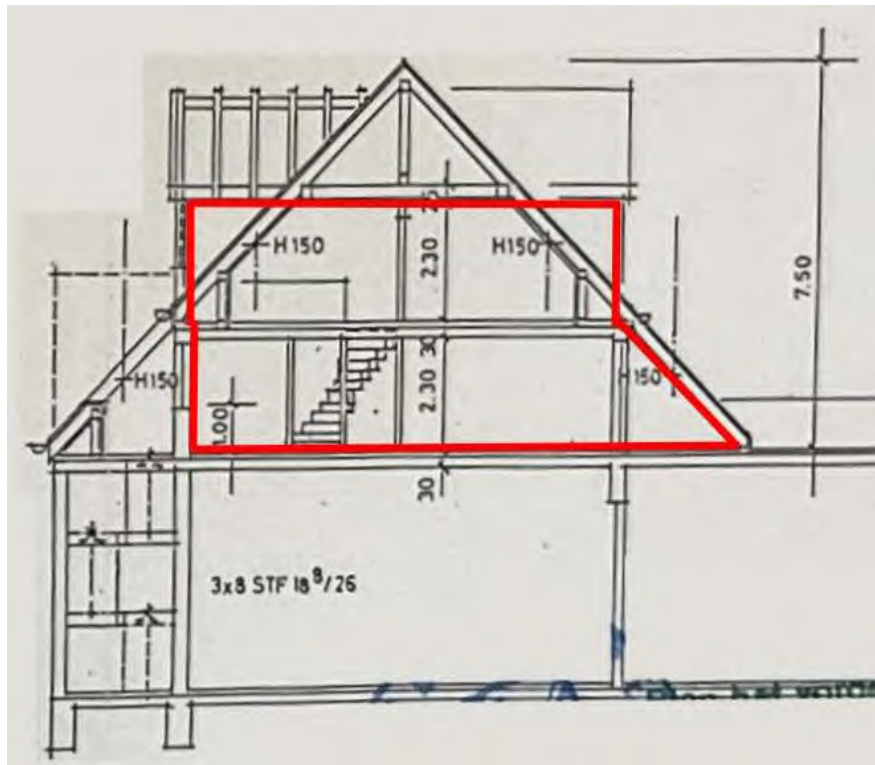
Anlage 4 – Pläne (unmaßstäbliche Fotos aus Aufteilungsplan, markiert)



OG 1



OG 2



SCHNITT



VON NORDOSTEN

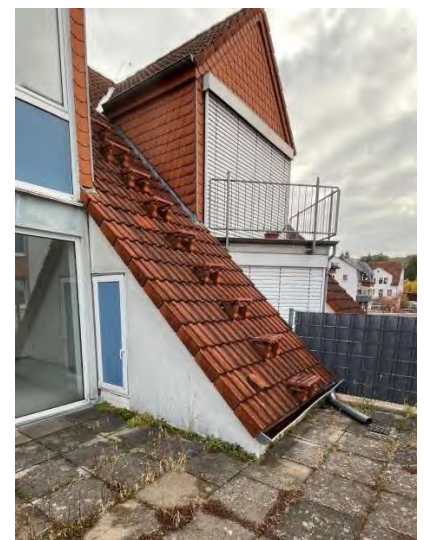
Anlage 5 – Fotos



02 – von Norden



03 + 04 – Eingang zu Wohnung 6 und TRH



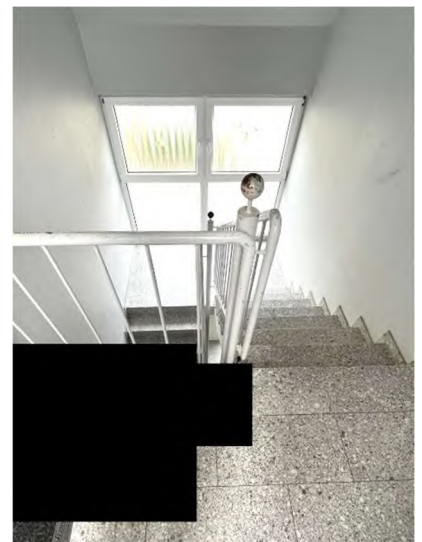
05 + 06 + 07 – Nordostseite / Terrasse Wohnung 6



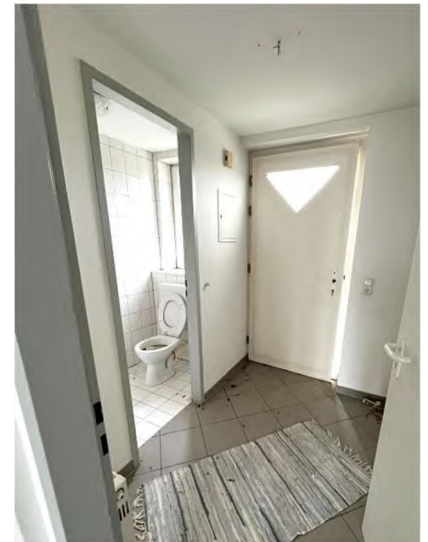
08 – Ansicht Hoteltrakt von Terrasse



09 – Gesamtkomplex von Westen



10 + 11 + 12 – Treppenhaus zu Wohnungen



13 + 14 – WC

15 - Windfang



16 – Kochen



17 – Wohnen + Essen



18 – Treppe



19 - HAWI



20 + 21 - Bad



22 – Gast



23 - Schlafen

Anlage 6 – Wohnflächenberechnung

Nach Vorort-Aufmaß auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. Wohn- und Mietwertrichlinie (WMR) Die Berechnung ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und für deren Zweck von ausreichender Genauigkeit.

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)		
OG 1	Windfang	1,68	2,07			3,48	46,19
	WC	0,89	1,90			1,69	
	Kochen / Wohnen / Essen	5,74	8,61		49,42	38,84	
		-2,92	2,15		-6,28		
		-1,75	1,75	0,50	-1,53		
		-1,80	1,00		-1,80		
		-1,80	0,26		-0,47		
		-1,13	0,45		-0,51		
	Terrasse ca.	3,50	2,50	0,25		2,19	
OG 2	Flur	1,68	2,11			3,54	38,62
	HAWI	2,67	2,18		5,82	4,23	
		-1,10	0,95		-1,05		
		-1,10	1,00	0,50	-0,55		
	Bad	2,96	3,39		10,03	7,46	
		-0,78	1,25		-0,98		
		-1,10	0,95		-1,05		
		-1,10	1,00	0,50	-0,55		
	Gast	2,19	5,34		11,69	9,60	
		-1,12	0,45		-0,50		
		-1,10	0,95		-1,05		
		-1,10	1,00	0,50	-0,55		
	Schlafen	4,46	3,45		15,39	13,79	
		-1,10	0,95		-1,05		
		-1,10	1,00	0,50	-0,55		
gesamt rd.							85,00

Anlage 7 – Auskunft Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Wohnungseigentum / Teileigentum -

13-FD-02-09-08-B-2025#031

Vertragsdatum	Gemarkung	Vertragsart	Miteigentumsanteil 1/10.000stel	Gebäudeart	Anzahl der Einheiten	Baujahr	modifiziertes Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Standardstufe	Zahl der Zimmer	Geschoss	Aufteilungsnummer	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
19.05.2025	Schotten	Weiterverkauf Eigentumswohnung	2185	Mehrfamilienhaus	4	1994	1994	6	60	2,9	2	Erdgeschoss		1.600,00 €
19.05.2025	Schotten	Weiterverkauf Eigentumswohnung	2266	Mehrfamilienhaus	4	1994	1994	6	60	2,9	2	Erdgeschoss		1.766,67 €
01.06.2023	Flensungen	Weiterverkauf Eigentumswohnung	2600	Mehrfamilienhaus	3	2000	2000	6	68	2,8	3	Dachgeschoss		1.175,00 €
13.07.2023	Schotten	Weiterverkauf Eigentumswohnung	3	Mehrfamilienhaus	1996	1996	1996	6	78	3	3	Kellergeschoss, Souterrain		1.000,00 €
24.11.2023	Schotten	Weiterverkauf Eigentumswohnung	3501	Mehrfamilienhaus	4	1994	1994	6	85	2,5	3	Dachgeschoss		1.364,71 €
23.01.2024	Schotten	Erstverkauf Teileigentum	1450	Mehrfamilienhaus	3	1994	1994	6	92		1.	Geschoss		1.565,22 €
15.04.2024	Schotten	Weiterverkauf Eigentumswohnung	1630	Mehrfamilienhaus	7	1994	1994	6	107	3,1	5	Dachgeschoss		1.383,18 €
30.12.2024	Merlau	Weiterverkauf Eigentumswohnung	3590	Mehrfamilienhaus	4	1995	1995	6	122	2,5	4	Erdgeschoss		1.590,16 €

Suchkriterien:	Anzahl	8
Jahrgang:	2023-2025	1.000,00 €
Baujahr	1993-2000	1.766,67 €
Wohnfläche	60-130qm	1.430,62 €

Die im Auszug angegebenen Daten wurden teilweise direkt aus den Übergabeverträgen entnommen, teilweise von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z.B. Anfragen) bestimmt. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte der Kaufpreissammlung übernommen. Insbesondere für eventuelle Schäden durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

Fulda, 23.10.2025

AMT FÜR BODENMANAGEMENT FULDA
Gutachterausschuss des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises
- Geschäftsstelle -

Anlage 8 – Mietwertkalkulator Hessen



Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Mietwert- Kalkulator Hessen

Antrag: 203053081-1

Erstellt am 23.10.2025

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Schotten
Gemarkung:	Schotten
Lage:	Parkstraße 9
Katasterangaben:	Flur 3, Flurstück 162/9
Bodenrichtwert:	60 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)
Angaben aus der Antragstellung:	
Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1994
Wohnfläche:	85 m ²
Ausstattung:	durchschnittlich, zeitgemäß
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2025

502 €

Diese Miete entspricht 5,90 €/m² Wohnfläche.

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“